

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G.E. n. 157/2025

contro

Giudice : DOTT.SSA CUNATI MARIAELENA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Esperto stimatore incaricato :



CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Zavattarello (PV) , Via F.ne Cascine n. 2 per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] appartamento di civile abitazione di tipo economico posto al piano primo con cantina al piano seminterrato. Internamente l'appartamento al piano primo è così suddiviso: accesso diretto da vano scala condominiale su area ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera da letto, studio, bagno padronale e piccolo affaccio verso il lato di nord-est. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.1° è pari a mq. 84,60. La superficie del balcone è di mq. 0,60. Completa l'unità cantina al piano seminterrato. La superficie commerciale è pari a mq. 6,72 circa. L'appartamento non ha quote di comproprietà su enti, spazi e particella comuni condominiali del fabbricato cui appartiene, perché non è mai stato costituito il condominio.			CRITICITA'
DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI ZAVATTARELLO (PV) Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 FRAZIONE CASCINE n. 2 Piano S1 - T – 1 Rendita: Euro 155,45 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani Dati di superficie: mq. 95,00 Coerenze dell'appartamento: Cortile comune su due lati, Via Cascine e proprietà di terzi. Coerenze della cantina: Corridoio comune e proprietà di terzi su due lati.			NO
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.			NO
DIRITTO E PROVENIENZA	[REDACTED] Proprietà per 1/1	La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con [REDACTED] NAVIGLIO (MI) Repertorio n. 43759 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5282.1/2006 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 07/08/2006.	NO
POSSESSO: <i>Giuridicamente libero.</i>			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.			NO
VALORE STIMATO: €. 34.632,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 29.000,00			NO

BENE IN COMUNE DI ZAVATTARELLO (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita**1 – BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

In Comune di ZAVATTARELLO (PV), F.ne Cascine n. 2

LOTTO UNICO – Appartamento di civile abitazione di tipo economico con cantina: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Zavattarello, foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 Ctg. A/3 cl. 2 vani 3,5 piano primo e seminterrato. (Catastamente indicato terra, primo e seminterrato)

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene oggetto di stima si trova in Comune di Zavattarello (PV) ed è costituito da:

Appartamento di civile abitazione di tipo economico posto al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato in Via F.ne Cascine n2.

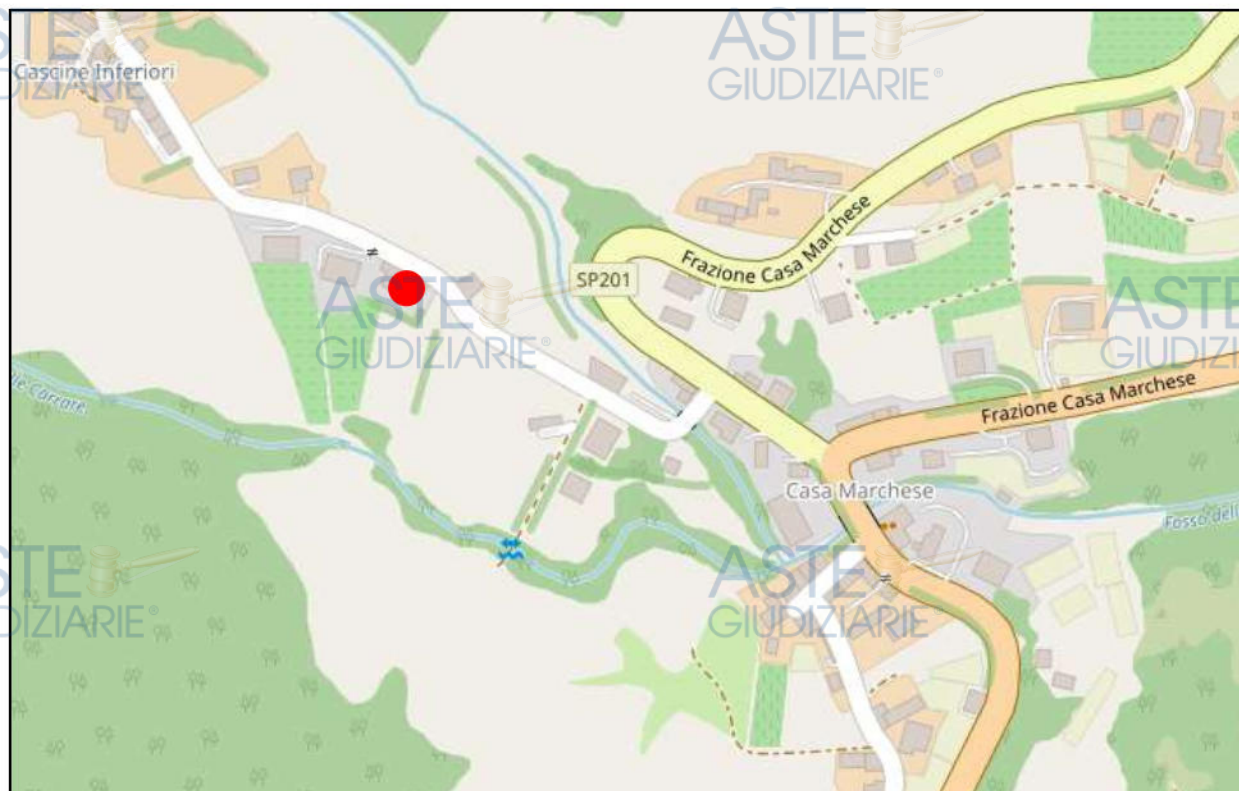
L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina condominiale senza nome composta in totale da n. 6 unità urbane.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT FG. 17 MAPPALE N. 386



