

Recinzione in muratura, cancello e cancelletto in metallo.

**Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:*

di fianco al cancello pedonale d'ingresso.

*Elettrico:*

abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in rifacimento parziale, verosimilmente non funzionante, non attestabile se a norma.

*Idrico:*

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

*Termico:*

centralizzato, radiatori in ghisa ma non allacciati e in parte a terra - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa, il tutto in modesto stato e non funzionante, non attestabile se a norma.

Presente caminetto in soggiorno.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte, in fase di ristrutturazione parziale e come rilevabile dalle fotografie.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio –  
Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Rosate. Osservatori del mercato immobiliare.  
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Appartamento	96,60 mq			€ 86.000,00

Valore complessivo del lotto: € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

Valore della quota di 1/1: € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 12.900,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0

### LA VALUTAZIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: € 3.000,00

Totale spese e decurtazioni: € 15.900,00

**8.5. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **70.100,00 (euro settantamila/cento/00).**

\*\*\*\*\*

**Lotto 4, quota di 1/1 indivisa**

**Beni in Rosate (MI)**

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

**D. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra e primo di un edificio residenziale con posto auto coperto posto a piano terra in un edificio separato (quota di proprietà di 1/1), l'UI abitativa risulta essere sita in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 25, mentre il posto auto è sito Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31. I due beni sono vincolati reciprocamente ai sensi della Legge 122/89.**

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: in edificio separato → posto auto coperto;
- ▲ piano terra: esternamente → piccolo e basso ripostiglio esterno; internamente → soggiorno – cucina, ripostiglio, vano scala;
- ▲ piano primo: disimpegno, bagno, due camere.

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

- ▲ Foglio 12, mappale 34 sub. 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 80 mq, totale escluse aree scoperte: 80 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 8, piano: T – 1, rendita: € 108,46.
- ▲ Foglio 12, mappale 636 sub. 4, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 15 mq, superficie catastale totale: 15 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: T, rendita: € 33,31.

Intestati a:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
Proprietà per 1/1 in regime di [REDACTED]

Coerenze in corpo della particella 34, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 23, Ovest: mappale 33, Sud: mappali 37, Est: Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze del subalterno 3: Nord: mappale 23, Ovest: mappale 33, Sud: a PT androne carraio, a P1 altra UI, Est: Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze in corpo della particella 636, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 691, Sud: mappale 22, Est: mappale 422.

Coerenze del subalterno 4: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 691, Sud: altre UI, Est: altre UI

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un'abitazione posta a piano terra e primo di un edificio residenziale, sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 25 e di un posto auto coperto all'interno di un edificio separato, sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: in edificio separato → posto auto coperto;
- ▲ piano terra: esternamente → piccolo e basso ripostiglio esterno, internamente → soggiorno – cucina, ripostiglio, vano scala;
- ▲ piano primo: disimpegno, bagno, due camere.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour. Alla stessa competono, come da atto citato, quote di comproprietà sugli spazi comuni, in particolare il Mappale 33 (corte comune) e il Mappale 22 (passaggio comune).

L'accesso al posto auto si pratica, attraverso cancello carraio posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortili di proprietà di terzi (Mappali 23 e 14, in servitù di passo di fatto ma non indicata specificatamente in atto.

L'immobile abitativo risulta essere stato oggetto di pratica edilizia del 2009, mentre il posto auto è stato edificato con pratiche edilizie del 2009/2011. Le planimetrie catastali risultano essere state depositate in data 28.12.1939 (abitazione) e in data 01.06.2011 (posto auto).

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

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

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'unità immobiliare abitativa, oggetto di pignoramento, risultava abitata dal Sig. Xxxxx Yyyyyy con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 07.12.2020 al n° 5045 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA LOCAZIONE E' OPPONIBILE.

