

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

Liquidazione controllata n. 77/2025
(già p.e. 296/2024)

Giudice: **Dott.ssa FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al n. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora via Luigi Porta, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

Relazione di stima

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliari site in Zavattarello, in Località Molino Chiapparola, 1 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da:
- A.1 Edificio disposto su due piani; il piano terra è suddiviso in portico, tettoia, ripostiglio, deposito e silos. Il piano primo è un unico locale adibito a fienile.
 - A.2 Tre edifici separati e ben distinti adibiti a stalla per suini composti ognuno da un unico corpo di fabbrica. Internamente sono suddivisi in box per il ricovero di suini
 - A.3 Tettoia
 - A.4 Concimaia composta da due vasche per la raccolta dei rifiuti organici provenienti dall'allevamento
Identificato in catasto fabbricati:
 - Comune di Zavattarello: foglio 18; mappale 498; categoria D/10; rendita catastale: 1.680,00 €;

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliari site in Zavattarello, in Località Molino Chiapparola, 1 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'accettazione di eredità il Sig. OMISSIS risulta di stato libero.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 5028 del 22/06/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/07/2024 ai nn. 5711/4504 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6.1 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO NELL' INTERO

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Sup commerciale	mq 678,62	€/mq 280,00	€ 190.012,20
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 28.501,83
Regolarizzazione urbanistica (solo per progetto di fattibilità)			€ 2.500,00
TOT			€ 159.010,37

Arrotondato € 159.000,00

6.2 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO NELLA QUOTA DI 1/2

Sup commerciale	mq 339,31	€/mq 280,00	€ 95.006,10
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 14.250,92
Regolarizzazione urbanistica (solo per progetto di fattibilità)			€ 1.250,00
TOT			€ 79.505,19

Arrotondato € 79.500,00

Beni in Zavattarello (PV) Località Molino Chiapparola, 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Zavattarello, in Località Molino Chiapparola, 1 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da:

- A.1 Edificio disposto su due piani; il piano terra è suddiviso in portico, tettoia, ripostiglio, deposito e silos. Il piano primo è un unico locale adibito a fienile.
- A.2 Tre edifici separati e ben distinti adibiti a stalla per suini composti ognuno da un unico corpo di fabbrica. Internamente sono suddivisi in box per il ricovero di suini
- A.3 Tettoia
- A.4 Concimaia composta da due vasche per la raccolta dei rifiuti organici provenienti dall'allevamento
Identificato in catasto fabbricati:
 - Comune di Zavattarello: foglio 18; mappale 498; categoria D/10; rendita catastale: 1.680,00 €;

Sopralluogo effettuato in data 1 Febbraio 2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

- Caratteristiche zona: Località sita a pochi chilometri dal centro comunale, zona prevalentemente rurale, nelle vicinanze sono presenti altre abitazioni.
- Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole, verde attrezzato sono disponibili nel centro comunale sito a pochi chilometri.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: Zavattarello è un piccolo comune situato nella provincia di Pavia e fa parte della zona dell'Oltrepò Pavese, un'area nota per le sue colline ed i suoi vigneti. Il centro storico del paese conserva ancora edifici tipici dei borghi montani lombardi, con case in pietra e vicoli che si snodano tra le case. La località Molino Chiapparola è una piccola zona di Zavattarello, sita in un'area periferica del comune. Il comune non è servito direttamente da una stazione ferroviaria, è possibile arrivarci utilizzando i trasporti pubblici. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Casteggio. Sono presenti linee extraurbane di

bus. Le principali attività sono legate all' agricoltura in particolare alla coltivazione della vite.

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS sono proprietari per 1/2 dell' intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

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: **Nessuna**

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: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

-

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 5028 del 22/06/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/07/2024 ai nn. 5711/4504 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

-La vasca per lo smaltimento dei liquami risulta edificata e successivamente modificata con titoli edilizi depositati presso gli archivi comunali.

-La tettoia risulta dichiarata agibile con autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco con prot. n. 41/22 del 23/09/1996

-Gli edifici destinati all' allevamento di maiali risultano edificati e successivamente modificati con titoli edilizi depositati presso gli archivi comunali.

-Deposito/Fienile. Presso gli archivi comunali non sono state trovate pratiche edilizie che attestino la corretta edificazione dell' intero immobile. Non è possibile dare la conformità urbanistica.

4.3.2. Conformità catastale:

Non sussistono difformità che possano determinare variazioni sul calcolo delle rendite catastali.