STRALCIO GOOGLE MAPS - UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DI ESECUZIONE



3 – DATI CATASTALI

Il bene “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), è censito nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visura catastale storica):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI ZAVATTARELLO (PV)

Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 FRAZIONE CASCINE n. 2 Piano S1 - T – 1 Rendita: Euro 155,45 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani Dati di superficie: mq. 95,00

Coerenze dell’appartamento: Cortile comune su due lati, Via Cascine e proprietà di terzi.

Coerenze della cantina: Corridoio comune e proprietà di terzi su due lati.

I beni sono intestati a :

Proprietà per 1/1

Diritto di:

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO:

L’unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un **appartamento di civile abitazione di tipo economico** posto al piano primo per i vani residenziali con annessa cantina al piano seminterrato (accesso esterno dal cortile e corridoio condominiale); situata all’interno di una palazzina a due piani fuori terra e un piano interrato, in **Comune di Zavattarello (PV) Via F.ne Cascine n. 2.** (**ALLEGATO 3** – Planimetria NCEU).

Internamente l’appartamento al piano primo è così suddiviso: accesso diretto da vano scala condominiale su area ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera da letto, studio, bagno padronale e piccolo affaccio verso il lato di nord-est. **La superficie commerciale dell’unità abitativa residenziale al P.1° è pari a mq. 84,60. La superficie del balcone è di mq. 0,60.**

Completa l’unità cantina al piano seminterrato. **La superficie commerciale è pari a mq. 6,72 circa.**

L’appartamento non ha quote di comproprietà su enti, spazi e particella comuni condominiali del fabbricato cui appartiene, perché non è mai stato costituito il condominio.

Tutta l’area condominiale circostante, come pure tutte le parti comuni sono in stato di abbandono; le unità immobiliari urbane non sono abitate da nessun soggetto.

Le pedate/alzate della scala condominiale, oltre i pianerottoli e l’accesso principale al piano terra e primo sono in lastre di botticino; mentre la scala e il corridoio al piano seminterrato sono in battuto di cemento. Le porte d’accesso condominiali (P.T /S1) sono in ferro e vetro. I camminamenti esterni sono in battuto di cemento in pessimo stato di conservazione; è presente folta vegetazione nel cortile sul retro; visibile lo stato d’incuria e abbandono dell’immobile.

Non sono specificati nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.; non esiste nessun regolamento condominiale e neppure è nominato l'Amministratore Protempore.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **06/08/2025**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
APPARTAMENTO PIANO PRIMO			2,79	
Zona ingresso	6,09	Nord - est		Mediocre
Soggiorno/pranzo con angolo cottura	33,54	Nord – est e Nord - ovest		Mediocre
Camera	17,03	Sud - Ovest		Mediocre
Studio	7,00	Nord - ovest		Mediocre
Bagno padronale	8,41	Sud - Ovest		Mediocre
PIANO S1			2,05	
Cantina	6,72	interna		Non rilevabile

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Strutture portanti orizzontali	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Copertura (struttura)	Tetto con copertura in coppi in ragione di canale; gronda in legno	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Lattoneria	In rame	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Impianto di sollevamento	Non Presente	
Pareti esterne	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Tavolati interni	In laterizio con intonaco al civile per interni	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Serramenti esterni	Sono in legno con vetro normale e persiane in legno; la porta d'accesso all'unità è di tipo condominiale non blindata.	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Pavimentazioni interne	Per la maggiore piastrelle sono in gres ceramico	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
Rivestimenti interni	In parte piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE

<i>Impianto sanitario</i>	Presenti water, bide, vasca e lavandino in ceramica	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia con interruttori all'interno della muratura; prese e frutti in pvc.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto termico</i>	Apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa e/o in alluminio preverniciato. Non rilevata caldaia all'interno dell'unità abitativa, con ogni probabilità (e come indicato nella scheda catastale) centrale termica condominiale.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di condizionamento</i>	Non presente	
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile.	
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile.	

