

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 205/2024

ISEO SPV S.R.L. – DOVALUE SPA

XXX

contro

XXXX

XXXX

G.E. dott. Antonio Codega

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

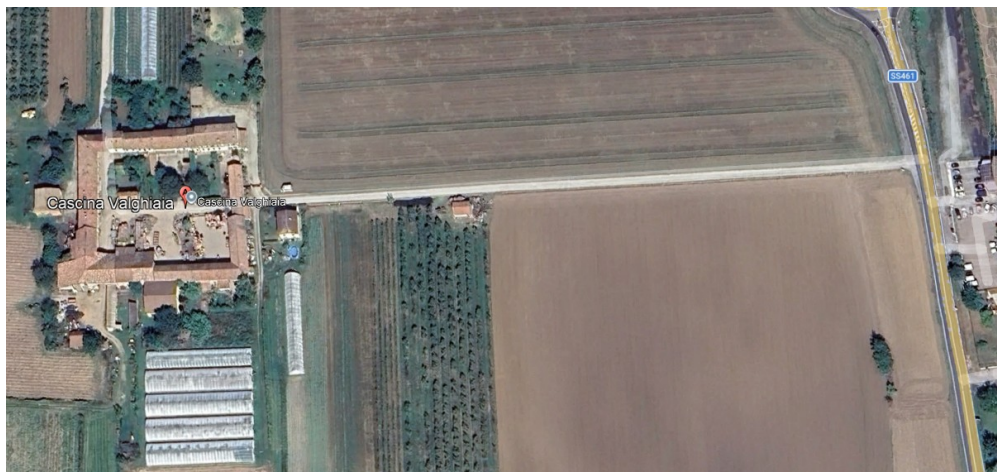
tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

LOTTO Unico - ABITAZIONE IN RIVANAZZANO Cascina Valghiaia 8

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -



Localizzazione



In comune di Rivarossa, località cascina Valghiaia, piena proprietà della quota di 1/1 di abitazione edificata su due piani fuori terra oltre ad una cantina interrata e piccolo sedime di pertinenza esclusiva posto sul fronte sud e nord della casa.

1. B - Esecutati e regime patrimoniale .

- XXXX

C.F. XXXX per il diritto di ½ di piena proprietà;

- XXXX

C.F. XXXX per il diritto di ½ di piena proprietà.

Ai fini della L. 151/75 gli esecutati dichiaravano nell'atto d'acquisto di essere XXXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera, a tutto il 03/02/2026 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 30/05/2008 al n. 4772 di Registro Generale, n° 842 di Registro Particolare, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro XXXXXX,

- a favore di INTESA SANPAOLO SPA, capitale

€ 100.000,00, ipoteca per complessivi € 200.000,00.

Annotata di surrogazione in data 26/10/2010 al n. 830 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro XXXXX

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23/02/2016 al n. 1055 di Registro Generale, n° 116 di Registro Particolare, contro XXXX, a favore di XXXXX per complessivi € 16.500,00.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 31.05.2024 rep. n. 4085 di Registro generale e n. 3243 di Registro Particolare a favore di ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) a carico di

XXXX.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

I beni oggetto di stima sono nella disponibilità degli esecutati, al momento del sopralluogo effettuato in data 19/01/2026 l'immobile era disabitato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	93.925,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	14.088,75
Deduzione per regolarizzazione catastale	- €	750,00
<u>Deduzione per adeguamento urbanistico</u>	<u>- €</u>	<u>2.800,00</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	76.300,00

2. DATI CATASTALI

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Rivanazzano Terme al:

Foglio 3 mappale 71 cat. A/3 cl. 2 vani 6,0 R.C. € 511,29

Le pertinenze sono censite al NCT del Comune di Rivanazzano Terme

al: Foglio 3 mappale 342 are 0.26 RD € 0,23 RA € 0,30

Foglio 3 mappale 344 are 2.97 RD € 2,68 RA € 3,45

Foglio 3 mappale 345 are 1.31 RD € 1,18 RA € 1,52

Il tutto intestato a:

- **XXXX**

C.F. XXXX per ½ di piena proprietà;

- **XXXX**

C.F. XXX per ½ di piena proprietà.

2.1 CONFINI

Con riferimento alla mappa NCT in corpo da nord: mappali 346, 343, 93, 380, 328, 63 del foglio 3 di Rivanazzano Terme.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Sulla scheda catastale al piano primo risulta rappresentato un locale ripostiglio di fatto non realizzato, il costo per l'aggiornamento della scheda catastale è stimato in € 750,00. Si evidenzia che parte dell'area di pertinenza del fabbricato è occupata dalla viabilità interna della cascina.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/01/2026, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

I beni sono posti in un contesto isolato, agricolo pianeggiante, tipico della Pianura Padana, situato circa a metà strada tra la città di Voghera e Rivanazzano Terme.

3.2 Caratteristiche del fabbricato-

L'immobile è una piccola porzione residenziale all'interno di un più ampio complesso che costituisce una vecchia cascina a corte tipica della pianura padana.

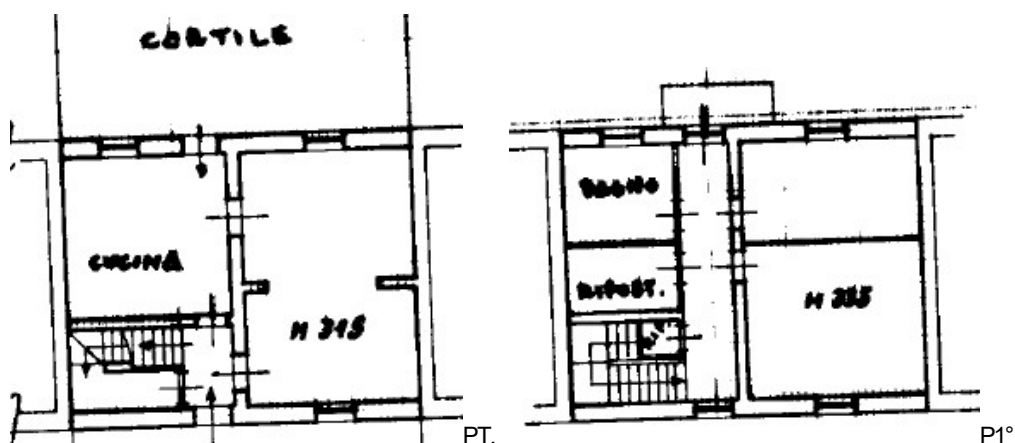
L'accesso si pratica tramite una strada sterrata dalla statale Voghera-Salice,

L'area pertinenziale al fabbricato si sviluppa sui fronti sud e nord

dell'abitazione, la porzione identificata con il mappale 344 è gravata in parte da servitù di transito a favore di altre unità dislocate all'interno della cascina.

3.3 Caratteristiche dell'abitazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposta su tre piani collegati da scala interna ed è formata da cucina e soggiorno al piano terra, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio con piccolo balcone al piano primo e cantina al piano interrato. Sui fronti liberi sud e nord del fabbricato è annessa una piccola area pertinenziale uso cortile/orto.



abitazione	Sup. COPERTA mq. 73,00			
	P.t H = m. 3,02 - P.1° H 3,20			
Locali	Sup. nette:	Cucina	mq.	18,50
		Soggiorno	mq.	30,00
		disimpegno P.T	mq.	2,30
		Disimpegno P.1	mq	7,65
		Bagno	mq.	8,40
		Ripostiglio	mq.	5,40
		Camera	mq.	14,55
		Camera	mq	16,80
		Balcone	mq	3,00
Struttura del fabbricato	muratura e laterizio, solai in ferro con putrelle e volte			
TETTO	Non ispezionabile, gronde in legno copertura di coppi			
Pareti esterne	Muratura mista spessore cm 50			

Tavolati interni Intonaci interni Pavimentazioni Rivestimenti	Muri di spina e parte tavolati in forati (spess. cm. 10) Intonaco al civile I pavimenti sono in ceramica tinta cuoio Cucina e bagno in ceramica  19 01 2026
Serramenti	Porta di ingresso in legno e vetri, serramenti esterni in legno con doppio vetro Persiane e inferriate, il tutto in mediocre stato di conservazione. Porte interne in legno di serie commerciale-economica.  19 01 2026

Sanitari

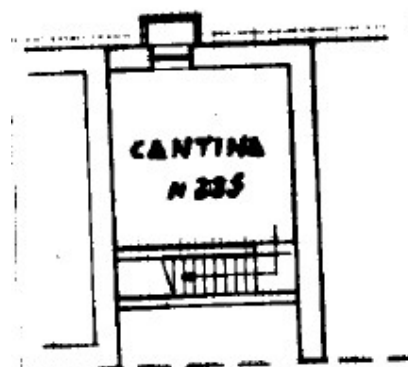


Sanitari in ceramica di media qualità in discreto stato di conservazione

Riscaldamento

Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in cucina
Termosifoni in ghisa.

Cantina interrata



Locale pavimentato in ceramica della superficie di mq 18,00

Area esterna	Sul fronte nord e sud dell'abitazione si estende una piccola area di pertinenza uso cortile / orto, nella parte nord è stato realizzato il pozzo nero di raccolta degli scarichi reflui dell'abitazione. 
---------------------	--

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati a seguito di atto di compravendita notaio Maurizio de Blasi, in data 26/05/2008 rep. n. 58.987 racc. n. 21.541 trascritto in data 30/05/2008 ai nn.3391/4770, da XXXXXX.

Al predetto XXXX l'intera proprietà è pervenuta per compravendita notaio Magnani in data 25/05/1991 Rep. 11127, trascritta in data 04/06/1991 al n° 2831/3468.

