

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA**

Sede legale: VOGHERA  
Sede operativa: VOGHERA

N. Gen. Rep. **000422/23**

**Giudice Dr. 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: 0382478993*

*email: barcherimarco@libero.it*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Voghera (Pavia) VICOLO MEZZANINO - ORA VIA BANDIROLA 49-51-53**  
**Lotto 001**

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

- A. box di 4 posti auto sito in Voghera (Pavia) VICOLO MEZZANINO - ORA VIA BANDIROLA 49-51-53 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX UNICO CON 4 ACCESSI PER 4 POSTI AUTO e area annessa posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 foglio 53 mappale 2804 subalterno 1-2-3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 61, composto da vani mq. 61, posto al piano T, - rendita: €. 163,82.

Coerenze:

NORD: CORTILE MAPP. 2804

EST: MAPP. 1146

SUD: MAPP. 1205

OVEST: MAPP. 1311

Note: LA SCANSIONE DELLA PLANIMETRIA NON E' BEN DEFINITA MA PARE SIA CORRETTA COME DA PRATICA EDILIZIA, DALLA PLANIMETRIA NON E' BEN CHIARA LA POSIZIONE DELLA PORTA SUL LATO OVEST, MA NELLA PRATICA EDILIZIA E' PRESENTE

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

ESEGUITO ACCESSO CON IVG DI VIGEVANO IL 23/2/2024

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

Servizi della zona: 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).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), ferrovia (1).

**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 a favore di **BANCA REGIONALE EUROPEA SPA PER LA QUOTA DI 1/1, contro .....**, a firma di Notaio Muzio Emilio in data 25/10/1995 ai nn. 76858/19379 iscritto a Voghera in data 26/10/1995 ai nn. 6373/771

importo ipoteca: £. 80.000.000

importo capitale: £. 160.000.000

RELATIVAMENTE AI MAPPALI 887-888-889 DEL FG. 53

CORRISPONDENTI AD OGGI ALLA PARTICELLA 2804 DEL FG. 53.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOETCA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA REGIONALE EUROPEA SPA PER LA QUOTA DI 1/1, contro .....**, a firma di Notaio Cavagna Carlo in data 19/04/2006 ai nn. 13111/6090 iscritto a Voghera in data 27/04/2006 ai nn. 3834/619

importo ipoteca: €. 100.000,00

importo capitale: €. 50.000,00

I mappali 887/888/889 corrispondono ad oggi al mappale 2804 sub. 1-2-3.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA NORD SPA CON SEDE A MILANO CF 07244730961 PER LA QUOTA DI 1/2, contro .....**, a firma di EQUITALIA NORD SPA in data 19/05/2016 ai nn. 1608/7916 iscritto a VOGHERA in data 25/05/2016 ai nn. 3458/404

importo ipoteca: €. 155.675,48

importo capitale: €. 77.837,74

Quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SIRIO NPL SRL con sede a Conegliano CF 05122460263 per la quota di 1/1 contro .....a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 16/11/2023 ai nn. 7124 trascritto a VOGHERA in data 30/11/2023 ai nn. 9210/6962

#### 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: **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 €**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 05/10/1988 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di MUZIO EMILIO in data 05/10/1988 ai nn. 51705 trascritto a VOGHERA in data 02/11/1988 ai nn. 6279/4944

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 179/88 e successive varianti** per lavori di COSTRUZIONE BOX E RECINZIONE intestata a ..... Concessione Edilizia rilasciata in data 03/08/1988 VARIANTE DEL 27/7/1990

**P.E. n. 99/1991** per lavori di PRGETTO DI RECINZIONE intestata a ..... Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15/04/1991

Descrizione **box di 4 posti auto** di cui al punto **A**

box di 4 posti auto sito in Voghera (Pavia) VICOLO MEZZANINO - ORA VIA BANDIROLA 49-51-53 in ragione di:

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

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX UNICO CON 4 ACCESSI PER 4 POSTI AUTO e area annessa posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 53 mappale 2804 subalterno 1-2-3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 61, composto da vani mq. 61, posto al piano T, - rendita: €. 163,82.

Coerenze:

NORD: CORTILE MAPP. 2804

EST: MAPP. 1146

SUD: MAPP. 1205

OVEST: MAPP. 1311

Note: LA SCANSIONE DELLA PLANIMETRIA NON E' BEN DEFINITA MA PARE SIA CORRETTA COME DA PRATICA EDILIZIA, DALLA PLANIMETRIA NON E' BEN CHIARA LA POSIZIONE DELLA PORTA SUL LATO OVEST, MA NELLA PRATICA EDILIZIA E' PRESENTE

L'edificio è stato costruito nel 1988/1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 235.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX	Sup. reale lorda	0,00	0,00	0,00
BOX	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: 3 cancelli esterni con anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Note: 4 porte box basculanti in metallo

Manto di copertura:

materiale: guaina bituminosa, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

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

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: 4 porte basculanti, materiale: lamiera, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

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 PAVIA, ufficio tecnico di VOGHERA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VOGHERA, BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

### 8.3. Valutazione corpi

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

#### A. box di 4 posti auto

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	70.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	70.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	70.000,00 €

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

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box di 4 posti auto	81	70.000,00 €	70.000,00 €

#### 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:	10.500,00 €
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: LE UNITA' RISULTANO DIVISIBILI IN 4 BOX	

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	59.500,00 €
--	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 06/03/2024  
Codice documento: E102-23-000422-001

il perito  
Geom. MARCO BARCHERI

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