

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Civile -Esec.Imm.**

---

**E. I - R. g. N° 08/ 2021**

Promossa da

**BCC NPLS 2018 SRL**

Contro

via Cascine 2 - Zavattarello- (Pv)

**Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco Rocca**

---

***Relazione di stima del compendio immobiliare***

---

**Tecnico incaricato – Geom. Gabriele Daprà**



Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà ,libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134,con studio professionale in Bressana Bottarone (Pv) Via A. Depretis n. 89, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr Francesco Rocca nella causa RG n°08 /2021 E.I. Promossa da BCC NPLS 2018 SRL (cf. 04942020266), quale mandataria contro la Sig.ra \_\_\_\_\_, in adempimento all'incarico avuto in data 22/04/2021 con successiva proroga,ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

---

## BENI IN ZAVATTARELLO (PV) - VIA CASCINE 2 - LOTTO UNICO -

---

### 1- Identificazione dei beni oggetto della vendita

A- Trattasi di due appartamenti al secondo piano di un fabbricato con sei appartamenti su tre piani fuori terra oltre al seminterrato adibito a cantine e sedime pertinenziale.

Il primo appartamento è di due locali e servizio, il secondo è di tre locali e servizio e ad ogni appartamento è annessa cantina al piano seminterrato.

Agli appartamenti si accede con scala interna dipartente dal piano terra lato est del fabbricato, mentre alle cantine del seminterrato si accede con scala esterna che porta all'ingresso del corridoio centrale comunicante anche con il locale centrale termico.

Il primo appartamento ha una superficie lorda di circa mq.52,00 e la cantina di mq.8,00 circa.

Il secondo appartamento ha una superficie lorda di mq.84,00 circa e la cantina mq. 8,00 circa. Il bene in oggetto risulta al catasto fabbricati del Comune di Zavattarello Sezione Urbana come segue:

Intestato a \_\_\_\_\_, proprietaria 1/1 in \_\_\_\_\_, Fig. 2 particella 386 sub.8 A/3 cl.2 -2,5 vani sup. catastale totale mq

57,totale aree scoperte 57 mq, rendita € 111,04 ,frazione Cascine n.2 Piano T 1-2-S1

,Fig.2 particella 386 sub. 9-A/3 cl 2 - 3,5 vani sup. catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 155,45 ,frazione Cascine 2 piano T1-2-S1

Coerenze in senso orario:

a corpo- appartamenti- cortile comune, atrio e vano scala comuni, cortile comune

a corpo -cantine- cortile comune, cantina annessa all'appartamento n.386 sub.7,corridoio cantina comune, locale centrale termica comune.

L'edificio negli anni passati era una scuola elementare, il Comune nel 1983 ha eseguito il recupero edilizio destinandolo ad abitazione plurifamiliare.

### 2- Descrizione sommaria

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e seminterrato in località Cascine con accesso alla strada comunale. La costruzione nel suo complesso è costituita da sei unità immobiliari con scala interna ed esterna per il seminterrato con cantine e centrale termica. L'edificio è in discreto stato manutentivo con facciate intonacate al civile.

Caratteristiche della zona: Il Comune di Zavattarello è posizionato nella fascia collinare a circa 500 mt. di altitudine ed è uno dei maggiori centri della comunità montana a vocazione turistica .Il paese offre vari e molteplici servizi pubblici e privati per la cittadinanza in un contesto urbano caratterizzato da costruzioni residenziali, commerciali, terziario e produttivo.

Caratteristiche aree limitrofe: il contesto edificato è principalmente costituito da edifici sparsi nella località Cascine ,intervallato da ville singole con architettura varia tipica dello sviluppo rurale. La frazione Cascine è adiacente alla zona Casa Marchese che congiunge i paesi di Zavattarello, Romagnese, Pietra Gavina alla Valtidone in Provincia di Piacenza.



### 3- Stato di possesso

Gli appartamenti sono posseduti dalla \_\_\_\_\_ sono attualmente disabitati.

### 4- Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 22/06/2021 presso la Conservatoria dei RR.II Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di pubblicità immobiliare

4.1-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: al momento dell'ispezione 22/06/2021 alla Conservatoria R.I nessuna altra trascrizione oltre a quelle in estratto.

Convenzioni matrimoniali: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

#### 4.2-Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Trascrizioni a favore e contro:

Atto di compravendita tra \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ per intera proprietà con Atto Notaio Masini Giuseppe Antonio del 11/11/2003 repertorio 59761/1228 trascritto il 29/12/2003 n.n 10821/7682,immobili in Zavattarello fg.2 particella 368 sub.8 e 9 .

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Credito Cooperativo di Offanengo (CR) del 22/12/2004,Atto Notaio Giovanni Battista Donati sede Crema(CR) repertorio 81626/18793 iscrizione n.n. 10574/2183 del 03/12/2004,capitale € 120.000,00 ; totale € 240.000,00 tasso 4% durata 20 anni, contrc \_\_\_\_\_ esecutore beni in Zavattarello fg.2 particelle 368 sub.8 e sub.9 piena proprietà.

Pignoramento:

Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Crema Spa sede in Crema (CR) cf. 04114050968.Richiedente \_\_\_\_\_ contrc \_\_\_\_\_ trascrizione nn. 4240/2888 del 12/05/2006,repertorio n. 525 del 20/04/2006,Tribunale di Voghera per le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Trascrizione nn.222/165 del 14/01/2021,Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 02/12/2020 repertorio 4716 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2018 SRL sede Conegliano (TV) CF. 04942020266 richiedente BCC NPLS 2018 SRL sede Conegliano (TV) Via V. Alfieri 1 Conegliano, contro \_\_\_\_\_ , gravante sugli immobili eseguiti per le quote 1/1.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

La palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto di esecuzione risulta essere antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente sono state eseguite di ristrutturazione e ampliamento da parte del Comune di Zavattarello in forma di progetto per recupero edilizio approvato con delibera Giunta Comunale n.508 del 17/10/1983 e che successivamente non sono state realizzate ulteriori interventi edilizi come risulta dagli Atti Comunali. Non sono state rilevate in sede di sopralluogo variazioni rispetto alla schede catastale depositata.



#### Conformità catastale

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione e la piantina catastale identifica correttamente la distribuzione dell'unità immobiliare come di fatto in essere, ovvero come riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Zavattarello.

Le unità immobiliari sono identificate in Catasto Fabbricati al Fg.2 particelle 386 sub.8 e particella 386 sub.9 e sono graficamente rappresentate nelle schede n. CZ n.920 e CZ921 presentate all'UTE di Pavia il 31/12/1991.

#### 5- Altre informazioni per l'acquirente

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni in ragione di 323,14/1000 di cui 125,31/1000 per l'unità al sub.8 e 197,83/1000 per l'unità al sub.9 delle parti comuni condominiali identificate nell'art.1117 C.C. nelle planimetrie e negli elaborati di accatastamento del fabbricato e riportate negli atti di provenienza.

Accesso e scarico si praticano dal pianerottolo e dal vano scala per gli appartamenti, direttamente dal cortile per le cantine. Da informazioni assunte non vi è l'amministratore ne regolamento condominiale.

#### 6- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica per immobile del 22/06/2021 si annota:

Attuale proprietà:

proprietaria di 1/1 in  
acquistato gli immobili in Zavattarello fg.2 particella 386 sub.8 e particella 386 sub.9 con Atto compravendita del 11/11/2003 repertorio 59671/12228 Notaio Masini Giuseppe Antonio di Milano trascritto il 29/12/2003 nn. 10821/7682 dal Sig.  
proprietaria sino a oggi.

Precedenti proprietari

Gli immobili stessi sono pervenuti al Sig. sopra generalizzato, per l'intera quota per atto compravendita del 14/10/1993 rep.14998 Notaio Magnani di Santa Maria Della Versa trascritto il 18/10/1993 nn 368/329 parte venditrice Comune di Zavattarello nella persona del Sindaco protempore

#### 7- Pratiche edilizie

A seguito richiesta accesso atti del 14/06/2021 inviata allo sportello unico per l'edilizia Comune di Zavattarello risulta il progetto esecutivo per intervento di recupero edilizio approvato con delibera GC n.508 del 17/10/1983,agli atti non risultano ulteriori pratiche.

#### 8- Descrizione del lotto unico

Le unità immobiliari si trovano in località Cascine 2 di Zavattarello e sono due appartamenti posti in adiacenza al secondo piano di una palazzina con corte e cantina nel seminterrato annesse agli appartamenti. L'alloggio posto sul pianerottolo lato destro scala, è composto dalla cucina/pranzo ,una camera e bagno e si sviluppa su una superficie lorda di mq.52,00 circa con cantina di mq.8,00 circa. L'alloggio contiguo con ingresso di fronte alla scala è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura ,cameretta ,camera matrimoniale e bagno, ha una superficie lorda di circa 85 mq e cantina mq.8,00 circa. Le unità immobiliari cui possono essere accorpate in un unico appartamento

mediante collegamento interno offrendo migliore disponibilità degli spazi e funzionalità distributiva  
Non è stato rintracciato l'attestato di prestazione energetica e le certificazioni di conformità impianti  
e/o dichiarazioni di rispondenza. I locali di abitazione hanno altezze interne di circa cm 280, le  
cantine cm 250.

Dotazioni condominiali: Vano locale caldaia e corridoio in comune nel seminterrato.

Particolari pregi: non sono stati rilevati particolari pregi

Specifiche appartamenti (misure indicative (,rif..sopralluogo 10/09/2021)

Superficie netta locali

1 ° appartamento

cucina – pranzo	mq.22,70
camera	mq. 14,60
bagno	mq. 7,20

---

superfici nette locali	mq 44,50
superfici lorda alloggio	mq. 52,00
cantina	mq. 8,00

2° appartamento

Soggiorno- angolo cottura	mq. 41,25
Bagno	mq. 8,35
Camera letto	mq. 17,00
Cameretta	mq.7,15

---

Superfici netta locali	mq.73,75
Superfici lorda alloggio	mq. 84,40
Cantina	mq 8,00

Destinazione	Sup.lorda mq	Coeff.	Sup.comm. -mq	Esposizione	Condizioni
Piano 2°					
Appartamenti 1/2	136,00	1	136,00	nord-sud	discrete
P.Seminterrato					
Cantina 1/2	16,00	0,20	3,20	nord-sud	discrete
<b>Totale</b>	<b>mq.152,00</b>		<b>mq.139,00 arrotondato</b>		

Le superficie commerciale è stata calcolata come DPR n.138 del 23 marzo 1998 e come da norme  
UNI EN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti-stato di fatto al 10/09/2021

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	- non valutabili
Strutture verticali	- struttura c.a. e muratura lateriziocm.30- integra
Pilastrini – Travi	- in c.a non valutabili -integri
Solai	- in latero cemento non valutabili – integri
Copertura	- tegole a falde inclinate in stato discreto
Scala	- in c.a pedate ed alzate rivestite, ringhiera in ferro semplice
Rete fognaria	- tubi con allaccio alla rete comunale non valutabile – funzionante

#### Componenti edilizie appartamento

Infissi esterni	- serramenti in legno pitturati e vetro semplice con persiane
Infissi interni	- porte in legno tintato
Pareti esterne	- in muratura laterizio intonacate e pitturate
Pareti interne	- in lateriziocm .8 intonacate e tinteggiate
Pavimenti interni	- in piastrelle ceramica
Rivestimenti	- in ceramica cucina e bagno
Soglie e davanzali	- in marmo
Ingresso	- Porta in legno massiccio serratura doppia mandata

#### Caratteristiche impianti

Elettrico	- tensione di rete 220v, prese e punti luce funzionanti, impianto Tv
Idrico	- sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno
Termico	- rete impianto autonomo con radiatori , rete gas metano
Telefonico	- rete sottotraccia e prese
Antintrusione	- inesistente
Ascensore	- inesistente
Condizionamento	- inesistente
Bagno con vasca, bidet , lavabo, Wc	

Accessorio: cantine- porta in ferro, muri esterni/interni portanti in muratura intonaco grezzo, pavimento in cemento

#### Attestato di Prestazione Energetica

Escluso non allegato ai sensi GDR Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (puno 3b dell'allegato)

### 9 – Valutazione complessiva del lotto unico

#### Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato d'uso, la manutenzione e l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili simili nell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole .

#### Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

A seguito indagine di mercato svolta su operazioni di compravendita di immobili nell'intorno zonale, con caratteristiche tipologiche simili in condizioni medie ,ha consentito al tecnico di stabilire il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra € mq. 500 ed € mq 600,da cui si estrae un valore medio di € mq.550,00

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzia Entrate per il Comune di Zavattarello non sono presenti valutazioni per appartamenti in zona periferica extra urbana. Per appartamenti in zona centrale con stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 2° semestre 2020 tipo economico normale minimo €mq 730,00 massimo €mq.800,00 .Nel caso nostro non si assume nessun valore.



Esaminando il listino valori dell'osservatorio quotazioni immobiliari è data una quotazione media immobili di € 522,00/€ 629,00 al mq ,si assume il valore medio di € 575,00

Pertanto, un immobile di civile abitazione in zona in stato conservativo normale paragonabile all'appartamento in oggetto avrà un valore medio unitario corrente di mercato pari a:

appartamento valore (€550,00+575,00): 2 = € mq 562,50

Sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, l e condizioni dell'immobile nel suo complesso si ritiene attribuibile all'appartamento un valore di 450,00al mq.

La cantina secondo caratteristiche dimensioni ed ubicazione è attribuibile un valore di mercato da € mq 150,00.

#### Fonti di informazione

Catasto di Pavia

Conservatoria RR.II di Pavia

Borsino immobiliare

Agenzia Entrate OMI banca dati 2020 2° semestre

Altre fonti. operatori del settore edilizio/immobiliare, consulenti tecnici, agenzie immobiliari

#### Valutazioni delle superfici

Immobilabile	superfici mq	valore unitario	valore complessivo
appartamenti	136,00	€ mq 450,00	€ 61.200,00
cantina	16,00	€ mq 150,00	€ 2.400,00

Valore complessivo lotto

€ 63.600,00

valore della quota 1/1

€ 63.600,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore della vendita (15%)

€ 9.540,00.

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione, adeguamenti

€ 7.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0,00

Decurtazione per servitù o altre limitazioni

€ 0,00

Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazione (15%))

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente

nessuna

Spese cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione per attestato prestazione energetica

€ 250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€ 0,00

#### Prezzo a base d'asta

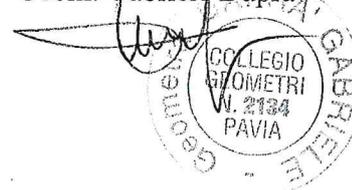
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

(€ 63.600,00 - € 16.790,00)= € 46.810,00 arrotondato a € 46.800,00 -quarantaseimilaottocento/00.

Bressana Bottarone 20/10/2021

Il CTU

Geom. Gabriele Dapra



Allegati. Planimetrie catastali

estratto mappa

visura catasto fabbricati per soggetto

visure storica catastale

visure ipotecarie aggiornate  
documentazione fotografica  
atti di provenienza  
richiesta e documentazione Comune di Zavattarello  
Agenzia Entrate OMI banca dati 2° semestre 2020  
Osservatorio quotazioni immobiliari Comune Zavattarello