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

Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'unità immobiliare, posto auto, oggetto di pignoramento, risultava in uso al Sig. Xxxxx Xxxxx con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 05.07.2023 al n° 3166 serie 3T. Il contratto di locazione è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (11.05.2023) e pertanto LA LOCAZIONE NON E' OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in accettabili condizioni di manutenzione e conservazione

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**NB**; i due immobili, abitazione (Fg. 12 Mp 34/3) e posto auto coperto (Fg. 12 Mp 636/4) sono tra loro vincolati ex L. 122/89 e L.R. 12/2005, come da secondo luogo Atto Notaio Di

Xxxxx NN 20632/3429 del 29.09.2016. Da rilevare che alle pratiche edilizie autorizzative per la costruzione del posto auto (e di altre tre autorimesse) è allegata "bozza" (in quanto non firmata) di convenzione ex L. 122/89 per la quale il citato posto auto avrebbe dovuto essere vincolato pertinenzialmente al Mappale 19/703 (bene di cui al Terzo Lotto). Lo scrivente ritiene, salvo diverso orientamento, plausibile che tale vincolo sia superato dall'Atto Di Giorgi citato.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29.05.2012 ai n.ri 8337/1242 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED], per



portare le altezze interne al minimo di legge.

Le difformità rilevate e l'assenza di altezza pari al minimo di legge, rendono necessario un intervento di riqualificazione dell'immobile, a sanatoria.

Tale situazione sarà opportunamente valutata nel capitolo di stima.

Posto auto coperto

Il posto auto risulta edificato a seguito di Permesso di Costruire N° 11/2009 del 02.03.2010 e di SCIA in variante N° 55/2011 del 28.06.2011.

Il progetto prevede la realizzazione di un posto auto coperto, ossia di uno spazio chiuso solo su un lato, quello ad Est e aperto sugli altri tre. Nei fatti si è proceduto a chiudere i lati Sud e Ovest e a porre un cancello al lato Nord, realizzando di fatto un box o autorimessa.

Tali opere sono da ritenersi abusive e si dovrà procedere o alla rimessa in pristino o, nel caso ciò sia possibile, alla sanatoria delle stesse.

I costi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

Abitazione

La planimetria dell'abitazione è del 1939 e non è conforme allo stato dei luoghi.

Una volta sanate le irregolarità si dovrà procedere a nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

Posto auto coperto

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi. In caso di rimessa in pristino potrà essere mantenuta, in caso contrario, optando per la sanatoria, se percorribile, si dovrà procedere a nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

I costi per le suddette attività saranno inseriti nel capitolo di stima.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al*

normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

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

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Dal 29.09.2016: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di atto di cessione agevolata Notaio Monica Di Giorgi n° 20632/13429 di rep. del 29.09.2016, registrato il 17.10.2016 al n° 15711 e trascritto a Pavia il 18.11.2016 ai n.ri 16551/10620, contro [REDACTED] nato a Milano il 16.02.1941 e [REDACTED]

Dal 19.05.2009 al 18.10.2016: X.X.XXXXXXXXXX s.r.l. in liquidazione, con sede in Rosate, a seguito di atto di compravendita Notaio Susi Cavigioli in data 19.05.2009 n° 8213/3535 di rep. contro [REDACTED] e [REDACTED]

Da ante ventennio al 09.06.2009: XXXXX Xxxxx nato a Rosate il 19.02.1946 e  
WWWWWWW

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere

stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività n° 11/09 presentata in data 09.04.2009 n° prot. 3088, intestata a Xxxxx Xxxxx per “Manutenzione straordinaria – Diversa distribuzione degli spazi interni”. ATTIVITA’ MAI REALIZZATA.
- ✓ Permesso di Costruire n° 11/2009 presentato in data 24.12.2009 n° prot. 10423, intestato a Xxxxx Xxxxx per “Realizzazione n° 4 box e 1 posto auto coperto”, rilasciato in data 02.03.2010.
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° prot. 5650 del 28.06.2011, intestata a X.X.XXXXXXXXXX srl per “Variante finale alla realizzazione di nuove autorimesse”, variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n° 11/2009.

Le planimetrie catastali risultano essere state depositate in data 28.12.1939 e in data 01.06.2011.

