

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

**Esecuzione immobiliare**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **419.2023**

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**

Custode: **IVG VIGEVANO**

**RAPPORTO DI STIMA:**

**Tecnico Incaricato: Ing. BARBARA FRUSTAGLI**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia*

*C.F. FRSB82T42B201G - P.IVA N. 02299500187*

*Con studio a CIGOGNOLA (Pavia) -Via DEI MARTIRI N.2 -27040-*

*Cellulare:377.9766633 327/5312903*

*e-mail: frustaglib@gmail.com*

*PEC: [barbara.frustagli@ingpec.eu](mailto:barbara.frustagli@ingpec.eu)*

*[www.barbarafrustagli.it](http://www.barbarafrustagli.it)*



|                               |
|-------------------------------|
| <b>CONCLUSIONI DEFINITIVE</b> |
|-------------------------------|

**1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA'  
DEL BENE PIGNORATO**

**A. ABITAZIONE** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84, in ragione di:

- Diritto di: Nuda proprietà

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |  |      |        |             |                 |
|------------------|--------|---------|-----|--|------|--------|-------------|-----------------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE   | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA         |
| -                | 11     | 842     | 1   | VIA<br>CAMILLO<br>BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A<br>Piano T-1 | A/7  | 2      | 6 VANI      | €<br><br>650.74 |

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud: MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

**B. AUTORIMESSA** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84, in ragione di:

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |                |      |        |             |         |
|------------------|--------|---------|-----|----------------|------|--------|-------------|---------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE     | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| -                | 11     | 842     | 2   | VIA<br>CAMILLO | C/6  | 3      | 35 MQ       | € 77.73 |



|  |  |  |  |   |  |  |  |  |
|--|--|--|--|---|--|--|--|--|
|  |  |  |  | BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A Piano T |  |  |  |  |
|--|--|--|--|---|--|--|--|--|

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud:  
MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

## 2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.I. ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

1. Iscrizione eseguita in data 28.04.2007 ai nn. 10228/2482 portante IPOTECA VOLONTARIA a favore della  
  
con sede in , codice fiscale
2. Iscrizione eseguita in data 22.12.2021 ai nn. 25060/4846 portante IPOTECA GIUDIZIALE a favore della  
sopra indicata;
3. Trascrizione eseguita in data 22.05.2023 ai nn. 9456/6454 portante VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della signora sopra indicata;
4. Trascrizione eseguita in data 15.12.2023 ai nn. 23307/16185, a portante VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della signora sopra indicata.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attuale proprietario:

- 1) dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano per diritto di nuda proprietà del già menzionato signor [REDACTED] e per diritto di usufrutto della signora [REDACTED]

In data 16.03.1988 i già menzionati signori [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato, per diritto di usufrutto la prima e per diritto di nuda proprietà il secondo, il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, con atto in autentica NOTAIO GIANPAOLO COLLI di



Abbiategrosso Rep. 31347, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 1.04.1988 ai nn. 3414/2437 per acquisto dal sig.

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dal debitore.

*L'immobile non risulta locato, come da richiesta presso l'Agenzia delle entrate.*

**3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE APPLICATI**

|  |              |
|--|--------------|
| Valore di stima                              | € 174.826,00 |
| Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%) | € 26.223,90  |
| Decurtazioni: (REGOLARIZZAZIONI)             | € 7.000,00   |
| Decurtazioni:                                | -            |
|  | €141.602,10  |

**4. CRITICITA' VARIE**

SI PRECISA CHE ESISTE DIRITTO DI USUFRUTTO SULL'IMMOBILE:

Diritto di: Usufrutto



**Bene immobile sito in ROSATE -MI-,  
VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84  
Lotto 001**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. ABITAZIONE** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84, in ragione di:

- Diritto di: Nuda proprietà

- Diritto di: Usufrutto

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da area esterna condominiale; disposta al piano primo è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, balcone, scala esterna di accesso con pianerottolo/balcone di ingresso, vano scala interno per accesso al piano terra/loc. accessori.

L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 124.00 circa (1).

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |  |      |        |             |             |
|------------------|--------|---------|-----|--|------|--------|-------------|-------------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE   | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA     |
| -                | 11     | 842     | 1   | VIA<br>CAMILLO<br>BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A<br>Piano T-1 | A/7  | 2      | 6 VANI      | €<br>650.74 |

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud: MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

**B. AUTORIMESSA** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84, in ragione di:



- Diritto di: Nuda proprietà

Diritto di: Usufrutto

Trattasi attualmente di AUTORIMESSA disposta al piano terra con accesso dall'area esterna comune.

L'Autorimessa si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 35.00 circa (1).

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |   |      |        |             |         |
|------------------|--------|---------|-----|---|------|--------|-------------|---------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE  | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| -                | 11     | 842     | 2   | VIA<br>CAMILLO<br>BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A Piano T | C/6  | 3      | 35 MQ       | € 77.73 |

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud: MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Abitazione, autorimessa risultano far parte di unico fabbricato residenziale la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1989.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura degli anni 80/90, e le finiture fanno intendere che non sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria a seguito della costruzione.

Il fabbricato è sito nel comune di ROSATE in zona semicentrale.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una via al centro di Copiano interessata da un traffico locale.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità. L'appartamento si delinea con una sagoma regolare, in discreto stato di manutenzione per tutte le parti comuni.



**Caratteristiche zona:** Rosate è un comune italiano della Provincia di Milano in della Regione di Lombardia. I suoi abitanti sono chiamati i rosatesi.

Il comune si estende su 18,7 km<sup>2</sup> e conta 5.758 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 308,1 abitanti per km<sup>2</sup> sul Comune. Rosate è situata a 8 km al Sud-Ovest di Trezzano sul Naviglio la più grande città nelle vicinanze.

Situata a 107 metri d'altitudine, il comune di Rosate ha le seguenti coordinate geografiche 45° 21' 12'' Nord, 9° 1' 24'' Est.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Bubbiano, Calvignasco, Gaggiano, Gudovisconti, Morimondo, Noviglio, Vernate

**Principali collegamenti pubblici (Km):**

Indicazioni per ROSATE dai principali luoghi con i mezzi pubblici

- LINEE BUS

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi principali sono presenti nel comune di ROSATE.

Presenti le scuole di diverso grado.

**3. STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO DAL DEBITORE SIG.

L'accesso NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine e Ivg, il sopralluogo è stato effettuato al primo tentativo avendo dato disponibilità il debitore al primo appuntamento.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.I. ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

5. Iscrizione eseguita in data 28.04.2007 ai nn. 10228/2482 portante IPOTECA VOLONTARIA a favore della

6. Iscrizione eseguita in data 22.12.2021 ai nn. 25060/4846 portante IPOTECA GIUDIZIALE a favore della sopra indicata;

7. Trascrizione eseguita in data 22.05.2023 ai nn. 9456/6454 portante VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della signora sopra indicata;

8. Trascrizione eseguita in data 15.12.2023 ai nn. 23307/16185, a portante VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della signora sopra indicata.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione è stata nell'anno 1989.

Agli atti del comune di ROSATE risultano pratica edilizia presentata per la costruzione dell'immobile e abitabilità, presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche/atti reperiti e si allegano le copie:

- ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO- Notaio Giampaolo COLLI registrato ad Abbiategrasso il 25.03.1988 al n.ro 222
- ATTO IMPEGNATIVA PER L'ASSUNZIONE DI VINCOLI PER LA DENSITA' EDILIZIA registrato ad Abbiategrasso il 25.03.1988.
- Pratica edilizia n. 92/1989 prot. 851 a nome
- Avvenuta autorizzazione di abitabilità/agibilità del 24.02.1994 prot.1568

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:



*Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto risultano esserci difformità. Precisamente il box risulta ad uso taverna/soggiorno e la cantina ad uso cucina. E' stata modificata la ripartizione interna e i locali sono Nell'area esterna vi è la presenza di strutture mobili. Sono state inoltre riscontrate altre difformità. Risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali. Si precisa che alcune opere potrebbero essere non sanabili (es. Box /cantina utilizzati come soggiorno/cucina).*

Costo oblazione: 1.000,00 euro sanzione amministrativa, 150,00 euro diritti segreteria comune.

Costo professionista: 2500.00 euro

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -2.000,00 euro

**TOTALE 5.650,00**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

*Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale presente presso il Catasto edilizio urbano in quanto risultano esserci difformità.*

Regolarizzazione:

*Risulta necessaria una regolarizzazione/variazione catastale con Docfa presso l'Agenzia del Territorio.*

Costo oblazione: 150,00 euro diritti catastali

Costo professionista: 1200 euro

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -non necessaria

**TOTALE 1.350,00**

Riferito limitatamente a corpo unico.

