

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 283/2023 R.G.E.I.
... nei confronti del Debitore
-Lotto unico-

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

Sezione prima Civile
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0283/23** R.G.E.

avverso

Il Debitore

Giudice delle Esecuzioni
Dott. Francesco Rocca

data di nomina per l'incarico: 07/09/2023
data del giuramento: 11/09/2023
data prossima udienza: 07/05/2025

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Perizia introduttiva -

Tecnico incaricato: Xxxx. XXXXXXX XXXXX
iscritto all'Albo della Provincia di XXXX N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: XXXXXXX XXXX XXXXXXX N° XX - XXXX
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx

Giudice Dott. Francesco Rocca

1 di 3

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra nel fabbricato condominiale in Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13 - Lotto unico -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTI L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi e tre balconi, posta al piano secondo, terzo fuori terra, oltre a piccolo locale ad uso cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terreno, all'interno del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Visconti", in Comune di Besate -Mi- in Via Duchessa Marianna n. 13.

L'edificio condominiale, di sei piani di cui cinque fuori terra ed uno interrato, comprende complessivamente dieci appartamenti per l'uso abitativo, due per ogni piano, oltre a dieci cantine, tutte al piano interrato della costruzione e dieci autorimesse al piano terra, queste edificate nella pertinenziale corte comune. Tutte le costruzioni insistono sul terreno condominiale, di mq. 710, che si identifica al NCT con il mapp 134 del foglio 5, utilizzato in parte per realizzare le costruzioni, in parte come area a verde ed area di manovra per le autovetture e passaggi pedonali.

I beni immobili compresi nella proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia il 04/09/2023 al Reg. Gen. n. 16174 e Reg. Part. n. 11277, sono iscritti, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- in Via Duchessa Marianna n. 13, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

Coerenze dell'appartamento del piano secondo al sub 714:

a nord: corte e vano scala comune;

a est: vano scala e appartamento al sub 716 di altra proprietà;

a sud: corte comune;

a ovest: corte comune.

Coerenze della cantina al piano interrato al sub 715:

a nord: corte comune;

a est: corte comune;

a sud: cantina di altra proprietà;

a ovest: ente comune e cantina di altra proprietà.

Coerenze dell'autorimessa al piano terra mapp. 403:

a nord: corte comune;

a est: corte comune;

a sud: autorimessa di altra proprietà al sub 404;



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 283/2023 R.G.E.I.
nei confronti del Debitore
-Lotto unico-

a ovest: corte comune.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, questi beni immobili sono correttamente intestato in capo al proprietario:

- XXXXXXX XXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;
titolare dell'intera quota, pari a 1000/1000, riferita alla piena, intera ed esclusiva proprietà
delle unità immobiliari in parola.

Prezzo base d'asta dell'immobile

€. 78.760,00

Pavia, 25 aprile 2025



Allegati:

- Relazione Lotto unico.



Giudice Dott. Francesco Rocca
3 di 3



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 283/2023 R.G.E.I.
nei confronti del Debitore
-Lotto unico-

**TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE**

Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0283/23** R.G.E.

avverso

il Debitore

Giudice delle Esecuzioni
Dott. Francesco Rocca

data di nomina per l'incarico: 07/09/2023
data del giuramento: 11/09/2023
data prossima udienza: 07/05/2025

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -

Tecnico incaricato: XXXXX XXXXXXX XXXXX
iscritto all'Albo della Provincia di XXXX N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: XXXXXXX XXXX XXXXXXX N° XX - XXXX
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

1 di 15

**Appartamento ad uso abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato
ed autorimessa al piano terra nel fabbricato condominiale in
Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13
- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi e tre balconi, posta al piano secondo, terzo fuori terra, oltre a piccolo locale ad uso cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terreno, all'interno del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Visconti", in Comune di Besate -Mi- in Via Duchessa Marianna n. 13. L'edificio condominiale, di sei piani di cui cinque fuori terra ed uno interrato, comprende complessivamente dieci appartamenti per l'uso abitativo, due per ogni piano, oltre a dieci cantine, tutte al piano interrato del fabbricato oltre a dieci autorimesse al piano terra, con accesso dalla corte comune pertinenziale. La costruzione, che comprende le particelle sopra indicate, insiste sul terreno condominiale, di mq. 710, identificato al NCT con il mapp 134 del foglio 5, utilizzato parzialmente per l'edificazione del fabbricato, per altra parte come area a verde ed area di manovra per le autovetture e passaggi pedonali.

I beni immobili compresi nel compendio immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia il 04/09/2023 al Reg. Gen. n. 16174 e Reg. Part. n. 11277, sono iscritti, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- in Via Duchessa Marianna n. 13, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

Coerenze dell'appartamento del piano secondo al sub 714:

a nord: corte e vano scala comune;

a est: vano scala e appartamento al sub 716 di altra proprietà;

a sud: corte comune;

a ovest: corte comune.

Coerenze della cantina al piano interrato al sub 715:

a nord: corte comune;

a est: corte comune;

a sud: cantina di altra proprietà;

a ovest: ente comune e cantina di altra proprietà.

Coerenze dell'autorimessa al piano terra mapp. 403 (come da mappa NCT):

a nord: corte comune;

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

2 di 15

a est: mappale 137 di altra proprietà;

a sud: autorimessa di altra proprietà al mapp 594;

a ovest: corte comune.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Milano, questi beni immobili sono correttamente intestato in capo al proprietario:

- XXXXXX XXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, pari a 1000/1000, riferita alla piena, intera ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in parola.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Besate -Mi-, Via Duchessa Marianna n. 13, comprende un appartamento al piano secondo, terzo fuori terra, con locale cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra: queste particelle si trovano all'interno di un complesso condominiale, denominato "Condomino Visconti", una costruzione di sei piani, di cui cinque fuor terra ed uno interrato, di forma rettangolare, realizzato all'interno di un lotto di terreno di mq. 710. L'accesso pedonale avviene dal civico numero 13, quello carrabile, dal vicino cancello in ferro esistente, privo di numerazione civica, realizzato nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada.

Dal cancello pedonale, attraversando la corte condominiale, si arriva all'ingresso dell'immobile che immette nell'androne comune dove si trovano il vano scala e l'ascensore che collegano i vari piani della costruzione.

L'edificazione del condominio in parola è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967, mentre, per la costruzione delle autorimesse è stata rilasciata la concessione edilizia in data 10/06/1981, successivamente, per detti fabbricati ed in particolare le unità immobiliari in esame, non sono state eseguite opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente, come originariamente autorizzate.

L'edificio condominiale presenta un buono stato di conservazione, senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici di pregio, è stata realizzata con buoni materiali ed accurati sistemi costruttivi, tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

All'interno del condominio in parola ci sono complessivamente dieci abitazioni, due per ogni piano, oltre ad uguale numero di cantine al piano interrato, con dieci autorimesse realizzate al piano terra, nella corte comune, all'interno di due fabbricati, con il solo piano terra edificati in posizione distaccata rispetto a quello principale.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è composta da ingresso, soggiorno, unito al locale cucina, disimpegno, un bagno e due camere, con finestre realizzate sul lato nord, sud ed ovest, in corrispondenza dei tre balconi esistenti e compresi in questa particella catastale:

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

3 di 15

la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a mq. **75,20¹**, i tre balconi hanno superficie complessiva pari a mq. 12,50, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 3,00 mentre al piano interrato, il locale cantina ha superficie lorda complessiva pari a mq. **7,10²** ed altezza interna di mt. 2,20, infine il locale autorimessa al piano terra, con accesso dalla corte condominiale ha una superficie lorda complessiva pari a mq. **17,50³**.