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

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **D**

**D. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra e primo di un edificio residenziale con posto auto coperto posto a piano terra in un edificio separato (quota di proprietà di 1/1), l’UI abitativa risulta essere sita in Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 25, mentre il posto auto è sito Comune di Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31. I due beni sono vincolati reciprocamente ai sensi della Legge 122/89.**

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: in edificio separato → posto auto coperto;
- ▲ piano terra: esternamente → piccolo e basso ripostiglio esterno; internamente →

soggiorno – cucina, ripostiglio, vano scala;

▲ piano primo: disimpegno, bagno, due camere.

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

▲ Foglio 12, mappale 34 sub. 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale totale: 80 mq, totale escluse aree scoperte: 80 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 8, piano: T – 1, rendita: € 108,46.

▲ Foglio 12, mappale 636 sub. 4, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 15 mq, superficie catastale totale: 15 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, piano: T, rendita: € 33,31.

Intestati a:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/I in regime di [REDACTED]

Coerenze in corpo della particella 34, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 23, Ovest: mappale 33, Sud: mappali 37, Est: Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze del subalterno 3: Nord: mappale 23, Ovest: mappale 33, Sud: a PT androne carraio, a PI altra UI, Est: Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze in corpo della particella 636, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 691, Sud: mappale 22, Est: mappale 422.

Coerenze del subalterno 4: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 691, Sud: altre UI, Est: altre UI

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

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			

Posto Auto Coperto	13,87		Normali
Ripostiglio esterno (basso)	0,88		Modeste
Soggiorno – Cucina	18,45	Nord – Sud	Modeste
Vano scala	2,39		Modeste
Ripostiglio	2,69		Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	5,38		Modeste
Bagno	7,47	Ovest	Modeste
Camera A	14,10	Nord – Sud	Modeste
Camera B	9,52	Nord	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,59 m, altezza interna locali piano primo h 2,62 m, altezza interna media posto auto coperto h 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione: mq 92,00

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: mq 60,85

Superficie Lorda posto auto: mq 17,50

Superficie Commerciale abitazione: mq 92,00

(ripostiglio esterno non calcolato)

Superficie Commerciale posto auto: mq 17,50

**ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Fabbricato abitativo

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde, con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio (coppi), canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali

condizioni.

*Fondazioni:*

non visibili.

*Scale:*

interna di collegamento con gradini rivestiti in ceramica e corrimano in legno, in condizioni accettabili.

*Solai:*

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

*Strutture verticali:*

struttura in laterizio, in normali condizioni, per quanto visibile.

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:*

a piano terra: finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, con tapparelle in pvc e grate; a piano primo: finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, con tapparelle in pvc e zanzariere, il tutto in condizioni accettabili.

*Infissi interni:*

porta d'ingresso blindata impiallacciata in legno e porte interne in legno stoppe, il tutto in normali condizioni.

*Pareti esterne:*

pareti intonacate, tinteggiate e zoccolo intonato al rustico, in modeste condizioni.

*Pavim. interna:*

i pavimenti sono tutti in ceramica, in modeste condizioni.

*Rivestimenti interni:*

piastrelle in ceramica nel bagno e nel ripostiglio – sottoscala a piano terra, in condizioni accettabili.

*Plafoni e pareti:*

intonaco a civile, tinteggiato, travetti in legno sotto soletta nella cucina – soggiorno, in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:*

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

*Cortile:*

pavimentato in serizzo a spacco, in normali condizioni; cancello pedonale – carraio in metallo.

*Posto Auto:*

pavimento in blocchetti di cls, pareti intonacate al civile, tetto con

struttura in legno, copertura con lastre in fibrocemento, verosimilmente ecologico, e coppi in laterizio e pluviali in lamiera, cancello di ingresso in maglia di ferro, impianto elettrico non canalizzato, in normali condizioni.

### Caratteristiche Impianti

*Citofonico:*

di fianco al portoncini di ingresso su strada.

*Elettrico:*

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

*Idrico:*

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e piatto doccia per il bagno a piano primo, lavello posizionato nel sottoscala a piano terra, in modestissime condizioni, funzionante, non accertabile se a norma.

