



---

# TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **66/2025** R.G.E.



## FINN SPV SRL

(Avv. Davide Sarina)

CONTRO



.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Alessandro MAIOLA*



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere consensualmente separato.



- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) del 26/05/2015 ai n.ri 6804/1113
- Trascrizione (pignoramento) del 03/03/2025 ai n.ri 3765/2502.



- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 25/11/2025 l'immobile era occupato dal proprietario. Giuridicamente libero.



- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Stima   | € 100.000,00 |
| - 15% riduzione forfettaria                                     | € 15.000,00  |
| - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: | € 3.500,00   |
| - PREZZO BASE D'ASTA  | € 81.500,00  |



- Criticità varie: regolarizzazione urbanistico-catastale.





## Beni in ROSATE (MI)

\*\*\*\*\*

### LOTTO UNICO

\*\*\*\*\*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON AUTORIMESSA DI PERTINENZA IN FABBRICATO STACCATO** (QUOTA DI 1/1 prop. **DELL'ESECUTATO**), nel complesso residenziale denominato "Condominio Corte Gabbaia"

in Rosate (MI), Via XXV Aprile n. 21/29.

I beni sono costituiti da un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura e lavanderia/ripostiglio al piano terra, scala interna di collegamento con il piano primo distribuito con camera, disimpegno e bagno; con annessa autorimessa al piano terra di fabbricato basso adiacente, accessibile dal cortile comune.

Superficie lorda dell'appartamento, P.T. + P.1, pari a circa mq. 76.

L'accesso pedonale all'appartamento è posto in fregio a via XXV Aprile n. 25 (catastale n. 27); l'accesso carraio all'autorimessa avviene da cortile comune accessibile da androne in via XXV Aprile n. 27.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà sugli enti comuni dello stabile.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Rosate (MI)** come segue:

- *appartamento*: **Foglio 12 mapp. 109 sub. 704**, P.T.-1, via XXV Aprile n. 27, cat. A/4 cl. 2, vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq. 74, RC € 90,38.

- *autorimessa*: **Foglio 12 mapp. 112 sub. 707 graffato col mapp. 116 sub. 704**, P.T., via XXV Aprile snc, cat. C/6 cl. 2, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq. 13, RC € 24,17.

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Milano IDENTIFICA

L'attuale proprietà:

- ..... nato a ..... il ....., C.F.  
..... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Coerenze da nord in senso orario (rif. titolo di provenienza):

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi su due lati, via XXV Aprile;
- dell'autorimessa: altro box, enti comuni, altro box, area di manovra.

Storia Catastale:

- **Foglio 12 mapp. 109 sub. 704**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 06/02/2025 Pratica n. MI0068495 in atti dal 06/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68495.1/2025).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 21/12/2015 Pratica n. MI0824942 in atti dal 21/12/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 382648.1/2015).

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 13/01/2011 Pratica n. MI0022783 in atti dal 13/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1834.1/2011).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 19/01/2010 Pratica n. MI0033104 in atti dal 19/01/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2478.1/2010).

Dati derivanti da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/01/2010 Pratica n. MI0016832 in atti dal 13/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1110.1/2010).

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/07/2009 Pratica n. MI0753013 in atti dal 23/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 178771.1/2009).



Dati derivanti da: Variazione del 14/01/1997 in atti dal 14/01/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 360153.1/1997).

- **Foglio 12 mapp. 112 sub. 707 graffato col mapp. 116 sub. 704**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 21/12/2015 Pratica n. MI0824948 in atti dal 21/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 382654.1/2015).

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data **25/11/2025**, il debitore esecutato ha dichiarato di risiedere nell'unità immobiliare, come dimora attuale e stabile, insieme alla propria compagna. Giuridicamente liberi.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **1° agosto 2025** con i Repertori aggiornati al **01/08/2025**.

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*3.1.3. Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna*

### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

*3.2.1 Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il 26/05/2015 ai n.ri 6804/1113, per complessivi Euro 145.125,00 (capitale Euro 96.750,00 – durata 25 anni) a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in via A. Specchi 16 – 00186 Roma, in forza di **atto di mutuo** del 04/05/2015 n. 187083/26113 di

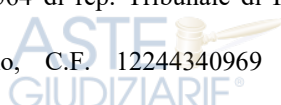


rep. notaio Giancarlo Orrù di Rozzano (MI), a carico di ..... nato a ..... il ....., C.F. ...., titolare della piena proprietà.  
Grava sulle unità immobiliari in oggetto.



### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 03/03/2025 ai n.ri 3765/2502, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 20/02/2025 n. 564 di rep. Tribunale di Pavia a favore di FINN SPV S.R.L. con sede in Milano, C.F. 12244340969 contro .....



Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* l'amministratore del "Condominio Corte Gabbiaia", con mail del 7 novembre 2025, ha comunicato quanto segue:



- spese correnti gestione 01/04/2024 – 31/03/2025 **Euro 618,45**;
- spese condominiali ordinarie insolute **Euro 3.282,61**;
- spese condominiali straordinarie già deliberate (intervento di riqualificazione del tetto) **Euro 6.547,75**;
- competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del condominio a cui appartengono in ragione di millesimi 69,251/1000.



Si allega il regolamento di Condominio

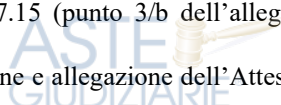
*Altre spese:* nessuna



*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e 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.

L'appartamento in oggetto risultava dotato di Attestato di Certificazione Energetica prot. 15188-000161/12 scaduto in data 18/10/2022 per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER, che lo collocava in **classe G** (Eph 312,05 kWh/m2a).

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **1° agosto 2025** le unità immobiliari risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig. .... nato a ..... il ....., C.F. .... in forza di **atto di compravendita** del 4 maggio 2015 n. 187082/26112 di rep. notaio Giancarlo Orrù di Rozzano, trascritto a Pavia il 26/05/2015 ai n.ri 6803/4524, contro la sig.ra ..... nata a ....., C.F. ....

Valore dichiarato Euro 90.000,00.

### NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, il sig. .... dichiara di essere consensualmente separato.

### PERVENUTI:

**Atto di compravendita** del 29/04/1998 n. 69387/9734 di rep. notaio Leonardo Soresi di Milano, registrato a Milano, Atti pubblici, il 18/05/1998 al n. 11.051 Serie 1V e trascritto a Pavia in data 07/05/1998 ai n.ri 5362/3824, a favore di ..... nata a ....., C.F. ...., per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto (si rileva ricongiungimento di usufrutto in data 11.03.2012), e ..... nata a ....., C.F. ...., per la quota di



1/1 del diritto di nuda proprietà, contro ..... nata a ....., C.F. ....  
 ....., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione  
 dei beni, e ..... nato a ....., C.F. ...., per la  
 quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** del Comune di Rosate, adottato con delibera C.C. n. 31 del 19/11/2024 e approvato con delibera C.C. n. 24 del 29/07/2025 [stralcio in allegati], il complesso residenziale denominato “Condominio Corte Gabbaia” risulta inserito nel Tessuto Urbano Consolidato “Nucleo di antica formazione – NAF”, regolamentato dall’articolo 27 delle N.A. del Piano delle Regole che, al comma 18, classifica i fabbricati in oggetto come “EIS - Edifici dell’impianto storico”. L’edificio residenziale ricade altresì nelle “Aree a rischio archeologico” di cui al D.Lgs 42/2004 – art. 142, comma 1 lett. m.



### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il compendio immobiliare, inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT, è identificabile come una vecchia corte chiusa di derivazione rurale, risanata con un intervento di restauro conservativo in base al seguente provvedimento [All. 13]:

- Concessione Edilizia Prot. n. 1174 – Pratica n. 26/83 rilasciata in data 11/10/1984 per “Ristrutturazione fabbricati esistenti”. Fine lavori comunicata in data 24/02/2003.

L’intervento descritto non ha riguardato l’appartamento in oggetto che è stato successivamente ristrutturato in base al seguente provvedimento [All. 14]:

- Comunicazione edilizia ex art. 26 L. 47/1985 Prot. n. 3472 del 25/03/1998 – Pratica n. 3/98 per esecuzione di opere edilizie consistenti “Nella rimozione della scala esistente in ferro e nella realizzazione di una nuova scala in muratura oltre ad





opere di manutenzione e di messa a norma degli impianti elettrico ed idraulico”.

Per le unità immobiliari in oggetto non sono stati reperiti certificati di Abitabilità/Agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.

### 7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo eseguito il 25 novembre 2025 si è accertata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle P.E. depositate e alle schede catastali, ad eccezione della mancata chiusura a soffitto del tavolato della scala interna e con l'avvertenza che le altezze rilevate, comunque entro i limiti delle normative igienico-sanitarie, non corrispondono a quanto riportato nelle schede catastali.

Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni e oneri di legge, di **Euro 3.500,00**.

Si ribadisce che per le unità immobiliari in oggetto non sono stati reperiti certificati di Abitabilità/Agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### 8.1 Caratteristiche della zona:

Il complesso residenziale denominato “Condominio Corte Gabbaia”, con androne d'accesso in fregio a via XXV Aprile, s'inserisce nella zona centrale del Comune di Rosate, caratterizzata dalla presenza del tessuto urbano di antica formazione con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale. La via XXV Aprile, nel tratto adiacente al fabbricato, è la tipica strada del centro storico pavimentata con cubetti di porfido e con buone possibilità di parcheggio nella piazzetta limitrofa. La zona, centro cittadino caratterizzato dalla presenza di uffici pubblici e privati, luoghi di culto, oltreché negozi di vicinato, dispone delle principali reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria).



### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Rosate è un comune italiano di 5.661 abitanti (Istat 01.01.2025) della città metropolitana di Milano, inserito nel Parco Agricolo Sud di Milano.

Centro di pianura, di origini molto antiche, ha affiancato alle tradizionali attività agricole varie imprese industriali. Il territorio, completamente pianeggiante e attraversato da una fitta rete di canali, ha un profilo geometrico molto regolare, con variazioni altimetriche quasi irrilevanti.

Rosate, collegato ai centri limitrofi da regolare servizio di autolinee, confina con i comuni di Bubbiano, Calvignasco, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Noviglio, Vernate. Dista circa Km. 20 da Vigevano, Km. 30 da Pavia, Km. 12 da Abbiategrasso e Km. 25 dal centro di Milano, capoluogo di Provincia. Il casello autostradale più vicino è quello di Binasco (A7 - Mi-Ge) a circa 8 Km.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento su due livelli, con accesso diretto dalla pubblica via, civico 27, di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra, derivante dalla ristrutturazione con risanamento di un vecchio complesso immobiliare fatiscente di derivazione rurale con corte interna.

L'accesso alla corte, ove è altresì ubicato fabbricato basso destinato ad accessori e autorimessa, si pratica da androne protetto da cancello metallico a due ante, al civico 25.

L'appartamento è distribuito con soggiorno con angolo cottura e lavanderia/ripostiglio al piano terra, scala interna di collegamento con il piano primo distribuito con camera, disimpegno e bagno. L'autorimessa di pertinenza è ubicata in fabbricato basso posto nel cortile comune, con accesso dal già citato androne. I locali presentano un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con la ristrutturazione eseguita nel 1998, tuttavia, in rapporto agli standard normativi e prestazionali attualmente vigenti, si

evidenziano e si rimarcano carenze significative sotto il profilo delle prestazioni energetiche, sia dell'involucro edilizio sia degli impianti.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. P.E. n. 3/98):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso/soggiorno/cucina	19,30	sud-ovest	discreto
P.T.	ripostiglio/lavanderia	2,50	interno	discreto
P.T./1	scala interna di collegamento	5,10	interno	scarse
P.1	camera	23,00	sud-ovest	discreto
P.1	disimpegno	5,60	sud-ovest	discreto
P.1	bagno	4,50	sud-ovest	discreto

- ✓ Altezza locali: cm. 315/280/258
- ✓ Superficie netta calpestabile, circa: **mq. 60,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento P.T.+P.1, circa: **mq. 76,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 76,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa: **mq. 13,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

La superficie commerciale dell'autorimessa corrisponde alla superficie catastale totale.



**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti):

- box al fg. 12 mapp. 112 sub. 707 graffato col mapp. 116 sub. 704.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 25.11.2025**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate con manto in coppi – stato di manutenzione non verificabile.

*Fondazioni:* non verificabili.

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* in mattoni pieni – integre, compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

*Pareti esterne:* intonacate a civile e tinteggiate; pilastri e fasce marcapiano in mattoni a vista – porzioni ammalorate.

*Area esterna:* cortile comune con passaggi e spazi di manovra pavimentati con massetti in cls autobloccanti, spazi dedicati a giardino comune inerbiti e piantumati – normale stato di manutenzione.

*Rete fognaria:* non verificabile.

*Impianti comuni:* non verificabili.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

*Portoncino d'ingresso:* portoncino blindato – adeguato.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con doppi vetri protetti da persiane in legno – scarsi.

*Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.

*Porte interne:* solo porta a battente in legno tamburato, completa di ferramenta e maniglia, tra camera e disimpegno al P.1 (manca pannello porta



del bagno).

*Pavimenti interni:* ceramica cm. 30x30 / 33x33 con zoccolini abbinati – discreti.  
*Rivestimenti interni:* *angolo cottura:* ceramica cm. 50x20 h. cm. 180; *lavanderia al P.T.:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 200+fascia; *bagno:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 200+fascia – discreti.

*Scala interna:* rampa in muratura rivestita con gradini in ceramica – scarsa fruibilità causa presenza di alcuni gradini rotti e pericolosi.

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati – discreti.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8/muri perimetrali e di spina in mattoni pieni, intonacati a civile e tinteggiati – porzioni ammalorate.

#### ➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* solo campanello all'ingresso.

*Elettrico:* impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* ----- - conformità non verificabile.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello angolo cottura; lavanderia al P.T. con attacco lavatrice; *bagno* con attacco lavabo, sanitari e doccia - funzionamento non verificabile.

*Telefonico:* -----

*Termico:* riscaldamento autonomo con caldaietta murale posta nel locale a P.T., emissione con radiatori in ghisa a colonna, regolazione con termostato; *alimentazione:* gas metano anche per usi domestici - *acqua calda:* dall'impianto – funzionamento e certificazioni non



verificabili.

➤ **Accessori**

*Autorimessa:*

box di catastali mq. 13 al piano terra del fabbricato accessorio basso entrostante la corte comune; accesso alla corte da via XXV Aprile n. 25 mediante cancello metallico a due ante. Pavimento in ceramica cm. 12,5x25, muri intonacati al rustico tirato fine; solaio in predalles; basculante in lamiera larghezza utile cm. 210.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Rosate -MI-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 1\_2025).

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

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento su due livelli (fg. 12 mapp. 109/704)	mq. 76,00	a corpo	compresi	€ 92.000,00	<b>EURO 100.000,00</b>
Autorimessa al P.T. (fg. 12 mapp. 112/707÷116/704)	mq. 13,00	a corpo	-----	€ 8.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 100.000,00** (Euro centomila/00)

Valore quota di 1/1: **€ 100.000,00** (Euro centomila/00)

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

**€ 15.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **comprese**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.500,00**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova:

**€ 81.500,00**



\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 19 gennaio 2026

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*



**ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 01.08.2025)
4. Titolo di Provenienza
5. Regolamento di Condominio
6. Estratto di Mappa
7. Visura catastale storica appartamento
8. Scheda catastale appartamento
9. Visura catastale storica box
10. Scheda catastale box
11. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Rosate 1-2025)
12. Stralcio di P.G.T. con N.A.
13. Concessione Edilizia n. 26/1983
14. Pratica Edilizia (ex art. 26) n. 3/1998

