

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **172/2025**

Giudice: **Dott. Mariaelena Cunati**  
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito in Pavia (PV) via Ardengo Folperti,35

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

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

**A.** Unità immobiliare sito in Cisliano (MI) via Abbiategrasso, 2 di proprietà dei OMISSIS per 1/2 l'intera quota ciascuno composta da: soggiorno con angolo cottura, corridoio distributivo, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio ed un cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cisliano: foglio 4; mappale 127; sub 705; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 383,47 €; posto al piano PT.

### 2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliari di proprietà OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

### 3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

### 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Sergio Ciancimino di Milano del 13/12/2022 rep. n. 28130/12334, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2022 ai nn. 25555/4985.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2688 del 22/04/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2025 ai nn. 9744/6719 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Sergio Ciancimino di Milano del 13/12/2022 rep. n. 28129/12333, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2022 ai nn. 25554/17072.

### 5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

OMISSIS vive all'interno delle unità immobiliari con i figli.

#### 6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

A corpo	€/mq 1.350,00	€ 177.120,00
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi		€ 26.568,00
Riduzione 15% per assenza difformità urbanistiche rilevate		€ 26.568,00
Spese di regolarizzazione urbanistica		€ 3.500,00
Spese di regolarizzazione catastale		€ 700,00
Sanzioni ed oneri comunali		Da quantificare
<b>TOT</b>		<b>€ 119.784,00</b>

**Arrotondato € 120.000,00**

## Beni in Cisliano (Mi) via Abbiategrasso, 2

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

A. Unità immobiliare sito in Cisliano (MI) via Abbiategrasso, 2 di proprietà OMISSIS per 1/2 l'intera quota ciascuno composta da: soggiorno con angolo cottura, corridoio distributivo, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio ed un cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cisliano: foglio 4; mappale 127; sub 705; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 383,47 €; posto al piano PT.

Sopralluogo effettuato in data 20 ottobre 2025

### 2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita in prossimità del centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola di vario ordine e grado, verde attrezzato, ecc. sono disponibili nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Cisliano è un comune della Città metropolitana di Milano, a circa 15-20 chilometri a ovest del capoluogo di regione. Si trova nella Pianura Padana, con un ambiente prevalentemente pianeggiante, caratterizzato da aree adatte a boschi e coltivazioni. Fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Mantiene un'economia che valorizza la sua vocazione rurale, integrata con piccole realtà industriali e di servizi, tipiche dei centri limitrofi a grandi aree urbane come Milano. I principali collegamenti da e per Cisliano si basano principalmente sul trasporto su gomma e sulla vicinanza alla rete ferroviaria e metropolitana di Milano. Il collegamento principale con il capoluogo è garantito da servizi di autobus extraurbani, inoltre sono presenti collegamenti bus anche con i comuni limitrofi, come Albairate, Abbiategrasso e Cusago.

### 3. STATO DI POSSESSO:

OMISSIS sono proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

Il Sig. OMISSIS vive all'interno delle unità immobiliari con i figli.

#### 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Sergio Ciancimino di Milano del 13/12/2022 rep. n. 28130/12334, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2022 ai nn. 25555/4985.

4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2688 del 22/04/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2025 ai nn. 9744/6719 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Sergio Ciancimino di Milano del 13/12/2022 rep. n. 28129/12333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2022 ai nn. 25554/17072.

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo si sono rilevate difformità urbanistiche rispetto alla documentazione reperita presso gli archivi comunali.

Non è presente la divisione tra soggiorno ed ingresso, realizzando in questo modo un unico locale. Con questa nuova disposizione dei locali la superficie aeroilluminante non risulta più verificata, vengono meno le prescrizioni indicate nel regolamento di igiene tipo adottato dal Comune al Punto 3.4.11 "Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile".

E' stata spostata la parete di divisione tra soggiorno e camera. L' angolo cottura è stato spostato sulla parete opposta. La parete di divisione tra zona giorno e zona notte non è stata realizzata.

È stata modificata la distribuzione interna della camera singola e del bagno attiguo. L' areazione e l' illuminazione naturale non sono più garantite, il bagno realizzato risulta essere privo di finestre.

E' stata modificata la distribuzione interna della parte finale del corridoio distributivo, della camera matrimoniale, del secondo bagno e della cabina armadio. Si rileva che l'altezza media interna dell'attuale secondo bagno è inferiore a 2,40 m. Secondo il regolamento locale di igiene gli eventuali spazi di altezza inferiore ai 2,40 m potranno essere considerati esclusivamente come ripostigli, guardaroba, spogliatoio, deposito.

Tutte le modifiche delle pareti interne hanno comportato anche un diverso posizionamento delle porte.

Si rileva che la finestra zenitale che garantiva l'illuminazione e l'areazione naturale prevista nel secondo bagno non è stata realizzata.

Sul prospetto ovest sono presenti 4 finestre anziché 5, la finestra con dimensioni 90 x 100 cm non è stata realizzata.

L' ingresso pedonale comune risulta spostato rispetto a quanto progettato.

Il corridoio in comune con altre unità abitative risulta parzialmente pavimentato.

#### *4.3.2. Conformità catastale:*

Durante il sopralluogo si sono rilevate difformità catastali.

E' stata demolita la parete tra soggiorno e corridoio distributivo, l' angolo cottura è stato spostato sulla parete opposta, la parete tra soggiorno e camera è stata spostata.

Non è stata realizzata la parete di divisione tra zona giorno e zona notte.

È stata modificata la distribuzione interna della camera singola e del bagno attiguo.

E' stata modificata la distribuzione interna della parte finale del corridoio distributivo, della camera matrimoniale, del secondo bagno e della cabina armadio.

Tutte le modifiche delle pareti interne hanno comportato anche un diverso posizionamento delle porte.

La finestra zenitale nel secondo bagno non è presente. La finestra di dimensioni minori sul prospetto ovest non è presente.

L' ingresso comune al compendio immobiliare risulta spostato rispetto a quanto indicato in scheda.

#### **4.4. Note:**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento, posto auto

€ 1.000,00 circa

### 5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

### 5.3 Spese straordinarie già deliberate:

## Note:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietari per 1/2 dell'intera quota intera ciascuno dal 13/12/2022 OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sergio Ciancimino di Milano del 13/12/2022 rep. n. 28129/12333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2022 ai nn. 25553/17071.

### 6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari dal 20/03/2018 per gli immobili identificati al foglio 4 particella 127 sub 1 sino al 13/12/2022 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia con repertorio n. 311/18 del 20/03/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/07/2018 ai nn. 11832/7609.

OMISSIS proprietario, dell'immobile nell'originaria consistenza che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, per titoli antecedenti al ventennio sino al 13/12/2022 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia con repertorio n. 311/18 del 20/03/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/07/2018 ai nn. 11832/7609.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Licenza di Costruzione n.5 del 30 aprile 1968
- Nulla Osta di Costruzione n.39 del 14 ottobre 1970
- Concessione Edilizia n.16 del 27 ottobre 1974,
- Concessione Edilizia n.8 del 18 aprile 1991,
- Concessione Edilizia n.16 del 25 luglio 1996
- Permesso di Costruire in sanatoria n.4 del 30 marzo 2004;
- Comunicazioni Inizio Lavori Asseverate il 17 luglio 2019 P.G. 5567 (in sanatoria) ed il 13 novembre 2019 P.G. 50986;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata il 29 aprile 2022

- Comunicazione del 10 giugno 2022
- Segnalazione Certificata di Agibilità parziale presentata il 12 dicembre 2022

### Descrizione unità immobiliari

Appartamento inserito in un complesso immobiliare di due piani fuori terra. Il complesso condominiale comprende altri edifici e cortili

Si accede all' appartamento oggetto della presente perizia direttamente da pubblica percorrendo un piccolo cortile di proprietà esclusiva.

L' unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura di ampie dimensioni, un disimpegno distributivo su cui si affacciano una camera da letto con un proprio bagno, una seconda camera da letto con un proprio bagno ed un ripostiglio. L' altezza interna è di 2,70 m circa nella zona notte e di di 2,95 m circa nella zona giorno.

Le finiture sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica e posati a correre in tutto l'appartamento. Nei bagno la pavimentazione è anch' essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nei bagni è presente un rivestimento ceramico sino ad un altezza di 1,75 m. circa nel primo bagno e 2,00 m circa nel secondo bagno ; in cucina è presente un rivestimento posto nell' area cottura e lavaggio con un altezza di 80 cm circa. La porta d' ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni, di recentissima istallazione sono in alluminio con vetrocamera sono assenti sistemi oscuranti esterni. I serramenti interni sono in tamburato cieco liscio.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l' impianto TV, gas, elettrico e citofonico. L' impianto idrico sanitario risulta in comune con altre proprietà.

Nel corridoio di accesso dell' appartamento i lavori di posa della pavimentazione non sono ancora terminati.

Identificato in catasto:

- Comune di Cisliano: foglio 4; mappale 127; sub 705; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 383,47 €; posto al piano PT.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

altra proprietà, altra proprietà, passaggio comune, pubblica via. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno con angolo cottura	35,00	Ovest	Buone
PT	Corridoio	13,50	Ovest	Buone
PT	Camera secondaria	17,00	Ovest	Buone

P1	Bagno	5,50	Ovest	Buone
P1	Camera	23,00	Ovest	Buone
P1	Bagno	6,50	Ovest	Buone
PT	Ripostiglio	9,50	Ovest	Buone
PT	Cortile	52,00	Ovest	Discrete

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	126,00	1	126,00
Cortile	52,00	0,02	1,98
<b>Totale</b>			<b>72,48</b>

**Nota-****Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: non verificabile  
*Cortile:* materiale: c.a., condizioni: discrete.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Ingresso comune :* tipologia: portoncino pedonale in ferro con apertura elettrica: condizioni: discrete  
*Porta Ingresso* Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni buone  
*Infissi esterni:* tipologia: scorrevoli, materiale: alluminio: condizioni: buone  
 oscuranti esterni: assente  
*Infissi interni:* tamburato cieco: condizione sufficienti  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento  
 condizioni: discrete  
*Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e  
 successivamente tinteggiato, condizioni: buone  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone  
*Pavim. Bagni:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone  
*Rivestimento cucina:* materiale: laminato, condizioni: buone  
*Rivestimento bagno:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

**Impianti:**  
*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea  
*Antifurto:* assente  
*Citofonico:* tipologia: citofono

Condizionamento:	assente
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, in comune con altre unità
Termico:	tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

**NOTE:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

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

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Cisliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Unità immobiliari</b>		€ 1.350,00	<b>€ 177.120,00</b>
	<b>Totale</b>			<b>€ 177.120,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 26.568,00</b>
--	--------------------

Riduzione del valore del 15% per difformità urbanistiche rilevate, differenze tra lo stato reale dell'immobile e quanto risulta dai titoli edilizi depositati	€ 26.568,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	700,00
Sanzioni ed oneri comunali. Previo deposito di progetto preliminare	Da quantificare

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, a corpo: € 119.784,00

**Arrotondato € 120.000,00**

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

Pavia li 05/11/2025

il perito  
Arch. Marco Butta

**ALLEGATI :**

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita