
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Sede legale: BELGIOIOSO VIA GARIBALDI 97
Sede operativa: BELGIOIOSO VIA GARIBALDI 97

N. Gen. Rep. 000426/21

Giudice Dr. Francesco Rocca

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 01373970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382/478993

email: barcherimarco@libero.it



Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97 in ragione di:

- Nuda proprietà per la quota di 1000/1000
- Usufrutto per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO

CUCINA

BAGNO

CAMERA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 72

Identificato al catasto fabbricati: intestata a usufruttuaria di 1/4 - proprietario per 1/1 - Usufruttuario per 1/2 - Usufruttuaria per 1/4 foglio A/5 mappale 1175 subalterno 14, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 72, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 80,05.

Coerenze:

NORD: INGRESSO COMUNE ai Sub. 14-15-17

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: U.I Sub. 15

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito sopralluogo in data 25/1/2023

Caratteristiche zona:

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:

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA a favore di contro a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 26/04/2013 ai nn. 1415 trascritto a PAVIA in data 01/07/2013 ai nn. 11152/7776

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:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di per la quota di 1/1 nuda proprietà - per la quota di 1/2 per usufrutto contro per la quota di 1/1 nuda proprietà - e per la quota di 1/2 di usufrutto a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 21/09/2021 ai nn. 4357 trascritto a PAVIA in data 07/10/2021 ai nn. 19157/13089

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:

..... Usufruttuaria per 1/4.
..... Nudo Proprietario per 1/1.
..... Usufruttuario per 1/2.
..... Usufruttuaria per 1/4 proprietario dal 15/09/2017 ad oggi in forza di Sentenza di Divisione a firma di Tribunale di Pavia in data 15/09/2017 ai nn. 1512 trascritto a Pavia in data 23/12/2019 ai nn. 22393/14752 Beni pervenuti per successione in morte di deceduta il Successione Registrata a Stradella il 16/5/2019 Trascritta a Pavia il 20/6/2019 nn. 10586/6929

6.2 Precedenti proprietari:

..... propr. 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/2019 in forza di Denuncia successione a firma di U.R di Pavia in data 16/05/2019 ai nn. 121080/88888/19 trascritto a Pavia in data 20/06/2019 ai nn. 10586/6929 Successione Testamentaria per testamento Olografo con verbale pubblicato Notaio Marchetti Marco in data 17/4/2008 Reg. a Pavia 23/4/2008 nn. 2552 serie 1T.
Successiva Sentenza di Divisione in data 15/9/2017 nn. 1512/2017 Reg. e trascritta a Pavia il 23/12/2019 nn. 22393/14752.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 73/2010 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO intestata a SCIA presentata in data 11/11/2010- n. prot. 14964
P.E. n. 5479/2011 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA DOPO CEDIMENTO STRUTTURALE intestata a DIA presentata in data 15/06/2011- n. prot. 7672

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97 in ragione di:

- Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di)
- Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di

Composto da INGRESSO

CUCINA

BAGNO

CAMERA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 72

Identificato al catasto fabbricati: intestata a usufruttuaria di 1/4 -

Nudo proprietario per 1/1 - Usufruttuario per 1/2 -

Usufruttuaria per 1/4 foglio A/5 mappale 1175 subalterno 14, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 72, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 80,05.

Coerenze:

NORD: INGRESSO COMUNE ai Sub. 14-15-17

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: U.I Sub. 15

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 380.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona INSEDIAMENTI PLURIPIANO CON EDIFICI IN LINEA E ISOLATI A MEDIO /BASSA DENSITA' (R.Bd) - Art.



Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	72,00		72,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: manuale, condizioni: scarse.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès con greche e parte in 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-DOCCIA**
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: Legno non blindata, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: Visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: Salvo verifica da tecnico specializzato.
Note: E' presente anche stufa a legna

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 BELGIOIOSO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: BELGIOIOSO E LIMITROFI, BANCA DATO OSSERVATORIO IMMOBILIARE - 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	72,00	800,00 €	57.600,00 €
- Valore corpo:			57.600,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			57.600,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			47.520,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	72	57.600,00 €	47.520,00 €

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:

7.128,00 €

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: 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:

40.392,00 €

