TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
OLYMPIA SPV SRL

Sede legale: VOGHERA
Sede operativa: VOGHERA

N. Gen. Rep. **000013/25**

Giudice Dr. Colombo Erika
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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426135

Beni in Voghera (Pavia) VIA MORANDI 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Voghera (Pavia) VIA MORANDI 4 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da
INGRESSO
BAGNO
SOGGIORNO-CUCINA
2 CAMERE
BALCONE
CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO
Appartamento posto al piano TERZO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a …… foglio 60 mappale 2502 subalterno 15, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 77, composto da vani vani 5, posto al piano 3-S1, - rendita: €. 258,23.
Coerenze:
NORD: VANO SCALA E U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: CORTE COMUNE
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: VIA MORANDI
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO ACCESSO IN DATA 22/5/2026 DOPO SANIFICAZIONE LOCALI

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), ospedali (sufficiente), palestra (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 (0,200), ferrovia (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 SPA CON SEDE IN ROMA CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1, contro ……..,** a firma di Notaio Accolla Francesco Girolamo in data 28/04/2011 ai nn. 290534/22170 iscritto a Voghera in data 20/05/2011 ai nn. 3858/668
importo ipoteca: €.94.341,00
importo capitale: €. 62.894,00
Durata mutuo anni 20.

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426135

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano CF 05256490268 per la quota di 1/1 contro …….. a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 19/11/2024 ai nn. 8881 trascritto a VOGHERA in data 30/01/2025 ai nn. 598/464

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: **600,00 €**
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: **2.800,00 €**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: MILL. PROPRIETA' 41,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

…… proprietario dal 28/04/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Accolla Francesco Girolamo in data 28/04/2011 ai nn. 290533/22169 registrato a Voghera in data 19/05/2011 ai nn. 2167 trascritto a Voghera in data 20/05/2011 ai nn. 3856/2662

6.2 Precedenti proprietari:

…… n.a Rho il 29/5/1942 propr. per 1/1 proprietario dal 20/10/2009 al 28/04/2011 in forza di testamento olografo a firma di Notaio De Blasi Maurizio in data 20/10/2009 ai nn. 61103/23297 trascritto a Voghera in data 23/10/2009 ai nn. 7774/5532 a seguito successione di ……. deceduto il 5/7/2009 reg il 5/5/2010 n 422/9990
e accettazione di eredità di ……. trascritta il 20/5/2011 nn 3857/2663
…… propr per 1/2 in com dei beni
…… propr. per 1/2 in com dei beni da data antecedente il ventennio al 20/10/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. DA ATTO DI ACQUISTO IL BENE RISULTA ANTE 67
DA VERIFICA PRESSO I REGISTRI "IN PRATICA" DEL COMUNE A PARTIRE DALL'ANNO 1963 NON RISULTANO PRATICHE RECUPERATE

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Voghera (Pavia) VIA MORANDI 4 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da
INGRESSO
BAGNO
SOGGIORNO-CUCINA
2 CAMERE
BALCONE
CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO
Appartamento posto al piano TERZO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a …….. foglio 60 mappale 2502 subalterno 15, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 77, composto da vani vani 5, posto al piano 3-S1, - rendita: €. 258,23.
Coerenze:
NORD: VANO SCALA E U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: CORTE COMUNE
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: VIA MORANDI
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO
L'edificio è stato costruito nel ante 67.

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426135

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 290.

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
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
BALCONE	Sup. reale lorda	2,50	0,33	0,83
CANTINA	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
	Sup. reale lorda	**86,50**		**77,33**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: Gronda in muratura, la copertura non è visibile.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetri, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: si presume in muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e graniglia, condizioni: scarse.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Note: Bagno dotato di:
lavabo
vater
vasca
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tipo blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: da verificare, conformità: da verificare da tecnico specializzato.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da rifare, conformità: non a norma.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: la caldaia è aperta si presume da sostituire, conformità: da collaudare.

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.

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426135

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	74,00	400,00 €	29.600,00 €
BALCONE	0,83	400,00 €	332,00 €
CANTINA	2,50	400,00 €	1.000,00 €
	77,33		**30.932,00 €**

- Valore corpo: **30.932,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **30.932,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **30.932,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	77	30.932,00 €	**30.932,00 €**

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: **4.639,80 €**

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: **26.292,20 €**

Relazione lotto 001 creata in data 27/07/2026
Codice documento: E102-25-000013-001

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426135