

Beni in Belgioioso (Pavia) Via Garibaldi n. 97

**Lotto 014**

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

A. terreno Edificabile 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

Superficie complessiva di circa mq 91.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... usufruttuaria di 1/4 -  
..... Nudo proprietario per 1/1 - .....Usufruttuario per 1/2 -  
..... Usufruttuaria per 1/4 foglio 4 mappale 91 qualità Bosco Misto, classe 01,  
superficie catastale 00.91, - reddito agrario: €. 0,03, - reddito domenicale: €. 0,16.

Coerenze:

NORD: Mapp. 48 e Linea ferroviaria

EST: Cavo e Via Garibaldi

SUD: Mapp. 1175 NCEU

OVEST: Mapp. 225

Note: Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile BCNC sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

B. terreno Edificabile 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

Superficie complessiva di circa mq 2064.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... usufruttuaria di 1/4 -  
..... Nudo proprietario per 1/1 - ..... Usufruttuario per 1/2 -  
..... Usufruttuaria per 1/4 foglio 4 mappale 225 qualità Sem Irrig. Arb, classe 01,  
superficie catastale 20.64, - reddito agrario: €. 22,39, - reddito domenicale: €. 25,05.

Coerenze:

NORD: Mapp. 48 e Linea ferroviaria

EST: Mapp. 91

SUD: Mapp. 1175 NCEU

OVEST: U.i Proprietà di Terzi

Note: Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

**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 Marehetti 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:

Descrizione terreno Edificabile di cui al punto A

terreno Edificabile 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

Superficie complessiva di circa mq 91.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... usufruttuaria di 1/4 - ..... Nudo proprietario per 1/1 - ..... Usufruttuario per 1/2 - ..... Usufruttuaria per 1/4 foglio 4 mappale 91 qualità Bosco Misto, classe 01, superficie catastale 00.91, - reddito agrario: €. 0,03, - reddito domenicale: €. 0,16.

Coerenze:

NORD: Mapp. 48 e Linea ferroviaria

EST: Cavo e Via Garibaldi

SUD: Mapp. 1175 NCEU

OVEST: Mapp. 225

Note: Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

Il terreno ha una forma regolare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto



Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile : sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona INSEDIAMENTI PLURIPIANO CON EDIFICI IN LINEA E ISOLATI A MEDIO /ALTA DENSITA' (R.Md) - Art. 30

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale netta	91,00	1,00	91,00
	Sup. reale netta	91,00		91,00

**Accessori:**

**Descrizione terreno Edificabile di cui al punto B**

terreno Edificabile 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

Superficie complessiva di circa mq 2064.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... usufruttuaria di 1/4 - ..... Nudo proprietario per 1/1 - ..... Usufruttuario per 1/2 - ..... Usufruttuaria per 1/4 foglio 4 mappale 225 qualità Sem Irrig. Arb, classe 01, superficie catastale 20.64, - reddito agrario: € 22,39, - reddito domenicale: € 25,05.

Coerenze:

NORD: Mapp. 48 e Linea ferroviaria

EST: Mapp. 91

SUD: Mapp. 1175 NCEU

OVEST: U.i Proprietà di Terzi

Note: Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile : sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

Il terreno ha una forma regolare.

Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto

Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile : sub 19 occorre per tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona INSEDIAMENTI PLURIPIANO CON EDIFICI IN LINEA E ISOLATI A MEDIO /ALTA DENSITA' (R.Md) - Art. 30

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale netta	2.064,00	1,00	2.064,00
	Sup. reale netta	2.064,00		2.064,00

**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. Terreno Edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile sub 19 occorre per  
 tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto interessato  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	91,00	40,00 €	3.640,00 €
- Valore corpo:			3.640,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			3.640,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			3.003,00 €

#### B. Terreno Edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il terreno edificabile ha accesso esclusivamente dal cortile sub 19 occorre per  
 tanto creare una servitù di passaggio sul Sub. 19 per accedere al lotto interessato  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	2.064,00	40,00 €	82.560,00 €
- Valore corpo:			82.560,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			82.560,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			68.112,00 €

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	91	3.640,00 €	3.003,00 €
B	terreno edificabile	2064	82.560,00 €	68.112,00 €
			86.200,00 €	71.115,00 €

### 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: 10.667,25 €  
 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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 60.447,75 €