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

Dalle indagini effettuate non risulta esserci amministratore di condominio. (non si allega quindi regolamento di condominio)

Spese ordinarie annue di gestione immobile: -

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma

non ancora scadute al momento della perizia: -



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Cause in corso:

Atti ablativi:

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale proprietario:**

9. dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano per diritto di nuda proprietà del già menzionato signor [REDACTED] e per diritto di usufrutto della signora [REDACTED]

In data 16.03.1988 i già menzionati signori [REDACTED] [REDACTED] avevano acquistato, per diritto di usufrutto la prima e per diritto di nuda proprietà il secondo, il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, con atto in autentica NOTAIO GIANPAOLO COLLI di Abbiategrasso Rep. 31347, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 1.04.1988 ai nn. 3414/2437 per acquisto dal sig.

**Stato di possesso:** All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dal debitore.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione è stata nell'anno 1989.

Agli atti del comune di ROSATE risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche e gli atti reperiti e si allegano le copie:

- ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO- Notaio Giampaolo COLLI registrato ad Abbiategrasso il 25.03.1988 al n.ro 222
- ATTO IMPEGNATIVA PER L'ASSUNZIONE DI VINCOLI PER LA DENSITA' EDILIZIA registrato ad Abbiategrasso il 25.03.1988.
- Pratica edilizia n. 92/1989 prot. 851 a nome
  
- Avvenuta autorizzazione di abitabilità/agibilità del 24.02.1994 prot.1568



**8. VARIAZIONI CATASTALI:**

- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993 (n.1851/1991)
- VARIAZIONE del 09/06/2000 in atti dal 09/06/2000 CLASSAMENTO (n. 254002.1/2000)
- VOLTURA D'UFFICIO del 14/06/2000 - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 713535.1/2000 in atti dal 14/06/2000
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0800177 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 246675.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0150002 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135129.1/2015)



Descrizione ABITAZIONE di cui al punto A



**DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A**

**A. ABITAZIONE** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 84, in ragione di:

- Diritto di: Nuda proprietà

- Diritto di: Usufrutto

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da area esterna condominiale; disposta al piano primo è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, balcone, scala esterna di accesso con pianerottolo/balcone di ingresso, vano scala interno per accesso al piano terra/loc. accessori.

L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 124.00 circa (1).

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |  |      |        |             |             |
|------------------|--------|---------|-----|--|------|--------|-------------|-------------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE   | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA     |
| -                | 11     | 842     | 1   | VIA<br>CAMILLO<br>BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A<br>Piano T-1 | A/7  | 2      | 6 VANI      | €<br>650.74 |

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud: MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1989 e gli interventi effettuati sull'immobile consistono in quelli elencati nelle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali già sopra citate.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in DISCRETO stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture. L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza del debitore sig. [REDACTED]



Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti e libretto dell'impianto idro-termo-sanitari, e libretti di impianto aggiornato.

Al momento del sopralluogo risulta presente impianto di riscaldamento.

Si segnala che la zona che dovrebbe essere ad uso box ma utilizzata come soggiorno/taverna/cucina risulta esserci un sistema di emissione per riscaldamento/raffrescamento con radiatori e pompa di calore/split, si precisa che per Regione Lombardia i locali accessori e le autorimesse non possono essere riscaldati.

Dotazioni condominiali:

*Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuate non risulta esserci Amministratore condominiale, non esiste quindi targa esterna con indicazioni di AMMINISTRATORE CONDOMINIALE oltre che targa energetica. Non si allega pertanto Regolamento condominiale.*

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile non di pregio e finiture non curate.

| Destinazione           | Sup. Lorda          | Coeff. | Sup. Comm.    | Esposizione | Condizioni |
|------------------------|---------------------|--------|---------------|-------------|------------|
| ABITAZIONE - A         |                     |        |               |             |            |
| AREA ESTERNA           | (443 - 98) =<br>345 | 0.05   | 17.25         |             | BUONE      |
| Piano TERRA ACCESSORIO | 54.70               | 0.25   | 13.67         |             | BUONE      |
| Piano PRIMO ABITAZIONE | 98.00               | 1      | 98.00         |             | BUONE      |
| Balconi PIANO PRIMO    | 24.40               | 0.30   | 7.32          |             | BUONE      |
| <b>Totale</b>          |                     |        | <b>132.24</b> |             |            |

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne e relazione tecnica/collaudato allegata all'autorizzazione edilizia.

Fondazioni materiale-tipologia: -  
(struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali materiale: strutture in c.a.  
(struttura): Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Travi (struttura):* materiale: -  
Condizioni:-  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: laterocemento  
Condizione:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura (struttura):* tipologia: muratura  
Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura fabbricato* tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: porte in tamburato  
Condizioni: mediocri  
materiale:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: serramenti in legno vetro doppio  
Protezioni esterne: persiane  
Condizioni generali: mediocri  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: solai intonacati  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pareti (interne):* materiale: intonacate e tinteggiate.  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Balconi/terrazzi (struttura)* presenti  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: CUCINA  
materiale: piastrelle in ceramica  
ubicazione: BAGNO  
materiale: piastrelle in ceramica  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione immobiliare N. 419.2023

*Pavimenti:* ubicazione: appartamento  
(componente materiale: piastrelle  
edilizia): Condizioni: buone

*Pavimenti esterni:* ubicazione: balconi  
(componente materiale: piastrelle in ceramica  
edilizia): Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Portone di ingresso* materiale: porta blindata  
(componente Condizioni: buone  
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna* tipologia: -  
(componente Condizioni:  
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto* tipologia: -  
(componente certificazioni: non reperite  
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):* alimentazione: -  
condizioni: -  
certificazioni: -  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico* tipologia: sottotraccia  
(impianto): condizioni: visivamente mediocri  
Certificazioni: non presenti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura* tipologia: -  
(impianto): Condizioni: -  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione immobiliare N. 419.2023

**Telefonico**  
**(impianto):** Tipologia: non trovato  
Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Citofonico**  
**(impianto):** Tipologia: -  
condizioni: -  
Certificazioni: non reperite  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Idrico (impianto):** Tipologia:  
Condizioni : visivamente buone  
Certificazioni: non sono presenti certificazioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Termico (impianto):** Tipologia: sistema di emissione presente con caldaia murale esterna.  
Condizioni : visivamente buone  
Certificazioni: non presenti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Scala interna**  
**(componente**  
**edilizia):** tipologia: scala condominiale per accesso al piano  
Materiale:  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Certificazione**  
**energetica:** **Dalle verifiche effettuate non risulta registrato un APE redatto da professionista abilitato**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Ascensore (impianto)** Non presente  
Condizioni: -  
Certificazioni: -  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Condizionamento**  
**(componente**  
**edilizia):** Tipologia-  
Condizioni:  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**DESCRIZIONE AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO B**



**B. AUTORIMESSA** sita in ROSATE (MI), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI  
CAVOUR n. 84, in ragione di:

- Diritto di: Nuda proprietà

Diritto di: Usufrutto

Trattasi attualmente di AUTORIMESSA disposta al piano terra con  
accesso dall'area esterna comune.

L'Autorimessa si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 35.00  
circa (1).

Identificato in Catasto:

| COMUNE DI ROSATE |        |         |     |   |      |        |             |         |
|------------------|--------|---------|-----|---|------|--------|-------------|---------|
| SEZ.             | FOGLIO | MAPPALE | SUB | UBICAZIONE  | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| -                | 11     | 842     | 2   | VIA<br>CAMILLO<br>BENSO<br>CONTE DI<br>CAVOUR n.<br>84A Piano T | C/6  | 3      | 35 MQ       | € 77.73 |

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 82 e 77; lato est: MAPP.1841 e 1104; lato sud:  
MAPP. 1062; lato ovest: MAPP. 77.

| Destinazione       | Cons. Catas. | Coeff.  | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|---------|------------|-------------|------------|
| <b>Piano terra</b> |              |         |            |             |            |
| Autorimessa        | 35.00        | A corpo | A Corpo    | est         | MEDIOCRE   |
| <b>Totale</b>      | <b>35.00</b> |         |            |             |            |

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

##### 8.1 Criterio di stima

*Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con*



medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.

#### 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

#### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto      |
|----------------|---------|---------------|---------------------|
| A. ABITAZIONE  | 132.24  | € 152.076,00  | € 152.076,00        |
| B. AUTORIMESSA | 35.00   | € 22.750,00   | € 22.750,00         |
| <b>Totale</b>  |         |               | <b>€ 174.826,00</b> |

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale; il posto auto è stato valutato a corpo.

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione dell'immobile.

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A.ABITAZIONE + B.BOX

Totale----- € 174.826,00



|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 26.223,90 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:   | nessuno     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | nessuna     |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o opere edili:   | € 7.000,00  |
| Spese condominiali in sospeso.   | -           |

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a €141.602,10 (Euro CENTOQUARANTUNOSEINCENTODUE/10)

Cigognola, 12.06.2024

Il perito estimatore:

Ing. Barbara Frustagli

Timbro e firma

Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito

Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta/Rilascio certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Atto di provenienza
- Richiesta/risposta contratti locazione attivi



Esecuzione immobiliare N. 419.2023

- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale + regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

