

**Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97**  
**Lotto 011**

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

A. Box 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 BOX AL P.T

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 33

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 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale

mq. 33, composto da vani mq. 28, posto al piano T, - rendita: €. 47,72.

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE BCNC sub. 19

EST: CORTE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: MAPP. 1418 NCU

OVEST: U.I sub. 5

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 e 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 IT.  
..... 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 Box di cui al punto A**

Box 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 BOX AL P.T

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.33  
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 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 33, composto da vani mq. 28, posto al piano T, - rendita: €. 47,72.

Cocrenze:

NORD: CORTE COMUNE BCNC sub. 19

EST: CORTE COMUNE BCNC sub. 19

SUD: MAPP. 1418 NCU

OVEST: U.I sub. 5

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 290.

**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
BOX	Sup. reale lorda	33,00	1,00	33,00
	Sup. reale lorda	33,00		33,00

**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, protezione: assente, 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: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

**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: sufficienti, conformità: da verificare.

**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. Box**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	7.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	7.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	5.775,00 €
- Valore corpo:	0,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	0,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	0,00 €

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	33	7.000,00 €	5.775,00 €

**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:	866,25 €
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: **4.908,75 €**

Relazione lotto 011 creata in data 09/06/2023  
Codice documento: E102-21-000426-011

