

CONCLUSIONI**Fg. 15 Mapp. 33 Sub. 10 e 11****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Cislano Piazza Cavour

Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 10; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 11; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

I beni pignorati sono costituiti da posti auto scoperti

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, il
C.F.:

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

La Conservatoria di riferimento è quella di Pavia

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2001 - Registro Particolare 8248 Registro Generale 13897, Pubblico ufficiale notaio Repertorio 62789 del 27/07/2001, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota riguarda la convenzione edilizia con cui è stato realizzato il complesso di cui i beni pignorati fanno parte, stipulata tra il Comune di Cislano e

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2015 - Registro Particolare 1758 Registro Generale 2687, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di PAVIA Repertorio 14115 del 29/01/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota riguarda i beni pignorati di cui al Fg. 15 Mapp. 33 Sub 10 e 11. La nota rimane a favore di contro il Sig. Si segnala che all'interno dell'atto di pignoramento della presente procedura R.G.E 347/2025 è indicato che, nell'ambito di una operazione di cartolarizzazione di crediti, in data 14/07/2017, stipulava con (precedente nel pignoramento di cui la presente relazione fa parte), un contratto di cessione di crediti, che interessava anche quello della presente procedura.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2025 - Registro Particolare 12549 Registro Generale 18438, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Pavia Repertorio 6253 del 12/08/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

Iscrizioni

- #### 4 - VALORE

Pagina 2

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 347/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

22/04/2026

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 02/10/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 15 Mapp. 33 Sub. 10 e 11	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
RILIEVO	11
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	12
INFORMAZIONI CONDOMINIALI.....	15
STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	18
VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	19
Conclusioni	22

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"immobili nel loro intero siti nel Comune di Cisliano (MI), Piazza Cavour, individuati a Catasto Fabbricati di detto Comune, e precisamente:

- foglio 15, p.lla 33, sub. 10, cat. C/6;
- foglio 15, p.lla 33, sub. 11, cat. C/6".

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Cisliano Piazza Cavour

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 10; Categoria: C/6;
Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Cisliano Piazza Cavour

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 11; Categoria: C/6;
Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Cislano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 48 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 18 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 4.867 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 14,73 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 ed istituto bancario.

Fig. 15 Mapp. 33 Sub. 10 e 11

Bene 1

Ubicazione: Comune di Cisliano Piazza Cavour

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 10; Categoria: C/6;

Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

Coerenze da nord in senso orario: Catasto Fabbricati Fig. 15 Mapp. 33 Sub. 25, 11, 701, Fontanile Sorba

Il bene è costituito da un posto auto scoperto.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Cisliano Piazza Cavour

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 15; Particella: 33; Subalterno: 11; Categoria: C/6;

Classe: 5; Consistenza: 16 mq; Superficie Catastale Totale: 16 mq; Rendita: 35,53 €.

Coerenze da nord in senso orario: Catasto Fabbricati Fig. 15 Mapp. 33 Sub. 24, 12, 701, 10

Il bene è costituito da un posto auto scoperto.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 22/12/2025, i posti auto scoperti pignorati risultavano occupati da due autoveicoli.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] • [REDACTED]
[REDACTED]

██████████ acquista la piena proprietà dei beni.

atura prettamente giuridica delle informazioni pocanzi trasferite, il C.T.U.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La Conservatoria di riferimento è quella di Pavia

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2001 - Registro Particolare 8248 Registro Generale 13897, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 62789 del 27/07/2001, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota riguarda la convenzione edilizia con cui è stato realizzato il complesso di cui i beni pignorati fanno parte, stipulata tra il Comune di Cisliano e [REDACTED] [REDACTED]

Altre limitazioni d'uso: non note

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] • [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- 33 Sub 10 e 11. La nota rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

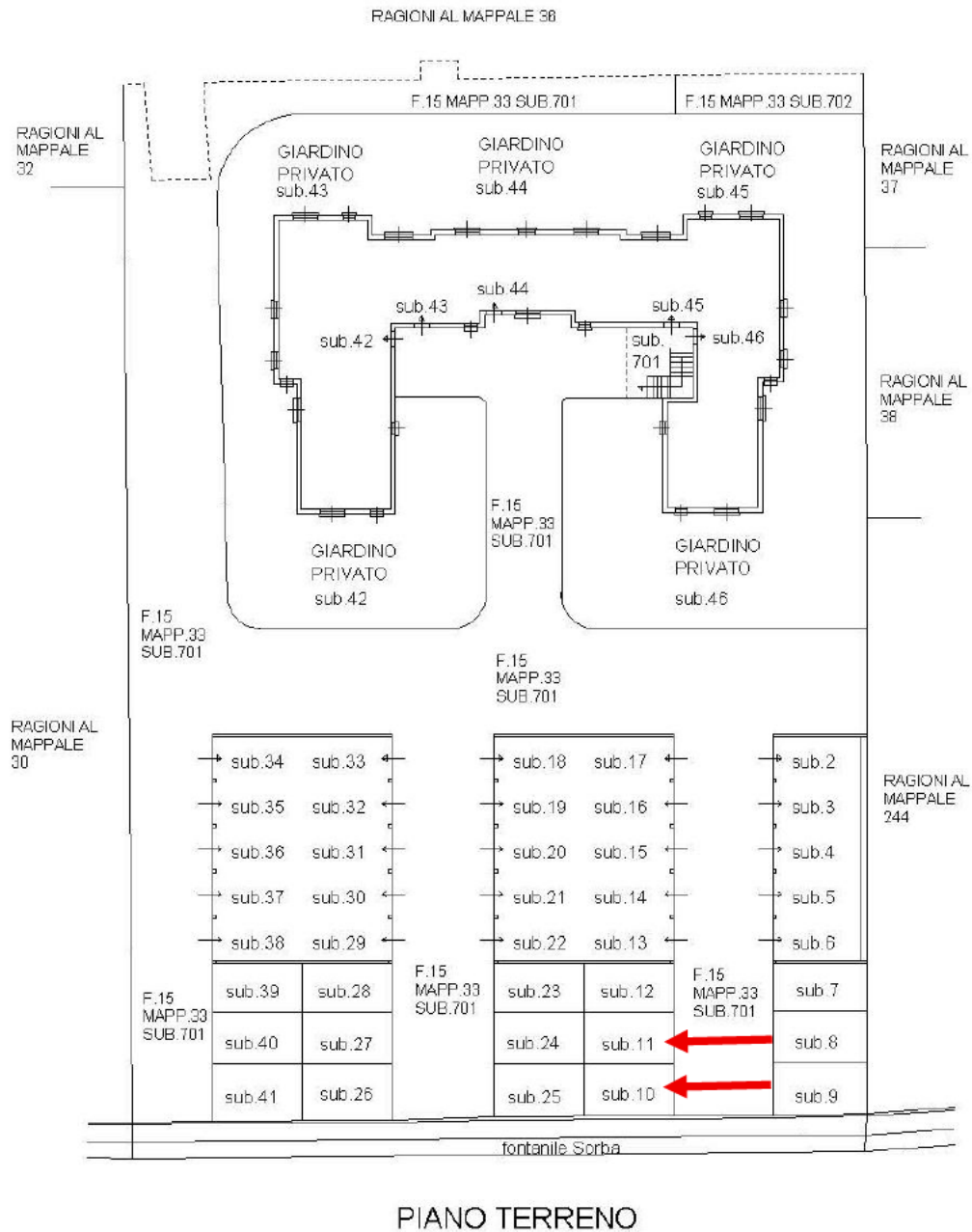
Iscrizioni

- rimane a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]. La nota riguarda i

Registro Generale 2687, a favore del medesimo soggetto e gravante sui medesimi beni.

RILIEVO

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica dei beni, desunta dall'elaborato planimetrico catastale.



Fot. 1 – Estratto elaborato planimetrico catastale, con indicazione della posizione dei beni

Il C.T.U. ha inoltrato al Comune di Cislano richiesta di accesso agli atti via pec in data 03.12.2025 tesa ad acquisire le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili, protocollata dal Comune al n. 12395 in data 04.12.2025.

Il Comune, in data 04.12.2025, rispondeva che detta modalità non era idonea e chiedeva di ritrasmetterla tramite portale dedicato.

Il C.T.U, in data 05.12.2025, rimandava la richiesta ricevendo in pari data riscontro positivo.

In data 09.12.2025 il C.T.U. riceveva riscontro in merito al fatto che le pratiche erano disponibili in apposita sezione del portale del Comune e si provvedeva a scaricarle. Ricontrando che le pratiche erano soltanto due, il C.T.U. aspettava qualche giorno per vedere se sul portale venissero messe altre pratiche e quindi in data 15.12.2025 faceva presente via e-mail che mancava la DIA 6370/03 del 10.12.2003 per costruzione boxes e posti auto.

In data 19.12.2025 riceveva riscontro dal Comune con invito a contattare il Comune stesso il 22.12.25 o a segnalare la problematica.

In data 20.12.2025 il C.T.U. inviava una e-mail dove spiegava che la problematica era molto semplice: nella richiesta di accesso agli atti aveva richiesto la consultazione di due pratiche risultanti dagli archivi comunali (pratiche n. 19/2011 e 52/2003) ma che siccome la pratica di maggiore interesse è la DIA del 10.12.2003 prot. 6370, fine lavori del 24.12.2003, richiesta di agibilità del 24.12.2023 n. 6906 di prot., non essendo detta pratica tra quelle risultanti dagli archivi comunali, gli estremi sono stati inseriti nell'apposito capitolo del "Modulo di Richiesta di accessi agli atti" "Pratiche non ancora in formato digitale". Essendo quindi tre le pratiche richieste, essendo il costo per diritti pari ad € 30,00 a pratica, alla Richiesta di accesso agli atti era stato allegato il pagamento di € 90,00.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Il C.T.U. riceveva riscontro in pari data dal medesimo indirizzo e-mail, ove si precisava che tutto il materiale a disposizione risultava interamente evaso con invito a rivolgersi all'ufficio comunale preposto per integrazioni.

In data 15/01/2026 il Comune rispondeva che la pratica in questione è stata digitalizzata per l'intero suo contenuto a disposizione presso l'archivio mantenuto presso [REDACTED] e che pertanto, se gli elaborati indicati non risultavano compresi in quanto ricevuto, purtroppo non risultano presenti nelle raccolte dati in possesso del Comune.

A questo punto non è possibile esprimersi sulla conformità edilizia-urbanistica dei beni, in carenza della documentazione progettuale mancante, anche se il fatto che i beni pignorati siano costituiti da due posti auto scoperti, limita le tipologie di difformità che tali cespiti possono manifestare.

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Convenzione edilizia Rep. 62789 del 27/07/2001, atto [REDACTED] [REDACTED]

- Domanda per ottenere la concessione all'esecuzione di lavori edili del 03/04/2001
prot. 1913

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- Dall'analisi della documentazione sopra riepilogata non sono emersi elaborati grafici che individuassero i beni oggetto di pignoramento. Si rileva unicamente che la pratica 19/2001 allega la documentazione catastale del compendio edificato, tra cui sono inserite le schede catastali dei posti auto oggetto della presente relazione.

CONFORMITÀ CATASTALE

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi dei proprietari

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

- 1) se esiste un supercondominio;
- 2) importo medio annue spese ordinarie;
- 3) eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- 4) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni e totale eventuali spese non pagate;
- 5) millesimi di proprietà;
- 6) copia del regolamento condominiale.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] • [REDACTED]
[REDACTED]

In data 05 Febbraio 2026 lo studio dell'amministratore dava riscontro, precisando che a loro il sig. ██████ risultava proprietario di 3 posti auto nel condominio e che:

- In pari data il C.T.U. riscontrava precisando di doversi occupare dei due posti auto sottoposti a pignoramento, quindi dei sub. 10 e 11.

In assenza di ulteriori riscontri, il C.T.U. in data 24.02.2026 inoltrava una nuova e-mail all'amministratore con cui sollecitava l'invio dei dati dei due posti auto di interesse.

In pari data riceveva mail di risposta dall'amministratore che precisava come i dati sono quelli già inviati, non essendo nella condizione di precisare quelli relativi ai box richiesti perché non in possesso nella anagrafica dei subalterni. Precisava l'amministratore che probabilmente sono i due con gli importi uguali dei punti 2 e 4 dell'elenco mandato.

L'amministratore, nei riscontri dati, ha riferito che a lui risulta che i posti auto del sig.

10 of 10

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Page 10 of 10

- 5 - Millesimi di proprietà 1,17 per ciascun posto auto

STATO DI OCCUPAZIONE

essere, in data 04 febbraio 2026 ha inoltrato una richiesta via pec all'Agenzia delle

██████████
██████████
Entrate Ufficio Territoriale di Pavia tesa a verificare se in capo al debitore esecutato
██████████ relativamente ai due posti auto, erano in essere contratti di locazione.

In data 25.02.2026 il C.T.U. riceveva riscontro dall'Ufficio con cui si informava che la richiesta era stata inoltrata all'ufficio Territoriale di Magenta-Dp Milano 1, con invito a rivolgersi al loro indirizzo mail per eventuali informazioni.

In data 11 marzo 2026 il C.T.U. inoltrava comunicazione via pec all'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Milano 1, cui chiedeva notizie.

In data 16 marzo 2026 il C.T.U. riceveva riscontro con invito ad inoltrare un recapito telefonico per un contatto.

In pari data il C.T.U. inoltrava il proprio recapito telefonico.

Avuta notizia che era necessario ripresentare la richiesta, in data 20 marzo 2026 procedeva in tal senso, inviando la richiesta direttamente all'Ufficio di Magenta.

In data 20 marzo 2026 il C.T.U. riceveva comunicazione di risposta con cui si dava atto che, in capo al sig. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per gli immobili siti in Cislano:

-Fg. 15 part.. 33 sub. 10 cat. C/6 cl. 5 mq. 16 rendita € 35,33

-Fg. 15 part.. 33 sub. 11 cat. C/6 cl. 5 mq. 16 rendita € 35,33

in anagrafe tributaria non sono stato individuati contratti di locazione in essere.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni si configurano in due posti auto scoperti, pavimentati in massello autobloccante greco con inserti a verde.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

SUBALTERNO 10

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici elative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 10	Superfici
Posto auto scoperto	16,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel caso specifico si considerano le superfici catastali.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° sem. 2025 che per box in condizioni normali riporta valori compresi fra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.200,00.

Trattandosi di posti auto scoperti, si ritiene che il valore unitario sia pari ad €/mq. 400,00.

Valore posto auto : €/mq. 400,00 x 16,00 = € 6.400,00

§ 87(2)(b) • § 87(2)(b)

Proponiamo di seguito le superfici elative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 11	Superfici
Posto auto scoperto	16,00

Nel caso specifico si considerano le superfici catastali.

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia per via sintetica comparativa.

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° sem. 2025 che per box in condizioni normali riporta valori compresi fra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.200,00.

Trattandosi di posti auto scoperti, si ritiene che il valore unitario sia pari ad €/mq.
400,00.

Valore posto auto : €/mq. 400,00 x 16,00 = € 6.400,00

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	VALUTAZIONE CORPO UNICO	TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:
Subalterno 10	6.400,00 €	6.400,00 €	5.440,00 €
Subalterno 11	6.400,00 €	6.400,00 €	5.440,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 22 Aprile 2026

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta accesso atti via pec
- All. 5 - Riscontro del Comune
- All. 6 - Nuova richiesta accesso atti e corrispondenza con Comune
- All. 7 - Stralcio Pratica 19/2001
- All. 8 - Stralcio Pratica 73/2002
- All. 9 - Stralcio Pratica 52/2003