4.4. Note:

Le coperture degli immobili destinati all' allevamento dei suini, la tettoia e l' edificio destinato a fienile/deposito, vista l' epoca di costruzione potrebbero essere in eternit. L' effettiva natura della copertura è verificabile solo attraverso analisi di laboratorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento, autorimessa e
cantina

€ 800,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno

-in parte dal 13/03/2019 ad oggi contro OMISSIS deceduta il 13/03/2019 derivante da certificato di denuncia di successione del 04/01/2021 emesso da Pavia Atti Pubbl.Succ. Rimb. IVA Sede di Pavia Numero di rep 429522/88888 in rettifica delle formalità trascritte a Voghera il 04/05/2020 ai nn 2037/1588 atto per causa di morte di denuncia di successione.

- in parte dal 22/12/2010 ad oggi contro OMISSIS deceduto il 22/12/2010 e registrata il 20/12/2011 all' Ufficio del Registro prot. n. 1509/9990 del 20/12/2011 e trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/02/2012 ai 1178/919

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari dal 22/12/2010, contro OMISSIS deceduto il 22/12/2010 e registrata il 20/12/2011 all' Ufficio del Registro prot. n. 1509/9990 del 20/12/2011 e trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/02/2012 ai 1178/919.

OMISSIS proprietario, dei terreni su cui sono stati edificati gli edifici che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sino al 22/12/2010 per titoli antecedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco di Zavattarello in data 08/06/1988 prot. 5235

- Autorizzazione Edilizia con PE 33/97 del 22/05/1997 con prot. n. 3400
- Concessione Edilizia del 14/11/1977
- Concessione Edilizia del 07/12/1987 PE 21/87
- Concessione Edilizia PE 48/83
- Concessione Edilizia del 31/12/1988 PE 109/88 protocollo 4640 del 31/12/1988
- Concessione Edilizia del 20/07/2002 PE 13/02 del 11/03/2002
- Denuncia opere edilizie del 30/08/1975 prot. 25/01 pratica n 424/220
- DIA del 05/03/2005 PE 08/05 protocollo n. 1070
- Licenza edilizia del 07/06/1976 PE 519/311 e relative richieste

Descrizione appartamento, cantina ed autorimessa

Compendio immobiliare sito a pochi chilometri dal centro del comune amministrativo. Agli immobili in oggetto si accede direttamente da strada pubblica regolarmente asfaltata e successivamente percorrendo un breve tratto di strada bianca privata.

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura risulta composto da un edificio di due piani fuori terra con destinazione d'uso deposito/fienile, tre fabbricati di un piano fuori terra utilizzati per l'allevamento di suini, una tettoia ed una concimaia parzialmente interrata.

Al primo edificio (deposito/fienile) si accede attraversando un cortile in comune con altre proprietà. Il piano terra è suddiviso in porticato, deposito, silos, una tettoia ed un ripostiglio. Al fienile, sito al primo piano si accede attraverso una strada bianca, è accessibile anche con mezzi agricoli e piccoli trattori.

La struttura portante è in travi e pilastri realizzati in C.A. e lasciati a vista. I tamponamenti esterni sono stati realizzati in mattoni forati e generalmente lasciati a vista, solo al piano terra risultano intonacati. Al piano primo (fienile) e parzialmente al piano terra è presente un tamponamento esterno realizzato con ondulina in materiale plastico. Anche la tettoia laterale risulta parzialmente tamponata con ondulina.

La struttura portante della copertura è in ferro mentre il manto soprastante è stato realizzato con lastre ondulate in fibrocemento. Vista l'epoca del'edificio con buona probabilità il materiale utilizzato potrebbe essere eternit. L'effettiva natura della copertura è verificabile solo attraverso analisi di laboratorio.

Le finiture interne sono vetuste, di qualità ordinaria ed in uno stato manutentivo appena sufficiente: i pavimenti sono in cemento, solamente al piano terra le pareti sono state intonacate ma non verniciate. I serramenti esterni, dove presenti, sono in ferro con vetro singolo.

L'immobile è privo di riscaldamento ed impianto idrico, è presente l'impianto elettrico. L'altezza interna del piano primo è di 2,85 m mentre l'altezza media del fienile è di 3,80 m circa.

I tre fabbricati costruiti ed utilizzati per l'allevamento di suini sono stati realizzati in blocchetti di cemento prefabbricati. La copertura è stata realizzata contravi in C.A. prefabbricate, tavelloni in laterizio e ricoperti da un manto in lastre ondulate in fibrocemento. Vista l'epoca del'edificio con buona probabilità il materiale utilizzato potrebbe essere eternit. L'effettiva natura della copertura è verificabile solo attraverso analisi di laboratorio.

Le murature e le strutture sia internamente che esternamente sono state lasciate a vista, i pavimenti sono in cemento. Internamente gli edifici sono suddivisi in stalle con muretti lasciati a vista.

Sono presenti gli impianti dedicati all' allevamento, l' impianto idrico ed elettrico da considerarsi non funzionanti visto lo stato manutentivo. L' altezza interna media è di 2,45 m circa.

Identificato in catasto:

A Comune di Zavattarello: foglio 18; mappale 498; categoria D/10; rendita catastale: 1.680,00 €;

Coerenze compendio immobiliare in un sol corpo da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto:

- foglio 61 part. 1; foglio 61 part. 5, foglio 1 part. 499; foglio 1 part. 477
- alveo fluviale
- foglio 61 part. 13; foglio 61 part.14, foglio 1 part. 246; foglio 1 part. 244;
- foglio 61 part. 13; foglio 61 part.14, foglio 1 part. 246; foglio 1 part. 244;
- foglio 61 part. 27; foglio 61 part.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Stalla 1	347,00	Nord-Est	Scarse
PT	Stalla 2	209,00	Nord-Est	Scarse
PT	Stalla 3	209,00	Nord-Est	Scarse
PT	Tettoia	10,50	Nord-Est	Scarse
	Deposito			
PT	Porticato	54,00	Nord-Est	Sufficienti
PT	Silos	16,00	Nord-Est	Sufficienti
PT	Deposito	41,00	Nord-Est	Sufficienti
PT	Tettoia	37,00	Nord-Est	Sufficienti
PT	Ripostiglio	19,00	Nord-Est	Buone
P1	Fienile	139,00	Sud-Ovest	Sufficienti

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Stalle per allevamento animali	596,00	1	596,00
Tettoia	10,50	0,30	3,15

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Deposito	143,00	0,08	10,73
Fienile	143,00	0,03	4,29
Tettoia	42,00	0,03	1,26
Terreno	6.319,00	0,01	63,19
Totale			678,62

Nota- Il coefficiente riferito al deposito/fienile è stato ridotto del 70% in quanto non sono state reperite pratiche edilizie che attestino la sua edificazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: ferro condizioni: scarse

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: assente condizioni: scarse
materiale: blocchetti di cemento prefabbricati, rivestimento: assente condizioni: scarse

Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
materiale: blocchetti di cemento prefabbricati, rivestimento: assente condizioni: scarse

Pavim. Interna: materiale: cemento, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia

Idrico: tipologia: sottotraccia

Termico: assente

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Zavattarello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Deposito/Fienile Stalle, Tettoia, Terreno	678,62	€ 280,00	€ 190.012,20
	Totale			€ 190.012,20

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:	€ 28.501,20
Riduzione del valore del 15% per l' assenza di documentazione sulla regolarità urbanistica	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale.	0
Spese per regolarizzazione urbanistica: non è possibile determinare i costi di regolarizzazione urbanistica senza un progetto di fattibilità da presentare in comune ed ottenere un parere preventivo. Le spese si riferiscono al solo costo del progetto di fattibilità.	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali (da quantificare previa comunicazione al comune per le opere realizzate in difformità e presentazione del progetto di fattibilità)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 159.010,37

Arrotondato

€ 159.000,00

9.1 VALUTAZIONE CORPI NELLA QUOTA DI 1/2

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Deposito/Fienile Stalle, Tettoia, Terreno	339,31	€ 280,00	€ 95.006,10
	Totale			€ 95.006,10

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:	€ 14.250,92
Riduzione del valore del 15% per l' assenza di documentazione sulla regolarità urbanistica	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale.	0
Spese per regolarizzazione urbanistica: non è possibile determinare i costi di regolarizzazione urbanistica senza un progetto di fattibilità da presentare in comune ed ottenere un parere preventivo. Le spese si riferiscono al solo costo del progetto di fattibilità.	€ 1.250,00
Sanzioni ed oneri comunali (da quantificare previa comunicazione al comune per le opere realizzate in difformità e presentazione del progetto di fattibilità)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 79.505,19**Arrotondato****€ 79.500,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pavia li 07/03/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita



Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta