

---

## TRIBUNALE di PAVIA

### Esecuzione Forzata promossa da:

N. Gen. Rep. **0215/2022**

**Giudice Dr.ssa Claris Appiani**  
**Custode Giudiziario**  
**I.V.G. di Vigevano**

### RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato : Geom. Claudio Leoni  
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 112  
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Ludovico il Moro n. 34  
telefono 0382 / 463871  
e-mail : leoniclaudio.geom@gmail.com

---



**Beni in ROSATE – (prov. Milano) -  
Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 11  
Lotto UNICO**

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

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento posto al piano Quarto in contesto di fabbricato condominiale residenziale in Rosate (MI) con locale cantina al piano terra.

Fabbricato di remota costruzione posto su cinque piani fuori terra.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica via; al locale di sgombero (cantina) si accede dalla corte comune posteriore indi corridoio cantine comune.

Ubicazione: Comune di Rosate (MI) – via Camillo Benso Conte di Cavour n. 11 scala A.

Posizione centrale rispetto il baricentro del Paese

Tipologia costruttiva di fabbricato: struttura in c.a., tamponamenti in muratura; esternamente la finitura è in parte con intonaco tinteggiato, di non recente realizzo, ed in parte prevalente con rivestimento in piastrelle di klinker; nel particolare il fabbricato presenta solai in laterocemento; il tutto in normale stato manutentivo.

Tetto di copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; finiture di buona qualità risalenti all'epoca di costruzione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in normale stato di manutenzione.

Fabbricato non dotato di ascensore.

L'abitazione in oggetto risulta così composta:

- Piano Quarto: ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un balcone.
- Piano Terra: locale cantina.

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):



Superficie lorda dei locali di abitazione mq. 66,00 c.a.

Superficie balcone mq. 10,00 c.a.

Superficie locale di sgombero (cantina) mq. 3,50 c.a.

- superfici nette dei locali di abitazione:

ingresso/corridoio mq. 10,90 c.a.; soggiorno mq. 18,60 c.a.; cucina mq. 10,40 c.a.; camera letto mq. 14,00 c.a.; bagno mq. 5,70 c.a..

**Identificazione catastale :**

- ditta intestata a: a)  
per la quota di 3/4 della piena proprietà. b)  
per la quota di 1/4 della piena proprietà.
- Comune di Rosate – Catasto Fabbricati
  - Foglio 12 mappale 306 sub 21 - cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani, Rendita € 227,24, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 11, PT-P4; superficie catastale totale mq. 68; escluso aree scoperte mq. 65

*Coerenze abitazione:*

a Nord : vano scala comune e abitazione proprietà di terzi

ad Est: affaccio su corte comune

a Sud : affaccio su via Cavour

ad Ovest: abitazione proprietà di terzi

*Coerenze cantina:*

a Nord : corridoio comune

ad Est: cantina proprietà di terzi

a Sud : autorimessa proprietà di terzi

ad Ovest: cantina proprietà di terzi



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di zona centrale del paese di Rosate; zone limitrofe esclusivamente residenziali costituita prevalentemente da villette e piccoli complessi condominiali, l'immobile si affaccia sulla via interna con limitato traffico veicolare; si rilevano nelle vicinanze strutture di prima necessità di carattere commerciale; sede municipale posta a breve distanza pedonale.

Il Paese di Rosate è dotato di sufficienti strutture per servizi di carattere sociale/religioso; traffico prevalentemente locale, parcheggi sufficienti, zona residenziale

Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 21 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 17 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta indicativamente 5.500 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 18,697 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacia, parafarmacia ed istituti bancari.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali di recente edificazione e zona agricola; trattasi di zona con tipologia di fabbricati prevalentemente su due/tre piani fuori terra con prevalenza di villette mono/bifamiliari ed a schiera, oltre ad insediamenti a condominio.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta alla data del sopralluogo giuridicamente libero in quanto occupato da uno dei soggetti interessato al procedimento.

## 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 : *Non rilevati*

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

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore

di \_\_\_\_\_, a firma del

Notaio Salvo Filippo in data 16/07/12 rep. 40156/20524

**iscritta a Pavia in data 23/07/12 n. 11641/1866**

Importo capitale € 69.380,68

Importo complessivo € 128.560,00

Durata anni 10

Soggetti contro :

\_\_\_\_\_ terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ debitore non datore di ipoteca.

Beni: Catasto Fabbricati – Comune Rosate fg. 12 mapp. 306 sub 21.

### 4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 05/05/22 Ufficiale Giudiziario Tribunale sede di Pavia rep. N. 3223

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della

**trascritto a Pavia in data 08/06/22 nn. 11442/7597**

Soggetti contro :

\_\_\_\_\_ ( per la quota di 3/4 della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 della piena proprietà.

Beni: Catasto Fabbricati – Comune Rosate fg. 12 mapp. 306 sub 21.

4.2.3 Altri oneri: nessuno.





4.2.4 NB non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di

**4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* a seguito di indagini effettuate presso i competenti Uffici Comunali e dalla documentazione rilevata, è stato possibile verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Il CTU rileva le seguenti pratiche:

- Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili del 05/07/66 Pratica n. 71 per la costruzione di "una casa di civile abitazione ed autorimesse"
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/03/68 prot. 715

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 02/11/22, il CTU ha potuto visionare pratiche indicate verificando che il confronto tra la documentazione indicata e lo stato di fatto risulta corrispondente.

4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastala rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta corretta e conforme.

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

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto della presente fa parte di un condominio costituito; indicativamente le spese di gestione sono nell'ordine di € 2.850,00 c.a. annue compreso riscaldamento.
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non reperite altre procedure a carico

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :**

**Attuale proprietà:**

6.1.1



per la quota di 3/4 della piena proprietà;

per la quota di 1/4 della piena proprietà

a seguito dell'atto di compravendita per scrittura privata autentica di firma  
Notaio Gamba Giancarlo del 24/09/80 rep. 21550/3267 registrato a Milano il  
26/09/80 n. 45538 s. 2 e trascritto a Pavia il 08/10/80 nn. 7624/5915, dove i  
beni in oggetto venivano acquistati dai Sigg.  
in ragione di 1/2 ciascuno in regime di \_\_\_\_\_, dai Sigg

In morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data \_\_\_\_\_ successione registrata a  
Milano 1 rep. 269293/888888 del 09/03/22 veniva trascritto a Pavia certificato  
di successione in data 11/03/22 n. 4360/2926 dove la quota di 1/2 del de cuius  
passava ex lege alla moglie \_\_\_\_\_ e alla \_\_\_\_\_

**6.1.2 Precedente proprietaria oltre al ventennio:**

gli atti sopra indicati coprono il ventennio

**7. PRATICHE EDILIZIE :**

- 7.1.1 Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili del 05/07/66 Pratica n. 71
- 7.1.2 Autorizzazione di Abitabilità del 01/03/68 prot. 715

<b>Descrizione immobile di cui il punto A</b>
---

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

- Comune di Rosate – Catasto Fabbricati
  - Foglio 12 mappale 306 sub 21 - cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani, Rendita € 227,24, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 11, PT-P4; superficie catastale totale mq. 68; escluso aree scoperte mq. 65



Trattasi di appartamento di civile abitazione posto in contesto di fabbricato condominiale di non recente edificazione. La tipologia strutturale del condominio risulta essere in tradizionale con elementi portanti in c.a. e tamponamenti in muratura, solai in laterocemento; copertura a falde inclinate.

Intonaci esterni in parte minore al civile trattati con pitture per esterni ed in maggior porzione con rivestimento in piastrelle di klinker.

Condominio non dotato di ascensore.

Fabbricato con accesso pedonale dalla via Camillo Benso Conte di Cavour al civico n. 11;

L'unità abitativa al piano quarto ed oggetto del presente procedimento è composta da: ingresso/corridoio; soggiorno con balcone (esposizione sud); una camera da letto; cucina; un bagno. Al piano terra la cantina.

Le principali finiture dell'abitazione risultano essere di buona qualità ed in normale stato di manutenzione ed uso.

Nel particolare si riscontrano le seguenti finiture: ingresso e soggiorno pavimentati in marmo lucidato; cucina ceramica formato 30x30 c.a. con posa ordinaria; bagno ceramica di formato 7,5x15 c.a.; camera da letto parquet a quadrotti.

Rivestimento del bagno in ceramica di qualità commerciale h. cm 180 c.a.; rivestimento della cucina, sulle quattro pareti, in ceramica con disegni geometrici, h. cm. 200 c.a.

Pavimento balcone in ceramica per esterni.

Intonaci interni rasati gesso e tinteggiati; le tinteggiature risultano in normale stato manutentivo; Serramenti esterni in alluminio con vetro camera, tapparelle esterne in PVC; le finestre e porte finestre risultano in buono stato manutentivo e sono dotati di zanzariere.

La porta di ingresso è di tipo blindato.

Le porte interne, in buone condizioni d'uso, sono in legno impiallacciate noce nazionale tamburate cieche.

Il bagno è dotato dei necessari sanitari (vasca, w.c., bidet e lavabo); gli stessi risultano di marca e tipo di qualità commerciale colore bianco e rubinetterie tipo tradizionale a doppio comando (acqua calda/fredda); il tutto in buono stato manutentivo.





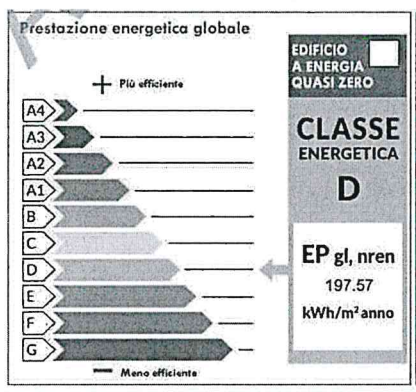
L'impianto elettrico risulta presente sottotraccia e funzionante; non vengono reperiti documenti comprovanti la conformità dello stesso alle norme vigenti. L'attestazione di conformità o attestato equipollente potrà essere rilasciato da tecnico competente a seguito di verifiche e prove specifiche.

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con caldaia posizionata in apposito locale (centrale termica) posta al piano terra dell'edificio; termosifoni in parte in alluminio ed in parte ghisa con valvole termostatiche.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con boiler murale posto in cucina.

Il locale cantina, posto al piano terra con accesso esterno attraverso la corte comune, è rifinito con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico non tinteggiate, porta di ingresso in legno e impianto elettrico esterno.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto è fornito di Attestato di Prestazione Energetica prot. 1518800009822 del 05/07/22 dove l'indice di prestazione energetica EP<sub>gl,nren</sub> corrisponde a 197,57 kWh/mq. anno – Classe energetica D.



L'altezza utile interna è dei locali di abitazione risulta essere di cm. 300 c.a..

L'altezza utile interna del locale cantina cm. 250.



Verificata la consistenza dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato di Rosate, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Rosate e nelle zone/frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

### 8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Rosate, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

### 8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
A. Abitazione P/4	mq. 66,00 c.a.	€ 66.000,00	€ 66.000,00
Balcone	mq. 10,00 c.a.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Cantina	mq. 3,50 c.a.	€ 1.400,00	€ 1.400,00
Totale		€ 70.400,00	€ 70.400,00



- 8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima*: si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00) circa
- 8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente*: Nessuna
- 8.6 *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente*: Nessuna
- 8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*: nessuna
- 8.8 *PGT vigente*: Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili. Piani attuativi vigenti (Scaduti e/o non ultimati). Zona di interesse archeologico.
- 8.9 *Amministratore*: Studio MIRA srl via C. Mira n. 53 Casorate Primo 02/90059370
- 8.10 *Data del sopralluogo* : 02 Novembre 2022

**8.11 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:**

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia: € 70.400,00 (settantamilaquattrocento/00)

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% (circa): € 60.000,00 (sessantamila/00)

Pavia li 05/12/2022

Il Perito  
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : visura catastale storica
- all. "B" : scheda catastale abitazione
- all. "C" : estratto di mappa catastale
- all. "D" : ispezioni Conservatoria RR.II
- all. "E" : copia atto di compravendita
- all. "F" : estratto di PGT
- all. "G" : estratto pratica edilizia e planimetria abitazione/cantina

