
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
LUZZATTI POP NPL 2021 SRL

Sede legale: Voghera
Sede operativa: Voghera

N. Gen. Rep. **000029/25**

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
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: 0382/478993

email: barcherimarco@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Voghera (Pavia) Via Barbieri n. 140
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Voghera (Pavia) Via Barbieri n. 140.
Composto da
INGRESSO/CUCINA
DISIMPEGNO
BAGNO
CAMERA
BALCONE
CANTINA POSTA AL PIANO TERRA
Unità posta al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 59 mappale 1976 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 53, composto da vani Vani 3, posto al piano T-1, - rendita: €. 185,92.
Coerenze:
NORD: VIA BARBIERI
EST: U.I SUB 2
SUD: VANO SCALA COMUNE
OVEST: U.I SUB 4
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO
- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di box singolo sito in Voghera (Pavia) Via Barbieri n. 140.
Composto da BOX SINGOLO
Unità posta al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **13**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 59 mappale 1976 subalterno 15, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 12, posto al piano T-1, - rendita: €. 37,80.
Coerenze:
NORD: CORTE COMUNE
EST: BOX SUB 14
SUD: DISTACCON CON FABBRICATI
OVEST: BOX SUB 16
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito accesso con ausilio IVG in data 16/7/2025

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: 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), 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 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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Curatore/Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Pignoramento a favore di per la quota di 1/2 contro per la quota di 1/2 a firma di U.N.E.P Tribunale di Pavia in data 17/12/2024 ai nn. 9633/2024 trascritto a Voghera in data 25/02/2025 ai nn. 1330/998

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: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	700,00 €
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 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... propr per 1/2 in sep dei beni

..... Propr per 1/2 in sep dei beni proprietario dal 20/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio.....

6.2 Precedenti proprietari:

Ferro Gaetano n.a Trapani il 5/6/1950 propr per 1/1 proprietario dal 19/11/2003 al 20/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Muzio Emilio in data 19/11/2003 ai nn. 88047/25038 trascritto a Voghera in data 21/11/2003 ai nn. 6887

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7/2004 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE PALAZZINA PER APPARTAMENTI intestata a BARBERO COSTRUZIONI SRL. Concessione Edilizia presentata in data 24/09/2003- n. prot. 14888 rilasciata in data 22/01/2004- n. prot. 14888

P.E. n. 26334/2004 per lavori di VARIANTE al P.d.C 7/2004 intestata a FERRO GAETANO. PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE 7/2004 presentata in data 14/12/2004- n. prot. 26334 rilasciata in data 17/02/2005- n. prot. 26334

P.E. n. 15347/2006 per lavori di VARIANTE INTERNA intestata a FERRO GAETANO. DIA IN VARIANTE presentata in data 30/06/2006- n. prot. 15347

P.E. n. 6963/2006 per lavori di VARIANTE RECUPERO SOTTOTETTO intestata a FERRO GAETANO. DIA IN VARIANTE rilasciata in data 25/08/2025- n. prot. 6963

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Voghera (Pavia) Via Barbieri n. 140.

Composto da

INGRESSO/CUCINA

DISIMPEGNO

BAGNO

CAMERA

BALCONE

CANTINA POSTA AL PIANO TERRA

Unità posta al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a propr per 1/2 in sep dei beni - propr. per 1/2 in sep dei beni foglio 59 mappale 1976 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 53, composto da vani Vani 3, posto al piano T-1, - rendita: €. 185,92.

Coerenze:

NORD: VIA BARBIERI

EST: U.I SUB 2

SUD: VANO SCALA COMUNE

OVEST: U.I SUB 4

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 2004/2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 270.

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Curatore/Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
BALCONE	Sup. reale lorda	8,00	0,33	2,67
CANTINA	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
	Sup. reale lorda	61,00		53,42

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: Latero cemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Note: BAGNO DOTATO DI:
LAVABO
VATER
BIDET
VASCA
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno blindata, condizioni: buone.

Impianti:
Ascensore: condizioni: buone.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: Visibilmente a norma.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di box singolo sito in Voghera (Pavia) Via Barbieri n. 140.

Composto da BOX SINGOLO

Unità posta al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **13**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a propr per 1/2 in sep dei beni - propr. per 1/2 in sep dei beni foglio 59 mappale 1976 subalterno 15, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 13, composto da vani mq. 12, posto al piano T-1, - rendita: €. 37,80.

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE

EST: BOX SUB 14

SUD: DISTACCON CON FABBRICATI

OVEST: BOX SUB 16

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 2004/2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 240.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	13,00		13,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: Latero cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: Visibilmente a norma.

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
ABITAZIONE	50,00	900,00 €	45.000,00 €
BALCONE	2,67	900,00 €	2.400,48 €
CANTINA	0,75	900,00 €	675,00 €
	53,42		48.075,48 €

- Valore corpo:	48.075,48 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	48.075,48 €
- Valore complessivo diritto e quota:	24.037,74 €

B. box singolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	10.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	10.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	5.000,00 €

- Valore corpo:	48.075,48 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	48.075,48 €
- Valore complessivo diritto e quota:	24.037,74 €



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	53	48.075,48 €	24.037,74 €
B	box singolo	13	10.000,00 €	5.000,00 €
			58.075,48 €	29.037,74 €

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:

4.355,66 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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:

24.682,08 €

Relazione lotto 001 creata in data 01/09/2025

Codice documento: E102-25-000029-001

il perito

Geom. MARCO BARCHERI