*Termico:*

autonomo, radiatori in alluminio e caldaia posizionata in cucina - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in alluminio, il tutto in condizioni accettabili, funzionante, non accertabile se a norma.

*Condizionamento:*

non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criteri di stima

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

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

**NB: per l'abitazione, stante l'irregolarità degli interventi e la mancanza delle altezze minime di legge, si espone un valore relativo alle condizioni attuali, considerando già, nella stima, la necessità di interventi sostanziali per l'adeguamento.**

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Rosate. Osservatori del mercato immobiliare.  
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Abitazione	92,00 mq			€ 36.000,00
Posto Auto Coperto	17,50 mq			€ 8.500,00

Valore complessivo del lotto: € 44.500,00 (euro quarantaquattromila500/00).

Valore della quota di 1/1: € 44.500,00 (euro quarantaquattromila500/00).

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 6.700,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0

**NB: la valutazione tiene già conto della necessità di corposi interventi di adeguamento.**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione abitazione opponibile: riduzione 15% su abitazione: € 5.400,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 3.000,00</b>
<b><u>NB: la valutazione tiene già conto della necessità di corposi interventi di adeguamento.</u></b>	
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 15.100,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **29.400,00 (euro ventinovemila400/00)**.

\*\*\*\*\*

### **Lotto 5, quota di 1/1 indivisa**

**Beni in Rosate (MI)**

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

**E. Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra e primo di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (PV), Via Camillo Benso**

Conte di Cavour n° 23.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: piccolo cortile privato e ripostiglio; internamente: soggiorno con scala a chiocciola, cucina, bagno e ripostiglio;
- ▲ piano primo: camera e bagno.

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

- ▲ Foglio 12, mappale 31 – 32 sub. 1, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 2 vani, superficie catastale totale: 67 mq, totale escluse aree scoperte: 65 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 8, piano: T – 1, rendita: € 61,97.

Intestato a:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX,

Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 31 – 32/1, secondo mappa C.T./C.F.: Nord: Mappale 30 e altre UI mappale 32, Ovest: mappale 27, Sud: mappale 37, Est: mappale 33 (corte)

Nell'atto di Compravendita Notaio Susi Caviglioli n° 11068/5444 di rep. del 31.10.2012, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un'abitazione posta a piano terra e primo di un edificio residenziale, sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 23, all'interno di un cortile.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: piccolo cortile privato e ripostiglio; internamente: soggiorno con scala a chiocciola, cucina, bagno e ripostiglio;
- ▲ piano primo: camera e bagno.

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

L'immobile risulta essere stato edificato anticipatamente al 01.09.1967, e non si è reperita alcuna pratica edilizia recente. La planimetria catastale è datata 26.03.1940.

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

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

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava abitato dal Sig. Xxxxx Xxxxx. L'immobile è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17.12.2013 ai n.ri 17089/2725 a favore di [REDACTED] contro Xxxxx Xxxxx, per complessivi € [REDACTED] per la quota di 1/1, atto Notaio Susi Cavigioli n° 11767/5897 di rep. del 12.12.2013. Beni siti in Rosate.

La suddetta ipoteca presenta la seguente annotazione:

- Annotazione trascritta il 20.05.2014 ai n.ri 6437/789 per Restrizione dei Beni.
- Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738, n° 2049 di rep. del 02.11.2022 emesso dal Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

██████████ contro Xxxxx Xxxxx, per complessivi ██████████

██████████ per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate.

#### 4.2.6. *Trascrizioni:*

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

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

#### 4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'abitazione come visionata, risulta essere stata interessata da un evidente intervento di ristrutturazione, in tempi recenti. Di tale intervento, da datarsi successivo all'acquisto (nell'atto Notaio Cavigioli del 2012, si fa riferimento a due vani con servizio igienico esterno sul Mp 31 e l'abitazione è indicata priva di riscaldamento; la scheda del 1940 rappresenta due vani (PT-1 e la scala esterna), non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Quanto realizzato deve quindi ritenersi abusivo.

