

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 45/2025 di RGE

XXXXXX

creditore

contro

XXXXXX

debitrice eseguita

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

INDICE

	Conclusioni definitive	da	pag. 3	a	pag. 5
	Analisi generale del compendio immobiliare pignorato				
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	da	pag. 6	a	pag. 7
2	Sopralluogo	da	pag. 7	a	pag. 7
3	Descrizione sommaria dei beni pignorati	da	pag. 7	a	pag. 8
4	Vincoli e oneri giuridici	da	pag. 9	a	pag. 9
5	Precedenti proprietari	da	pag. 9	a	pag. 10
6	Pratiche edilizie	da	pag. 10	a	pag. 11
7	Fonti di informazione	da	pag. 11	a	pag. 11
8	Criteri di stima	da	pag. 11	a	pag. 12
9	Formazione dei lotti	da	pag. 12	a	pag. 12

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in 6 lotti ognuno dei quali comprende i seguenti capitoli:

- 1 Identificazione dei beni oggetto della vendita
- 2 Descrizione analitica del Lotto
- 3 Accertamento della conformità catastale, edilizia e urbanistica
- 4 Altre informazioni per l'acquirente
- 5 Valutazione del Lotto

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato con documentazione fotografica parti comuni
- 3 Estratto mappa, schede catastali, elaborato planimetrico, visure storiche, ispezioni, Omi 2° 2024
- 4 Lotto 1: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 5 Lotto 2: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 6 Lotto 3: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 7 Lotto 4: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 8 Lotto 5: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 9 Lotto 6: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 10 Stralcio titoli abilitativi edilizi
- 11 Atto provenienza
- 12 Regolamento condominiale
- 13 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Individuazione del compendio immobiliare pignorato con documentazione fotografica parti comuni
- 2 Estratto mappa, elaborato planimetrico
- 3 Lotto 1: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 4 Lotto 2: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 5 Lotto 3: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 6 Lotto 4: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 7 Lotto 5: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica
- 8 Lotto 6: individuazione nel compendio e catastale, documentazione fotografica

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Lotto 1

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 15 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	716	C/6	4	S1	14 m ²	15 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 1	€	12.000,00
---------------------------	----------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	1.800,00
---	----------	-----------------

Sgombero locali	€	250,00
-----------------	----------	---------------

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)	€	1.600,00
--	----------	-----------------

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	8.350,00
--	----------	-----------------

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (proprietà 1/1)	€	8.300,00
---	----------	-----------------

Criticità: nessuna.

Lotto 2

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 17 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	721	C/6	4	S1	14 m ²	17 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 16,00 m²

Valore del Lotto 2	€	11.000,00
---------------------------	----------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	1.650,00
---	----------	-----------------

Sgombero locali	€	250,00
-----------------	----------	---------------

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)	€	1.600,00
--	----------	-----------------

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	7.500,00
--	----------	-----------------

Prezzo base d'asta del Lotto 2 (proprietà 1/1)	€	7.500,00
---	----------	-----------------

Criticità: nessuna.

Lotto 3

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	722	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 3 € **11.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **1.650,00**

Sgombero locali € **250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto) € **1.600,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **7.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 3 (proprietà 1/1) € **7.500,00**

Criticità: nessuna.

Lotto 4

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 14 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	723	C/6	4	S1	14 m ²	14 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 4 € **11.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **1.650,00**

Sgombero locali € **250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto) € **1.600,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **7.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 4 (proprietà 1/1) € **7.500,00**

Criticità: nessuna.

Lotto 5

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	728	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 5 € **11.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **1.650,00**

Sgombero locali € **250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto) € **1.600,00**

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni € -

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € -

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **7.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 5 (proprietà 1/1) € **7.500,00**

Criticità: nessuna.

Lotto 6

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	729	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale: DEBITRICE con sede a Corsico MI cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Millesimi di proprietà su enti comuni: 6,5/1.000.

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 6 € **11.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **1.650,00**

Sgombero locali € **250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto) € **1.600,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **7.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 6 (proprietà 1/1) € **7.500,00**

Criticità: nessuna.

