

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 163/2023 R.G.E.

[REDACTED]

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. A. CODEGA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Premessa

Oggetto della presente stima è un complesso di beni immobili, tutti di proprietà del Soggetto Debitore, siti in parte a Marcignago (due beni) e in parte a Rosate (sei beni). Tra i beni vi sono quattro abitazioni, un posto auto coperto, un box, un terreno e dei rustici.

Sono stati costituiti sei (6) lotti:

Lotto 1: Box e rustici in Marcignago, Via Umberto I n° 55	pag. 08
Lotto 2: Abitazione in Rosate, Via Cavour n° 31	pag. 19
Lotto 3: Abitazione in Rosate, Via Cavour n° 31	pag. 29
Lotto 4: Abitazione con posto auto coperto in Rosate, Via Cavour n° 25 e 31	pag. 39
Lotto 5: Abitazione in Rosate, Via Cavour n° 23	pag. 52
Lotto 6: Terreno in Rosate, Via Cavour n° 31	pag. 63

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**Lotto 1, quota di 1/1 indivisa**

Beni in MARCIGNAGO (PV) – Fg. 11 mp. 1927 – 1929 – 1930 – 1931 e Fg. 11 mp. 2079/1

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta il 03.05.2004 ai n.ri 8093/1975;
 - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10.12.2009 ai n.ri 24980/5103;
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 06.10.2023 gli immobili oggetto di pignoramento, risultavano in abbandono e sono apparsi in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con all'interno rottami, materiale di scarto e altro.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 15.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 2.250,00
 - Spese minime per demolizioni € 3.000,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 1.000,00
 - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 8.750,00
- Criticità varie:
 - Necessità di demolizione di parti abusive, ovvero di regolarizzazione se attuabile, e di nuovo accatastamento. Si formula riserva sulla presenza di sostanze od altro necessitanti di apposito smaltimento.

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa

Beni in ROSATE (MI) – Foglio 12 mappale 19/702

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 21.03.2003 ai n.ri 6540/1089;
 - Ipoteca di Rinnovazione - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31.01.2023 ai n.ri 1419/258;
 - Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava abitato dal Sig. Xxxxx Xxxxx con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 05.07.2023 al n° 3166 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA LOCAZIONE NON È OPPONIBILE.
- L'immobile è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 125.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 18.750,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00
 - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 103.250,00
- Criticità varie:
 - Necessità di adeguamento edilizio-urbanistico e catastale a seguito di difformità riscontrate. Impianto di riscaldamento e contatore acqua centralizzati.

Lotto 3, quota di 1/1 indivisa

Beni in ROSATE (MI) – Foglio 12 mappale 19/703

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 16.06.2005 ai n.ri 11826/3232;
 - Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738;
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 06.10.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava disabitato e in fase di ristrutturazione, al suo interno erano comunque presenti oggetti e suppellettili di proprietà del Sig. Xxxxx; l'appartamento è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 86.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 12.900,00
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 70.100,00

- Criticità varie:

- Necessità di adeguamento edilizio-urbanistico e catastale a seguito di difformità riscontrate. Impianto di riscaldamento e contatore acqua centralizzati.

Lotto 4, quota di 1/1 indivisa

Beni in ROSATE (MI) – Foglio 12 mappale 34/3 e Foglio 12 mappale 636/4

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29.05.2012 ai n.ri 8337/1242;
- Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile abitativo oggetto di pignoramento, risultava abitato dal Sig. Xxxxx Yyyyyy con contratto

di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 07.12.2020 al n° 5045 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA LOCAZIONE È OPPONIBILE. Il posto auto coperto risultava in uso al Sig. Xxxxx Xxxxx con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 05.07.2023 al n° 3166 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA LOCAZIONE NON È OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 44.500,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 6.700,00
- Locazione opponibile 15%	€ 5.400,00
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 29.400,00
- Criticità varie:
 - Necessità di adeguamenti e aggiornamenti urbanistico-edilizi e catastali a seguito di difformità riscontrate. Abitazione e posto auto legati da vincolo ex L 122/89.