Le opere abusive di maggior rilievo consistono nell'edificazione di un corpo aggiuntivo sull'area rappresentata dal mappale 31, con dimensioni tali da comportare anche l'invasione del limitrofo mappale 27 (in origine acquistato con l'abitazione e poi nel 2014 oggetto di permuta a Terzi). Il corpo aggiuntivo è costituito da tutti i vani accessori a PT e dal ripostiglio esterno, e la parte che invade il mappale 27 è circa pari la metà dell'ampliamento, ossia indicativamente al ripostiglio con accesso dall'interno e al ripostiglio esterno.

L'effettivo ingombro della proprietà di Terzi andrà verificato con rilievi celerimetrici e pertanto si formula espressa riserva su quanto dovrà essere poi, di fatto, rimosso.

Oltre a quanto precedentemente descritto, anche gli altri lavori edili (demolizione scala esterna, realizzazione scala interna e bagno a P1°) sono stati realizzati senza titolo. Pure senza titolo è

stato realizzato il controsoffitto a PT nel locale soggiorno, controsoffitto che riduce a 2.65 m

l'altezza sotto travetto, inferiore al minimo di legge pari a 2.70 m.

Si rende quindi necessario un corposo intervento di ripristini e di regolarizzazioni a sanatoria,

che dovranno da un lato portare, salvo acquisto del terreno, alla demolizione di quanto

realizzato su proprietà terza e dall'altro all'ottenimento delle idonee autorizzazioni per le

modifiche poste in essere. Verosimilmente andrà alzato il controsoffitto a PT per portare a

norma l'altezza e ci si dovrà convenzionare con i vicini per l'edificazione a distanza non

regolare, salvo demolizione integrale di quanto edificato sul mappale 31.

Nel capitolo di stima non si conteggerà la superficie dell'ampliamento, stante l'irregolarità e si

indicheranno dei costi minimi per i ripristini e le sanatorie.

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

L'immobile come visionato è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale del 1940.

Successivamente alla sanatoria si dovrà procedere a nuovo accatastamento.

I costi saranno inseriti nel capitolo di stima.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.02.2024 con i Repertori

aggiornati al 23.02.2024. In base a tale verifica e al Certificato Ipotecario Speciale n° PV 57283 del 12.05.2023 in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 30.10.2012: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita Notaio Susi Cavigioli n° 11068/5444 di rep. del 31.10.2012, registrato a Pavia il 12.11.2012 al n° 4422 serie 1T e trascritto il 12.11.2012 ai n.ri 16672/11328, contro xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx e xxxxxx.

Da Ante Ventennio al 12.11.2012: xxxx, a seguito di atto di compravendita Notaio Nicola Caputo, n° 28964/3105 di rep. del 05.02.1981, registrato a Milano il 23.02.1981 al n° 5470 serie H e trascritto a Pavia il 13.02.1981 ai n.ri 1226/913; xxxxxxxx, a seguito di successione in morte di ██████████, denuncia di successione emessa dall'Ufficio dei Registro di Abbiategrasso il 21.02.2002 al n° 98 vol. 293 e trascritta a Pavia il 27.03.2009 ai n.ri 6906/4461; xxxxxxxx, per le rispettive quote di comproprietà indivisa in ragione di 2/54, a seguito di successione in morte di ██████████, denuncia di successione registrata ad Abbiategrasso il 13.06.2002 ai n.ri 5926/2937, accettazione di eredità con beneficio di inventario in forza di atto ricevuto dal Tribunale di Abbiategrasso il 08.06.2002 n° 1402/02 di cron. e n° 50138/02 di R.G., trascritto a Pavia il 24.06.2002 ai n.ri 11944/8373 ed inventario di eredità con atto Notaio Susi Cavigioli n° 10858/5306 di rep. del 18.06.2012, registrato a Pavia il 03.07.2012 al n° 2766 serie 1T.

**NB1: Si segnala la mancata indicazione dell'accettazione di eredità per le quote di 9/54 di xxxx, 6/54 di xxxxx e 6/54 di xxxxx dalla successione di xxxxxxx, mancata accettazione verosimilmente sostituita dalla vendita.**

**NB2: si segnala come nella NT della successione in morte di xxxxxxx sia indicato il solo Mappale 32/1, ma nella visura storica venga sempre indicato il Mappale 32/1 graffiato con il Mappale 31, come da impianto meccanografico del 1987. Parimenti la scheda indica il**

**Mappale 31 come cortile del Mappale 32/1.**

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile principale viene indicato in atti come edificato anticipatamente al 01.09.1967.

