

Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97

**Lotto 003**

**I. 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 **PIANO PRIMO**

INGRESSO

SALA

DISIMPEGNO

SOGG/PRANZO

3 CAMERE

DISIMPEGNO

CUCINA

ANTI B. e BAGNO

2 BALCONI

**PIANO SECONDO**

3 LOCALI USO RIPOSTIGLIO IN SOTTOTETTO

**PIANO TERRA**

RIPOSTIGLIO posto al piano TERRA-PRIMO-SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 217

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 17, categoria

A/3, classe 3, superficie catastale mq. 217, composto da vani vani 9, posto al piano T-1-2,

- rendita: €. 339,31.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

Note: La planimetria catastale corrisponde globalmente allo stato di fatto.

sono state rilevate le seguenti modifiche:

P.2° nei due RIP. sottotetto è stato demolito la muratura della parte bassa ampliando i locali fino al perimetro del fabbricato.

Nel primo Ripostiglio è stata probabilmente dimenticata la porta di ingresso che in difetto non poteva essere accessibile.

Unità immobiliare completamente da ristrutturare.

Vedasi planimetria allegata con le modifiche indicate in colore rosso

B. 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**

SALA

CUCINA

SOGGIORNO

SCALA ESTERNA DI 2° ACCESSO posto al piano PRIMO 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 18, categoria  
A/3, classe 2, superficie catastale mq. 72, composto da vani vani 3, posto al piano 1, -  
rendita: €. 96,06.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

EST: U.I sub. 17

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

Note: La planimetria catastale corrisponde globalmente allo stato di fatto.

sono state rilevate le seguenti modifiche:

Demolizione della parete del bagno.

Unità immobiliare completamente da ristrutturare con soffitto crollato.

Vedasi planimetria allegata con le modifiche indicate in colore rosso

## 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  
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 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 **PIANO PRIMO**

INGRESSO

SALA

DISIMPEGNO

SOGG/PRANZO

3 CAMERE

DISIMPEGNO

CUCINA

ANTI B. e BAGNO

2 BALCONI

**PIANO SECONDO**

3 LOCALI USO RIPOSTIGLIO IN SOTTOTETTO

**PIANO TERRA**

RIPOSTIGLIO posto al piano TERRA-PRIMO-SECONDO sviluppa una superficie lorda  
complessiva di circa mq 217



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 17, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 217, composto da vani vani 9, posto al piano T-1-2, - rendita: €. 339,31.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

EST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

Note: La planimetria catastale corrisponde globalmente allo stato di fatto.

sono state rilevate le seguenti modifiche:

P.2° nei due RIP. sottotetto è stato demolito la muratura della parte bassa ampliando i locali fino al perimetro del fabbricato.

Nel primo Ripostiglio è stata probabilmente dimenticata la porta di ingresso che in difetto non poteva essere accessibile.

Unità immobiliare completamente da ristrutturare.

Vedasi planimetria allegata con le modifiche indicate in colore rosso

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa P.1° cm. 380 - P.2° cm 225.

#### 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
APPARTAMENTO P.1°	Sup. reale lorda	198,00	1,00	198,00
RIPOSTIGLI P.2°	Sup. reale lorda	48,00	0,33	16,00
BALCONI	Sup. reale lorda	6,80	0,33	2,27
RIPOSTIGLIO P.T	Sup. reale lorda	4,80	0,25	1,20
	Sup. reale lorda	257,60		217,47

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

###### Solai:

Note: PARTE DI SOLAIO CROLLATO

##### 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 semplici, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: pessime.

###### 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: pessime.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Note: PARTE DI SANITARI RIMOSSI

###### Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.



**Scale:** posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

**Rivestimento:** ubicazione: cucina, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

**Impianti:**

**Elettrico:** condizioni: da ristrutturare.  
Note: Impianto elettrico da rifare

**Termico:** diffusori: assenti.  
Note: RISCALDAMENTO ASSENTE

**Accessori:**

**Descrizione appartamento di cui al punto B**

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

SALA

CUCINA

SOGGIORNO

SCALA ESTERNA Di 2° ACCESSO posto al piano PRIMO 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 18, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 72,

composto da vani 3, posto al piano 1, - rendita: €. 96.06.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

EST: U.I sub. 17

SUD: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

OVEST: CORTILE COMUNE BCNC sub. 19

Note: La planimetria catastale corrisponde globalmente allo stato di fatto.

sono state rilevate le seguenti modifiche:

Demolizione della parete del bagno.

Unità immobiliare completamente da ristrutturare con soffitto crollato.

Vedasi planimetria allegata con le modifiche indicate in colore rosso

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 380 fino al soffitto crollato.

**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
APPARTAMENTO P.1°	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.

**Solai:**

Note: SOLAIO TOTALMENTE CROLLATO

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 semplici, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

**Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: pessime.

**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, condizioni: pessime.

**Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Scale:** posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

**Rivestimento:** ubicazione: cucina.  
Note: RIVESTIMENTO RIMOSSO

**Impianti:**

**Elettrico:** condizioni: da ristrutturare.  
Note: Impianto elettrico da rifare

**Termico:** diffusori: assenti.  
Note: RISCALDAMENTO ASSENTE

**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
APPARTAMENTO P.1°	198,00	300,00 €	59.400,00 €
RIPOSTIGLI P.2°	16,00	300,00 €	4.800,96 €
BALCONI	2,27	300,00 €	680,14 €
RIPOSTIGLIO P.T	1,20	300,00 €	360,00 €
	<b>217,47</b>		<b>65.241,10 €</b>

- Valore corpo: 65.241,10 €  
 - Valore accessori: 0,00 €  
 - Valore complessivo intero: 65.241,10 €  
 - Valore complessivo diritto e quota: 53.823,90 €

**B. 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 P.1°	72,00	300,00 €	21.600,00 €
- Valore corpo:			21.600,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			21.600,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			17.820,00 €

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	217	65.241,10 €	53.823,90 €
B	appartamento	72	21.600,00 €	17.820,00 €
			86.841,10 €	71.643,90 €

**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:	10.746,59 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/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 RISULTA DIVISIBILE DIVISA DA SUB. 17 E SUB 18	

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	60.897,32 €
--	-------------

Relazione lotto 003 creata in data 09/06/2023  
Codice documento: E102-21-000426-003

