

Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ufficio 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/UFFICIO

UFFICIO

BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65

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 16, categoria A/10,

classe 1, superficie catastale mq. 65, composto da vani vani 2,5, posto al piano T₁ - rendita:

€ 374,43.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC SUB 19

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: VANO SCALA BCNC sub. 20

OVEST: VANO SCALA

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:

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.

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. 5470/2011 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA DOPO CEDIMENTO STRUTTURALE intestata a DIA presentata in data 15/06/2011- n. prot. 7672

Descrizione ufficio di cui al punto A

ufficio 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/UFFICIO

UFFICIO

BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65

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 16, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 65, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 374,43.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC SUB 19

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: VANO SCALA BCNC sub. 20

OVEST: VANO SCALA

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. 29

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
UFFICIO	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
	Sup. reale lorda	65,00		65,00

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: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
 Note: BAGNO DOTATO DI:
 LAVABO-VATER-BIDET-DOCCIA
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
 Note: Impianto elettrico da rifare
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: assenti, condizioni: sufficienti, conformità: Salvo verifica da tecnico specializzato.
 Note: E' presente solo la caldaia senza radiatori

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. ufficio



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
UFFICIO	65,00	500,00 €	32.500,00 €
- Valore corpo:			32.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			32.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			26.812,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	65	32.500,00 €	26.812,50 €

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: 4.021,88 €
 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'UNITA' 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: 22.790,63 €

Relazione lotto 002, creata in data 09/06/2023
 Codice documento: E102-21-000426-002

