

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**MAUI SPV SRL - BAYVIEW ITALIA 106 SPA**

Sede legale: VOGHERA  
Sede operativa: VOGHERA

N. Gen. Rep. **000250/23**

**Giudice Dr. Erminio Rizzi**  
**Custode Giudiziario IVG VIGEVANO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369*  
*C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189*

*con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1*  
*telefono: 0382478993*

*email: barcherimarco@libero.it*



**Beni in Voghera (Pavia) VIA UGO BASSI N. 43**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Voghera (Pavia) VIA UGO BASSI N. 43.  
Composto da  
INGRESSO- DISIMPEGNO  
SALA+ BALCONE  
CUCINA CON BALCONE  
CAMERA  
2 RIP  
BAGNO  
CANTINA AL PIANO INTERRATO  
posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **82**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... per 1/1 in sep dei beni foglio 53 mappale 2493 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 82, composto da vani vani 4, posto al piano 1-S1, - rendita: €. 247,90.  
Coerenze:  
NORD: ALTRO FABBRICATO DI ABITAZIONI  
EST: VIA UGO BASSI  
SUD: VANO SCALA E U.I PROPR. DI TERZI  
OVEST: CORTILE COMUNE  
Note: PLANIMETRIA CATASTALE NON PRESENTE IN BANCA DATI, FATTA ISTANZA DI TRATTAZIONE PRATICA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE CON ESITO NEGATIVO PER MANCANZA DELLA PLANIMETRIA.  
FATTA RICHIESTA E AUTORIZZAZIONE DEL GE PER PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELLA PRATICA CATASTALE MANCANTE.  
COME DA AUTORIZZAZIONE DEL GE E' STATA PRESENTATA PRATICA CATASTALE IN DATA 9/4/2024 PROT. PV0064152  
NEL LOCALE SOGGIORNO E' PRESENTE UN RIPOSTIGLIO NON INSERITO IN PLANIMETRIA IN QUANTO REALIZZATO ABUSIVAMENTE DAL PROPRIETARIO.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Voghera (Pavia) VIA UGO BASSI N. 43.  
Composto da BOX SINGOLO posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... in sep dei beni foglio 53 mappale 2493 subalterno 27, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 18, composto da vani mq. 11, posto al piano T, - rendita: €. 34,65.  
Coerenze:  
NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI  
EST: DISTACCO CON ALTRO FABBRICATO  
SUD: U.I PROPR. DI TERZI  
OVEST: CORTILE COMUNE  
Note: PLANIMETRIA CATASTALE NON PRESENTE IN BANCA DATI, FATTA ISTANZA DI TRATTAZIONE PRATICA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE CON ESITO NEGATIVO PER MANCANZA DELLA PLANIMETRIA.  
FATTA RICHIESTA E AUTORIZZAZIONE DEL GE PER PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELLA PRATICA CATASTALE MANCANTE.  
COME DA AUTORIZZAZIONE DEL GE E' STATA PRESENTATA PRATICA CATASTALE IN DATA 19/4/2024 PROT. PV0068486

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN PRESENZA DI IVG IN DATA 27/10/2023

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), ferrovia (0,700).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATO in qualità di proprietario del bene

### 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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di UNICREDIT BANCA SPA CON SEDE IN BOLOGNA CF 12931320159 PER LA QUOTA DI 1/1, contro ..... per la quota di 1/1, a firma di Notaio Paolo Tonalini in data 09/02/2005 ai nn. 8860/1795 iscritto a Voghera in data 11/02/2005 ai nn. 1035/154

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

attualmente il mappale risulta il 2493 sub. 3-27.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO / CAUTELARE IN RINNOVAZIONE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di MAUI SPV SRL con sede in Conegliano CF 05254070260 per la quota di 1/1 contro ..... a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 03/07/2023 ai nn. 3814 trascritto a VOGHERA in data 26/07/2023 ai nn. 6230/4689

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: RIPOSTIGLIO IN LOCALE SOGGIORNO REALIZZATO ABUSIVAMENTE DALLA PROPRIETA' regolarizzabili mediante DA ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATO NON E' STATA RECUPERATA LA PRATICA EDILIZIA

SANATORIA: 1.500,00 €

Oneri totali: 1.500,00 €

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: RIPOSTIGLIO ABUSIVO IN LOCALE SOGGIORNO regolarizzabili mediante

VARIAZIONE CATASTALE: 600,00 €

Oneri totali: 600,00 €

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: L'AMMINISYTRATORE DEL CONDOMINIO NON MI HA FORNITO LE SPESE CONDOMINIALI

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Erminio Rizzi  
Curatore/Custode: IVG VIGEVANO  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



..... ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Tonalini in data 09/02/2005 ai nn. 8859/1794 trascritto a Voghera in data 11/02/2005 ai nn. 1034/722

## 6.2 Precedenti proprietari:

..... 9/02/2005 in forza di denuncia di successione a seguito di del 11/6/2002 Reg al Vol. 641 n. 14 registrata il 1/10/2002 non trascritta  
Accettazione tacita di eredità trascritta il 26/5/2023 ai nn 4390/3225 .....