La particella 345 derivante dalle particelle 61 e 64 è pervenuta in capo agli esecutati a seguito di atto di compravendita notaio Maurizio de Blasi, in data 26/05/2008 rep. n. 58.987 racc. n. 21.541 trascritto in data 30/05/2008 ai nn.3392/4771, da XXXX. Ai predetti XXXX i beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

Condominio e Spese condominiali : non ci sono spese condominiali.

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

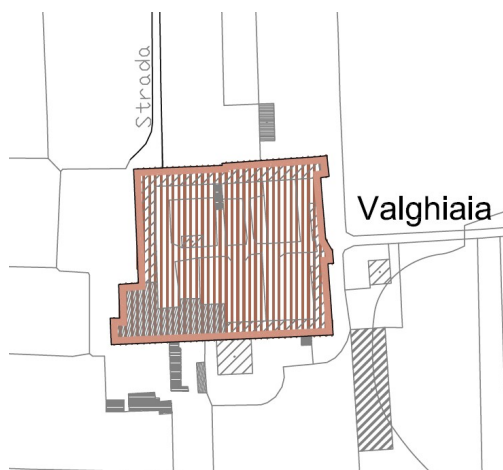
Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, successivamente è stato ristrutturato in base a concessione edilizia n° 29/91 del 03.05.1991 per *“ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare”*. In data 08/05/2008 è stata rilasciata l'attestazione di agibilità Prot. n° 3578/2008.

Si riscontra rispetto al progetto approvato una difformità al primo piano in quanto non è stato realizzato il ripostiglio nella zona vano scala e al piano terra non vi sono le porzioni di parete divisoria nel locale soggiorno rappresentate in progetto. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo comprensivo di sanzioni è stimato in € 2.800,00

7. - P.G.T. -,

L'area su cui insiste il fabbricato e la particella 344 sono inserite nei “NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE” del vigente

PGT, mentre la parte a nord del fabbricato con le particelle 342 e 345 risultano inserite nelle “AREE AGRICOLE GENERICHE – ART.59” del PGT.



8. IMPIANTI :

Nella pratica edilizia sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico.

9 . STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

	Coeff.					
	Sup. Lorda		Ragguaglio			Sup.
Unita' abitativa PT	mq	73,00	x	1,00	=	Mq 73,00
Unità abitativa P1	mq.	64,00	x	1,00	=	Mq 64,00
Balconi	mq	3,00	x	0,50	=	Mq 1,50
Cantina	Mq	18,00	x	0,30	=	Mq 6,00
			<u>TOTALE</u>		<u>=</u>	<u>Mq 144,50</u>

Acquisite le opportune informazioni di mercato tramite la pubblicità immobiliare, la Banca dati delle quotazioni immobiliari, e la comparazione con altri immobili similari posti in vendita, si è accertato che i prezzi per immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, variano da € 600,00 a € 850,00/mq; esaminate le caratteristiche costruttive e le finiture

dell'unità abitativa, nonché lo stato di conservazione e l'ubicazione si ritiene congruo attribuire al fabbricato un valore di stima pari a € 750,00/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità abitativa ci fornisce un valore di **€ 650,00 x mq 144,50 = € 93.925,00**

La stima è comprensiva delle aree circostanti di pertinenza

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 14.088,75 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 750,00 per adeguamento catastale

Deduzione di € 2.800,00 per adeguamento urbanistico

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 93.925,00 – (14.088,75 + 750,00 + 2.800,00 +) = € 76.286,25 che si arrotonda in **€ 76.300,00**

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'immobile non è dotato di A.P.E. Era provvisto di un attestato scaduto in data 18/12/2025 che classificava l'abitazione in Classe E 245,93 KWh/m²anno.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In comune di Rivanazzano, località cascina Valghiaia, piena proprietà della quota di 1/1 di abitazione edificata su due piani fuori terra oltre ad una cantina interrata e piccolo sedime di pertinenza esclusiva sul fronte sud e nord della casa. L'unità è formata da cucina e soggiorno al piano terra, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio con piccolo balcone al piano primo e cantina al piano interrato.

DATI CATASTALI

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Rivanazzano Terme al:

Foglio 3 mappale 71 cat. A/3 cl. 2 vani 6,0 R.C. € 511,29

Le pertinenze sono censite al NCT del Comune di Rivanazzano Terme

al: Foglio 3 mappale 342 are 0.26 RD € 0,23 RA € 0,30

Foglio 3 mappale 344 are 2.97 RD € 2,68 RA € 3,45

Foglio 3 mappale 345 are 1.31 RD € 1,18 RA € 1,52

CONFINI

Con riferimento alla mappa NCT in corpo da nord: mappali 346, 343, 93, 380, 328, 63 del foglio 3 di Rivanazzano Terme.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 93.925,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 76.300,00

Classe Energetica: L'immobile non è dotato di A.P.E. Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 09.02.2026

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili OMI*
- 11 *Fotografie;*

