



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 244/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Luisa VASILE

CUSTODE:

Avv. Federico BRIGHENTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

con [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.192,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 8.30-9.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 739** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tortona, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 738 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 740 ad ovest: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.192,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 333.788,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 333.788,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 739

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005.

Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo:

- Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Denuncia di inizio attività N. **134/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone artigianale/industriale numero 12, presentata il 15/05/2008 con il n. 4212 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 78

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

**Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:**

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR**

25-01-2002 n. 7/7868

4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errato indicazione dell'indirizzo dell'unità immobiliare  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 739

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.192,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 8.30-9.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 739** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tortona, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 738 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 740 ad ovest: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale/industriale in corso di costruzione.

L'unità immobiliare si presenta priva di qualsivoglia finitura. Sono presenti la struttura, i pannelli prefabbricati perimetrali e la copertura.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata. Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di una recinzione temporanea di cantiere.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Andrà presentato provvedimento edilizio per il completamento dell'opera per la quale sono già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti. Non si esclude che il Comune possa richiedere il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali conguagli se dovuti.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone in corso di costruzione (s.u. mq. circa 970,00)	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Area (mq. circa)	1.921,00	x	10 %	=	192,10
<b>Totale:</b>	<b>2.921,00</b>				<b>1.192,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 290,00

Note: Capannoni tipici = Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 245,00

Valore massimo: 325,00

Note: Capannoni di tipo industriali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.192,10 x 280,00 = **333.788,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 333.788,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 333.788,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione del lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CAPANNONE INDUSTR./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE	1.192,10	0,00	333.788,00	333.788,00
				<b>333.788,00 €</b>	<b>333.788,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 333.788,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 333.788,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **606,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 8.45-9.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 740** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tortona, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 739 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 745 ad ovest: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>606,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.848,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.848,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 740

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona.

Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo:

- Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Denuncia di inizio attività N. **142/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone artigianale/industriale numero 13, presentata il 03/06/2008 con il n. 4759 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 78

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

**Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:**

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**

3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868

4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo dell'unità immobiliare L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 740

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**CAPANNONEIndustr./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **606,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 8.45-9.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 740** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tortona, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 739 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 745 ad ovest: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone artigianale/industriale in corso di costruzione.

L'unità immobiliare si presenta priva di qualsivoglia finitura. Sono presenti la struttura, i pannelli prefabbricati perimetrali e la copertura.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata. Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di una recinzione temporanea di cantiere.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Andrà presentato provvedimento edilizio per il completamento dell'opera per la quale sono già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti. Non si esclude che il Comune possa richiedere il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali conguagli se dovuti.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone in corso di costruzione (s.u. mq. circa 480,00)	500,00	x	100 %	=	500,00
Area (mq. circa)	1.066,00	x	10 %	=	106,60
<b>Totale:</b>	<b>1.566,00</b>				<b>606,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 290,00

Note: Capannoni tipici = Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 245,00

Valore massimo: 325,00

Note: Capannoni di tipo industriali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 606,60 x 280,00 = **169.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.848,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.848,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione del lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CAPANNONE INDISTR./ARTIG. IN CORSO DI COSTRUZIONE	606,60	0,00	169.848,00	169.848,00
				<b>169.848,00 €</b>	<b>169.848,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.848,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.848,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.463,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 723** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2463,00 mq. reddito agrario 15,26 €, reddito dominicale 18,44 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord: Mapp. 850 ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede e Via Tortona ad ovest: Mapp. 300 e 17

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.463,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.890,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.890,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 723

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo:

- Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

**Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:**

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.463,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 723** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2463,00 mq. reddito agrario 15,26 €, reddito dominicale 18,44 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord: Mapp. 850 ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede e Via Tortona ad ovest: Mapp. 300 e 17

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.463,00	x	100 %	=	2.463,00
<b>Totale:</b>	<b>2.463,00</b>				<b>2.463,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.463,00 x 30,00 = **73.890,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.890,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.890,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, nè analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di*

*radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.463,00	0,00	73.890,00	73.890,00
				<b>73.890,00 €</b>	<b>73.890,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.890,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.890,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 724** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2198,00 mq. reddito agrario 13,62 €, reddito dominicale 16,46 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Morononi ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 725 ad ovest: Mapp. 17

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.198,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.940,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.940,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 724

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAUV 7" (Art. 8 delle NTA).

**Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:**

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

## LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 724** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2198,00 mq. reddito agrario 13,62 €, reddito dominicale 16,46 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Morononi ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 725 ad ovest: Mapp. 17

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.198,00	x	100 %	=	2.198,00
<b>Totale:</b>	<b>2.198,00</b>				<b>2.198,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.198,00 x 30,00 = **65.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.940,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.940,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.198,00	0,00	65.940,00	65.940,00
				<b>65.940,00 €</b>	<b>65.940,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.940,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.940,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.695,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 725** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2695,00 mq., reddito agrario 16,70 €, reddito dominicale 20,18 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 724 ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 726 ad ovest: Mapp. 17

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.695,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.850,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 725

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

**Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:**

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

## LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.695,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 725** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2695,00 mq., reddito agrario 16,70 €, reddito dominicale 20,18 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 724 ad est: Mapp. 717 - Strafa Privata Archimede a sud: Mapp. 726 ad ovest: Mapp. 17

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.695,00	x	100 %	=	2.695,00
<b>Totale:</b>	<b>2.695,00</b>				<b>2.695,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.695,00 x 30,00 = **80.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.850,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.695,00	0,00	80.850,00	80.850,00
				<b>80.850,00 €</b>	<b>80.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.850,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.617,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 726** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1617,00 mq; reddito agrario 10,02 €, reddito dominicale 12,11 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 725 ad est: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede a sud: Mapp. 743 e 744 ad ovest: Mapp. 17

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.617,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.510,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.510,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 726

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.617,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 726** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1617,00 mq; reddito agrario 10,02 €, reddito dominicale 12,11 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 725 ad est: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede a sud: Mapp. 743 e 744 ad ovest: Mapp. 17

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	1.617,00	x	100 %	=	1.617,00
<b>Totale:</b>	<b>1.617,00</b>				<b>1.617,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.617,00 x 30,00 = **48.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.510,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.510,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, nè analisi per la presenza di eventuali sostanze*

*nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	1.617,00	0,00	48.510,00	48.510,00
				<b>48.510,00 €</b>	<b>48.510,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.510,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.510,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 727** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2430,00 MQ. reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 18,20 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Morononi ad est: Mapp. 857 e Mapp. 881 a sud: Mapp. 737 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.430,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.900,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 727

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 727** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2430,00 MQ. reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 18,20 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Morononi ad est: Mapp. 857 e Mapp. 881 a sud: Mapp. 737 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.430,00	x	100 %	=	2.430,00
<b>Totale:</b>	<b>2.430,00</b>				<b>2.430,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.430,00 x 30,00 = **72.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da*

*intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.430,00	0,00	72.900,00	72.900,00
				<b>72.900,00 €</b>	<b>72.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 733** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1464,00 mq reddito agrario 9,07 €, reddito dominicale 10,96 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 745 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 734 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.464,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.920,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.920,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 733

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 733** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1464,00 mq reddito agrario 9,07 €, reddito dominicale 10,96 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 745 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 734 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	1.464,00	x	100 %	=	1.464,00
<b>Totale:</b>	<b>1.464,00</b>				<b>1.464,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.464,00 x 30,00 = **43.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.920,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.920,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da*

*intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	1.464,00	0,00	43.920,00	43.920,00
				<b>43.920,00 €</b>	<b>43.920,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.920,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.920,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 734** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1465,00 mq. reddito agrario 9,08 €, reddito dominicale 10,97 €, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 733 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 735 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.465,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.950,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 734

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 734** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1465,00 mq. reddito agrario 9,08 €, reddito dominicale 10,97 €, piano: Terra,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 733 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 735 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	1.465,00	x	100 %	=	1.465,00
<b>Totale:</b>	<b>1.465,00</b>				<b>1.465,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.465,00 x 30,00 = **43.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.950,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.950,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, nè analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	1.465,00	0,00	43.950,00	43.950,00
				<b>43.950,00 €</b>	<b>43.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.950,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.324,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 735** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2324,00 mq. reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 17,40 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 734 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 301 - Via Tortona ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.324,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.720,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.720,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 735

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

### LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.324,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 735** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2324,00 mq. reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 17,40 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 734 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 301 - Via Tortona ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.324,00	x	100 %	=	2.324,00
<b>Totale:</b>	<b>2.324,00</b>				<b>2.324,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.324,00 x 30,00 = **69.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.720,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.720,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, nè analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, nè verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da*

*intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.324,00	0,00	69.720,00	69.720,00
				<b>69.720,00 €</b>	<b>69.720,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.720,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.720,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 737** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2171,00 mq. reddito agrario 13,45 €, reddito dominicale 16,26 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 727 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 738 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.171,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.130,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.130,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

## **CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 737

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

Denuncia di inizio attività N. **30/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

Segnalazione certificata di inizio attività N. **243/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

### **CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUA V 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

## LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **2.171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 737** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 2171,00 mq. reddito agrario 13,45 €, reddito dominicale 16,26 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 727 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 738 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	2.171,00	x	100 %	=	2.171,00
<b>Totale:</b>	<b>2.171,00</b>				<b>2.171,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.171,00 x 30,00 = **65.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.130,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.130,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di

Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	2.171,00	0,00	65.130,00	65.130,00
				<b>65.130,00 €</b>	<b>65.130,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.130,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.130,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.554,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 745** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1554,00 mq. reddito agrario 9,63 €, reddito dominicale 11,64 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 740 e Mapp. 746 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 733 e Mapp. 746 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede e Mapp. 746

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.554,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.620,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.620,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

**CONVENZIONE EDILIZIA**, stipulata il 23/12/2004 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 151261/14091 di repertorio, registrata il 10/01/2005 a Voghera ai nn. 21 serie 1t, trascritta il 11/01/2005 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 139/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica. La formalità è riferita solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18.

Nel Certificato notarile viene specificato che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

Si è dato atto che: l'area compresa nella lottizzazione è di mq. 41.430 di cui mq. 6.332,58 a strada e mq. 1.860,37 a parcheggio esterno, che la superficie fondiaria è pertanto di mq. 33.236,05, che la superficie copribile è di mq. 16.618,02 e la superficie coperta prevista nel piano di lottizzazione è di mq. 12.024,00; le aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo il parametro del 20% della superficie fondiaria sono di mq. 6.647,00 e le aree alberate con alberi ad alto fusto sono di mq. 8.593 ai sensi del vigente p.r.g.c. la "ditta lottizzante" si è impegnata per sé e suoi aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione come elencate nella tav. c ed aventi un costo preventivo di euro 309.465,34 che supera l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di 6.042,55/mq., che moltiplicato per mq. 15.030 ammonterebbe a euro 90.819,46. Pertanto con l'esecuzione delle predette opere, i lottizzanti ed i concessionari, avranno completamente soddisfatto ogni onere a loro carico a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro 2.845,68/mq. per un importo di euro 42.770,53, la tassa per lo smaltimento rifiuti pari a euro 2.277,57/mq. ed un importo di euro 34.231,95 verranno versati al rilascio delle concessioni edilizie. si applicheranno comunque le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o d.i.a. tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate a cura e spese della "ditta lottizzante" entro dieci anni da oggi. L'attuazione di tali opere dovrà avvenire in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed abitabili alle aree di uso pubblico. Il rilascio della licenza di agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione (servizi indispensabili), utilizzate da tali edifici. La "ditta lottizzante" si è impegnata ad eseguire, il collegamento della fognatura nera sulla via morononi, il collegamento dell'acquedotto alla conduttura comunale in via tortona e degli altri servizi come richiesto dagli enti preposti. le condutture fognarie previste nel piano di lottizzazione sono state dimensionate in base alle reali necessità di progetto e sono adeguate allo smaltimento nelle condutture esistenti di via morononi. la "ditta lottizzante" si è impegnata a non mutare per un periodo di dieci anni la destinazione d'uso degli edifici realizzati in attuazione del p.l. in caso contrario i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dagli strumenti, anche senza opere, dovranno essere richiesti e assoggettati al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti al momento del cambiamento, e del costo di costruzione. le opere di urbanizzazione saranno eseguite con le seguenti modalità: strada di quartiere: larghezza ml 11,50, di cui ml 1,50 a marciapiedi. stratigrafia della nuova sede stradale sbancamento per cm. 80 ove occorre, procedendo con la seguente stratigrafia: sul fondo posa di tessuto non tessuto; sino a cm 50 materiale inerte (sabbia e ghiaia senza presenza di lime o argille); strato di materiale stabilizzato spessore cm. 15 finiti; stesura superiore di strato di tout venant per cm. 8 finito; stesura di tappetino d'usura cm. 3 finito. ai sensi dell'art. 7 comma 10 della l.r. 23.6.1997 n. 23 le indicazioni planivolumetriche di progetto, sono da considerarsi soltanto indicative ed in fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**CONVENZIONE DECADUTA PER DECORSO TERMINE MASSIMO.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 745

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 137075/12350 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Voghera ai nn. 635 serie 1V, trascritto il 17/04/2002 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 2863/2238. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 mapp. 18

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Approvazione piano di lottizzazione artigianale-industriale di iniziativa privata denominato "Riva Tre" in via Tortona, adottato con atto c.c. n. 42/2001 N. 41/2004,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/09/2004 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Via Tortona.

In data 23.12.2004 veniva stipulata apposita convenzione.

In data 09.11.2006 è stata rilasciata delibera n. 42 per: Piano di lottizzazione industriale/artigianale in via Tortona. Adozione di variante alle norme tecniche del piano attuativo art. 14 L.R. 12/2005. Nella stessa viene deliberato di approvare ai sensi dell'art. 14 l.R. 12/2005, la variante all'art. 9 delle norme Tecniche Esecutive del Piano di Lottizzazione "RIVA 3" ora "PASAFIN SRL" che sarà modificato nel seguente modo: - Nell'edificazione sulle aree del P.L. dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni: H max mt. 11.50. Altezze maggiori possono essere autorizzate solo ed esclusivamente per comprovate necessità produttive ed unicamente per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscono volumetria (es. Silos)

**Denuncia di inizio attività N. 30/05,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di opere di urbanizzazione primaria - PL RIVA 3 in variante alla previsione del PL, presentata il 15/02/2005 con il n. 1166 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 18

**Segnalazione certificata di inizio attività N. 243/12,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione lungo la Via Archimede, presentata il 10/11/2012 con il n. 8619 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Rivanazzano Terme, Fg. 16 Mapp. 722, 723, 724, 725, 726, 727, 733, 734, 735, 737, 739, 740, 745

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Prot. n° 6171/2025 del 31.07.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto D. Lgs. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio e del Piano di Governo del Territorio e relative varianti approvate dagli organi competenti;

Richiamato il 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la domanda presentata a questo Comune in data 23/06/2025 prot. 6171 a nome del Geom. CERANA Maurizio

**CERTIFICA CHE**

I terreni in mappa al

Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 (identificazione avvenuta tramite mappa in dotazione all'Ufficio Tecnico) sono azionati nel P.G.T.:

P.G.T. Vigente: Fg. 16 mappali 739,740,723,726,725,724,727,737,745,733,734 e 735 ricadono in zona "PIANI ATTUATIVI IN ATTO - PUAV 7" (Art. 8 delle NTA).

Ai fini edificatori dovrà tassativamente essere rispettato quanto sottospecificato:

- 1- Rispettare ogni imposizione di eventuali vincoli ambientali riconducibili al Decreto 42/2004;**
- 2- Rispettare eventuali imposizioni idrogeologiche come previsto nello studio geologico contenuto del Documento di Piano del PGT approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.2012, successivamente variato con Variante al PGT approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 31 del 15.09.2022.**
- 3- Rispettare eventuali vincoli imposti dalla determinazione del reticolo idrico di cui al DGR 25-01-2002 n. 7/7868**
- 4- Rispettare quanto disposto dal D.Lgs 227/2001 (aree boscate)**

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIVANAZZANO VIA STRADA PRIVATA ARCHIMEDE SNC

## LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** a RIVANAZZANO Via Strada Privata Archimede snc, della superficie commerciale di **1.554,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 745** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 3, superficie 1554,00 mq, reddito agrario 9,63 €, reddito dominicale 11,64 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 740 e Mapp. 746 ad est: Mapp. 881 a sud: Mapp. 733 e Mapp. 746 ad ovest: Mapp. 717 - Strada Privata Archimede e Mapp. 746

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile. Lo strumento urbanistico prevede la costruzione di capannoni a destinazione artigianale/industriale.

Il lotto di terreno è in stato di abbandono e necessita di pulizia per la rimozione di vegetazione spontanea.

L'area non è recintata.

Posto in una zona periferica del Comune di Rivanazzano Terme a prevalente destinazione industriale/artigianale ha ingresso dalla Strada Privata Archimede.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile (superficie catastale)	1.554,00	x	100 %	=	1.554,00
<b>Totale:</b>	<b>1.554,00</b>				<b>1.554,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.554,00 x 30,00 = **46.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.620,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.620,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo,*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di

Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Rivanazzano Terme, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE	1.554,00	0,00	46.620,00	46.620,00
				<b>46.620,00 €</b>	<b>46.620,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.620,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.620,00**

data 23/12/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA