

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 351/2025 R.G.E.

GARDANT LIBERTY SEVICING SPA

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca CLARIS APPIANI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BENI IN RIVANAZZANO TERME(PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 351/2025 promossa da BANCO BPM S.P.A. con atto di pignoramento del 07/08/2025 Repertorio 6381/2025 contro

xxx

Compendio Immobiliare Unico composto da unità immobiliare ad uso residenziale composta da un piano terra e locale accessorio al piano primo sottostrada con accesso dall'androne principale posto in fregio al Corso Repubblica al civico 41.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Rivanazzano Terme**

Catasto Fabbricati

Foglio 15 mapp.le 962 sub. 7 Cat. A/03 cl. 1 vani 1,5 RC€ 108,46 (ex mappale 67 sub. 11 per allineamento mappe)

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

xxx

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 962 subalterno 7 del foglio 15 di C.F. secondo mappa di CT

Abitazione

A nord confine con mappale 926 del foglio 15; ad est confine con subalterno 6 mappale 962 del foglio 7 proprietà di terzi; a sud confine con porzione di cortile comune area pertinenziale del fabbricato insito sul mappale 962 del foglio 7 di catasto terreni; ad ovest confine con il subalterno 8 mappale 962 del foglio 7.

Cantina

A nord confine con mappale 926 del foglio 15; ad est e sud terrapieno, ad ovest Corso Repubblica.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono con arredi ed oggetti di proprietà dell'esecutato.

La provenienza della proprietà a xxx per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio xxx nel 2008:

con atto di Compravendita del Notaio xxxin data 16/01/xxx repertorio xxx/xxx di raccolta, registrato a Voghera in data 22/01/xxx al n. xxx serie 1T e trascritto a Voghera in data 22/01/xxx R.G.n. xxx R.P.n. xxx.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di xxx

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (MI) con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/08/2025 Rep. 6381/2025 iscritto con Nota N. 1 del 15/09/2025 R.G.n. 7130 R.P.n. 5437.

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Rivanazzano Terme

Foglio 15 mappale 962 subalterno 7 A/03 vani 2

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA – SOCIETA' PER AZIONI c.f. 01848410039 con sede in Novara (NO) con Atto Notaio xxx del 16/01/xxx Rep. xxx/8042 di raccolta iscritta con Nota n. xx del 22/01/xxx R.G.n. xx R.P.n. xx per un Capitale di € 55.000,00 tasso di interesse del 6,6%, per complessivi € 11.000,00 della durata di anni 20

A carico di

xxx

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Rivanazzano Terme

Foglio 15 mappale 962 subalterno 7 A/03 vani 2

3.2.1B A carico del mappale 962 subalterno 7 del foglio 15

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (MI) con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/08/xxx Rep. xxx/xxx iscritto con Nota N. x del 15/09/xxx R.G.n. xxx R.P.n. xxx.

A carico di

xxx (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Rivanazzano Terme

Foglio 15 mappale 962 subalterno 7 A/03 vani 2

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Rivanazzano Terme

Foglio 15 Mappale 962 subalterno 7

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivanazzano Terme tramite pec in data 27/01/2026. In data 23/02/2026 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- D.I.A. sostitutiva al permesso di costruire presentata in data 04/12/2006 protocollo 10434
- Verbale di Ultimazione dei Lavori protocollo 8880 del 17/10/2007
- Richiesta del certificato di agibilità presentata in data 17/10/2007 protocollo 8879

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 05/02/2026 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare è conforme con le planimetrie presenti in archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Rivanazzano Terme, ad eccezione della rappresentazione di un gradino dalla zona cottura alla zona soggiorno e del gradino riscontrato nel piano cantina, che probabilmente è stato erroneamente omesso in sede di rappresentazione grafica, ma che non va ad inficiare sulla destinazione d'uso o sulla distribuzione interna che pare correttamente rappresentata e corrisponde alla disposizione interne rilevata in sede di sopralluogo.

Nel piano primo sottostrada adibito a cantina, è stato rilevato un servizio igienico che non è stato rilevato negli elaborati presenti e pertanto non autorizzato.

Il servizio igienico realizzato mediante la formazione di due tramezze in muratura e la posa di una porta a battente, si compone da un lavabo ed un vaso del tipo "SANITRIT" con pavimentazione e rivestimento in piastrelle, così come la pavimentazione della cantina che risulta essere in ceramica.

La cantina non avendo i requisiti igienico-sanitari per la permanenza di persone, non può essere trasformata in abitazione, per cui l'attuale servizio igienico dovrà essere rimosso ed eventualmente presentare una CILA in sanatoria della realizzazione dei tavolati interni con il pagamento della sanzione di circa € 1032,00 oltre alla presentazione della pratica edilizia con un costo approssimativo di circa € 1.000,00 oltre agli oneri aggiunti per un totale complessivo approssimativo di **€ 2.313,00** che andranno ad incidere sul valore finale dell'immobile.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" – art. 42 delle NTA del PDR ed in base al piano particolareggiato del centro storico indica l'immobile soggetto a Ristrutturazione Edilizia con Mutamento della sagoma – RE2.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Rivanazzano Terme

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 962 sub. 7 del foglio 15** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 09/10/2007 protocollo PV0393674 e risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezioni di alcuni piccoli particolari indicati in modo errato quali gradino in cantina e spessore muratura del corridoio in cantina a che non inficiano la vendita in quanto non modificano la destinazione d'uso e pertanto si può considerare la scheda rappresentativa dello stato dei luoghi.
- E' necessario procedere alla variazione catastale solo dopo aver sanato il locale del bagno che dovrà essere adibito a vano ripostiglio o cantina previo pagamento della relativa sanzione con un costo per la variazione catastale quantificabile approssimativamente ad €. 800,00 oltre alle spese necessarie per la presentazione pari ad €. 70,00 oltre agli oneri aggiunti per un costo approssimativo complessivo di **€ 1.100,00** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di xxx per l'intera quota

Atto di Compravendita Notaio xxx nel xxx da:

xxx proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio xxx in data 12/09/xxxx repertorio xxx/xxx di raccolta registrato a xxx in data 05/10/xxx al n. xxx serie 1T e trascritto a xxx in data 10/10/xxx R.G.n. xx R.P.n. xx.
x

2. PROVENIENZA di xxx per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio xxx nel xxx da:

xxx proprietaria per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio xxx in data 10/11/xxx repertorio xx/xx di raccolta registrato a xx in data 16/11/xx al n. xx mod. 1T e trascritto a Voghera in data 16/11/xx R.G.n. xx R.P.n. xx.

3. PROVENIENZA di xxx per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio xxx nel 1992 da:

xxx proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio xxx in data 29/10/xxxx repertorio xxx trascritto a Voghera il 26/11/xxx R.G.n. xxx R.P.n. xxx

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Corso della Repubblica al civico 41 nel territorio comunale di Rivanazzano Terme.

L'unità pignorata fa parte di un vecchio palazzo del centro storico di Rivanazzano, composto da 3 piani fuori terra ed un piano interrato con accesso pedonale e carraio dall'androne posto in fregio alla via principale.

L'edificio di remota edificazione è stato oggetto di un intervento di riqualificazione a metà degli anni 2000.

Rivanazzano Terme rinomata località turistica dell'Oltrepò Pavese famosa per le cure termali, facilmente raggiungibile da Voghera tramite la S.S. 461 che dista circa 10 Km, è servito da mezzi di trasporto urbani quali autobus, nel comune sono presenti servizi di prima e seconda necessità.

Dista circa 16 Km dal casello dell'autostrada MI-GE; Rivanazzano ha una distanza da Pavia di circa 50 Km mentre da Milano dista circa 80 Km.

L'unità pignorata si compone da un piano terra adibito ad abitazione con cantina al piano interrato.

La costruzione del palazzo risale pressapoco agli anni '30 del secolo scorso, con materiali impiegati coevi dell'epoca di edificazione dell'edificio, successivamente poi ristrutturato intorno agli anni 2000.

L'accesso pedonale e l'accesso carraio all'immobile avvengono tramite l'androne posto in fregio a Corso della Repubblica.

L'appartamento di ridotte dimensioni, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con la presenza di arredi, suppellettili e vestiario di proprietà dell'esecutato, in completo stato di abbandono ed in condizioni igienico sanitarie carenti.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai si presume siano in laterocemento, con tamponamenti perimetrali in muratura. Il solaio di copertura dello stabile appare in legno con gronde in cemento e soprastante mando in tegole. Non è stato possibile valutare le condizioni di manutenzione della copertura in quanto l'unità pignorata è sita al piano terra.

La muratura esterna è intonacata con tinteggiatura al quarzo.

La porta di accesso è in alluminio a due battenti con inserto in vetro per migliorare la luminosità interna mentre la finestra in legno con doppi vetri; la finestra è dotata d'inferriata, all'esterno le aperture sono dotate di persiane in legno a due battenti.

L'accesso all'unità immobiliare si pratica direttamente dal cortile interno, di cui una porzione antistante pare collegata con l'edificio ma di cui non sono stati riscontrati eventuali frazionamenti che ne abbiano dato la proprietà esclusiva delle varie porzioni delle unità affacciate sull'area di pertinenza.

Nonostante l'unità abbia accesso dall'androne carraio del palazzo prospiciente il Corso Della Repubblica, non è stata rilevata targhetta esterna con indicazione dell'eventuale Amministratore Condominiale, inoltre la madre dell'esecutato che si è prestata all'accesso all'immobile, ha dichiarato che non ci sono spese condominiali nonostante lo stabile sia composto da più unità immobiliari.

Nell'atto di provenienza non vengono specificati gli eventuali millesimi di proprietà sulle parti comuni.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Rivanazzano Terme Catasto Fabbricati

Fg 15 mapp.le 962 sub. 7 Cat. A/03 cl. 1 vani 2,0 RC€. 144,61

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta composta da un unico vano con annesso angolo cottura e bagno oltre a scala di accesso al piano primo sottostrada per accesso al locale cantina.

Internamente l'unità immobiliare si trova in pessimo stato di manutenzione, con segno di perdita dagli scarichi della cucina che risulta posizionata nel vano principale anziché nella zona cottura individuata nell'elaborato grafico presente in archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Rivanazzano Terme, oltre alla presenza di arredi ed oggetti di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; il bagno e l'attuale zona cucina presentano rivestimenti in piastrelle. Zoccolino in in legno.

Il bagno è completo con vaso dotato di cassetta esterna, bidet, lavello e doccia; attacco e scarico lavatrice;

Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni al quarzo;

Le porte interne sono in legno a pannello cieco.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni come indicato nella certificazione dell'impianto allegata alla richiesta di agibilità ma sul posto non è presente né la caldaia che è stata asportata ne sono stati rilevati i termosifoni, inoltre nemmeno nel bagno è stata rilevata la presenza di un termoarredo per il riscaldamento ma solo il posizionamento ove eventualmente era ; impianto non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione e del camino non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Vano principale	Mq 21,15	1,00	Mq 21,15	Sud	Pessime
Zona cottura	Mq 6,06	1,00	Mq 6,06	Nord	Pessime
Disimpegno e vano scala	Mq 3,00	1,00	Mq 3,00	centrale	Pessime
Bagno	Mq 5,04	1,00	Mq 5,04	Nord	Pessime
		Totale	Mq 35,25		

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Vano scala disimpegno	Mq 5,49	0,40	Mq 2,20	nord	Pessime
Bagno (ripostiglio)	Mq 3,61	0,40	Mq 1,44	centrale	Pessime
Cantina	Mq 27,69	0,40	Mq 11,08	Nord	Pessime
		Totale	Mq 14,72		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 35,25 + mq 14,72 = mq 49,97

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Rivanazzano Terme va da un minimo di €. 700,00/mq ad un massimo di €. 930,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la ridotta dimensione abitativa, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 700,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 49,97 x €. 700,00 = €. 34.979,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 2.313,00 per sanatoria edilizia.

Decurtato di € 1.100,00 per aggiornamento catastale post sanatoria

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 28.701,10 Arrotondato ad **€. 28.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA**€. 28.000,00**

(diconsi euro ventottomila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 28.000,00**8. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

Compendio Immobiliare Unico composto da unità immobiliare ad uso residenziale composta da un piano terra e locale accessorio al piano primo sottostrada con accesso dall'androne principale posto in fregio al Corso Repubblica al civico 41.

Comune di Rivanazzano Terme

Catasto Fabbricati

Foglio 15 mapp.le 962 sub. 7 Cat. A/03 cl. 1 vani 1,5 RC€ 108,46 (ex mappale 67 sub. 11 per allineamento mappe)

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 962 subalterno 7 del foglio 15 di C.F. secondo mappa di CT Abitazione

A nord confine con mappale 926 del foglio 15; ad est confine con subalterno 6 mappale 962 del foglio 7 proprietà di terzi; a sud confine con porzione di cortile comune area pertinenziale del fabbricato insito sul mappale 962 del foglio 7 di catasto terreni; ad ovest confine con il subalterno 8 mappale 962 del foglio 7.

Cantina

A nord confine con mappale 926 del foglio 15; ad est e sud terrapieno, ad ovest Corso Repubblica.

Intestata a:

xxx

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a xxx per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio xxx nel 2008:

con atto di Compravendita del Notaio xxx in data 16/01/xxx repertorio xxx/xxx di raccolta, registrato a Voghera in data 22/01/xxx al n. xx serie 1T e trascritto a Voghera in data 22/01/xx R.G.n. xxx R.P.n. xxx.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 28.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 28/02/2026.

Il C.T.U.