Il bene immobile oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, è l'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da tre locali oltre servizi, di forma rettangolare dotato di finestre che aprono su tre lati, est e sud, mentre sul lato ovest, dove si trova la porta di accesso all'abitazione in esame c'è il vano con scala ed ascensore per il collegamento di tutti i piani.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 16/10/2023, alla presenza del proprietario e del nominato custode giudiziario, tutte le stanze comprese nell'unità immobiliare di cui si tratta erano completamente arredate da mobili ed oggetti personali degli attuali occupanti, che qui risiedono con contratto di locazione opponibile alla presente procedura.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione buono, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con elementi riscaldanti costituiti da termosifoni a colonna in ghisa: per tali impianti, in considerazione dell'epoca in cui sono stati realizzati, richiedo la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecniche con l'attuale normativa vigente in materia di sicurezza.

I locali all'interno dell'appartamento si trovano in buono stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione e la cantina sono correttamente rappresentata nelle due schede catastali allegate alla Denuncia di Variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 22/06/2022 e registrata al Prot. n. MI0248573: competono a queste due particelle in esame la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari a 95/1000.

L'autorimessa è correttamente rappresentata nella scheda catastale unita alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 23/03/1944, anch'essa qui allagata: competono a questa particella la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari a 6/1000.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala, il corridoio delle cantine, il locale caldaia condominiale, i pianerottoli di ciascun piano, le aree di manovra per l'accesso alle autorimesse e l'area esterna di pertinenza condominiale.

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito:

4 di 15

territorio edificato del Comune di Besate, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano e villette singole, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale e fabbricati per l'uso agricolo, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

All'immobile condominiale denominato "Condominio Visconti", dove si trovano gli accessi, pedonale e carrabile, si accede dalla pubblica strada denominata Via Duchessa Marianna che è caratterizzata da un traffico generato prevalentemente dai residenti.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 29), Pavia (km. 25), Vigevano (Km. 12), Abbiategrasso (km. 11); Casorate Primo (Km. 5).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 Mi-To (Km. 21), autostrada A7 Mi-Ge (km. 7), autostrada A26 To-Pc (Km. 34), Stazione Ferroviaria Mi-To (Km. 11), Aeroporto Milano Linate (Km. 32), aeroporto Milano Malpensa (Km. 38).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di primo grado (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiungibile	Esposizione	Condizioni
Appartamento al piano secondo fg 5 mapp 134 sub 714					
Ingresso	10,50	1	10,50	Interna	Buone
Camera	16,50	1	16,50	Nord	Buone
Balcone	4,30	0,15	0,65	Nord	Buone
Soggiorno	15,20	1	15,20	Ovest	Buone
Cucina	3,60	1	3,60	Ovest	Buone
Balcone	3,60	0,15	0,54	Ovest	Buone
Camera	17,00	1	17,00	Sud	Buone
Bagno	4,60	1	4,60	Sud	Buone
Balcone	4,50	0,15	0,67	Sud	Buone
Totale	79,80		69,26		
Cantina al piano seminterrato fg 5 mapp 134 sub 715					
Cantina	5,40	0,5	2,70	Est	Buone
Totale	5,40		2,70		
Autorimessa al piano terra fg 5 mapp 403					
Cantina	14,30	0,5	7,15	Ovest	Buone
Totale	14,30		7,15		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale denominato "Condominio Visconti"

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

5 di 15

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: buone
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: buone.
Copertura (struttura):	tipologia: solaio in piano, condizioni: buone.
Gronda (struttura):	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: con materiale ceramico, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: pvc, condizioni: buone.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: tapparelle, condizioni: buone.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):	tipologia: all'interno di apposito vano in muratura, condizioni: buone.
Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) al sub. 714.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: buone.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimento in scaglie di marmo, condizioni: buone.
Porte interne all'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro, condizioni: buone.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.
Impianto sanitario (componente edilizia):	tipologia: ad incasso, con lavandino, w.c., bidet, vasca e lavatrice; condizioni: buone.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia):	tipologia: funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni a colonna in ghisa con rilevatori di calore; condizioni: buone.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.
Allacciamento acquedotto (componente edilizia):	tipologia: non accertato, condizioni: da verificare.

Cantina al piano interrato al sub 715.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo rustico; condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne	tipologia: con soletta in cls; condizioni: sufficienti.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

(componente edilizia):
Soffitto (componente
edilizia)
Infissi (componente
edilizia):

tipologia: in c.a. con elementi in cotto; condizioni: buone.

tipologia: porta di accesso con anta a battente, materiale: legno,
condizioni: buone.

Autorimessa al piano terra al mapp. 403.

Rifinitura delle pareti
interne (componente
edilizia):
Pavimentazioni interne
(componente edilizia):
Soffitto (componente
edilizia)
Infissi (componente
edilizia):

tipologia: muratura intonacata; condizioni: sufficienti.

tipologia: piastrelle in gres rosso; condizioni: sufficienti.

tipologia: con soletta in c.a. intonacata e tinteggiata; condizioni:
sufficienti.

tipologia: porta di accesso carrabile con anta con apertura a bascula in
cui si trova la porta di accesso pedonale, materiale: lamiera metallica,
condizioni: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 16/10/2023, alla presenza del proprietario e del custode giudiziario nominato dal Tribunale, tutti locali compresi nell'abitazione di cui si tratta, era completamente occupato da arredi, materiali ed effetti personali degli attuali residenti, che occupano questo appartamento con contratto di locazione opponibile alla presente procedura, in quanto sottoscritto in data 09/08/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 12/08/2019 al n. 4090 Serie 3 T.

Per tale contratto è stata notificata agli affittuari, la comunicazione della formale disdetta per la scadenza del 10/09/2027.

L'abitazione presentava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari in buone condizioni.

I locali all'interno dell'abitazione in esame avevano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con finestre idonee per dimensione e caratteristiche, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1. Iscrizioni:

4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

del Dott. XXXXXX XXXX, Notaio di Pavia, in data 16/04/2006, a suo Rep. n. 45334 e Racc. n. 13922, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 27/04/2004 al Reg. Gen. n. 7497 e Reg. Part. 1870, a favore di li-,
contro il Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXXXXXXX, per un valore di € 1 (Euro
0) a garanzia di un capitale versato per €
re interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata al Sig. XXXXXX XXXXXXXX ed è riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- che attualmente si identificano con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

4.3.1.2 Iscrizione d'ipoteca legale per concessione derivante da atto emesso dall'

in applicazione alla norma art. 77 D.P.R. 27/07/1975 n. 602 del 31/10/2006, Rep. 14986/68, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di Pavia in data 21/11/2006 al Reg. Gen. n. 27584 e Reg. Part. n. 6662 per un credito complessivo pari a €

Questa ipoteca è iscritta sui diritti della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, intestata al Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed è riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 13/07/2023 Rep. n. 3844 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di

critto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

8 di 15

04/09/2023 al Reg. Gen. n. 16174 e Reg. Part. n. 11277.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, intestata al Sig. XXXXXX XXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed è riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

4.3.2.2. Accettazione tacita di eredità derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 22/07/2024 Rep. n. 1168 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di XXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e contro XXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX ad XXXXXXXXXXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX deceduto il XX/XX/XXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- in data 03/02/2025 al Reg. Gen. n. 1757 e Reg. Part. n. 1093.

In seguito alla Sentenza del Giudice del Tribunale di Pavia n. 1168/2024 riferita alla Causa Civile R.G. n. 5478/2023, è stata accertata e dichiarata l'avvenuta accettazione tacita di eredità di XXXXXX XXXXXXXX, fratello di XXXXXX XXXXXXXX, avendo la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, madre del de cuius, rinunciato all'eredità con atto del Notaio XXX XXXXXXXX in data 05/04/2018, riconoscendolo titolare del diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besate, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

catastale che rappresenta la singola unità immobiliare, unite alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano con Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 19/12/2007, registrata al Protocollo MI1115468, per l'abitazione al piano secondo e la cantina al piano interrato, oltre all'autorimessa, presentata all'UTE di Milano con Denuncia di Accatastamento, presentata all'UTE di Milano in data 23/03/1994, lo scrivente dichiara che per dette unità immobiliari non sono state accertate difformità ovvero non ci sono opere eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Besate -Mi- in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 21/04/2009, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 14/12/2009, con successiva variante al P.G.T. vigente, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 29/07/2013, approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 29/10/2013, pubblicata sul BURL, serie avvisi n. 51 del 18/12/2019, la zona in cui si trova la proprietà condominiale, dove ci sono l'appartamento oggetto della presente relazione, al piano secondo, la cantina al piano interrato e l'autorimessa al piano terra, è inserita all'interno del perimetro IC, che delimita l'iniziativa comunale orientata, ai sensi dell'art 12 delle norme NTA del Parco Regionale della Valle del Ticino.

Per tale zona, le disposizioni urbanistiche collocano questo edificio nelle aree che fanno riferimento alla destinazione urbanistica definita come "Nucleo di antica formazione", con le prescrizioni descritte al Capo IV Titolo IV art. 82 del Piano delle Regole.

Per questi ambiti, le norme urbanistiche ammettono interventi diretti oltre alla funzione residenziale accertata per le unità immobiliari di cui si tratta.

4.4.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, la proprietà in esame, che consiste in un appartamento per l'uso abitativo di tre vani oltre servizi, con locali al piano secondo, terzo fuori terra con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra.

L'abitazione e la cantina risultano già censita al NCEU del Comune di Besate al fg 5 mapp. 134 sub 110, Via Duchessa Marianna n. 13, P2-S1 cat A/4 cl 6 vani 4,5 R.C. € 169,66 identificata con scheda catastale n. 23413 di Prot. in data 25/05/1974, successivamente soppressa in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Milano in data 19/12/2007, registrata al Protocollo MI1115468, mentre il box al piano terra è stato eretto su piccola porzione di corte,

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

già identificato al fg 5 mapp 403 (ex 104/f), divenuta urbana con la Denuncia di Variazione registrata al n. 7911 in data 11/03/1994 e successivo accatastamento in data 25/03/1994 registrato al Prot. n. 7036.

Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la consistenza dei locali all'interno delle singole unità immobiliari qui descritte, lo scrivente dichiara che i beni immobili sopra descritti risultano conformi alla rappresentazione grafica delle rispettive schede catastali.

L'appartamento, la cantina e l'autorimessa, comprese nella proprietà in oggetto, risultano rispettivamente iscritte al N.C.E.U. del Comune di Besate -Mi- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

Tale immobile è correttamente intestato all'attuale proprietaria:

- XXXXXXX XXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare dell'intera quota pari a 1000/1000 riferita all'intera ed esclusiva piena proprietà dell'unità immobiliare in parola.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolite alla data della perizia:	€	6.928,89
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	1.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni immobili al NCEU Comune di Besate fg 5 mapp. 134 sub 714, sub 715 e mapp. 403

6.1.1 XXXXXXX XXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario dell'intera quota, pari a 1000/1000, dal 01/03/2018 alla data odierna.

Per successione in morte di XXXXXXX XXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto in data 01/03/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Magenta -Mi- il 11/06/2019 al Rep n. 139256 Vol. 88888, e Racc. 13109, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Pavia - in data 25/06/2019 al Reg. Gen. 10935 e Reg. Part. 7155, il Sig. XXXXXXX XXXXXXX riceveva l'eredità, devoluta per legge, dell'intera quota di proprietà riferita ai beni immobili compresi nel Condominio Visconti, in Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13, che attualmente risultano iscritti, presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

Si precisa che con sentenza n. 1168/2024 emessa in seguito alla Causa Civile n. 5478/2023 il Giudice del Tribunale di Pavia ha accertato e dichiarato l'avvenuta accettazione tacita dell'eredità di XXXXXX XXXXXXXX, ordinando alla competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni, come disposto dall'art. 2650 del C.C., la trascrizione di tale atto giudiziario è avvenuta in data 03/02/2025 al Reg. Gen. n. 1757 e Reg. Part. n. 1093.

6.2 Precedenti proprietari dei beni al NCEU Comune di Besate fg 5 mapp. 134 sub 714, sub 715 e mapp. 403.

6.2.1 XXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota pari a 1000/1000, dal 16/04/2004 al 01/03/2018.

Con atto di compravendita redatto dal Dott. XXXXXX XXXX, notaio in Pavia -Pv-, in data 16/04/2004, al proprio Rep. n. 45333 e Racc. 13921, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 23/04/2004 al n. 1363 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 27/04/2004 al Reg. Gen. 7496 e Reg. Part. 4551, i Sigg XXXXXX XXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, vendevano al Sig. XXXXXX XXXXXXXX la loro quota di comproprietà, rispettivamente pari a 1/6 e pari a 4/6, riferita ai beni immobili compresi nel Condominio Visconti, in Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13, che attualmente risultano iscritti, presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

6.2.2 XXXXXX XXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/6, XXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/6, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 4/6, insieme dell'intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, dal 04/09/2002 al 16/04/2004.

Per successione in morte di XXXXXX XXXX nato ad XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

12 di 15

XXX XXXXX XXXXX, deceduto in data 04/09/2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso -Mi- il 04/03/2003 al Rep n. 85 Vol. 300, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 25/01/2006 al Reg. Gen. 2044 e Reg. Part. 1229, i Sigg. XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e la Sigg. XXXXXXXX XXXXXX, riceveva l'eredità, devoluta per legge, dell'intera quota di proprietà, paria $\frac{1}{2}$ intestata al de cuius, riferita ai beni immobili compresi nel Condominio Visconti, in Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13, che attualmente risultano iscritti, presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 5 mapp. 134 sub. 714 cat. A/3 cl. 6 vani 4 Sup. Cat. mq. 83 escluse aree scoperte mq. 79 P2, R.C. €. 227,24;
- fg. 5 mapp. 134 sub. 715 cat. C/2 cl. 2 mq. 5 Sup. Cat. mq. 8 PS1, R.C. €. 9,81;
- fg. 5 mapp. 403 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 PT, R.C. €. 37,75.

6.2.3 XXXXXXX XXXX, nato ad XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comproprietari, per pari quota indivisa, insieme dell'intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, dal 16/12/1981 al 04/09/2002.

- Per titoli anteriori al 01/01/2003.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile condominiale, denominato "Condominio Visconti", in Comune di Besate -Mi- Via Duchessa Marianna n. 13, dove si trovano le particelle immobiliari ad uso abitazione al piano secondo e la cantina al piano interrato, oggetto della presente relazione, è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besate -Mi-, con riferimento alla costruzione dell'autorimessa, è stata reperita la seguente Pratica Edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 10/06/1981, registrata al Prot. n. 961 conseguente alla presentazione della Pratica Edilizia n. 8/81.

Le schede catastali allegate alla presente rappresentano esattamente le caratteristiche delle particelle oggetto della presente relazione, l'abitazione al piano secondo, la cantina al piano interrato e l'autorimessa al piano terreno, realizzata nella corte condominiale.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

13 di 15

quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titoli di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Besate, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Milano, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 0 per l'intero centro urbano.

8.3. Valutazioni delle superfici commerciali degli immobili

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Appartamento al piano secondo, con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra.	89,50	1.100,00	€ 98.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per contratto di locazione in corso.	€ 19.690,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali scadute	€ 6.928,89
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.760,00
--	-------------

Pavia, 25 aprile 2025

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione al piano secondo.
- Visura catastale NCEU della cantina al piano interrato.
- Visura catastale NCEU dell'autorimessa al piano terra.
- Planimetria catastale dell'abitazione al piano secondo.
- Planimetria catastale della cantina al piano interrato.
- Planimetria catastale dell'autorimessa al piano terra.
- Fotografie.

Giudice Dott. Francesco Rocca
Perito:

15 di 15