

Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97

Lotto 009

**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 PIANO TERRA

CUCINA

PIANO PRIMO

2 SOFFITTE

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78

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 7, categoria A/4, classe 1, superficie catastale mq. 82, composto da vani vani 3, posto al piano T-1, - rendita: €. 66,62.

Coerenze:

NORD: U.I Sub. 8

EST: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21

SUD: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21

OVEST: U.I proprietà di terzi

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 insolite 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. NESSUNA PRATICA RECUPERATA

### 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 TERRA

CUCINA

PIANO PRIMO

2 SOFFITTE

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78

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 7, categoria A/4, classe 1, superficie catastale mq. 82, composto da vani vani 3, posto al piano T-1, - rendita: €. 66,62.

Coerenze:

NORD: U.I Sub. 8

EST: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21

SUD: PORTICO COMUNE BCNC sub. 21

OVEST: U.I proprietà di terzi

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 270.

Unità in ristrutturazione

### 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	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
	Sup. reale lorda	78,00		78,00

### 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: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: scarse.  
*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: Tavelle in cotto, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno cieca, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Elettrico:* Note: IMPIANTO ELETTRICO ASSENTE

*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. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

il valore tiene conto che l'unità immobiliare è in ristrutturazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	78,00	300,00 €	23.400,00 €
- Valore corpo:			23.400,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			23.400,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			19.305,00 €

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------



A	appartamento	78	23.400,00 €	19.305,00 €
---	--------------	----	-------------	-------------

**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:	2.895,75 €
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 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:	16.409,25 €
--	-------------

Relazione lotto 009 creata in data 09/06/2023  
Codice documento: E102-21-000426-009