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Rosate (MI), **sei box auto** (proprietà 1/1) posti al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 accessibili da corsello comune.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183¹ n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Rosate (MI)

1. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	716	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

2. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	721	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

3. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	722	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

4. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	723	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

5. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	728	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

6. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	729	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione dei beni pignorati

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7

1. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	716	C/6	4	S1	14 m ²	15 m ²	36,15

2. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	721	C/6	4	S1	14 m ²	17 m ²	36,15

3. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	722	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

4. Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
----	-------	-----	-----------	--------	-------	-------------	----------------	-----------

7	179	723	C/6	4	S1	14 m ²	14 m ²	36,15
5. Box auto								
Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	728	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15
6. Box auto								
Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	729	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale dei beni pignorati

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale dei beni pignorati

Gli immobili pignorati insistono in CT al Fg 7 mapp. 179, ente urbano di 1.290 m² (variazione del 06/10/2004) n. MI0527905 in atti dal 06/10/2004 n. 527905.1/2004 derivante dal frazionamento del 11/05/1982 (n. 279), con variazione dei mappali 53, 176, 177, 178 tutti al Fg 7 in CT, dal frazionamento del 07/07/1979 (n. 178) del più ampio mapp. 53 di 7.240 m² (prato irriguo), con variazione dei mappali 89 e 90 tutti al Fg 7 in CT; il mapp. 53 di 9.900 m² risulta dall'impianto meccanografico del 02/01/1973.

Si segnala che la storia catastale del singolo box auto pignorato è riportata nel lotto corrispondente.

Coerenze del fabbricato condominiale

(rif. allegato 3: estratto mappa, elaborato planimetrico, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 218;

Est: Fg 7 mappali 214, 155, 205, 228;

Sud: Fg 7 mappali 228, 227;

Ovest: Fg 7 mapp. 53 strada pubblica via A. De Gasperi.

Si segnala che le coerenze del singolo box auto pignorato sono riportate nel lotto corrispondente.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente il complesso immobiliare è compreso negli Ambiti residenziali di recente formazione NAF PR art. 27 NtA, per maggiori dettagli:

[https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5954/allegati/variante-generale-pgt-2022-2023-vas/vas/vas-seconda-conferenza/piano-delle-regole/14_pr-](https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5954/allegati/variante-generale-pgt-2022-2023-vas/vas/vas-seconda-conferenza/piano-delle-regole/14_pr-02_classificazione_del_tessuto_urbano Consolidato_e_degli_ambiti_destinati_all_agricoltura.pdf)

[02_classificazione_del_tessuto_urbano Consolidato_e_degli_ambiti_destinati_all_agricoltura.pdf](https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/5954/allegati/variante-generale-pgt-2022-2023-vas/vas/vas-seconda-conferenza/piano-delle-regole/14_pr-02_classificazione_del_tessuto_urbano Consolidato_e_degli_ambiti_destinati_all_agricoltura.pdf)

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti

I box auto al piano interrato (n. 26) sono stati edificati in base alla legge 24/03/1989 n. 122² art. 9 c.1 (Tognoli) in deroga alle norme pianificatorie; la dotazione di parcheggio al piano interrato (1m² ogni 10 m³ legge cit.) è ben superiore alla minima prevista dalla norma citata.

Limitazioni e diritti come da Regolamento condominiale in allegato 12.

Certificazione energetica

Con delibera di Giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

² Si veda in allegato 8, stralcio Dichiarazione/Certificazione del titolare della DEBITRICE Certificazione/Dichiarazione del 26/04/2004 con autentica di firma Maurizio Silocchi notaio n. 223521 di rep., registrata a Milano il 04/05/2004 al n. 2574 serie 2, nella quale il rappresentante della DEBITRICE dichiara e certifica "...che tutti i parcheggi realizzati nel progetto ai sensi della L. 122 del 24/03/1989, non possono e non saranno mai ceduti o venduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale".

2. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano-Voghera il sopralluogo de beni pignorati si è svolto il 27/06/2025 nel quale si sono rilevate consistenze, caratteristiche, stato di manutenzione e verifica tra stato di fatto, rappresentazione grafica catastale (in allegato 3) e grafica dei titoli abilitativi edilizi rinvenuti con l'accesso agli atti.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Caratteristiche dei beni

Sei box auto al piano interrato compresi nel "Condominio De Gasperi 7" ubicati nella medesima via con accesso da cancello carraio elettrificato, rampa e corsello comune coperto. I sei box auto hanno pianta rettangolare, tutti con accesso dall'area di manovra antistante (corsello) e delimitati da porta basculante. Il fabbricato condominiale, edificato tra il 2004 e il 2005, è composto da 21 appartamenti su tre piani fuori terra serviti da scala e ascensore e un piano interrato con 26 box auto.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

L'ubicazione dei beni è semiperiferica (nord-ovest), ben servita dalla SP30; l'edificazione prevalente è residenziale sebbene vi siano edifici commerciali-artigianali di medie dimensioni; a 700 m circa sono presenti uffici pubblici principali e negozi di vicinato; buona la dotazione di parcheggi pubblici. Il Comune di Rosate (MI) ha 5.700 abitanti circa, dista 27 km circa da Milano, 33 km circa da Pavia l'autostrada più vicina con casello a Binasco è la A7 MI-GE; è presente una linea pullman che collega Rosate ai comuni limitrofi; stazione ferroviaria a Gaggiano sulla linea AL-MI.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni esterne (accessi, rampa, corsello) del fabbricato condominiale è scadente; dal cortile del condominio esposto ad est si segnalano infiltrazioni di acqua al piano interrato che interessano cinque box auto pignorati (si vedano le descrizioni dei lotti da 2 a 6).

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali delle parti comuni		Condizioni
Fondazioni:	in c.a., isolate (pilastri) e continue (setti e murature controterra piano interrato)	-
Strutture:	in c.a. in elevazione: pilastri, murature controterra piano interrato, vano scala e ascensore; in c.a. orizzontali: travi, completamento getti in opera per solai latero cemento e predalles (di copertura piano interrato)	normali
Scala:	dal cortile al piano interrato: struttura in c.a. con rivestimento in serizzo	normali
Rampa:	in massetto con rilievi a spina di pesce, accesso diretto dalla strada pubblica	scadenti
Solai:	latero-cemento piani copertura residenziali, predalles copertura piano interrato	normali
Copertura:	a falde, struttura non visitata, manto in laterizio	-
Gronde e canali:	gronda in getto c.a., canali e pluviali di rame	scadenti
Balconi:	struttura in c.a., parapetti in elementi di acciaio verniciati	scadenti
Superfici murarie:	esterne, intonaco a civile tinteggiato	scadenti
Pavimentazioni:	esterne, limitatamente alla porzione cortile su strada, terra battuta con ghiaietto, grès. Dalle pavimentazioni versante est condominiale si segnalano infiltrazioni di acqua provenienti dal piano terra visibili in cinque box auto pignorati (stato pessimo)	scadenti
Cancello pedonale:	acciaio verniciato, anta ad unico battente elettrificata	normali

Cancello carraio:	acciaio verniciato, anta unica scorrevole elettrificata comando a distanza	normali
Impianti esterni:	illuminazione esterna e citofoni	funzionanti
Recinzioni:	su via A. De Gasperi, zoccolo in cls e recinzione superiore con paletti in acciaio e rete metallica	scadenti

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione dell'11/08/2025 compiuta sulle unità immobiliari pignorate e sulla DEBITRICE risultano le seguenti formalità:

Iscrizione

Atto	Atto giudiziario-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Milano del 20/08/2018 al n. 8708 di rep.
Nota	del 11/01/2019 ai nn. 482/64
A favore di	CONDOMINIO DI VIA DE GASPERI 7 con sede a Rosate (MI) cf 90024700156
Contro	DEBITRICE con sede a Corsico (MI) cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Rosate (MI), in CF al Fg 7 mapp. 179 subalterni 716, 721, 722, 723, 728, 729 tutti di categoria C/6

Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 20/01/2025 al n. 209 di rep.
Nota	del 29/01/2025 ai nn. 885/1431
A favore di	CONDOMINIO DI VIA DE GASPERI 7 con sede a Rosate (MI) cf 90024700156
Contro	DEBITRICE con sede a Corsico (MI) cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Rosate (MI), in CF al Fg 7 mapp. 179 subalterni 716, 721, 722, 723, 728, 729 tutti di categoria C/6

Trascrizione in rettifica

Rettifica la Nota di trascrizione precedente ai nn. 1431/885 del 29/01/2025 per l'indicazione dell'esatto importo del precetto pari a 94.660,70 € oltre ad interesse sul capitale di 61.785,13 € al tasso di cui all'art. 1 284 c. 4 C.C. dal 09/10/2024 al saldo effettivo, alle spese di notifica e alle spese successive e occorrente di rito (si veda: Sezione D-Ulteriori informazioni Nota del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 nel fascicolo della procedura).

Atto	Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 20/01/2025 al n. 209/1 di rep.
Nota	del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183
A favore di	CONDOMINIO DI VIA DE GASPERI 7 con sede a Rosate (MI) cf 90024700156
Contro	DEBITRICE con sede a Corsico (MI) cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune di Rosate (MI), in CF al Fg 7 mapp. 179 subalterni 716, 721, 722, 723, 728, 729 tutti di categoria C/6

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà dell'area sulla quale DEBITRICE ha edificato il fabbricato condominiale che comprende i sei box auto oggetto di pignoramento.

Titolari dal 18/03/2004 all'11/08/2025

DEBITRICE con sede a Corsico (MI) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto	Atto di compravendita del 26/02/2004 ai nn. 129641/29122 di rep. Francesco Albertario notaio, trascritto il 18/03/2004 ai nn. 4868/2952
Venditori:	XXXXXX nato il 13/04/1932 a Noviglio (MI) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di

proprietà in comunione legale con XXXXXX;
XXXXXX nata il 27/01/1937 a Corno Giovine (LO) cf XXXXXX per quota 1/2 di
proprietà in comunione legale con XXXXXX.
Beni: in Comune di Rosate, in CT (Catasto Terreni) Fg 7 mapp. 179, superficie catastale
1.290 m²

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) si è svolto un accesso agli atti per verificare la corrispondenza tra quanto rilevato nel sopralluogo e i titoli abilitativi edilizi rilasciati alla DEBITRICE per edificare il fabbricato condominiale (stralcio titoli in allegato 6).

1. DIA n. 07/2004 del 05/03/2004 al n. 2179 di prot. Titolare: XXXXXX per DEBITRICE. Oggetto: nuova edificazione di palazzina residenziale.
 - Deposito pratica n. 3/2004 cementi armati presso Ufficio tecnico 11/06/2004 al n. 5685 di prot.
 - Inizio lavori del 03/05/2004, deposito presso Ufficio tecnico del 03/05/2004 al n. 4136 di prot.
 - Richiesta integrazione Ufficio tecnico alla DEBITRICE del 31/03/2004 al n. 3034 di prot., tra gli altri punti di richiesta integrazione, al n. 5 – in merito alla pertinenzialità dei box auto – si chiede l'atto d'obbligo debitamente registrato (prima dell'inizio dei lavori).
 - Certificazione/Dichiarazione del 26/04/2004 con autentica di firma Maurizio Silocchi notaio n. 223521 di rep., registrata a Milano il 04/05/2004 al n. 2574 serie 2, nella quale il rappresentante della DEBITRICE dichiara e certifica *"...che tutti i pargheggi realizzati nel progetto ai sensi della L. 122 del 24/03/1989, non possono e non saranno mai ceduti o venduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale"*.
 - Comunicazione Avv. Giovanni Bosco all'Ufficio tecnico in merito all'applicabilità della L. 122/1989 (legge Tognoli) al progetto depositato da DEBITRICE, deposito del 07/04/2004.
 - Nella relazione tecnica del progettista a corredo della DIA, viene riportato stralcio della norma (art. 9, c.1 e c.5) in cui si fa espresso riferimento al vincolo pertinenziale box auto-unità immobiliare residenziale.
 - Deposito pratica collaudo cementi armati presso Ufficio Tecnico, 13/12/2005.
 - Relazione tecnica legge 10/1991, deposito presso Ufficio tecnico, 20/07/2004.
 - Progetto definitivo impianti elettrici - edificio residenziale con autorimessa, deposito presso Ufficio tecnico, 05/10/2004.
2. DIA n. 30/2004 del 10/08/2004 al n. 7665 di prot., Variante alla SuperDia del 05/03/2004 al n. 2179 di prot. Titolare: XXXXXX per DEBITRICE. Oggetto: Recupero sottotetto (Lr n. 22 del 19/11/1999).
3. DIA n. 14/2005 del 01/04/2005 al n. 3130 di prot., Variante alla SuperDia del 05/03/2004 al n. 2179 di prot. Titolare: XXXXXX per DEBITRICE. Oggetto: modifica alla recinzione. Richiesta integrazione Ufficio tecnico alla DEBITRICE del 18/04/2005 al n. 3649 di prot., sospensione della pratica per motivazioni in punti da 1 a 7 (carenza documentale, segue integrazione).
4. Ultimazione lavori del 27/05/2005 delle DIA sopra richiamate, deposito presso Ufficio tecnico del 01/06/2005 al n. 5202 di prot.
5. Istanza per rilascio certificato di agibilità, rif. pratica edilizia SuperDia n. 07/2004 n. 2179 di prot. del 05/03/2004, deposito del 13/12/2005 al n. 11199 di prot. Titolare: xxxx per DEBITRICE. Oggetto: nuova edificazione palazzina residenziale in via De Gasperi civico 7.
 - Integrazione documentale della DEBITRICE relativa all'istanza per rilascio certificato di agibilità, 20/12/2006 al n. 12077 di prot., punti da 1 a 9.
 - Integrazione documentale della DEBITRICE all'Ufficio tecnico relativa all'istanza per rilascio certificato di agibilità, 09/01/2008 al n. 254 di prot., presentazione documenti relativi al rilascio CPI presso VV.F.

- Richiesta di integrazione Ufficio Tecnico alla DEBITRICE, 15/01/2007 al n. 507 di prot., sospensione della pratica per motivazioni in punti da 1 a 3 (carenza documentale).
 - Integrazione documentale della DEBITRICE all'Ufficio Tecnico (rif. richiesta 15/01/2007 al n. 507 di prot.) relativa all'istanza per rilascio certificato di agibilità, 22/01/2008 al n. 739 di prot., presentazione pratica per ottenimento rilascio CPI presso VV.F.
 - Diniego del rilascio CPI a seguito di sopralluogo del 15/01/2008, pratica VV.F. n. 348657 del 12/03/2008 al n. 01734/08, deposito all'Ufficio Tecnico del 17/03/2008.
5. SCIA ai fini della sicurezza antincendio rif. pratica VV.F. n. 348657, deposito presso Ufficio tecnico del 11/10/2013 n. 7923 di prot. Dichiarazione di voltura amministrazione condominio Sagrada Giuseppe).
 6. Attestazione agibilità per silenzio assenso rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistico e Ambientale alla DEBITRICE in data 27/10/2020 al n. 8585 di prot. (rif. DIA n. 7/2004, DIA n. 30/2004, DIA n. 14/2005).
 7. CPI rif. pratica VV.F. n. 348657 rinnovo 2023/2028 in assenza di variazione di sicurezza rispetto a quanto in precedenza segnalato (rif. al precedente CPI 2018/2023).

Nota: relativamente al fabbricato condominiale e ai titoli abilitativi edilizi sopra riportati, si segnala che il portico aperto su due lati di pertinenza all'appartamento al piano terra (CF al Fg 7 mapp. 179 sub 701)³ è stato tamponato con struttura fissa in metallo e vetro per formare un nuovo locale (ampliamento). Ma soprattutto, una porzione del cortile comune (sub 1 bcnc) è stata delimitata da un parapetto metallico rendendo tale superficie pertinenza esclusiva dell'appartamento con accesso dal medesimo locale-ex portico: si evidenzia che tale porzione è parte della griglia di aerazione del sistema antincendio del piano interrato adibito a box auto⁴. Eventuali costi di rimozione della recinzione-parapetto delimitante porzione di griglia di aerazione si ritengono compensati nella riduzione forfetaria del 15% del valore di ciascun lotto.

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile di Pavia.

Amministrazione Condominio via De Gasperi 7: Sagrada sas, via E. Caruso, 24 Trezzano S/N (MI)

Ufficio tecnico di: Rosate (MI).

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2°/2024, Rosate (MI).

Il Borsino Immobiliare: Comune di Rosate (MI).

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2024). Nel Comune di Rosate (MI), per autorimesse similari in normale stato d'uso e manutenzione in zona semiperiferica si hanno valori medi tra 650,00 €/m² e 900,00 €/m² (allegato 3). Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili similari, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017.

³ Dalla visura catastale effettuata sull'immobile e dalla rispettiva scheda catastale, non risulta che l'appartamento sia stato oggetto di ampliamento.

⁴ Si veda foto n. 7 in allegato 2

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare, composto da sei box auto posti al piano interrato di un fabbricato condominiale con accesso carraio dalla strada pubblica mediante cancello, rampa e corsello coperto, ha la possibilità di essere frazionato in sei lotti funzionalmente autonomi e indipendenti in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

LOTTO 1 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 15 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 2 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 17 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 3 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 4 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 14 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 5 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 6 – In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 15 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	716	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	716	C/6	4	S1	14 m ²	15 m ²	36,15

Intestazione catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 15 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 179 sub 717;

Est: Fg 7 mapp. 179 sub 1 (corsello comune)

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 715;

Ovest: Fg 7 mapp. 179 sub 714.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 4, il Lotto 1 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles	scadenti
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 716 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

Nota:

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto è utilizzabile senza ricorrere ad impegnative opere di manutenzione.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Box auto	Sup. Pavimento [m²]	Sup. Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superfici complessive	14,00	15,00	1	15,00	corsello	scadenti

Superficie commerciale: 15,00 m²

Valore del Lotto 1**€ 12.000,00****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita € **1.800,00**

Sgombero locali € **250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto) € **1.600,00**

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni € **-**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € **-**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **8.350,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (proprietà 1/1) € 8.300,00

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 17 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	721	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	721	C/6	4	S1	14 m ²	17 m ²	36,15

Intestazione catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 17 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: muro controterra condominiale;

Est: muro controterra condominiale;

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 722;

Ovest: Fg 7 mapp. sub 1 (corsello comune).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 5, il Lotto 2 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile condominiale con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati, muratura in c.a. di controterra (nord ed est)	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles; si evidenzia che il solaio di copertura del box auto, in particolare nella porzione prossima al muro in c.a. di controterra (est), è stata interessata (o è ancora interessata) da perdite di acqua provenienti dal piano superiore (terra) con manifestazioni di visibili sulla superficie intradossale del solaio: macchie scure dovute alla permanenza di acqua sulla superficie extradossale in cls del solaio predalles, concrezioni calcaree (bianche) estese sulla superficie intradossale del solaio predalles e pendule (stalattiti)	pessime
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 721 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto non è utilizzabile senza ricorrere ad opere di manutenzione all'intradosso del solaio, previa risoluzione delle cause che determinano i fenomeni infiltrativi al piano terra.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

Box auto	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superfici complessive	14,00	15,00	1	15,00	corsello	scadenti
Superficie commerciale: 16,00 m²						
Valore del Lotto 2					€	11.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita					€	1.650,00
Sgombero locali					€	250,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)					€	1.600,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	7.500,00
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (proprietà 1/1)					€	7.500,00

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	722	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	722	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 16 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 179 sub 721;

Est: muro controterra condominiale;

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 723;

Ovest: Fg 7 mapp. 179 sub 1 (corsello comune).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 6, il Lotto 3 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile condominiale con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati, muratura in c.a. di controterra (est)	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles; si evidenzia che il solaio di copertura del box auto, in particolare nella porzione prossima al muro in c.a. di controterra (est), è stata interessata (o è ancora interessata) da perdite di acqua provenienti dal piano superiore (terra) con manifestazioni di visibili sulla superficie intradossale del solaio: macchie scure dovute alla permanenza di acqua sulla superficie extradossale in cls del solaio predalles, concrezioni calcaree (bianche) estese sulla superficie intradossale del solaio predalles e pendule (stalattiti)	pessime
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 722 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE ; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto non è utilizzabile senza ricorrere ad opere di manutenzione all'intradosso del solaio, previa risoluzione delle cause che determinano i fenomeni infiltrativi al piano terra.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 3

Box auto	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
	13,00	15,00	1	15,00	corsello	scadenti
Superfici complessive	14,00	15,00	-	15,00	-	-
Superficie commerciale: 15,00 m²						
Valore del Lotto 3					€	11.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					€	1.650,00
Sgombero locali					€	250,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)					€	1.600,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	7.500,00
Prezzo base d'asta del Lotto 3 (proprietà 1/1)					€	7.500,00

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 14 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	723	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	723	C/6	4	S1	14 m ²	14 m ²	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 14 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 179 sub 722;

Est: muro controterra condominiale;

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 724;

Ovest: Fg 7 mapp. 179 sub 1 (corsello comune).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 7, il Lotto 4 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile condominiale con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati, muratura in c.a. di controterra (est)	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles; si evidenzia che il solaio di copertura del box auto, in particolare nella porzione prossima al muro in c.a. di controterra (est), è stata interessata (o è ancora interessata) da perdite di acqua provenienti dal piano superiore (terra) con manifestazioni di visibili sulla superficie intradossale del solaio: macchie scure dovute alla permanenza di acqua sulla superficie extradossale in cls del solaio predalles, concrezioni calcaree (bianche) estese sulla superficie intradossale del solaio predalles e pendule (stalattiti)	pessime
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 723 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto non è utilizzabile senza ricorrere ad opere di manutenzione all'intradosso del solaio, previa risoluzione delle cause che determinano i fenomeni infiltrativi al piano terra.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 4

Box auto	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superfici complessive	14,00	15,00	1	15,00	corsello	scadenti
Superficie commerciale: 15,00 m²						
Valore del Lotto 4					€	11.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					€	1.650,00
Sgombero locali					€	250,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)					€	1.600,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	7.500,00
Prezzo base d'asta del Lotto 4 (proprietà 1/1)					€	7.500,00

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	728	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	728	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 16 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 179 sub 727;

Est: muro controterra condominiale;

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 729;

Ovest: Fg 7 mapp. 179 sub 1 (corsello comune).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 8, il Lotto 5 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile condominiale con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati, muratura in c.a. di controterra (est)	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles; si evidenzia che il solaio di copertura del box auto, in particolare nella porzione prossima al muro in c.a. di controterra (est), è stata interessata (o è ancora interessata) da perdite di acqua provenienti dal piano superiore (terra) con manifestazioni di visibili sulla superficie intradossale del solaio: macchie scure dovute alla permanenza di acqua sulla superficie extradossale in cls del solaio predalles, concrezioni calcaree (bianche) estese sulla superficie intradossale del solaio predalles e pendule (stalattiti)	pessime
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 728 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto non è utilizzabile senza ricorrere ad opere di manutenzione all'intradosso del solaio, previa risoluzione delle cause che determinano i fenomeni infiltrativi al piano terra.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 5

Box auto	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superfici complessive	13,00	14,00	1	14,00	corsello	scadenti
Superficie commerciale: 15,00 m²						
Valore del Lotto 5					€	11.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					€	1.650,00
Sgombero locali					€	250,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)					€	1.600,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	7.500,00
Prezzo base d'asta del Lotto 5 (proprietà 1/1)					€	7.500,00

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rosate (MI), (**proprietà 1/1**) **box auto** di 16 m² catastali posto al piano interrato del "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7, accessibile da cancello, rampa e corsello coperto condominiali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/01/2025 n. 209/1 e nella Nota di trascrizione del 04/02/2025 ai nn. 1902/1183 n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
7	179	729	C/6	4	S1	14 m ²	Via A. De Gasperi	36,15

Intestazione box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura storica catastale per immobile del 14/05/2025 (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Rosate (MI), via Alcide De Gasperi 7, Box auto

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
7	179	729	C/6	4	S1	14 m ²	16 m ²	36,15

Intestazione catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729

DEBITRICE con sede a Corsico cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² sup. catastale 16 m² rendita 36,15 €;
- al 24/05/2005, variazione del 24/05/2005 n. MI0416076, istanza n. 407192/05 di prot. (n. 80090.1/2005), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 21/12/2004, divisione del 21/12/2004 n. MI0871670 (n. 104846.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729 cat. C/6 classe 4 consistenza 14 m² rendita 36,15 €;
- al 19/10/2004, costituzione n. MI0667935 (n. 7707.1/2004), in CF Fg 7 mapp. 179 sub 2 cat. F/3.

Coerenze box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729

(elaborato planimetrico, scheda catastale, sopralluogo)

Nord: Fg 7 mapp. 179 sub 728;

Est: muro controterra condominiale;

Sud: Fg 7 mapp. 179 sub 730;

Ovest: Fg 7 mapp. 179 sub 1 (corsello comune).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso box auto in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729

Come accertato nel sopralluogo del 27/06/2025 il box auto è libero.

Millesimi di comproprietà dei beni pignorati sugli spazi comuni

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al box auto pignorato competono 6,5/1.000 (Regolamento condominiale in allegato 12)

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Con riferimento all'allegato 9, il Lotto 6 è composto da un box auto compreso nel "Condominio De Gasperi 7" in via Alcide De Gasperi civico 7 con accesso diretto dalla strada mediante cancello carraio scorrevole elettrificato, rampa e corsello coperto condominiali. Il box è a pianta rettangolare delimitato da porta basculante in lamiera di acciaio; il vano è dotato di alimentazione e illuminazione elettrica. Il corsello comune, di larghezza 6 m circa tra i due fronti di box antistanti,

consente un'agevole manovra per l'ingresso al box auto; altro accesso al piano interrato – e al box auto – è dalla scala scoperta con origine dal cortile condominiale con ingresso dal cancello pedonale.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali del box auto		Condizioni
Murature perimetrali:	blocchetti di cls non intonacati, muratura in c.a. di controterra (est)	scadenti
Altezza locale:	240 cm	regolari
Solai:	predalles; si evidenzia che il solaio di copertura del box auto, in particolare nella porzione prossima al muro in c.a. di controterra (est), è stata interessata (o è ancora interessata) da perdite di acqua provenienti dal piano superiore (terra) con manifestazioni di visibili sulla superficie intradossale del solaio: macchie scure dovute alla permanenza di acqua sulla superficie extradossale in cls del solaio predalles, concrezioni calcaree (bianche) estese sulla superficie intradossale del solaio predalles e pendule (stalattiti)	pessime
Pavimenti:	massetto di cemento	scadenti
Porta accesso:	basculante in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	alimentazione e illuminazione elettrica a vista	funzionanti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 27/09/2011 n. MI1147762 di prot., dalla scheda catastale in CF Fg 7 mapp. 179 sub 729 del 21/12/2004 n. MI0871670 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rosate (MI) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 250,00 €/anno circa.

Rate insolute in capo alla proprietà: da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale al 04/07/2025 risulta un debito di 527,53 € (3.165,18 € cumulativo per i sei box auto); è in corso una causa legale contro il condòmino DEBITRICE; non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nel box auto sono presenti materiali diversi in quantità ordinaria. Cautelativamente, per lo sgombero con smaltimento è congruo un importo di 250,00 €.

Altre informazioni: il box auto, realizzato in base all'art. 9 c.1, legge 24/03/1989 n. 122, è trasferibile anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione solo con contestuale destinazione a parcheggio trasferito come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune (legge cit. art. 9, c.5). Necessario atto di vincolo pertinenziale.

Il box auto non è utilizzabile senza ricorrere ad opere di manutenzione all'intradosso del solaio, previa risoluzione delle cause che determinano i fenomeni infiltrativi al piano terra.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 6

Box auto	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superfici complessive	13,00	15,00	1	15,00	corsello	scadenti
Superficie commerciale: 15,00 m²						
Valore del Lotto 6					€	11.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					€	1.650,00
Sgombero locali					€	250,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso. Decurtazione forfetaria per stipula vincolo pertinenziale (abitazione-box auto)					€	1.600,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni					€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	7.500,00
Prezzo base d'asta del Lotto 6 (proprietà 1/1)					€	7.500,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Vigevano, 29 agosto 2025

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti