
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 428/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. E. Rizzi*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 428/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento al piano terreno posto in Rivanazzano Terme via Giorgio Pedemonti n. 41-43, avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno. Al piano S1 vano cantina e box auto.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX
XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 27/12/2011 rep.
291354/22587 notaio ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO trascritto
a VOGHERA il 25/01/2012 ai n.ri 571/461

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 113.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugato in separazione
dei beni.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 03/02/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da cose e persone, si effettua l'accesso con la presenza di funzionario del Custode Giudiziario IVG di Vigevano che ha



- **ipoteca della riscossione** iscritta a Voghera il 19/01/2016 n.ri 252/30 a
seguito di atto del 13/01/2016 n.ri 1379/7916 di rep. XXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXX a carico di XXX
XX per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà;

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 28/10/2024 ai n.ri 8017/6328, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/10/2024 n. 7343/2024 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Il
pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE	
Valore di stima	78.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	11.700,00
Valore al netto delle decurtazioni	66.300,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in RIVANAZZANO TERME VIA GIORGIO PEDEMONTI n. 41

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PT DI DUE VANI OLTRE SERVIZIO,
VANO CANTINA AL PIANO S1 E BOX.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX**

Appartamento al piano terreno posto in Rivanazzano Terme via Giorgio Pedemonti n. 41-43, avente ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno. Al piano S1 vano cantina e box auto. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per l'abitazione 22,613 millesimi e per il box 1,841 millesimi.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Rivanazzano Terme come segue:

***Foglio 11 – mappale 662 – sub. 9 – VIA GIORGIO PEDEMONTI Scala A
Piano T-S1 – A3 – CL. 2 – 3 vani – RC 255,65;***

***Foglio 11 – mappale 662 – sub. 36 – VIA GIORGIO PEDEMONTI Piano
S1 – C6 – CL. 2 – 17 mq – RC 63,21;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 **€ 66.300,00**

Confini in corpo unico da elaborato planimetrico catastale:



ABITAZIONE: vano scala comune 662/61, altra proprietà 662/8, prospetti su corte comune 662/59;

CANTINA: corridoio comune 662/61, altra unità 662/8, 354, 662/60 parte comune;

BOX: corsello comune 662/60, altra unità 662/5, corridoio comune 662/61, altra unità 662/37;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 03/02/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da cose e persone, si effettua l'accesso con la presenza di funzionario del Custode Giudiziario IVG di Vigevano che ha acquisito le chiavi direttamente dal debitore esecutato. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO CAVAGNA DI VOGHERA IN DATA 2 FEBBRAIO 2009 N. 17376/9134 DI REPERTORIO REGISTRATO A VOGHERA IL 10 FEBBRAIO 2009 AL N. 594 1T, IVI TRASCRITTO IL 10 FEBBRAIO 2009



- **ipoteca della riscossione** iscritta a Voghera il 19/01/2016 n.ri 252/30 a
seguito di atto del 13/01/2016 n.ri 1379/7916 di rep. XXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXX a carico di XXX
XX per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà;

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 28/10/2024 ai n.ri 8017/6328, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/10/2024 n. 7343/2024 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Il
pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle



pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva:
conforme.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA
l'attuale proprietà:

XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- MILLESIMI DI PROPRIETÀ = 22,613 (app) + 1,841 (box)
- SPESA MEDIA ANNUA GEST. ORDINARIA = € 550.00 (sono escluse quote consumo acqua fredda, acqua calda e riscaldamento).
- SPESE ORDINARIE INSOLUTE PER ANNUALITA' DI GESTIONE = 5'523.50 Totale, di cui:
Prev 24/25 € 520.45
Cons 23/24 € 1'287.19 (di cui € 849.00 per spese legali recupero insoluti)
Cons 22/23 € 779.43
Cons 21/22 € 641.71
Cons 20/21 € 303.93
Cons 19/20 € 1'646.01 (di cui € 1'446.00 spese legali per decreto ingiuntivo)
Cons 18/19€ 650.53
- SPESE STRAORDINARIE INSOLUTE = a settembre 2024 è stata rifatta una parte della linea fognaria. Costo non inserito nei conteggi di cui sopra, € 123.00



- SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE E NON ANCORA SCADUTE
= Nulla da rilevare
- EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE NON ANCORA
DELIBERATE MA DI PROSSIMA DELIBERA = Nulla da rilevare

Regolamento di Condominio:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO ALL'ATTO A
ROGITO NOTAIO CARLO CAVAGNA DI VOGHERA IN DATA 21
DICEMBRE 2010 N. 19926/10951 DI REPERTORIO, SI ATTO DI
QUANTO SEGUE:

- L'ACCESSO PRINCIPALE AL COMPLESSO EDILIZIO SI ESERCITA
SIA DA VIA PEDEMONTI (ACCESSO E RECESSO PRINCIPALE) SIA
DA VIA PIRANDELLO, PRECISANDO CHE DA QUEST'ULTIMA VIA
SI POTRA' PRATICARE L'ACCESSO CARRAIO SOLO IN ENTRATA
(ACCESSO SECONDARIO).
- IL CORTILE, I GIARDINI, LE AIUOLE, I MARCIAPIEDI E ZONE DI
PASSAGGIO, IL CAVEDIO AL PIANO SEMINTERRATO DI CUI AL
SUB. 59, COMPETONO, QUALI ENTI COMUNI, A TUTTE LE ENTITA'
COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE; - LA
RAMPA E LO SPAZIO DI MANOVRA PER LE AUTORIMESSE DI CUI
ALSUB. 60, COMPETONO QUALI ENTI COMUNI A TUTTE LE
AUTORIMESSE E POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO;
- L'INGRESSO, IL VANO SCALA, L'ASCENSORE, IL DISIMPEGNO
ALLE CANTINE, IL LOCALE CALDAIA E RIPOSTIGLIO AL PIANO
SEMITERRATO DI CUI AL SUB. 61, COMPETONO, QUALI ENTI
COMUNI, A TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI LA "PALAZZINA



VITTORIA";

- L'INGRESSO, IL VANO SCALA, L'ASCENSORE, IL DISIMPEGNO ALLE CANTINE, IL LOCALE CALDAIA E RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO DI CUI AL SUB. 62, COMPETONO QUALI ENTI COMUNI, A TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI LA "PALAZZINA ENRICO";

- IL CORTILE, LE AIUOLE, GLI SPAZI DI MANOVRA AL PIANO TERRA DI CUI AL SUB. 63, COMPETONO, QUALI ENTI COMUNI, A TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE;

- LE BOCHE DI LUPO PRESENTI NEI MARCIAPIEDI PERIMETRALI ALLE DUE PALAZZINE (VITTORIA ED ENRICO) DI PROPRIETA' ESCLUSIVA RISPETTIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI SUBB. 6 E 18, DOVRANNO SEMPRE ESSERE MANTENUTE LIBERE ED IN NESSUN CASO POTRANNO ESSERE OSCURATE OD OSTRUITE CON QUALSIASI MANUFATTO.

VIENE DATO ATTO PER CONOSCENZA ED APPROVAZIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE CHE: - LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA RELATIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI ANCORA DI SUA PROPRIETA' LA FACOLTA' DI:

A) EFFETTUARE MODIFICHE INTERNE

B) B) EFFETTUARE CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO NEL RISPETTO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE, IL TUTTO SENZA NECESSITA' DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI AL CONDOMINIO.



5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 27/12/2011 rep.

291354/22587 notaio ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO trascritto
a VOGHERA il 25/01/2012 ai n.ri 571/461

Contro

XX

Prezzo di cessione € 113.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugato in separazione dei beni.



A (particelle 116/2 – 172, 173)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 10/07/2008 rep. 282551/31999 notaio
ESPOSITO VINCENZO trascritto a Voghera il 17/07/2008 ai n.ri
6174/4410

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per atto di CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 21/12/1999 n.ri 3594 di
rep. Notaio Carlo Cavagna trascritto a Voghera il 20/01/2000 ai n.ri
381/298 contro

SPALLA Enrico nato il 31/05/1939 a Rivanazzano c.f.
SPLNRC39E31H336K

A (particelle 116/1 – 649, 650)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 06/06/2008 rep. 282265/31851 notaio
ESPOSITO VINCENZO trascritto a Voghera il 01/07/2008 ai n.ri
5614/3998

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato con i seguenti titoli:

- DIA 29/08/2008 N. 7692 e variante del 04/02/2009 n. 1252
- SCIA del 27/10/2010 prot n. 9101
- Richiesta di Agibilità del 07/12/2010

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una periferica ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe: Rivanazzano Terme è un comune italiano con 5 134 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Località termale, è situata presso il torrente Staffora nell'Oltrepò Pavese.



8.3. Descrizione dei beni

Appartamento in medio stato di manutenzione. Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori per riscaldamento, acqua calda sanitaria, acqua potabile.

Livello generale di finitura dell'abitazione medio buono, del complesso residenziale medio buono. Presente ascensore sino al S1.

Si segnala presenza di umidità sulla facciata nella parte bassa a ridosso della zoccolatura.

SPECIFICHE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T	Pranzo-cucina	18,10
P.T	disimpegno	2,70
P.T	Camera	13,85
P.T	bagno	5,40
S.1	cantina	9,60

Superficie abitazione 53,00 mq

Superficie box 19,00 mq

Superficie commerciale 63,00 mq

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei



fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia, Conservatoria dei RR.II

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: RIVANAZZANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-CENTRO

Codice zona: B1


Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1100	L	2,5	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1400	L	3	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	920	L			
Box	Normale	710	870	L	2,5	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	260	345	L			
Posti auto scoperti	Normale	110	140	L			

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-22 FIMAA



comune di

Rivanazzano Terme

popolazione (2018) 5.326

superficie km² 28,91

densità ab/km² 184

codice catastale H336

cap 27055

numero compravendite

2015 41

2016 61

2017 53

2018 50

2019 88

2020 45

	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.150,00	900,00	700,00	550,00	400,00	250,00
Ville/Villetta	€/mq	1.150,00	900,00	700,00	550,00	400,00	250,00
*Autorimesse	€	7.500,00					5.000,00
Uffici	€/mq	1.150,00	900,00	700,00	550,00	400,00	250,00
Negozi	€/mq	1.150,00	900,00	700,00	550,00	400,00	250,00
Capannoni	€/mq	700,00					300,00
Terreni edificabili calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	45,00	30,00				

Quotazioni immobiliari nel comune di
Rivanazzano Terme

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rivanazzano Terme. Il periodo di riferimento è Novembre 2024.



Comparabili:

Reperiti atti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmenti di mercato nelle immediate vicinanze: si rileva una media attestata a circa €/mq 1.240,00

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e box	a corpo	compresi	EURO 78.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all’interno della proprietà, allineamento



vulture catastali:

€ 78.000,00 X 15%

€ 11.700,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:
per dichiarazione di tecnico relativa alle tolleranze costruttive
Nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 66.300,00

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.

Vigevano, 03/02/2025

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