Lotto 5, quota di 1/1 indivisa

Beni in ROSATE (MI) – Foglio 12 mappale 31 - 32/1

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17.12.2013 ai n.ri 17089/2725;

- Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava abitato dal Sig. Xxxxx Xxxxx. L'immobile è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 90.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 13.500,00
 - Spese minime per demolizioni € 10.000,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 5.000,00
 - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 61.500,00
- Criticità varie:
 - Necessità di rimesse in pristino e di aggiornamenti urbanistico-edilizi e catastali a seguito di difformità riscontrate.

Lotto 6, quota di 1/1 indivisa**Beni in ROSATE (MI) – Foglio 12 mappale 691**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738;
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934.
 - Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava utilizzato da Terzi, senza alcun contratto. L'immobile è apparso in condizioni di manutenzione e conservazione accettabili.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 15.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 2.250,00
- Spese minime per demolizioni	€ 3.750,00
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 9.000,00

- Criticità varie:

- Necessità di rimesse in pristino. Si segnala la presenza di servitù di passo a favore di Terzi. Si formula riserva sulla presenza di sostanze od altro necessitanti di apposito smaltimento.

Lotto 1, quota di 1/1 indivisa

Beni in Marcignago (PV)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. I beni sono costituiti da: un portico-tettoia, un locale ad uso deposito con sovrastante cassero, un locale ad uso autorimessa con sovrastante cassero e un altro locale ad uso deposito, tutti posti a piano terra (quota di proprietà di 1/1).

I beni sono siti in Comune di Marcignago (PV), Via Umberto I n° 55, con accesso da corte comune.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: portico-tettoia, due locali ad uso deposito – sgombero e box,
- ▲ piano primo: due casseri.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Marcignago (PV):

- ▲ Foglio 11, mappali 1927 – 1929 – 1930 – 1931, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 30 mq, superficie catastale totale: 24 mq, Via Umberto I, piano: T – 1, rendita: € 60,43;

^ Foglio 11, mappale 2079 sub. 1, categoria: C/2, classe: U, consistenza: 7 mq, superficie catastale totale: 7 mq, Via Umberto I n° 55, piano: T, rendita: € 6,87.

Intestati a:

^ Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 1927, 1929, 1930,1931 e 2079/1, secondo mappa C.T.:
 Nord: chiesa parrocchiale di Sant'Agata, Ovest: mappali 1920, 155 e 1933, Sud: mappali 1933,
 155, 1932, 2080; Est: mappale 1932, altre UI mappale 2079, mappale 953.

Nell'atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Notaio Di Giorgi Monica n° 20632/13429 di rep. del 29.09.2016, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di più edifici adiacenti costituiti da un portico-tettoia di recente realizzazione, un locale ad uso deposito con sovrastante cassero, un locale ad uso autorimessa con sovrastante cassero e un altro locale ad uso deposito, tutti posto a piano terra ed inseriti all'interno di un cortile in comune con altre proprietà, siti in Comune di Marcignago (PV), Via Umberto I n° 55.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: portico-tettoia, due locali ad uso deposito – sgombero e box,
- ▲ piano primo: due casseri.

L'accesso si pratica direttamente dalla Via Umberto I, attraverso portone pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortile comune (Mapp. 155 CT - 155/1 CF).

NB: l'accesso ai Mappali 1927-1929 e 2079/1 si pratica comunque passando su proprietà di terzi (Mappale 1920). Non si sono reperiti in atti diritti di servitù.

I beni, con riferimento al box e ai locali di sgombero, con i relativi casseri, risultano essere stati edificati, con estrema probabilità, vistane le caratteristiche, antecedentemente al 01.09.1967. Il

portico-tettoia è invece di recente realizzazione. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia (si veda comunicazione), le planimetrie catastali sono datate 06.10.2000 e 23.11.2005.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Marcignago. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati di varia tipologia, ma prevalentemente villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Marcignago è situata a circa 10 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Bereguardo (A7 Milano - Serravalle) che dista circa 6 Km. Marcignago non è dotata di servizi di trasporto pubblico.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06.10.2023 gli immobili oggetto di pignoramento, risultavano in abbandono e sono apparsi in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con all'interno rottami, materiali di scarto ed altro.

Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti di tipo speciale necessitanti di apposito smaltimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta il 03.05.2004 ai n.ri 8093/1975 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in Rosate, [REDACTED] per la quota di 1/1, atto Notaio Sampietro Pietro Remo n° 52615/20994 di rep. del 26.04.2004. Beni siti in Marcignago.

La suddetta ipoteca presenta le seguenti annotazioni:

- Annotazione trascritta il 27.03.2007 ai n.ri 7397/1611 per Restrizione dei Beni,
 - Annotazione trascritta il 12.10.2007 ai n.ri 24227/4321 per Modifica di Contratto di Apertura di Credito,
 - Annotazione trascritta il 27.02.2008 ai n.ri 4483/1000 per Restrizione dei Beni,
 - Annotazione trascritta il 20.05.2008 ai n.ri 12180/2281 per Modifica Contratto di Apertura di Credito.
- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10.12.2009 ai n.ri 24980/5103 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per [REDACTED] per la quota di 1/1, atto Notaio Sampietro Pietro Remo n° 61470/28493 di rep. del 23.11.2009. Beni in Marcignago.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934, n° 1821 di rep. del 02.05.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a

favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate e Marcignago.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Gli immobili del presente lotto sono, come già indicato, costituiti da un'autorimessa di piccole dimensioni e da due depositi, in parte sormontati da casseri e da un portico-tettoia. Quest'ultimo, viste le modalità costruttive (in particolare i pilastri in blocchi cassero di cls) è di sicura recente costruzione. Prova ne è anche il fatto che sulla scheda catastale del 2005 non compare. Le ricerche presso il Comune di Marcignago, svolte sia a nome del debitore esecutato, sia delle precedenti proprietà, per quanto possibile, hanno dato esito negativo, non individuandosi alcuna pratica edilizia autorizzativa di tali opere.

Il portico-tettoia va quindi considerato abusivo e come tale si ritiene necessaria la sua demolizione, economicamente più conveniente rispetto ad una sanatoria che si ritiene altresì ben poco attuabile.

Circa gli altri edifici, di cui parimenti non si è reperita alcuna pratica edilizia, nell'atto di compravendita del debitore esecutato si dichiara un ante 01.09.1967, circostanza verosimile viste le modalità costruttive e le finiture che ne attestano una edificazione risalente alla prima metà del XX secolo, se non al secolo precedente. Unica attività realizzata in tempi relativamente recenti risulta essere il rifacimento del manto di copertura, ove sotto le tegole a coppo sono state posate lastre grecate in fibrocemento che parrebbero essere di tipo ecologico (la certezza dell'assenza di amianto è possibile solo con campionatura del materiale).

Lo scrivente non può attestare, oltre a quanto sopra riportato, la completa regolarità edificatoria del bene.

Nel capitolo di stima saranno inseriti i costi per la rimozione del portico-tettoia che non verrà stimato.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Come già indicato, il portico-tettoia non è rappresentato catastalmente e la scheda Mp 1927-1929-1930-1931 corrisponde alla stato dei luoghi, senza il portico-tettoia che insiste sui mappali 1927-1929 e salvo l'inversione di una porta con una finestra. La scheda Mp 2079/1 non riposta la presenza di una finestrella. Le due schede andranno aggiornate con procedura DOCFA. I costi saranno inseriti nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Nell'atto di compravendita e nelle note di trascrizione degli atti precedenti si indica la comproprietà del cortile comune Mappale 155 CT – 155/1 CF. L'accesso ai Mappali 1927-1929 e 2079/1 si pratica comunque passando su proprietà di terzi (Mappale 1920). Non si sono reperiti in atti diritti di servitù.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 29.09.2016: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di

atto di cessione agevolata Notaio Monica Di Giorgi n° 20632/13429 di rep. del 29.09.2016,
trascritto a Pavia il 18.11.2016 ai n.ri 16551/10620, contro l' [REDACTED]

Dal 26.04.2004 al 18.11.2016: [REDACTED], con sede in Rosate, a
seguito di Atto di compravendita Notaio Sampietro Pietro Remo di Casalpusterlengo n°
52613/20993 di rep. del 26.04.2004, trascritto, per il Mappale 1927-1929-1930-1931 (già 240-
241-242-245) a Pavia il 03.05.2004 ai n.ri 8091/4884, contro wwwwww, per la quota di $\frac{1}{2}$, e
wwwwwww, per la quota di $\frac{1}{2}$; trascritto, per il Mappale 2079/1 (già 243/1) a Pavia il
03.05.2004 ai n.ri 8092/4885, contro wwwwww e wwwwww, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di
comunione legale dei beni con wwwwww.

Da ante ventennio al 03.05.2004: wwwwww, wwwwww e wwwwww per titoli ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Come già indicato, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non hanno
consentito il reperimento di alcuna pratica edilizia.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Marcignago, gli
immobili di Via Umberto I n° 55 sono inseriti nel Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare
nella zona "Nuclei di antica formazione", zona regolamentata dalle N.A. del Piano delle Regole
per quanto riguarda il P.G.T. Vigente, mentre sono inseriti nell'Ambito Urbano ed in
particolare nella zona "Nuclei di antica formazione", zona regolamentata dalle N.A. del Piano
delle Regole per quanto riguarda il P.G.T. Adottato.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

**I beni sono costituiti da: un portico-tettoia, un locale ad uso deposito con sovrastante
cassero, un locale ad uso autorimessa con sovrastante cassero e un altro locale ad uso
deposito, tutti posti a piano terra (quota di proprietà di 1/1).**

I beni sono siti in Comune di Marcignago (PV), Via Umberto I n° 55, con accesso da corte

comune.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: portico-tettoia, due locali ad uso deposito – sgombero e box,
- ▲ piano primo: due casseri.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Marcignago (PV):

- ▲ Foglio 11, mappali 1927 – 1929 – 1930 – 1931, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 30 mq, superficie catastale totale: 24 mq, Via Umberto I, piano: T – 1, rendita: € 60,43;
- ▲ Foglio 11, mappale 2079 sub. 1, categoria: C/2, classe: U, consistenza: 7 mq, superficie catastale totale: 7 mq, Via Umberto I n° 55, piano: T, rendita: € 6,87.

Intestati a:

- ▲ Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 1927, 1929, 1930, 1931 e 2079/1, secondo mappa C.T.:

Nord: chiesa parrocchiale di Sant'Agata, Ovest: mappali 1920, 155 e 1933, Sud: mappali 1933,

155, 1932, 2080; Est: mappale 1932, altre UI mappale 2079, mappale 953.

Nell'atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Notaio Di Giorgi Monica n° 20632/13429 di rep. del 29.09.2016, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Portico	61,40	Nord	Pessime
Deposito A	14,17	Nord – ovest	Pessime
Deposito B	8,09	Nord	Pessime
Box	11,22	Sud	Pessime

PIANO PRIMO			
Cassero A	19,30	Ovest	Pessime
Cassero B	16,43	Sud	Pessime

Altezza interna media Portico: h 3,45 m, altezza interna Deposito A: h 2,40 m, altezza interna

Deposito B: h 2,10 m, altezza interna Box: h 2,48 m, altezze casseri non rilevabili.

Superficie Lorda complessiva Deposito A + B:

mq 29,50

Superficie Lorda complessiva Box:

mq 15,00

Superficie Calpestabile piano terra:

mq 33,48

Superficie Commerciale complessiva:

mq 50,00

(maggiorazione 10% per casseri – **portico-tettoia escluso stante l'irregolarità**)

ACCESSORI (catastralmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricati ad uso portico, depositi, box e casseri

Caratteristiche Strutturali

Copertura:

Box, depositi e casseri: a falde, con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio (coppi), in parte su lastre in fibrocemento (non determinabile se ecologico), canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in pessime condizioni.

Portico: a falde, con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento (non determinabile se ecologico) e tegole di laterizio (coppi), canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in modestissime condizioni.

Fondazioni:

non visibili.

Scale:

non presenti.

Solai: solai con struttura in laterocemento, in condizioni modestissime, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura in mattoni, in modestissime condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, privi di oscuramenti, in pessime condizioni.

Infissi interni: porte d'ingresso depositi in legno e vetro, portone d'ingresso box in legno, cancelletto pedonale di ingresso al portico in metallo, il tutto in pessime condizioni.

Pareti esterne: pareti in parte intonacate e in parte con mattoni a vista, in pessime condizioni.

Pavim. interna: i pavimenti sono in parte in battuto di cls e in parte in terra battuta, in pessime condizioni.

Rivestimenti interni: non presenti.

Plafoni e pareti: intonaco al rustico, non tinteggiato, in pessime condizioni.

Cortile: comune con altre proprietà, in terra battuta e ghiaia, in modestissime condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: non presente.

Elettrico: non presente.

Idrico: non presente.

Termico: non presente.

Condizionamento: non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Marcignago. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobili	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Edifici	50,00 mq			€ 15.000,00

Valore complessivo del lotto: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Valore della quota di 1/1: € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 2.250,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizione portico-tettoia):

€ 3.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 1.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 6.250,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **8.750,00 (euro ottomilasettecentocinquanta/00).**

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa

Beni in Rosate (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano rialzato di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: cortile comune e centrale termica, a servizio anche dell'unità a P1 (Lotto 3),
- ▲ piano rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Rosate (MI):

- ▲ Foglio 12, mappale 19 sub. 702, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 99 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: T, rendita: € 340,86.

Coerenze in corpo della particella 19, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 12, Ovest: mappale 14, Sud: mappali 21 e 23, Est: altro foglio – Via Cavour.

Nell'atto di compravendita Notaio Francesco Albertario n° 126683/28140 di rep. del

03.03.2003, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento posto a piano rialzato di un edificio residenziale composto da due unità immobiliari, sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: cortile comune e centrale termica, a servizio anche dell'unità a P1 (Lotto 3),
- ▲ piano rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortile comune e vano scala.

L'immobile risulta essere stato edificato con Pratiche di Costruzione Edile del 1968 e 1969.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 19.09.2002.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Rosate. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati di varia tipologia, ma prevalentemente villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Rosate si trova a circa 30 Km da Milano e a circa 40 Km da Pavia, non è dotata di stazione ferroviaria; la più vicina si trova a Vermezzo a circa 8 Km, sulla linea Mortara - Milano; il casello autostradale più vicino è quello di Binasco (Milano Serravalle - A7) che dista circa 12 km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 gli immobili oggetto di pignoramento, risultavano abitati dal Sig. Xxxxx Xxxxx con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 05.07.2023 al n° 3166 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA

LOCAZIONE NON E' OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

NB: si segnala come il locale CT esterno a Piano Terra sia a servizio anche dell'unità a

P1° (Lotto 3), con impianto di riscaldamento comune, di tipo condominiale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 21.03.2003 ai n.ri 6540/1089 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] come Debitori Non Datori, per [REDACTED] per la quota di 1/1, atto Notaio Albertario Francesco n° 126685 di rep. del 03.03.2003. Beni siti in Rosate.
- Ipoteca di Rinnovazione - Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31.01.2023 ai n.ri 1419/258 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] contro Xxxxx Xxxxx quale Terzo datore di ipoteca e contro [REDACTED]

ZZZZZZZ quali Debitori non datori, ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ per la quota di 1/1, atto Notaio Francesco Albertario n° 126685 di rep. del 03.03.2003. Beni siti in Rosate.

- Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738, n° 2049 di rep. del 02.11.2022 emesso dal Tribunale di Pavia a favore di ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ contro Xxxxx Xxxxx, per ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate.

4.2.3. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934, n° 1821 di rep. del 02.05.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, e contro Xxxxx Xxxxx, per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate e Marcignago.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato con Nulla Osta Edilizi n° 25/1968 e n° 55/1969 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 22.08.1969.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole del progetto assentito, in particolare quelle della variante del 1969, si rileva la corrispondenza della sagoma del fabbricato, salvo una minima maggior dimensione del locale esterno che, da Nulla Osta andava destinato solo a ripostiglio e che non era presente al sopralluogo per l'abitabilità del 21.08.1969.

Internamente sono presenti delle modifiche della distribuzione dei locali, con spostamenti delle tramezze. Di tale attività non si è reperita alcuna autorizzazione e si deve pertanto ritenere abusiva.

Si dovrà pertanto procedere a presentare domanda di regolarizzazione a sanatoria, sia per le modifiche interne sia per la minima maggior dimensione del locale esterno, con cambio di

destinazione d'uso.

I costi minimi presumibili per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Il confronto tra l'immobile e la planimetria catastale rivela le medesime difformità individuate a livello edilizio. Una volta regolarizzato il tutto sotto il profilo urbanistico si dovrà procedere a nuovo accatastamento del bene con procedura DOCFA, indicando il locale CT come comune anche al Mp. 19/703 (Lotto 3). I costi minimi saranno inseriti nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 03.03.2003: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita Notaio Francesco Albertario n° 126683/28140 di rep. del 03.03.2003, registrato a Pavia il 18.03.2003 al n° 617 Serie 1V e trascritto a Pavia il 21.03.2003 ai n.ri 6539/3207, contro wwwwww, wwwwww, wwwwww, wwwwww e wwwwww.

Da ante ventennio al 21.03.2003: ~~www~~, ~~www~~, ~~www~~, ~~www~~ e ~~www~~, a seguito di successione in morte di ~~www~~ lasciando testamento olografo Notaio Albertario n° 73296/17168 di rep. del 13.06.1991, registrato a Pavia il 27.06.1991 al n° 901. L'usufrutto in capo al Sig. ~~www~~, si è riunito alla NP a seguito del decesso in data 23.11.1996.

NB: nell'atto Notaio Albertario non vi sono indicazioni dell'accettazione dell'eredità da parte dei Sigg. ~~www~~.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Nulla Osta Edilizio n° 25/1968, n° prot. 2055 del 27.05.1968, richiesta da ~~zzzzzz~~ per "Costruzione di casa di civile abitazione in Via Cavour n° 29".
- ✓ Nulla Osta Edilizio n° 55/1969, n° prot. 0053 del 09.01.1969, richiesta da ~~zzzzzz~~ per "Aggiornamento del progetto di costruzione casa di abitazione già approvato il 10.06.1968 n° 25".
- ✓ Abitabilità rilasciata il 22.08.1969.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 19.09.2002.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Rosate, l'immobile di Via Cavour è inserito nel Tessuto *Nuclei Urbani di Antica Formazione*, e in *Zona di interesse archeologico*, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B

Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano rialzato di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: cortile comune e centrale termica, a servizio anche

dell'unità a P1 (Lotto 3),

- ▲ piano rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Rosate (MI):

- ▲ Foglio 12, mappale 19 sub. 702, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 99 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: T, rendita: € 340,86.

Coerenze in corpo della particella 19, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 12, Ovest: mappale 14, Sud: mappali 21 e 23, Est: altro foglio – Via Cavour.

Nell'atto di compravendita Notaio Francesco Albertario n° 126683/28140 di rep. del 03.03.2003, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di [REDACTED]

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO RIALZATO			
Ingresso	5,63		Normali
Soggiorno	33,51	Sud - Est	Normali
Cucina	3,47	Sud	Normali
Ripostiglio	4,33	Nord	Normali
Bagno	4,92	Sud	Normali
Camera A	15,87	Sud	Normali
Camera B	12,66	Ovest	Normali
Centrale termica (comune)	2,40		Normali

Altezza interna locali piano rialzato: h 2,96 – 2,98 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione:

mq 95,60

Superficie Calpestabile complessiva abitazione:

mq 80,39

Superficie Commerciale complessiva abitazione:

mq 95,60

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non visibili.
<i>Scale:</i>	interna di collegamento in CA, con gradini rivestiti in pietra e parapetti in metallo e legno, in condizioni accettabili.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in pvc con ante a battente e vetro camera, con tapparelle in pvc e grate, in normali condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso in legno blindata e porte interne in legno stoppe, il tutto in normali condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate, tinteggiate, con porzioni in piastrelline di klinker e zoccolo in serizzo a spacco, in normali condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti sono tutti in lamparquet, tranne nel bagno e nella cucina che sono in ceramica, in normali condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in condizioni accettabili.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile – giardino: pavimentato in massetti autobloccanti, in normali condizioni. Recinzione in muratura, cancello e cancelletto in metallo.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: di fianco al cancello pedonale d'ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, funzionante, non attestabile se a norma.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello con mobile, bidet, vaso e piatto doccia, in normali condizioni, funzionante, esiste contatore acqua in comune con appartamento a P1°, non attestabile se a norma.

Termico: centralizzato (in comune con unità a P1°), radiatori in ghisa con contabilizzatori e boiler posizionato in cucina per la produzione di acqua calda sanitaria - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa, il tutto in normale stato, funzionante, non attestabile se a norma.

Condizionamento: tre unità split, una nel soggiorno e una per ogni camera.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Rosate. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Appartamento	95,60 mq			€ 125.000,00

Valore complessivo del lotto: € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 18.750,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni:

€ 3.000,00

Totale spese e decurtazioni:

€ 21.750,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi

€ 103.250,00 (euro centotremiladuecentocinquanta/00).

Lotto 3, quota di 1/1 indivisa

Beni in Rosate (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano primo di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo, in fase di ristrutturazione parziale, risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile comune e centrale termica, a servizio anche dell'unità a PT (Lotto 2),
- ▲ piano primo: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e balcone.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Rosate (MI):

- ▲ Foglio 12, mappale 19 sub. 703, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 99 mq, totale escluse aree scoperte: 98 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: 1, rendita: € 340,86.

Coerenze in corpo della particella 19, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 12, Ovest: mappale 14, Sud: mappali 21 e 23, Est: altro foglio.

Nell'atto di compravendita Notaio Francesco Albertario n° 126683/28140 di rep. del 03.03.2003, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento posto a piano primo di un edificio residenziale composto da due

unità immobiliari, il tutto sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo, in fase di ristrutturazione parziale, risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile comune e CT a servizio anche dell'unità a PT (Lotto 2),
- ▲ piano primo: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio camera e balcone.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortile comune e vano scala.

L'immobile risulta essere stato edificato con Pratica di Costruzione Edile del 1968 e 1969

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 19.09.2002.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito centrale del comune di Rosate. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati di varia tipologia, ma prevalentemente villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Rosate si trova a circa 30 Km da Milano e a circa 40 Km da Pavia, non è dotata di stazione ferroviaria; la più vicina si trova a Vermezzo a circa 8 Km, sulla linea Mortara - Milano; il casello autostradale più vicino è quello di Binasco (Milano Serravalle - A7) che dista circa 12 km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06.10.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava disabitato e in fase di ristrutturazione, al suo interno erano comunque presenti oggetti e suppellettili di proprietà del Sig. Xxxxx; l'appartamento è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

Non sono stati consegnati né allo scrivente né ad IVG contratti di locazione o d'altro tipo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel

periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

NB: si segnala come il locale CT esterno a Piano Terra, inserito nella scheda del Lotto 2 sia a servizio anche dell'unità a PT (Lotto 2), con impianto di riscaldamento comune, di tipo condominiale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 16.06.2005 ai n.ri 11826/3232 a favore di [REDACTED] contro Xxxxx Xxxxx, per complessivi [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, atto Notaio Nicola Grimaldi n° 15211/11475 di rep. del 26.05.2005. Beni siti in Rosate.

La suddetta ipoteca presenta la seguente annotazione:

- Annotazione trascritta il 16.03.2011 ai n.ri 4374/860 per Restrizione dei Beni.
- Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738, n° 2049 di rep. del 02.11.2022 emesso dal Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro Xxxxx Xxxxx, per complessivi € [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate.

4.2.4. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 11.05.2023 ai n.ri 8708/5934, n° 1821 di rep. del 02.05.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] e contro Xxxxx, per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate e Marcignago.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato con Nulla Osta Edilizi n° 25/1968 e n° 55/1969 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 22.08.1969.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole del progetto assentito, in particolare quelle della variante del 1969, si rileva la corrispondenza della sagoma del fabbricato.

Internamente sono presenti delle modifiche della distribuzione dei locali, con spostamenti e demolizioni delle tramezze. Di tale attività non si è reperita alcuna autorizzazione e si deve pertanto ritenere abusiva.

Da segnalare come i lavori edili di ristrutturazione non siano ultimati.

Si dovrà pertanto procedere a presentare domanda di regolarizzazione a sanatoria per le modifiche interne.

I costi minimi presumibili per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Il confronto tra l'immobile e la planimetria catastale rivela le medesime difformità individuate a livello edilizio. Una volta regolarizzato il tutto sotto il profilo urbanistico si dovrà procedere a nuovo accatastamento del bene con procedura DOCFA indicando il locale CT come comune anche al MP 19/702 (Lotto 2). I costi minimi saranno inseriti nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente*

descritte.

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 26.05.2005: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita Notaio Nicola Grimaldi n° 15211/11475 di rep. del 26.05.2005, registrato a Milano il 13.06.2005 al n° 8598 Serie 05 e trascritto a Pavia il 16.05.2005 ai n.ri 11825/6907, contro zzzzzzz, zzzzzz, zzzzzzz, zzzzzzz e zzzzzzzzz.

Dal 06.05.1991 al 16.06.2005: zzzzzzzzz, a seguito di denuncia di successione in morte di zzzzzzz, deceduto il 06.05.1991, lasciando testamento olografo Notaio Albertario n° 73296/17168 di rep. del 13.06.1991, registrato a Pavia il 27.06.1991 al n° 901. L'usufrutto in capo al Sig. zzzzzz, si è riunito alla NP a seguito del decesso in data 23.11.1996.

NB: nell'atto Notaio Albertario non vi sono indicazioni dell'accettazione dell'eredità da parte dei Sigg. zzzzzzzzzzz.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Nulla Osta Edilizio n° 25/1968, n° prot. 2055 del 27.05.1968, richiesta da zzzzz per

“Costruzione di casa di civile abitazione in Via Cavour n° 29”.

- ✓ Nulla Osta Edilizio n° 55/1969, n° prot. 0053 del 09.01.1969, richiesta da zzzzzzz per “Aggiornamento del progetto di costruzione casa di abitazione già approvato il 10.06.1968 n° 25”.

- ✓ Abitabilità rilasciata il 22.08.1969.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 19.09.2002.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Rosate, l'immobile di Via Cavour è inserito nel Tessuto *Nuclei Urbani di Antica Formazione*, e in *Zona di interesse archeologico*, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto C

Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano primo di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

L'immobile abitativo, in fase di ristrutturazione parziale, risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: cortile comune e CT a servizio anche dell'unità a PT (Lotto 2),
- ▲ piano primo: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e balcone.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Rosate (MI):

- ▲ Foglio 12, mappale 19 sub. 703, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 99 mq, totale escluse aree scoperte: 98 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: 1, rendita: € 340,86.

Coerenze in corpo della particella 19, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 12, Ovest: mappale 14, Sud: mappali 21 e 23, Est: altro foglio.

Nell'atto di compravendita Notaio Francesco Albertario n° 126683/28140 di rep. del

03.03.2003, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di [REDACTED]

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Centrale Termica (comune)	2,40		Normali
PIANO PRIMO			
Ingresso	5,17		Modeste
Soggiorno	32,35	Sud – Est	Modeste
Angolo Cottura	3,68	Sud	Modeste
Bagno	4,92	Sud	Modeste
Camera	28,83	Sud – Ovest	Modeste
Balcone	4,00		Modeste

Altezza interna locali piano primo: h 2,99 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione P.1°:

mq 95,60

Superficie Calpestabile complessiva abitazione:

mq 81,01

Superficie Commerciale complessiva abitazione:

mq 96,60

(Balcone al 25%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura:

a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali e
lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

Fondazioni:

non visibili.

Scale: interna di collegamento in CA, con gradini rivestiti in pietra e parapetti in metallo e legno, in condizioni accettabili.

Solai: solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in pvc con ante a battente e vetro camera, con zanzariere, finestra ripostiglio in vetro cemento, in condizioni accettabili; le tapparelle risultano mancanti.

Infissi interni: porta d'ingresso in legno blindata in condizioni accettabili, le porte interne risultano mancanti.

Pareti esterne: pareti intonacate, tinteggiate, con porzioni in piastrelline di klinker e zoccolo in serizzo a spacco, in normali condizioni.

Pavim. interna: in origine i pavimenti erano in marmette nei locali e in ceramica nel bagno, ma attualmente sono in fase di ristrutturazione in modestissime condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica sulla parete attrezzata dell'angolo cottura, parziale rivestimento simil roccia nei vari locali dell'abitazione, in modeste condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, parzialmente in fase di rifacimento.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Balcone: solaio aggettante in c.a., pavimento in gres e parapetto in ferro, in modeste condizioni.

Cortile – giardino: pavimentato in massetti autobloccanti, in normali condizioni.