

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Immobiliare**  
R.G.E. 15/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDENTE**

ASTE  
GIUDIZIARIE® contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUTATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Giudice dell'esecuzione*  
*dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE PERITALE****Beni in ABBIATEGRASSO (MI)**Lotto unico  
Quota intera**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Tutto quanto sopra premesso, PROCEDENTE, ut supra rappresentato, difeso ed elettivamente domiciliati)

chiede

che siano sottoposti a pignoramento immobiliare nei confronti di ESECUTATO e residente in 20081 Abbiategrasso (MI), Via Novara n. 77 - finterai proprietà di immobile sito nel Comune di Abbiategrasso (MI), Via Novara, a 75, identificato al N.GEU. al foglio 7, particella 151, subalterno 2, rendita € 150,81, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani 59 mq, piano T ed i suoi relativi frutti.

**SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

In Abbiategrasso (MI) Via Novara n. 77.

appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato, composto da due locali, oltre cucina e servizio, con annesso vano di cantina al piano seminterrato. il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

– foglio 7 mappale 151 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza: 4 vani, superficie catastale totale 59 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 150,81; Via Novara n. 75 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

– ESECUTATO Proprietà 1/1 bene personale

Coerenze a corpo in contorno da Nord

Dell'appartamento: cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi.

Del vano cantina: corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il bene è costituito da un alloggio posto al piano rialzato di fabbricato condominiale denominato "Codominio Serena", posizionato in posizione periferica dell'asse centrale cittadino che conduce tramite la ss526 a magenta. Le origini del fabbricato risalgono agli anni '60 con l'edificazione, e conseguente dismissioni, da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari". L'appartamento è composto da un vano ingresso che disimpegna i vani

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 15-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

costituiti dalla cucina e soggiorno con balcone, posti verso il fronte strada e una camera con bagno situati verso la retrostante corte.

L'accesso si pratica dalla via Novara 77.

Caratteristiche zone limitrofe: attività miste con prevalenza edifici residenziali periferici con attività commerciali di quartiere non presenti nelle primissime vicinanze

Principali collegamenti pubblici: ss 494 Milano-Alessandria – ss 526 Pavia-Magenta - stazione FFSS linea Milano-Alessandria – bus per Milano- Pavia e Vigevano

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 12.11.2025, con la presenza del delegato del custode giudiziario il bene risultava occupato dall'esecutato e da xxx

### 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:* mantenimento delle clausole di ogni azione, ragione, accessione, pertinenza, diritto e servitù attiva e passiva contenute nell'atto di vendita del 28/10/1982 n. 35.055 ri rep. in autentica dott. Giuseppe Castoldi notaio in Abbiategrosso ivi registrato il 1/11/1982 al n.1383 vol. 5 mod.2/A, trascritto a Pavia il 26/11/1982 ai n.ri 9972/7519

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* o

4.1.4. *Altre indicazioni d'uso:* All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà di 53,09/mill. sugli spazi ed enti comuni dell'edificio

4.1.5. *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

– pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia il 16/12/2024 rep. 9143 trascritto a Pavia il 14/01/2025 ai nn. 463/279, a favore del PROCEDENTE contro ESECUTATO sul bene in Abbiategrosso mappale 151

subb. 2 E 3 del foglio 7 (aspetti nel quadro d: gli atti di precetto in rinnovazione intimavano il pagamento della complessiva somma di euro 30.671,45, oltre a successive occorrenze)

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

##### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il complesso di cui fa parte il mappale 151 sub. 2 del foglio 7 è stato edificato in data anteriore del 01/09/1967 da I.A.C.P.M. di Milano; ne fa fede la planimetria catastale data 30/12/1960. La consultazione telematica dei libroni degli atti edilizi del comune di Abbiategrasso, non ha consentito di rintracciare il Permesso Edilizio con la relativa abitabilità. Per la legge n. 105 del 24/07/2024 (D.L. Salva Casa) considerato quanto presente in Catasto, l'immobile ed in esso il bene in oggetto è da considerare "Legittimo". inoltre, considerata la veste giuridica pubblica dell'operatore, è da ritenere che l'opera sia anche conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione, come pure il rilascio dell'abitabilità.

P.G.T. vigente: tessuto residenziale prevalente

Difformità riscontrate: la planimetria catastale è conforme allo stato attuale, è opportuno rifare la pratica di agibilità

##### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati come segue:

– foglio 7 mappale 151 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza: 4 vani, superficie catastale totale 59 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 150,81; Via Novara n. 75 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

ESECUTATO Proprietà 1/1 bene p

Difformità riscontrate: il numero civico è 77 e non 75 – si precisa che non necessita pratica catastale per modifica di separazione grafica dell'unità residenziale con l'unità cantina, essendo conforme lo stato dei luoghi

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: insoluti condominiali: Esercizio ordinario "2024/2025" € 7.971,15 – esercizio ordinario 2025/2026 € 2.422,46

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

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 09/10/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**TITOLARE: ESECUTATO** proprietario dell'intero del bene censito in Abbiategrasso (MI) NCEU foglio 7 mappale 151 sub. 2 dal 04/06/2008 al 09/10/2025, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, per l'intero, in forza di denuncia di successione dalla madre, in data 03/03/2009 n. 3789/12244 registrata all'uff. del Registro di Abbiategrasso in data 23/09/2008 n. 1/333/8 di repertorio, e successivo atto di tacita eredità, Notaio dott. Grassi Marcello del 15/06/2016 nn 5111/3513 di rep, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 29/05/2025 ai nn. 10628/7251

**TITOLARE: OMISSIS**, proprietaria in regime personale dell'intero dal 28/10/1982 al 04/06/2008 del bene censito in Abbiategrasso (MI) NCEU foglio 7 mappale 151 sub. 2 dal 28/07/1986 al 04/06/2008 per atto di acquisto con scrittura privata da **OMISSIS** e **OMISSIS**, entrambi proprietari tra loro in regime di comunione dei beni

**TITOLARE: OMISSIS** e **OMISSIS**, entrambi proprietari tra loro in regime di comunione dei beni dal 18/02/1982 al 28/07/1986 del bene censito in Abbiategrasso (MI) NCEU foglio 7 mappale 151 sub. 2 dal 18/02/1982 al 04/06/2008 per atto di acquisto con scrittura privata da Istituto Autonomo Case Popolari, Pubblico ufficiale Notaio SCOGNAMIGLIO di DESIO (MI) Repertorio n. 8439

## 7. PRATICHE EDILIZIE

il complesso di cui fa parte il mappale 151 sub. 2 del foglio 7 è stato edificato in data anteriore del 01/09/1967 da I.A.C.P.M. di Milano; ne fa fede la planimetria catastale data 30/12/1960. La consultazione telematica dei libroni degli atti edilizi del comune di Abbiategrasso, non ha consentito di rintracciare il Permesso Edilizio con la relativa abitabilità. Per la legge n. 105 del 24/07/2024 (D.L. Salva Casa) considerato quanto presente in Catasto, l'immobile ed in esso il bene in oggetto è da considerare "Legittimo". inoltre, considerata la veste giuridica pubblica dell'operatore, è da ritenere che l'opera sia anche conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione, come pure il rilascio dell'abitabilità.

### OGGETTO DELLA VENDITA

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

In Abbiategrasso (MI) Via Novara n. 77.

appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato, composto da due locali, oltre cucina e servizio, con annesso vano di cantina al piano seminterrato. il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 15-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

- foglio 7 mappale 151 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza: 4 vani, superficie catastale totale 59 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 150,81; Via Novara n. 75 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A010 - Foglio 3 - Particella 765

Intestazione:

- ESECUTATO Proprietà 1/1 bene personale

Coerenze a corpo in contorno da Nord

Dell'appartamento: cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi.

Del vano cantina: corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi  
precisazione catastale:

la particella 151 del foglio 7 risulta derivare direttamente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.		
151	2	A/4	R	ingresso	4,30	2,80	int	medie					
				soggiorno	16,10	2,80	nord	medie					
				cucina	5,30	2,80	nord	medie					
				bagno	5,50	2,80	s	medie					
				camera	15,60	2,80	s	medie					
			somma sub 2	46,80						55,00	1	55,00	
			r	balcone	3,50		nord	medie			4	0,25	1,00
				cantina	7,00		int	medie			7	0,5	3,50
			T	totale accessori	10,50						11,00		4,50
			<b>totali</b>					57,30				66,00	

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie:

Superficie Lorda residenziale: mq 55,00 - valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile residenziale: mq 46,80 - valutazione commerciale 1/1

Superficie Lorda balconi: mq 4,00 - valutazione commerciale 1/25

Superficie calpestabile cantina: mq 7,00 - valutazione commerciale 1/50

## 8. CARATTERISTICHE INDICATIVE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* del palazzo a falde;  
*Solai:* misti in laterocemento  
*Strutture verticali:* c.a. e tamponamento in laterizio  
*Travi:* c.a.

#### Componenti Edilizie

*Ingresso condominiale:* ad ante specchiata e alluminio anodizzato  
*Manto di copertura:* tegole  
*Ingresso carraio:* -  
*Infissi esterni:* in legno e vetri semplici  
*Pavimenti:* gres  
*Pareti interne:* stabilitura - tinteggiate - bagno ceramica

#### Caratteristiche Impianti (a norma ma da verificarne il tubo del gas domestico)

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 15-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

*Elettrico:* sottotraccia  
*Riscaldamento* a gas - condominiale  
*Citofono* non funzionante  
*Fognario* collegato alla fognatura pubblica

## 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) come previsto dal R.D.L. 652/1939. Parametri che non corrispondono a quanto riportato in O.M.I. per le caratteristiche intrinseche del bene e del caseggiato

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano territorio.  
 Conservatoria dei RR.II di: Pavia.  
 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La cantina è stata valutata ½ dell'appartamento, in considerazione della dimensione dell'unità abitativa, mentre il balcone rispecchia i consueti parametri commerciali

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

Immobile	Sup. commerciale arrotondata	Valore complessivo
151 sub 2	60,00	€ 54.000.000,00
Valore complessivo del lotto:		€ 54.000,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000:		€ 54.000,00

### 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 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

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: (certif. Agibilità) € 3.000,00

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 15-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

**9.5. Prezzo base d'asta**

Valore di stima  
Pavia 20/11/2025

€ **43.000,00**

il perito incaricato  
*Dott. Arch. Gianni Castellani*



gianni castellani architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE PER REFUSO

Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2025 R.G.E. Tribunale di Pavia

il sottoscritto Arch. Gianni Castellani, Perito stimatore per i beni pignorati per la procedura riportata in epigrafe, facendo seguito a quanto segnalato da parte precedente in merito al refuso presente a pag. 6 punto 5, come qui riportato:

*Altre spese: insoluti condominiali: Esercizio ordinario "2024/2025" € 7.971,15 – esercizio ordinario 2025/2026 € 2.422,46*

Visto la richiesta della precedente, tramite l'avv. ~~Annalisa Ciaramella~~, di correggere l'errato importo € 2.422,46 nel corretto € 2.201,51 il sottoscritto Perito nominato così corregge il punto 5 pag. 6 della relazione peritale:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: insoluti condominiali: Esercizio ordinario "2024/2025" € 7.971,15 – esercizio ordinario 2025/2026 € 2.201,51

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

Pavia 11/01/2026

Arch. Gianni Castellani