

**Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97**  
**Lotto 005**

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

A. Laboratorio 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 LABORATORIO CON WC AL PT

SOPRASTANTE CASCINA AL P.1° posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69

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 11, categoria C/3, classe 1, superficie catastale mq. 69, composto da vani mq. 59, posto al piano T-1, - rendita: €. 67,04.

Coerenze:

NORD: TERRENO MAPP 225

EST: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21

SUD: U.I sub. 10

OVEST: U.I proprietà di terzi

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

E' stata solo rilevata la realizzazione di un tavolato interno in compensato a divisione del locale

**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. c trascritta a Pavia il 23/12/2019 nn. 22393/14752.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. NESSUNA PRATICA RECUPERATA

Descrizione **Laboratorio** di cui al punto **A**

Laboratorio 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 LABORATORIO CON WC AL PT  
 SOPRASIANTE CASCINA AL P.1° posto al piano TERRA-PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69  
 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 11, categoria C/3, classe 1, superficie catastale mq. 69, composto da vani mq. 59, posto al piano T-1, - rendita: €. 67,04.  
 Coerenze:  
 NORD: TERRENO MAPP 225  
 EST: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21  
 SUD: U.I sub. 10  
 OVEST: U.I proprietà di terzi  
 Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.  
 E' stata solo rilevata la realizzazione di un tavolato interno in compensato a divisione del locale  
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 270.

**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
LABORATORIO PT CON WC	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
CASCINA P.1°	Sup. reale lorda	48,00	0,33	16,00
	Sup. reale lorda	101,00		69,00



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura mattoni pieni, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, 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 semplice, 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 ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

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

Note: BAGNO DOTATO DI:

LAVABO-VATER

Portone di ingresso:

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

#### Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista con canalina esterna, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Termico:

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. Laboratorio

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
LABORATORIO P.T CON WC	53,00	300,00 €	15.900,00 €
CASCINA P.1°	16,00	300,00 €	4.800,96 €
	69,00		20.700,96 €

- Valore corpo:	20.700,96 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	20.700,96 €
- Valore complessivo diritto e quota:	17.078,29 €



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio	69	20.700,96 €	17.078,29 €

**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:	2.561,74 €
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:	14.516,55 €
--	-------------

Relazione lotto 005 creata in data 09/06/2023  
Codice documento: E102-21-000426-005