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.** SI ALLEGA RISPOSTA DEL COMUNE DOPO LA RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI. PRESSO GLI ARCHIVI LA PRATICA NON E' REPERIBILE

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Voghera (Pavia) VIA UGO BASSI N. 43.

Composto da

INGRESSO- DISIMPEGNO

SALA+ BALCONE

CUCINA CON BALCONE

CAMERA

2 RIP

BAGNO

CANTINA AL PIANO INTERRATO posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 82

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... propr. per 1/1 in sep dei beni foglio 53 mappale 2493 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 82, composto da vani vani 4, posto al piano 1-S1, - rendita: €. 247,90.

Coerenze:

NORD: ALTRO FABBRICATO DI ABITAZIONI

EST: VIA UGO BASSI

SUD: VANO SCALA E U.I. PROPR. DI TERZI

OVEST: CORTILE COMUNE

Note: PLANIMETRIA CATASTALE NON PRESENTE IN BANCA DATI, FATTA ISTANZA DI TRATTAZIONE PRATICA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE CON ESITO NEGATIVO PER MANCANZA DELLA PLANIMETRIA.

FATTA RICHIESTA E AUTORIZZAZIONE DEL GE PER PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELLA PRATICA CATASTALE MANCANTE.

COME DA AUTORIZZAZIONE DEL GE E' STATA PRESENTATA PRATICA CATASTALE IN DATA 9/4/2024 PROT. PV0064152

NEL LOCALE SOGGIORNO E' PRESENTE UN RIPOSTIGLIO NON INSERITO IN PLANIMETRIA IN QUANTO REALIZZATO ABUSIVAMENTE DAL PROPRIETARIO.

L'edificio è stato costruito nel anni 70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA' ZTR1

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO E CANTINA	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>82,00</b>		<b>82,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Erminio Rizzi  
Curatore/Custode: IVG VIGEVANO  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: in parte rivestite con piastrella di ceramica smaltata, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: BAGNO DOTATO DI:  
LAVABO-VATER-BIDET-VASCA  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: LEGNO SEMIBLINDATA, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
*Impianti:*  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.  
*Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

## Accessori:

### Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Voghera (Pavia) VIA UGO BASSI N. 43.  
Composto da BOX SINGOLO posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....propr. per 1/1 in sep dei beni foglio 53 mappale 2493 subalterno 27, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 18, composto da vani mq. 11, posto al piano T, - rendita: €. 34,65.

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI  
EST: DISTACCO CON ALTRO FABBRICATO  
SUD: U.I PROPR. DI TERZI  
OVEST: CORTILE COMUNE

Note: PLANIMETRIA CATASTALE NON PRESENTE IN BANCA DATI, FATTA ISTANZA DI TRATTAZIONE PRATICA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE CON ESITO NEGATIVO PER MANCANZA DELLA PLANIMETRIA.

FATTA RICHIESTA E AUTORIZZAZIONE DEL GE PER PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELLA PRATICA CATASTALE MANCANTE.

COME DA AUTORIZZAZIONE DEL GE E' STATA PRESENTATA PRATICA CATASTALE IN DATA 19/4/2024 PROT. PV0068486

L'edificio è stato costruito nel anni 70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 220.

## Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA' ZTR1

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

## Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Erminio Rizzi  
Curatore/Custode: IVG VIGEVANO  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.  
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VOGHERA, ufficio tecnico di VOGHERA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VOGHERA, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI - Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO CANTINA	E 82,00	700,00 €	57.400,00 €
- Valore corpo:			<b>57.400,00 €</b>
- Valore accessori:			<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:			<b>57.400,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>57.400,00 €</b>

**B. box singolo**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>8.000,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>8.000,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>8.000,00 €</b>
- Valore corpo:	<b>57.400,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>57.400,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>57.400,00 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	82	57.400,00 €	<b>57.400,00 €</b>
<b>B</b>	<b>box singolo</b>	18	8.000,00 €	<b>8.000,00 €</b>
			65.400,00 €	<b>65.400,00 €</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>9.810,00 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>2.100,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non risulta divisibile	

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>55.590,00 €</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>53.490,00 €</b>

Relazione lotto 001 creata in data 24/04/2024

Codice documento: E102-23-000250-001

il perito

Geom. MARCO BARCHERI