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO UNICO è intestato a :

Diritto di:
Proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (06/08/2025) è libera, rinvenuti alcuni mobili di scarso valore; la porta dell'unità è aperta.

Non è stato possibile accedere alla cantina; in quanto, come visibile dalla documentazione fotografica, la porta del corridoio condominiale è stata chiusa su incarico del sindaco del Comune con catena e lucchetto.

6 – PROVENIENZA DEL BENE

Nota presentata con Modello Unico n. 5282.1/2006 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 07/08/2006.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)****7.2.1 Iscrizioni Contro****7.2.1.1**

ISCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 1456 Registro Generale 7767 Pubblico
[REDACTED] IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale €
100.000,00 Tasso interesse annuo 4.615% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese -
Totale € 200.000,00 - Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
Immobile n. 1 - Comune M150 - ZAVATTARELLO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3.5 vani Indirizzo VIA CASCINE N. civico 2 Piano 1* -S1
A favore:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1Contro:
[REDACTED]**7.2.2 Trascrizioni Contro****7.2.2.1**

TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 4508 Registro Generale 6298 Pubblico
ufficiale: [REDACTED] Repertorio 10434 del 30/06/2008 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobile n. 1 - Comune M150 - ZAVATTARELLO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3.5 vani Indirizzo VIA CASCINE N. civico 2 Piano 1* -S1
A favore:

[REDACTED]
Contro:
[REDACTED]**7.2.2.2**

TRASCRIZIONE del 23/04/2025 - Registro Particolare 2411 Registro Generale 3159 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 2819 del 14/04/2025 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobile n. 1 - Comune M150 - ZAVATTARELLO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3.5 vani Indirizzo VIA CASCINE N. civico 2 Piano 1* -S1
A favore:

[REDACTED] Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1Contro:
[REDACTED]

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 5282 Registro Generale 7766 Pubblico
[REDACTED] pertorio 43759/1360 del 31/07/2006 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Contro [REDACTED]

Su **Immobile n. 1** - Comune M150 - ZAVATTARELLO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 2 Particella 386 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3.5 vani Indirizzo VIA CASCINE N. civico 2 Piano 1* -S1

7.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zavattarello (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

Costruzione fabbricato anteriormente all'01.09.1967; non sono state eseguite opere che necessitano di concessione, licenza o autorizzazione, anche in sanatoria, né cambio di destinazione; l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i

La planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene si trova nel Comune di Zavattarello (PV) comune italiano di 875 abitanti nella provincia di Pavia in Lombardia a circa 4 km dal centro storico.

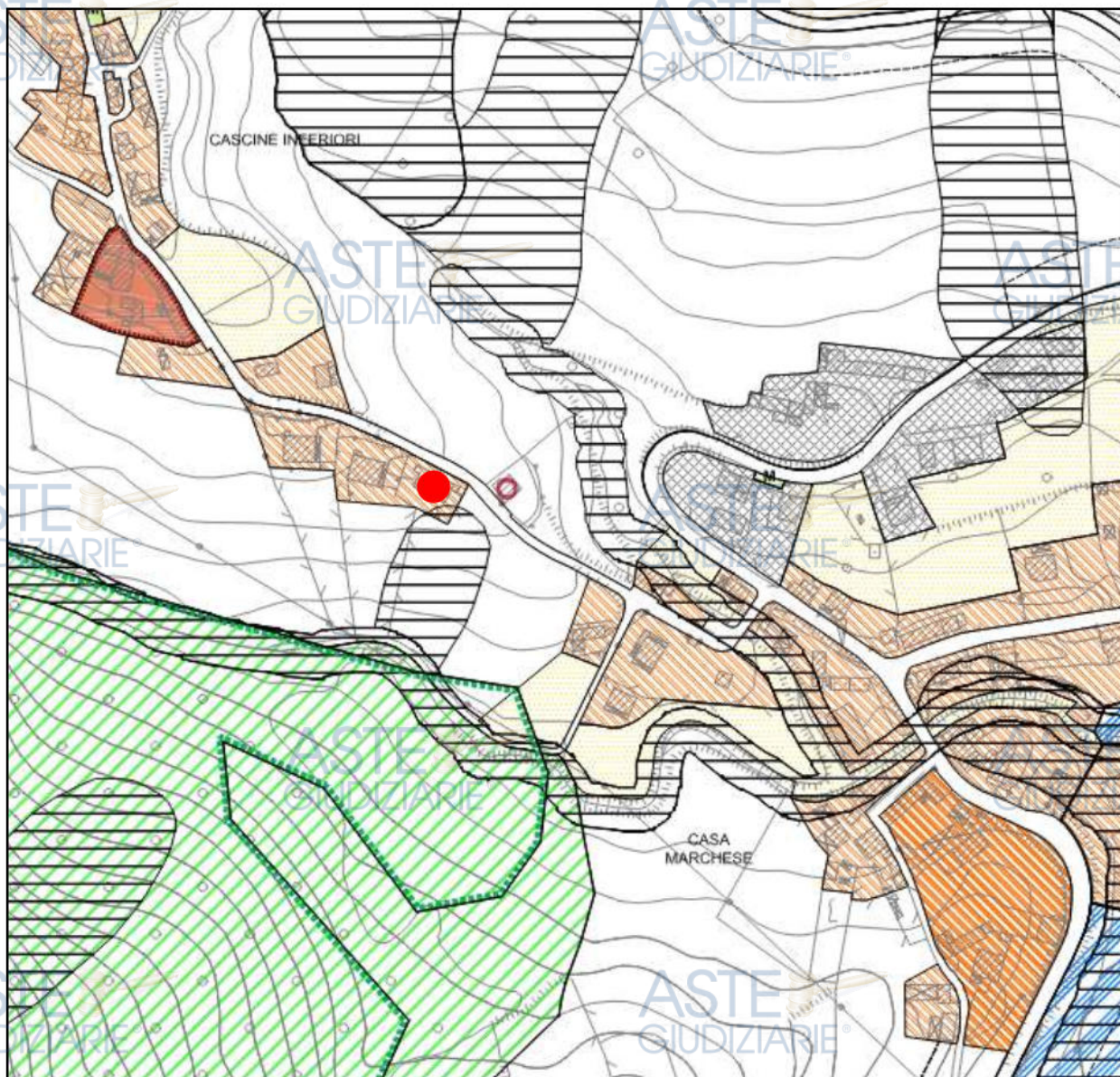
Il piccolo borgo, situato nell'alta val Tidone, in Oltrepò Pavese, fa parte del circuito dei borghi più belli d'Italia ed è dominato dalla mole del castello di Zavattarello.

I comuni confinanti con Zavattarello (PV) sono Alta Val Tidone (PC), Colli Verdi (PV), Menconico (PV), Romagnese (PV) e Varzi (PV).

Dall'analisi degli elaborati grafici sotto riporto lo stralcio del **PGT Vigente**.

La zona in cui è inserito il bene in oggetto di procedura è **"AMBITI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' EDILIZIA- TR2"** a norma art. 65 NTA.





STRALCIO PGT VIGENTE

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1 Situazione degli intestati dal dal 31/12/1991 al 31/07/2006:

██████████ sede in ZAVATTARELLO (PV)

Diritto di: Proprietà per 1/1

VARIAZIONE del 31/12/1991 in atti dal 11/03/1992 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VAR SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE (n. 1473.1/1991)

9.2 Situazione degli intestati dal dal 31/07/2006 a oggi:

██████████ Proprietà per 1/1
Atto del 31/07/2006 Pubblico ufficiale ██████████ Sede TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) Repertorio n. 43759 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5282.1/2006 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 07/08/2006

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

Da Scenario immobiliare 2024- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	PRIMO	ABITAZIONE mq. 84,60	84,60 X 100%	84,60
	PRIMO	BALCONE mq. 0,60	0,60 X 50%	0,30
	S1	CANTINA mq. 6,72	6,72 X 25%	1,68
Totale Superficie commerciale LOTTO UNICO				86,58

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d’uso manutenzione/conservazione, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione del fabbricato, dell’esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Scenario Immobiliare Pavese, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni simili venduti. **(ALLEGATO 7 – Quotazioni Immobiliari)**. Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d’informazioni, la scrivente sulla base dell’attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo), con riduzione del 20% per lo stato mediocre dell’immobile ha ritenuto congruo applicare, **€. 400,00 al mq.** Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 06/08/2025** si ritiene che il bene **possa essere alienato in Lotto UNICO.**

LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	86,58 x €. 400,00	€. 34.632,00	€. 34.632,00	
VALORE LOTTO UNICO €.		€. 34.632,00	€. 34.632,00	

Adeguaamenti e correzioni di stima LOTTO UNICO

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

(€. 34.632,00 x 15%) = €. 5.194,80

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti

nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

VALORE DEL LOTTO UNICO:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 34.632,00 - €. 5.194,80 (riduzione 15%) = €. 29.437,20 per la quota intera arrotondato per

DIFETTO a €. 29.000,00

Proprietà per 1/1

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.

Casteggio, lì 07 settembre 2025

L'esperto stimatore

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

Allegato 1 : Copia Privacy perizia

Allegato 2 : Visura catastale storica

Allegato 3 : Scheda NCEU LOTTO Unico

Allegato 4 : Atto di provenienza

Allegato 5 : Documentazione fotografica

Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie

Allegato 7 : Quotazioni immobiliari