
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 396/2025

PROCEDENTE

e per essa
OMISSIS

contro

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria CODECA

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

RELAZIONE PERITALE**Beni in GAGGIANO**
Quota intera**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

...diritti, pertinenze ed accessori **in piena proprietà {1/1} della signora esecutata:**

" *appartamenti al piano terreno e seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna, composto da cucina, doppio soggiorno, tre camere, disimpegni, ripostiglio, tre bagni e portico (il piano terreno) e da taverna,*

" *camera, studio, ripostiglio, lavanderia, cantina, disimpegni, centrale termica e portico (il piano seminterrato);*

- *vano ad uso autorimessa a piano seminterrato pertinenziale all'appartamento di cui sopra;*

- *vano ad uso autorimessa, al piano terreno in corpo staccato, pertinenziale all'appartamento di cui sopra,*

*Il tutto risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Gaggiano** come segue:*

-**foglio 24, mappale 469, subalterno 1**, via Don Giovanni Minzoni n. 70, piani T-Sl, categoria A/7, classe 4, vani 15, rendita Euro 1704,31 (l'appartamento ai piani terreno e seminterrato);

-**foglio 24, mappale 469, subalterno 2**, via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano Sl, categoria C/6, classe 4, mi. 24, rendita Euro 61,79 (l'autorimessa al piano seminterrato);

- **foglio 24, mappale 470**, via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano T, categoria C/6, classe 4, m. 63, rendita Euro 162,68 (l'autorimessa al piano terreno in corpo staccato)".

Il tutto salvo miglior descrizione, più precisi dati catastali, l'errore o l'omissione dei quali non pregiudica in alcun modo la validità del presente atto

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

piena corrispondenza catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

appartamento posto al piano terreno e seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna, composto, al piano terreno, da cucina, doppio soggiorno, tre camere, disimpegni, ripostiglio, tre bagni e portico mentre al piano seminterrato da taverna, camera, studio, ripostiglio, lavanderia, cantina, disimpegni, centrale termica, portico; e, al piano seminterrato, vano ad uso cantina ricavato dall'autorimessa pertinenziale all'appartamento; oltre, al piano terreno in corpo staccato, vano ad uso autorimessa accessibile tramite l'ente comune, particella 468. La manutenzione dei beni è da considerarsi buona per il piano terreno, sufficiente la parte interna del piano seminterrato ma insufficiente ma insufficiente il lato esterno di questi.

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

L'accesso pedonale e carraio si praticano, con ingressi separati, dalla stessa via Don Giovanni Minzoni.

Caratteristiche zone limitrofe: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona periferica residenziale con prevalenza edifici unifamiliari. Buona la dotazione di parcheggi

Principali collegamenti pubblici: motta Visconti si trova sulla direttrice ss526 che collega Abbiategrasso con Pavia passando da Bereguardo dove è presente il casello autostradale A7 – a 20 Km dista la tangenziale milanese

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 10.02.2026 con la presenza del delegato del custode giudiziario, il bene, risultava occupato dall'esecutata

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:* atto pubblico notarile costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Quaggia Luciano del 15/06/2012 repertorio n. 231718/45516 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 16/07/2012 al numero di registro generale 11223 e numero di registro particolare 7848 contro OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Gaggiano (MI) a favore di OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Ex lottizzazione "villaggio certosino", convenzione urbanistica agli effetti della 765/1967, stipulata con il Comune di Gaggiano in data 31/01/1977 n.15095 in autentica rep. notaio Claudio Malperti di Cesano Boscone, trascritta a pavia il 24/02/1977 nn. 1183/936

4.1.4. *Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 15/12/2025:

- pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia il 16/10/2025 rep. 7404 trascritto a Pavia il 05/11/2025 ai nn. 22062/5067, a favore

PROCEDENTE Foglio 24 Particella 469 Subalterni 1 e 2, NCEU Foglio 24 Particella 470 Subalterno -

