

TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 219/2025 RGE

promossa da

CONDOMINIO I PORTICI

(Avv. Daniele Lastrinetti)

contro

il debitore esecutato

G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale del debitore esecutato al momento dell'acquisto:

- LIBERO DI STATO;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 10/07/2015 ai n.ri 3893/443 a favore di BANCA CARIGE ITALIA SPA;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 05/06/2025 ai n.ri 4414/3381 a favore di CONDOMINIO I PORTICI con sede in Voghera;

- stato di possesso dei beni:

- OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 82.000,00
---------	-------------

- 15% riduzione forfettaria	€ 12.300,00
-----------------------------	-------------

- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 4.500,00
---------------------------------------	------------

- PREZZO BASE D'ASTA	€ 65.200,00
-----------------------------	--------------------

- criticità varie:

- NESSUNA.

Beni in VOGHERA, via Leon Battista Alberti n. 32

➤ **LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato, per la quota intera, del seguente bene facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio I Portici" realizzato a metà degli anni settanta del secolo scorso (1975) e precisamente, unità immobiliare contraddistinta con il n.ro 3 con accesso dalla scala "A"; così distribuita:

- appartamento uso abitativo posto a piano primo, di tre locali, cucina e servizi, oltre balcone, con annesso vano cantina al piano terra; sono comprese le proporzionali quote di comproprietà dell'area e delle parti comuni dello stabile di cui fa parte.

Il tutto sito nel Comune di Voghera (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **59**; Particella **2775 sub. 24**; Cat. A/3; Cl. 3; 5 vani; sup. catastale tot. 95 m²; R.C. Euro 309,87; via Leon Battista Alberti n. 32, piano: T-1; (costituita dalla soppressione della particella CEU Fg. 59 P.lla 165 sub. 24 per allineamento mappe).

Intestazione catastale

- il debitore esecutato, nato a Palermo (PA) il 22/04/1985, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Coerenze da nord in senso orario (da titolo provenienza)

- dell'appartamento: appartamento al numero interno 2, parti comuni, appartamento al numero interno 4 e cortile comune;

- della cantina: cantina al numero interno 2, autorimesse ai numeri interni 2/2 e 3/3, cantina al numero interno 7 e corridoio comune.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Si evidenzia che gli identificativi catastali del bene pignorato, come riportati nell'atto e nella relativa nota di trascrizione, Foglio 59; Particella 165 sub. 24; Cat. A/3; Cl. 3; 5 vani; sup.

catastale tot. 95 m²; R.C. Euro 309,87; via Leon Battista Alberti n. 32, p. T-1, sono variati negli attuali identificativi come sopra riportati, a seguito di Variazione del 17/09/2015 Pratica n. PV0121933 in atti dal 17/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 69125.1/2015).

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 23/07/2025 congiuntamente al custode nominato, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava occupata da terzi senza titolo.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 05/08/2025 con repertori aggiornati al 04/08/2025.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **10/07/2015 ai n.ri 3893/443** in forza di contratto di mutuo fondiario in data 30/06/2015 rep. n. 88294/17878 Notaio Borlone Maria, per totali Euro € 166.000,00 (capitale Euro 83.000,00) a favore di BANCA CARIGE ITALIA SPA a carico del debitore esecutato, nato a Palermo (PA) il 22/04/1985, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento ai tempi identificati a C.F. Fg. 59 P.la 165 sub. 24, A/3 di 5 vani.

3.2.2 Pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **05/06/2025 ai n.ri 4414/3381** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 29/04/2025 rep. 3566/2025 a favore di

CONDominio I PORTICI a carico del debitore esecutato, nato a Palermo (PA) il 22/04/1985, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento identificati a C.F. Fg. 59 P.lla 165 sub. 24.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come da comunicazione in data 16/07/2025 dell'amministratore del "Condominio I Portici", si riporta di seguito lo stato delle spese relative all'unità in oggetto:

- rendiconto consuntivo anno 2024/2025, complessivi di questa stagione € 2'839,15;
- debito complessivo pari a € 15'208,05 a congruaglio anno 2024/2025; a questo andrà poi aggiunto il preventivo 25/26.

Non ci sono spese straordinarie ad oggi deliberate.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Ulteriori informazioni: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il giorno 04/08/2025 (agg. repertori) l'unità immobiliare in oggetto risulta di piena proprietà per la quota intera del debitore esecutato; pervenuta come segue:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Borlone Maria rep. 88293/17877 del 30/06/2015 con cui gli immobili riportati a CF Foglio 59, mappale 165, sub. 24, via Leon Battista Alberti n. 30, piano T1, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 309,87 sono pervenuti al debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzato, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Milano il 29/09/1951, residente a Voghera, Via

Santa Chiara n. 4, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; si evidenzia che nella sezione D della nota di trascrizione di detto atto, viene riportato quanto segue: *“in particolare si richiamano tutti i patti, le servitù, le condizioni e i diritti di cui all'atto in data 20 giugno 1989 n. 45.308/9.776 di rep. a rogito Notaio Luigi Cavagna di Voghera, registrato a Voghera in data 7 luglio 1989 al n. 1047 serie Iv, ed ivi trascritto in data 13 luglio 1989 ai nn. 4152/3195, che si intendono qui integralmente riportati, e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.”*

- a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzata, l'unità immobiliare in oggetto pervenne in forza di successione in morte della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Roncade il 25/11/1921, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta a Voghera in data 19/12/1997, di cui alla dichiarazione di successione registrata a Voghera il 15/05/1998 al n. 19 vol. 589, ed ivi trascritta in data 5/02/2000 ai nn. 792/589.

- si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ per Notaio Borlone Maria in data 30/06/2015 rep. 88293/17877, trascritta a Voghera il 10/07/2015 ai n.ri 3892/3002.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto, LIBERO DI STATO.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompreso in *"Ambiti residenziali aperti a media densità – ZTR"* disciplinati dall'art. 30 delle Norme d'Attuazione del PdR (Piano delle Regole).

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate a seguito di accesso agli atti presso i competenti uffici in data 02/07/2025, il complesso residenziale di via L.B. Alberti n. 32, con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 200 del 06/10/1975 prot. gen. n. 5078/74 per “costruzione casa di civile abitazione a tre piani f.t. più un piano ingressi, cantine. Locali di sgombero e autorimesse”;
- Licenza edilizia n. 200 del 06/10/1975 prot. gen. n. 5078/74-1 Variante del 25/03/1976 per “annullamento di ingresso pedonale e ingresso carraio; modifica ingresso condominio; trasformazione del sottotetto in locale stenditoio per gli appartamenti sottostanti”;
- Licenza edilizia n. 200 del 06/10/1975 prot. gen. n. 5078/74-2 Variante del 10/11/1976 per “modifiche interne degli appartamenti senza alterare la volumetria e la superficie occupata del fabbricato”;
- Licenza edilizia n. 200 del 06/10/1975 prot. gen. n. 5078/74-3 Variante del 18/10/1977 per “modifiche interne senza alterare la volumetria, gli spazi verdi e i rapporti di aerazione dei locali”;
- domanda di Agibilità al prot. 1639 del 20/12/1977 e successiva Licenza di Agibilità n. 71 P.G. 12362/77 rilasciata in data 02/10/1978.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato realizzato in virtù dei titoli autorizzativi sopra indicati; dalle verifiche effettuate al sopralluogo in raffronto con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), si sono rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna con modifica di muri divisorii tra ingresso/soggiorno e cucina/soggiorno (demolizione); rilevate riseghe, cassetture impianti e strutture non indicati in progetto; diverso posizionamento porta corridoio notte; diversa dimensione locali e dimensione balcone; altezza interna appartamento h. 300 cm. circa, altezza interna cantina h. 235 cm. circa (240 cm. indicati in progetto); diverse dimensioni vano cantina. Per la regolarizzazione edilizia dell'unità in oggetto si dovrà provvedere alla presentazione di idonea pratica a Sanatoria, con un costo minimo presunto di circa Euro 4.500,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

La scheda catastale non rappresenta lo stato di fatto dell'unità in oggetto a causa delle difformità sopra descritte oltre l'indicazione di una tramezza, non presente in progetto e nello stato di fatto, a creare un disimpegno dell'ultima camera; si dovrà pertanto provvedere alla regolarizzazione della planimetria con costi ricompresi al punto precedente.

7.3.3 Intestazione

Dalle attuali risultanze catastali il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato al debitore esecutato, per il diritto di proprietà della quota intera.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Localizzazione semi-periferica a sud del centro città, caratterizzata da un tessuto in prevalenza residenziale con tipologie di fabbricati multipiano ed alcuni edifici isolati (unifamiliari) verso la periferia. Nei dintorni sono presenti vari esercizi commerciali di vicinato, supermercati, scuole et. Mezzi di pubblico trasporto e parcheggi pubblici, presenti.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe

Contesto urbano come sopra descritto con frammistione di alcuni centri della grande distribuzione localizzati in particolare lungo l'asse viabilistico (SS 461); i pubblici uffici ed i principali servizi pubblico/privati (banche, farmacie, poste, scuole et.) sono situati nel centro città. Voghera, cittadina di circa 38 mila abitanti, dista circa 30 km. da Pavia e da Stradella, 15 km. da Tortona, collegate con autolinee di pubblico trasporto e linea ferroviaria. Casello autostradale più vicino è quello di Voghera sulla A21 Torino-Brescia, che dista circa tre km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento uso abitativo posto a piano primo in palazzina di totali quattro piani fuori terra, con accesso dal vano scala "A" (dotato di ascensore) e facente parte di complesso residenziale edificato negli anni settanta (1975) denominato "Condominio I Portici" con accesso pedonale

da via Leon Battista Alberti n. 32. L'unità in oggetto (n.ro interno 3), risulta composta da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina a vista, disimpegno, bagno, due camere e balcone, oltre vano cantina a piano terra; sono comprese le proporzionali quote di comproprietà dell'area e delle parti comuni dello stabile di cui fa parte.

Il tutto sito nel Comune di Voghera (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **59**; Particella **2775 sub. 24**; Cat. A/3; Cl. 3; 5 vani; sup. catastale tot. 95 m²; R.C. Euro 309,87; via Leon Battista Alberti n. 32, piano: T-1; (costituita dalla soppressione della particella CEU Fg. 59 P.lla 165 sub. 24 per allineamento mappe).

Coerenze da nord in senso orario (da titolo provenienza)

- dell'appartamento: appartamento al numero interno 2, parti comuni, appartamento al numero interno 4 e cortile comune;

- della cantina: cantina al numero interno 2, autorimesse ai numeri interni 2/2 e 3/3, cantina al numero interno 7 e corridoio comune.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate durante il sopralluogo:

piano	destinazione	sup. pavimento m ²	esposizione	condizioni
1	ABITAZIONE			sufficienti
	ingresso	5,50	--	“
	soggiorno/pranzo	17,00	ovest	“
	cucina	9,50	ovest	“
	balcone	9,00	ovest	“
	disimpegno	8,50	--	“
	bagno	5,00	ovest	“
	camera	13,80	ovest	“
	camera	15,50	ovest	“
T	ACCESSORI			ordinarie
	cantina	6,50	--	“

Altezza interna appartamento h. 300 cm. circa; cantina h. 235 cm. circa.

- Sup. lorda appartamento (escluso balcone): circa mq. 87,00
- Sup. lorda cantina: circa mq. 7,00
- Sup. commerciale complessiva: circa mq. 92,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e gli ambienti presentano un discreto livello di finiture compatibilmente con l'uso e la vetustà del fabbricato.

Caratteristiche edilizie fabbricato condominiale

Copertura: a falde con solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole;
canali e pluviali in lamiera verniciata.

Fondazioni: calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).

Solai: tradizionali in latero-cemento.

Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in laterizio/murature portanti.

Facciate: intonacate e tinteggiate in colori correnti.

Scala condominiale: ingresso scala A con portoncino e serramento in alluminio e vetro; pavimento in pietra levigata; rampe scale in cls/muratura, con gradini rivestiti in pietra levigata, corrimano in ferro e legno.

Ascensore: presente e funzionante.

Accesso residence: cancelli pedonali coperti con pensilina in cls su pilastri in ferro verniciato; pulsantiera citofonica; cancello carraio in ferro ad apertura scorrevole automatizzata.

Recinzione complesso: muretto in cls con soprastante cancellata in ferro zincato a pannelli.

Caratteristiche edilizie appartamento

Portoncino d'ingresso: portoncino con pannellatura in legno e serratura di sicurezza.

Infissi esterni: finestre e portebalcone con serramento in legno e vetro-camera, persiane in materiale plastico (Pvc).

Porte interne: a battente, in legno con specchiature in vetro; porta del bagno di tipo scorrevole entro-muro (tipo Scigno).

Pavimenti interni: ceramica/gres per tutti i locali; abbinato zoccolino battiscopa.

Rivestimenti interni: bagno con piastrelle in ceramica vari formati e colori; pareti attrezzate cucina.

Murature interne: in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate (ove non rivestite).

Plafoni: intonacati a civile e tinteggiati.

Balconi: pavimentazione in ceramica/gres antigeliva; parapetti in muratura con copertina in pietra e ringhiera in ferro verniciato.

Caratteristiche edilizie accessori

Cantina: porta in lamiera zincata; pavimento in piastrelle ceramica; pareti intonacate a rustico; punto luce.

Caratteristiche impianti appartamento

Termico: impianto centralizzato con contabilizzazione di calore; elementi radianti (termosifoni) in ferro verniciato dotati di valvole termostatiche e contabilizzatore; *acqua calda:* da impianto.

Elettrico: impianto ordinario sottotraccia con quadretto elettrico in ingresso; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; *impianto tv:* antenna centralizzata; *impianto citofonico* funzionante.

Idrico: impianto sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con mobile-lavabo, piatto doccia, vaso e bidè; attacchi lavatrice.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; U.T. comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori immobiliari della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano primo di tre locali e servizi con annessa cantina a piano terra.	m ² 92,00	a corpo	---	€ 82.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO: € 82.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza garanzie

per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e

per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 12.300,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 4.500,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 65.200,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 03/09/2025

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.
7. Pratiche edilizie reperite.
8. Stralcio P.G.T. e Norme.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.