Tale circostanza è corretta vista la scheda del 1940 ma, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, come già descritto al precedente punto 4.3.1, non si sono reperite pratiche edilizie relative ad interventi successivi che hanno portato il bene all'attuale stato.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 26.03.1940.

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

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto E

**Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra e primo di un edificio residenziale (quota di proprietà di 1/1)** sito in Comune di Rosate (PV), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 23.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: esternamente: piccolo cortile privato e ripostiglio; internamente: soggiorno con scala a chiocciola, cucina, bagno e ripostiglio;
- ▲ piano primo: camera e bagno.

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

- ▲ Foglio 12, mappale 31 – 32 sub. 1, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 2 vani, superficie catastale totale: 67 mq, totale escluse aree scoperte: 65 mq, Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 8, piano: T – 1, rendita: € 61,97.

Intestato a:

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

Coerenze in corpo della particella 31 – 32/1, secondo mappa C.T./C.F.: Nord: Mappale 30 e  
altre UI mappale 32, Ovest: mappale 27, Sud: mappale 37, Est: mappale 33 (corte)  
Nell'atto di Compravendita Notaio Susi Caviglioli n° 11068/5444 di rep. del 31.10.2012, il Sig.  
Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Cortile	7,37		Normali
Ripostiglio	1,06	Est	Normali
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	22,05	Nord	Buone
Cucina	8,12	Ovest	Buone
Bagno	3,07	Sud	Buone
Ripostiglio	3,04	Ovest	Buone
<b>PIANO PRIMO</b>			
Camera	18,56	Sud	Buone
Bagno	2,99	Nord	Buone

Altezza interna locali piano terra: h 2,65 m –sotto travetto, h 2,78 sotto assito, altezza interna  
locali piano primo h 2,96 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione: **mq 80,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 57,83**

Superficie Commerciale complessiva abitazione: **mq 68,00**

(cortile esterno MP 31, dato per ineditato al 10%)

(dalla superficie sono escluse le porzioni abusive edificate sul Mappale 31)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio, pluviali in pvc, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento a chiocciola con palo in acciaio e gradini in legno, parapetto in acciaio e legno, in buone condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura in laterizio, in normali condizioni, per quanto visibile.

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera, con gelosie in alluminio e zanzariere, in buone condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata impiallacciata in legno e porte interne in legno stoppe, il tutto in buone condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate al civile, tinteggiate e zoccolo in pietra, in normali condizioni.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono tutti in ceramica, in buone condizioni.

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni.

*Plafoni e pareti:* pareti intonacate al civile e tinteggiate, plafoni con travi in legno a vista, porzione di parete in legno tra la cucina ed il bagno a piano

terra, controsoffitto nel soggiorno, il tutto in buone condizioni.

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

*Cortile:* pavimentato in pietra, recinzione in paletti di ferro e rete in plastica, il tutto in normali condizioni.

### Caratteristiche Impianti

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale – carraio d'ingresso.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, impianto di probabile recente realizzazione, funzionante ma non accertabile se a norma.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da vaso, lavatrice e predisposizione per lavello per il bagno a piano terra; lavello, bidet, vaso e piatto doccia con spalletta in muratura e box per il bagno a piano primo, il tutto in buone condizioni, funzionante ma non accertabile se a norma

*Termico:* autonomo con radiatori in alluminio, termoarredi nei bagni e caldaia posizionata in cucina, stufa a pellet posizionata nel soggiorno - *alimentazione:* metano / pellet - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in alluminio, il tutto in buone condizioni, funzionante ma non accertabile se a norma.

*Condizionamento:* non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

**La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, con le problematiche ampiamente descritte ai precedenti punti.**

### 8.2. Fonti di informazione

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

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

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Abitazione	68,00 mq			€ 90.000,00

Valore complessivo del lotto: € 90.000,00 (euro novantamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 90.000,00 (euro novantamila/00).

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 13.500,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, con demolizioni € 10.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 5.000,00</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 28.500,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **61.500,00 (euro sessantunomilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

### Lotto 6, quota di 1/1 indivisa

#### Beni in Rosate (MI)

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

**F. Terreno adibito a orto, (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (PV), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio (edificazione abusiva).**

Il terreno risulta così censito al C.T. del Comune di Rosate (MI):

A Foglio 12, mappale 691, qualità: Seminativo, classe: U, superficie: 157 mq, R.D.: 0,81 €, R.A.: 0,77 €.

Intestato a:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di [REDACTED]

Coerenze in corpo della particella 691, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 693, Sud: mappale 22, Est: mappale 638.

Nell'atto di Permuta Notaio Susi Cavigioli n° 12047/6050 di rep. del 15.05.2014, registrato a Pavia il 27.05.2014 al n° 2202 serie 1T e trascritto il 28.05.2014 ai n.ri 6921/5031, il Sig. Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un terreno adibito a orto, sito in Rosate (MI), Via Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, con un piccolo fabbricato edificato senza titolo.

L'accesso al terreno si pratica dalla Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via al civico 31, quindi attraverso cortile di proprietà di terzi (mappali 23 e 14) ovvero dal mappale 22, transitando dapprima dall'androne del mappale 34, in fregio alla Via Cavour al civico 23 e quindi da corte mappale 33.

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

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

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 12.12.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava coltivato ed utilizzato da terzi (Sig. eeeeeee) senza alcun titolo. Il terreno e il fabbricato abusivo sono apparsi in condizioni di manutenzione e conservazione accettabili.

Il Sig. eeeee (vedasi verbale) ha fatto presente di aver posato lui la porta, la finestra e parte della recinzione a Nord, oltre alle piante e che alla liberazione dell'immobile rimuoverà quanto di sua proprietà.

Lo scrivente formula ampia riserva sulla possibile presenza nel terreno di sostanze o materiali necessitanti di specifica bonifica.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

Si segnala la costituzione di servitù di passo pedonale della larghezza di un metro lungo il lato di levante (est) del terreno, a favore dei beni mappali 28-29-32/701 e 27 dei Sigg. wwwwww (danti causa al Sig. Xxxxx Xxxxx nell'atto di Permuta del mappale 16, da cui deriva il mappale 691). Tale servitù era legata all'uso da parte dei Sigg. wwwwww del posto auto mappale 636/4 (Lotto 4), dato in comodato d'uso gratuito ai citati Sigg. wwwwww, e si sarebbe dovuto estinguere in occasione del venir meno del contratto. Atteso che il posto auto mappale 636/4 (Lotto 4) è stato affittato ad altri (Sig. Xxxxx Xxxxx), si deve ritenere che tale servitù, salvo prova contraria, possa ritenersi estinta.

La presenza della servitù, che avrebbe dovuto consentire ai Sigg. wwwwww di raggiungere il posto auto provenendo dal mappale 22, attesta ulteriormente l'assenza almeno formale, alla data del 2014, del fabbricato abusivo edificato sul mappale 691, poiché la servitù avrebbe interferito proprio con tale fabbricato.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Decreto Ingiuntivo iscritto il 14.03.2023 ai n.ri 4307/738, n° 2049 di rep. del 02.11.2022 emesso dal Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

██████████, contro Xxxxx Xxxxx, per complessivi ██████████

██████████ per la quota di 1/1. Beni siti in Rosate.

#### 4.2.7. *Trascrizioni:*

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

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

#### 4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Come già indicato, sul terreno, nel vertice di N-E, risulta edificato un piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi. Tale fabbricato, che presumibilmente preesisteva, almeno in parte, all'atto di permuta del 2014, risulta, almeno dalle ricerche fatte dallo scrivente, in capo al Sig. Xxxxx Xxxxx presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rosate, edificato senza alcun titolo.

Si dovrà procedere quindi o alla restituzione in pristino, con demolizione del fabbricato, ovvero alla sua sanatoria, con pratica onerosa, sulla cui effettiva attuabilità lo scrivente formula riserve, stante la posizione a confine su due lati e quindi la necessità di convenzioni con i confinanti.

Nel capitolo di stima verrà indicato un costo per la demolizione, ritenendo che tale costo possa corrispondere anche agli oneri, sanzioni e costi necessari per una eventuale sanatoria.

#### 4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

Nel caso si proceda a demolizione, nulla andrà fatto, trattandosi di un terreno. Nel caso si opti invece per la sanatoria, una volta ottenuta, si dovrà procedere a nuovo accatastamento. I costi di tale attività saranno inseriti nel capitolo di stima.

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

descritte.

Spese condominiali annue: nessuna, non esiste condominio.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

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

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Dal 15.05.2014: Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, per la quota di 1/1, a seguito di atto di Permuta Notaio Susi Cavigioli n° 12047/6050 di rep. del 15.05.2014, registrato a Pavia il 27.05.2014 al n° 2202 serie 1T e trascritto il 28.05.2014 ai n.ri 6921/5031, contro wwwwww e wwwwww.

Da Ante Ventennio al 28.05.2014: wwwwww, a seguito di atto di compravendita Notaio Francesca Licari, n° 28765/6891 di rep. del 21.11.2000, registrato a Milano il 28.11.2000 al n° 28165 serie 2V e trascritto a Pavia il 23.11.2000 ai n.ri 15271/10728.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Come da precedente punto 4.3.1, non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia recente.

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

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto F

**F. Terreno, adibito a orto, (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Rosate (PV), Via**

Camillo Benso Conte di Cavour n° 31, con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio  
(edificazione abusiva).

Il terreno risulta così censito al C.T. del Comune di Rosate (MI):

- ▲ Foglio 12, mappale 691, qualità: Seminativo, classe: U, superficie: 157 mq, R.D.: 0,81 €, R.A.: 0,77 €.

Intestato a:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX,

Proprietà per 1/1 in regime di ██████████

Coerenze in corpo della particella 691, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 14, Ovest: mappale 693, Sud: mappale 22, Est: mappale 638.

Nell'atto di Permuta Notaio Susi Cavigioli n° 12047/6050 di rep. del 15.05.2014, registrato a Pavia il 27.05.2014 al n° 2202 serie 1T e trascritto il 28.05.2014 ai n.ri 6921/5031, il Sig.

Xxxxx Xxxxx dichiarava di essere di stato civile ██████████

Destinazione	Sup. catastale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Terreno	157,00		Normali
Edificio abusivo	circa 17,00		

Superficie Lorda complessiva terreno: **mq 157,00**

Superficie Commerciale complessiva terreno: **mq 157,00**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato ad uso deposito attrezzi e terreno**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falda, con struttura in legno e copertura in lastre grecate, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Strutture verticali:* struttura in muratura di blocchi cassero, in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestra e porta in legno, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate al rustico, in normali condizioni.

*Pavim. interna:* battuto di cls in buone condizioni.

*Plafoni e pareti:* pareti e tetto a vista in normali condizioni.

#### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* parte a vista e parte in traccia di probabile recente realizzazione, funzionante ma non accertabile se a norma.

Il terreno è ad orto, con recinzioni su tre lati e camminamenti interni in pietra o altro materiale.

Nessuno.

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **8.1. Criteri di stima**

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

**La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, con le problematiche evidenziate ai precedenti punti.**

#### **8.2. Fonti di informazione**

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

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

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Terreno	157,00 mq			<b>€ 15.000,00</b>

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

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

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 2.250,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizioni): **€ 3.750,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 6.000,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 9.000,00 (euro novemila/00)**.

\*\*\*\*\*  
 Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto.

Vigevano, li 15.05.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetrie immobili (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F. e C.T.,
- Stralci mappe C.T.,
- Copie schede catastali,
- Copie atti di compravendita,
- Copie contratti di locazione,
- Stralci Pratiche edilizie,
- Stralci PGT,
- Copia visura Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.