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i provvedimenti edilizi che interessano il mappale 469 subalterni 1 e 2, e mappale 470 sono:

- a) Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Gaggiano: pratica edilizia 155_78 costruzione casa di abitazione in seguito variante 126/81 del 19/10/1981
- b) 126/81 del 01/10/1981 concessione per la costruzione di recinzione
- c) sanatoria 28 03 1986
- b) denuncia di inizio attività in data 20/02/2007 prot n. 2256;
- c) DIA 2552 del 25-02-2002 per la costruzione di box;
- d) DIA 19/05 del 16/02/2005 prot 2038 in variante DIA del 13/01/2004 prot 326 "recupero" sottotetti"
- e) CILA-Superbonus prot n.1501 del 28/11/2022 per due unità abitative (coibentazione pareti esterne – caldaia a condensazione, caldaia ibrida, oltre impianto fotovoltaico con batteria di accumulo)

P.G.T. vigente: tessuto urbano consolidato – densità edilizia $\geq 0,15$ mq/mc

- Difficoltà riscontrate:
- a) la consultazione degli atti comunali non ha riscontrato, in tutte le pratiche edilizie, la fine lavori e la richiesta di agibilità, come, soprattutto, l'ultimo atto certo rappresentato dalla DIA 13/01/2004 prot 326 e successiva variante 19/2005
 - b) CILA-Superbonus asseverata per efficientamento energetico: la comunicazione al portale fa riferimento come stato legittimo la DIA del 13/01/2004 prot 326 per la quale è stata presentata una seconda dia in variante n. 19/05 – opere segnalate come iniziate ma non eseguite (inefficace per scadenza di fine lavori e per di più oltre i termini consentiti)
 - c) chiusura dell'ingresso principale posto nel vano scala e rimozione dei corrispondenti gradini interni (sanabile)
 - d) chiusura con serramenti vetrati del portico all'ingresso del piano terra (non sanabile per riduzione RI cucina – ripristino)
 - e) box trasformato in cantina (sanabile - fusione con la particella sub 1)
 - f) in tavernetta è stata tamponata la finestra lato est (sanabile previa verifica dei R.I. diversamente declassamento ad accessorio)

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

g) rustico fatiscante eseguito sulla fascia di rispetto stradale del mappale 470 (rimozione)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

- foglio 24, mappale 469, subalterno 1, Via Don Giovanni Minzoni n. 70, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 15, rendita Euro 1.704,31 (appartamento ai piani terreno e seminterrato);

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 469

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- foglio 24, mappale 469, subalterno 2, Via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 24, rendita Euro 61,97 (l'autorimessa al piano seminterrato);

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 469

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- foglio 24, mappale 470, Via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 63, rendita Euro 162,68 (autorimessa al piano terreno in corpo staccato).

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 470

Difficoltà riscontrate: non conforme per gli interventi eseguiti senza necessaria autorizzazione edilizia

La particella sub 2 è da sopprimere in quanto, per interventi eseguiti e cambio di destinazione, risulta, di fatto, fusa con la particella sub 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: spese di manutenzione per immobili simili

Altre spese: non individuate

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 15/12/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATA proprietaria dell'intero del bene censito in Gaggiano (MI) NCEU foglio 24 mappale 469 subb. 1/2 e foglio 24 mappale 470 dal 10/05/2013 al 15/12/2025, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, in forza di compravendita, in data 10/05/2013 n. 75/23 di repertorio Notaio Cotrao Paolo trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 23/05/2013 ai nn. 7262/5067, pervenuti da OMISSIS per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni

A **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 24 Particella 62 Subalterno 1, NCEU Foglio 24 Particella 62 Subalterno 2, NCEU Foglio 24 Particella 62 Subalterno 702 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Quaggia Luciano del 18/02/2011 repertorio n. 227637/42585 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 16/03/2011 al numero di registro generale 4404 e numero di registro particolare 2596 da **OMISSIS** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **ESECUTATA** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Gaggiano (MI)

A **OMISSIS** e **ESECUTATA** per la proprietà di 1/2 ciascuno in proprietà in regime di comunione legale, il terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuto per atto di compravendita del 12/02/1979 Rep. 21028 Notaio Corsico e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 07/03/1979 al numero di registro generale 1850 e numero di registro particolare 1495 da Villaggio Certosino Srl sede Gaggiano

7. PRATICHE EDILIZIE

a) Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Gaggiano: pratica edilizia 155_78 costruzione casa di abitazione in seguito variante 126/81 del 19/10/1981 b) 126/81 del 01/10/1981 concessione per la costruzione di recinzione c) sanatoria 28 03 1986 b) denuncia di inizio attività in data 20/02/2007 prot n. 2256; c) DIA 2552 del 25-02-2002 per la costruzione di box; d) DIA 21/05 del 16/02/2005 prot 2038 in variante DIA del 13/01/2004 prot 326 "recupero" sottotetti" e) CILA-Superbonus prot n.1501 del 28/11/2022 per due unità.

OGGETTO DELLA VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Gaggiano, Località Vigano Certosino, Via Don Giovanni Minzoni nn. 68 e 70.

appartamento posto al piano terreno e seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna, composto, al piano terreno, da cucina, doppio soggiorno, tre camere, disimpegni, ripostiglio, tre bagni e portico mentre al piano seminterrato da taverna, camera, studio, ripostiglio, lavanderia, cantina, disimpegni, centrale termica, portico; e al piano

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

seminterrato, vano ad uso cantina ricavato dall'autorimessa pertinenziale all'appartamento; oltre, al piano terreno in corpo staccato, vano ad uso autorimessa accessibile tramite l'ente comune, particella 468.

il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24, mappale 469, subalterno 1, Via Don Giovanni Minzoni n. 70, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 15, rendita Euro 1.704,31 (appartamento ai piani terreno e seminterrato);

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 469

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- foglio 24, mappale 469, subalterno 2, Via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 24, rendita Euro 61,97 (l'autorimessa al piano seminterrato);

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 469

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- foglio 24, mappale 470, Via Don Giovanni Minzoni n. 68, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 63, rendita Euro 162,68 (autorimessa al piano terreno in corpo staccato).

intestazione:

ESECUTATA Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D845 - Foglio 24 - Particella 470

Confini in contorno da nord, in senso orario:

- dell'appartamento al piano terreno: cortile comune, area al mappale 467 subalterno 701, cortile comune, pianerottolo e scala comuni, cortile comune;
- dell'appartamento e dell'autorimessa al piano seminterrato in un sol corpo: muro perimetrale per più tratte, autorimessa al mappale 469, subalterno 4, muro perimetrale;
- dell'autorimessa al piano terreno in corpo staccato: area al mappale 467 subalterno 701, mappale 442, area al mappale 467 subalterno 701.

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
496	1	A/7	T	ingresso	7,80	3,00	ovest	ottime			
				soggiorno	48,00	3,00	ovest-est	ottime			
				cucina	16,00	3,00	nord	ottime			
				bagno	2,90	3,00	nord	ottime			
				disimpegno	7,80	3,00	est	ottime			
				camera	11,70	3,00	sud	ottime			
				camera	5,40	3,00	sud	ottime			
				bagno	6,60	3,00	sud	ottime			
				camera	16,20	3,00	nord-est	ottime			
				bagno	9,80	3,00	nord	buone			
				somma su pt	132,20				170,00	1	170,00
				portico	16,80	3,00	ovest	buone	17	0,5	8,50
				balcone p1	5,20		ovest	buone	5,2	0,25	1,30
				balcone p2	7,00		sud	buone	6,3	0,25	1,58
				balcone p3	7,00		ovest	buone	6,2	0,25	1,55
				somma acc	36,00				34,70		12,93
			S1	scala	4,60	2,50	int	buone			
				disimpegno	13,40	2,50	int	buone			
				taverna	50,30	2,50	sud	buone			
				ripostiglio	7,20	2,50	int	buone			
				studio	8,70	2,50	nord	buone			
				corridoio	4,10	2,50	nord	buone			
				camera	12,90	2,50	nord	buone			
				lavanderia	12,20	2,50	sud	buone			
				somma su ps	113,40				145	1	145,00
				cantina	18,80	2,50	nord	cattive			
				corridoio	6,60	2,50	int	medie			
				cantina	16,00	2,50	nord	cattive			
				portico	19,20	3,00	sud	buone			
				somma acc ps	60,60				48,00	0,5	24,00
				totale SU pt+ps	245,60				315,00		315,00
				totale ACC pt+ps	35,60				82,70		36,93
470	2	C/6	T	box	63,00	2,8m	nord	buone	70,00	0,6	42,00
totali					308,60				385,00		357,00

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie:

Superficie Lorda residenziale PT: mq 170,00 - valutazione commerciale 1/1

Superficie Lorda residenziale PS: mq 145,00 - valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile residenziale PT-S1: mq 245,60 valutazione commerciale 1/2

Superficie lorda accessori PT-S1: mq 245,60 valutazione commerciale 0,50 portico; 0,25 balconi

Superficie lorda catastale autorimessa: mq 70,00 - valutazione commerciale 0,60

8. CARATTERISTICHE INDICATIVE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura:

palazzo a falde; box esterno inclinata

Solai:

laterocemento residenza –

Strutture verticali:

in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti –integre

Travi:

c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso pedonale:

cancelletto metallico a maglia aperta, con pulsantiera citofonica – buono stato

Manto di copertura:

condominiale non verificato

Ingresso carraio

metallico a maglia aperta – apertura automatica – buono stato

Infissi esterni:

abitazione serramenti a doppiovetro con persiani di legno naturale (media manutenzione)
– accessori al piano cantina in cattivo stato di manutenzione- box sul mappale 470 in lamiera verniciata – ottimo stato

Infissi interni

porte a ventola cieche in legno – ottimo stato al piano terra - medio piano cantina

Pavimenti:

soggiorno parquet in legno in ottimo stato, camere e bagni ceramica in buono stato –
piano cantina gres in buono stato – box in cls

Pareti interne:

intonaco a gesso – bagni in gres porcellanato a media altezza – buono stato

Ascensore:

non presente

Corte comune:

lato carraio pavimentato con beole , resto a giardino e parte a orto – buono stato

Soglie e davanzali:

in pietra naturale – adeguati.

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

Caratteristiche Impianti

Elettrico:

Riscaldamento

Idrico

Rete fognaria

sottotraccia – punti luce adeguati

termosifoni in ghisa - bruciatore a gas – verificare il controllo fumi ecc

sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico- funzionante

collegato alla fognatura comunale

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'anno di costruzione, nonché delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, salubrità della zona, servizi pubblici disponibili, appetibilità della zona) ed intrinseche (esposizione prevalente, finiture interne, dimensione vani, consistenza, servizi comuni). Parametri che corrispondono a quanto riportato in O.M.I. per la posizione e consistenza

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano territorio.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Comune di Gaggiano

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

I locali cantine sono valutati $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, i balconi secondo la consuetudine commerciale 0,25 sella SU, i porticati 0.60 dell'abitazione, mentre il garage viene valutato per la superficie catastale con un valore pari allo 0,6 dell'abitazione

Le misure, i parametri e la superficie commerciale sono solo rappresentativi, non probatori

Immobile	Sup. commerciale arrotondata	Valore complessivo
496-470	357	€ 642.000,00
Valore complessivo del lotto:		€ 642.000,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000:		€ 640.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi € 96.000,00

incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 396-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 9



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (sanatorie e ripristini):

€ 8.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 536.000, 00

Pavia 15/02/2026

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani

