Tribunale di Pavia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **457/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/05/2026 ore 09:15

Giudice Delle Esecuzio [redacted]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Nicorvo (PV)

Esperto alla stima: [redacted]
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Corpo A

Beni in Nicorvo (PV)

a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali (C.F.): foglio 3, particella 156, subalterno 3
Classe: 2
Consistenza: 5 vani
Superficie catastale: 104 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq
Rendita: € 165,27

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

[redacted]

Creditori Intervenuti

Nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**;
  Trascritta a Vigevano in data 28/08/2024 ai nn. 8105/1240

[redacted]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 100.000,00;
Importo capitale: € 63.000,00;
Spese: € 2.648,50;

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara in data 12/04/2024 ai nn. 255;
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 3, particella 156, sub. 3.

- **Pignoramento**

[redacted]

Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE in data 22/12/2025 ai nn.9420
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 3, particella 156, sub. 3.

Criticità
L'immobile è ubicato in zona urbana centrale con dotazione essenziale di servizi a causa delle modeste dimensioni del comune.
La distribuzione interna è funzionale benché di vecchia concezione, il doppio affaccio consente un buon riscontro d'aria. Purtroppo l'assenza di un impianto di riscaldamento completo e la mancanza di manutenzione dello stabile, in particolare le insufficienti condizioni di coibentazione del tetto, hanno provocato evidenti problemi di marcescenza sulle pareti e plafoni nei locali cucina e bagno.
Inoltre la carenza di domanda di alloggi nella zona è piuttosto scarsa.
Le criticità riscontrate riguardano:

- **Assenza di un ascensore;**
- **Impianto di riscaldamento insufficiente;**
- **Assenza di impianto di raffrescamento;**
- **Tetto dello stabile necessita intervento di risanamento conservativo;**
- **Fenomeni diffusi di muffa su plafoni e pareti in cucina e bagno.**

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	**=**	**€/mq**	**510,00**
Superficie convenzionale	**=**	**mq**	**95**
Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni	**=**	**€**	**48.250,00**
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	**=**	**€**	**38.500,00**

[redacted]

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

LOTTO 1

Beni in Nicorvo Via IV Novembre 13

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nicorvo (PV) in area centrale. Trattasi di appartamento ubicato al primo ed ultimo piano di una palazzina composta da due piani fuori terra.
Urbanisticamente viene individuato come ***Zona A1 – Nucleo di antica formazione*** (P.G.T. vigente del 08/04/2011 approvato con Delibera C.C. n. 6 del 05/05/2010).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[redacted]

- Stato Civile al momento dell'acquisto: coniugata in regime di separazione legale dei beni.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Nicorvo come segue: *(all. B)*

Intestati:

- A [redacted] Proprietà **1/1**

a) Identificato al catasto fabbricati con foglio 3, particella 156, subalterno 3, categoria A3, comune Nicorvo (PV), Piano 1, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, Rendita € 165,27.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Abitazione: (da nord in senso orario) scala comune e altra proprietà, cortile di altra proprietà, unità immobiliare di altra proprietà, Via IV Novembre.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nicorvo

Nicorvo è un comune italiano di 288 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina settentrionale, dove si incontrano le province di Pavia e Novara, in prossimità della riva sinistra del torrente Agogna, a breve distanza dalle città di Vigevano, Novara e Vercelli.

Il comune confina con i comuni di Albonese, Borgolavezzaro (NO), Castelnovetto, Ceretto Lomellina, Mortara, Robbio.

L'agricoltura è la principale risorsa del comune in particolare per la coltivazione di riso, mais e pioppeti.

I collegamenti viari garantiscono due linee di trasporto pubblico extraurbano che collegano Nicorvo con i comuni limitrofi. La stazione ferroviaria di Nicorvo è una fermata della linea Vercelli-Pavia e dista circa 1,5 km dai cespiti oggetto di E.I..

La strada Provinciale 14 (Via Ceretto) attraversa il comune sull'asse nord-sud e si collega con le Provinciali 6 e 157 che collegano a Robbio e Albonese. Nicorvo dista km 40,3 da Pavia e 45,3 km da Milano.

I cespiti sono ubicati in una zona centrale del comune di Nicorvo in un contesto di antica formazione con caratteristiche rurali.

La modesta dimensione del comune e la scarsa popolosità fanno sì che Nicorvo disponga degli essenziali esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità ma sia necessario l'utilizzo di un mezzo di trasporto per recarsi in strutture commerciali che garantiscano una scelta più completa. In particolare Nicorvo si trova al centro di un triangolo formato di comuni di Robbio, Cilavegna e Mortara che garantiscono un'offerta più ampia.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali e con compresenza di aree agricole limitrofe.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a distanza di circa 150 m sono presenti servizi di pubblica utilità oltre agli uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Nicorvo a 1,5 km.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Vercelli est a circa 21,8 Km (A26).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale urbana in zona centrale in un contesto di centro storico.

Il comune è molto piccolo e scarsamente popolato pertanto i servizi di pubblica utilità sono essenziali. Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici di piccole dimensioni e dalla prevalenza villini mono/bifamiliari oltre alla presenza di aree agricole.

I posti auto pubblici sono ubicati nelle zone centrali del comune e ai margini della carreggiata. Inoltre la viabilità è particolarmente agevole e il traffico non rappresenta una problematica.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne *(all. D)*

Il compendio immobiliare è accessibile dalla Via IV Novembre dal civico 15 anziché dal civico 13, come indicato nella scheda catastale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e l'immobile oggetto di E.I. è ubicato al primo piano.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Il fabbricato è un ex immobile rurale poi trasformato in residenziale, ha la conformazione strutturale tipica delle case di quell'epoca con muratura portante in mattone pieno, tetto in legno con manto di copertura in coppi. Originariamente il sottomanto era in lastre di eternit ma dovrebbe essere stato ristrutturato successivamente. Attualmente il sottomanto è esposto alle intemperie in quanto i coppi sono presenti solo in minima parte sulla copertura.
Le facciate sono finite in intonaco civile tinteggiate e necessitano manutenzione. La lattoneria è in pvc.
L'accesso al fabbricato avviene tramite portone a piano terra in alluminio e vetro dal quale si accede all'androne comune pavimentato in piastrelle in ceramica con finiture parietali in intonaco tinteggiato che necessitano manutenzione. L'androne da accesso diretto alla scala comune di collegamento tra i piani realizzata in marmo. I collegamenti elettrici sono a vista oppure chiusi in canaline a muro in pvc.

Condizioni generali delle parti esterne: scarse.

Copertura	tipologia: **tetto a falda** materiale: **legno con manto in coppi (in parte assenti)**
Fondazioni	tipologia: **continue** materiale: /
Accesso	tipologia: **pedonale, portoncino su strada** materiale: **alluminio e vetro**
Struttura	materiale: **muratura portante** condizioni: **normali**
Facciate	materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse**
Scala interna	tipologia: **scala a doppia rampa** materiale: **pietra**

2.4. Caratteristiche descrittive interne *(all. G)*

UNITÀ ABITATIVA

L'unità residenziale è ubicata al piano primo ed è accessibile da portoncino in allumino e vetro.
L'abitazione si sviluppa su un unico livello con doppia esposizione est-ovest. L'ingresso all'appartamento è diretto sul corridoio distributivo nel quale affacciano sulla sinistra i locali cucina e bagno con affaccio verso est. In fondo al corridoio si accede alla camera padronale anch'essa con affaccio a est, mentre sulla destra si accede al soggiorno collegato ad un'altra camera da letto, entrambi con affaccio verso ovest.
Sul plafone del corridoio è presente una botola collegata al sottotetto in cui è presente un vano tecnico comune per l'accesso al tetto.
La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica e rivestimento vinilico; i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono in parte intonacati a civile e tinteggiati di bianco e in parte controsoffittati con pannelli in materiale isolante.
Bagno e cucina hanno rivestimenti parietali in ceramica smaltata a tutta altezza. I serramenti sono in alluminio con doppio vetro e gli con oscuramenti sono costituiti da scuri esterni in alluminio.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

L'immobile è dotato di impianto citofonico attualmente non funzionante. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas ubicata in cucina, i terminali sono caloriferi in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche; attualmente la caldaia non è allacciata al contatore del gas e non è presente alcuna fornitura gas. L'immobile è riscaldato tramite stufa a pellet ubicata in soggiorno. L'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia elettrica ubicata in bagno e funzionante. I plafoni non controsoffittati nei locali cucina e bagno presentano macchie di muffa diffusa su tutta la superficie dovuti al ponte termico e causati dall'assenza di riscaldamento dei locali. Sul lato prospiciente la corte interna è presente un balcone che corre lungo l'intera lunghezza dell'appartamento.

Condizioni generali dell'unità abitativa: complessivamente l'immobile si presenta in scarso stato manutentivo.

UNITÀ ABITATIVA

[redacted]

	TOTALE	70,12		scarse

- Altezza media locali: h 2,90 m;
- Altezza media locali controsoffittati: h 2,87 m;

a.	*Superficie netta calpestabile abitabile (PT+P1)*		*mq*	*70,12*
b.	Superficie lorda abitabile P1		mq	92,82
c.	Superficie balcone	mq 8,28 x 0,25	mq	2,07

[redacted]

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuri esterni** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti** Note: **Serramento con vetro doppio**
Infissi interni	tipologia: **battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in ceramica e pavimento vinilico** condizioni: **sufficienti**
Murature	materiale: **forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

condizioni: **medio/scarse, macchie di muffa su alcune pareti di bagno e cucina.**

Plafoni	materiale: **intonacati a civile e tinteggiati, alcuni locali controsoffittati con pannelli in polistirolo** condizioni: **plafoni intonacati in pessimo stato manutentivo con diffuse macchie di muffa, plafoni controsoffittati sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **portafinestra a doppio battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **ferramenta semplice** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle in ceramica smaltata** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica smaltata** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **assente** condizioni: **/**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **non funzionante**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **assente**
Fognatura	tipologia: **sconosciuta** rete di smaltimento: **comunale** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non verificabile**
Gas	tipologia: **assente** alimentazione: **fornitura assente** rete di distribuzione: **/** condizioni: **non verificabile** conformità: **assente**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **funzionante** conformità: **assente**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Telefonico	tipologia: **assente** condizioni: **non verificabile**
Termico (riscaldamento)	tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia a gas** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **non funzionante** conformità: **assente** tipologia: **autonomo ubicato in soggiorno** alimentazione: **caldaia a pellet** condizioni: **funzionante** conformità: **assente**
Termico (acs)	tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia elettrica** rete di distribuzione: **sconosciuta** diffusori: **rubinetti** condizioni: **funzionante** conformità: **assente**

2.5. Certificazione energetica

Assente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/04/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutata, l'appartamento risultava abitato dall'esecutata e dal figlio.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia in data 14/04/2026 prot. N. 51564. ***(all. I)***

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

4 PROVENIENZA (*all. F)*

4.1. Attuali proprietari

[redacted]

- Dal 21/09/1982 (ante ventennio) ad oggi
- In forza di atto di compravendita a rogit [redacted] /5684 del 14/09/1982, registrato in data 17/09/198 **igevano il**

[redacted]

- Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF alla partita 66, foglio 3, particella 156.

Precedenti proprietari

[redacted] ta di

- Ante ventennio al 21/09/1982.

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all.E)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma de ugia (PG) alla data del 29/01/2026 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio ***(all. E)*** alla data del 13/04/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  nessuna

- **Misure Penali**
  nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  nessuna

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

- **Iscrizioni**
  Ipoteca giudiziale;
  Trascritta a Vigevano in data 28/08/2024 ai nn. 8105/1240

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

[redacted] ota

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 100.000,00;
Importo capitale: € 63.000,00;
Spese: € 2.648,50;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara in data 12/04/2024 ai nn. 255;
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 3, particella 156, sub. 3.

- **Pignoramenti**

Pignoramento
Trascritto a Vigevano in data 27/01/2026 ai nn. 312/432;
[redacted]
Quota intera
Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE in data 22/12/2025 ai nn.9420
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 3, particella 156, sub. 3.

- **Altre trascrizioni**
nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale
Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
No

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'area sita in Comune di Nicorvo censita al **foglio 3 mappale 156** (P.G.T. vigente del 08/04/2011 approvato con Delibera C.C. n. 6 del 05/05/2010) ha la seguente destinazione urbanistica:

- ***Tessuto urbano consolidato_Zona A1 – Nucleo di antica formazione (art. 6.3)***
- ***Perimetro centro storico, nucleo antico***
- **Sensibilità paesaggistica: molto alta**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente del 08/04/2011 approvato con Delibera C.C. n. 6 del 05/05/2010
Zona omogenea:	***Tessuto urbano consolidato*** ***Zona A1 – Nucleo di antica formazione*** ***Perimetro centro storico, nucleo antico*** **Residenziale**
Norme tecniche di attuazione:	**Art. 6.3**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Nessuno
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	4 mc/mc
Rapporto di copertura:	60%
Indice di permeabilità	-
Altezza massima ammessa:	non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: **si dichiara la conformità urbanistica.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. D)*:

- Immobile costruito ante 1 Settembre 1967.

7.2. Conformità edilizia*:*

La sottoscritta ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'area tecnica del comune di Nicorvo e presso l'ufficio del catasto di Pavia al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile oggetto di esecuzione.
A seguito di innumerevoli solleciti all'ufficio tecnico, alla data del 22/09/2026 è stata evasa la richiesta come segue:
"Presso gli archivi storici comunali, la ricerca ha avuto esito negativo: non risultano, allo stato attuale, titoli abilitativi, licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, provvedimenti di condono edilizio o altri titoli e provvedimenti autorizzativi rilasciati ai nominativi indicati nella richiesta, riferibili all'immobile oggetto dell'accesso agli atti."

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Per accertare lo stato legittimo dell'immobile la sottoscritta ha pertanto esaminato la documentazione catastale giungendo alle seguenti conclusioni.
L'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 156, subalterno 3 la cui ultima planimetria catastale è datata 15/04/2026, è frutto di variazione del 20/12/2006 Pratica n. PV0244337 in atti dal 20/12/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 80029.1/2006) a sua volta proveniente da frazionamento del 12/03/1980 Pratica n. PV0228839 in atti dal 01/12/2006 in cui l'unità immobiliare urbana era tuttavia stata omessa dall'impianto (n. 447.1/1980).
Si specifica che, presso gli uffici del catasto urbano di Pavia, si è rinvenuta una planimetria di impianto del 1940, scheda n. 7551769, in cui si può vedere l'impianto originario del fabbricato dove al piano primo si evince l'appartamento oggetto di E.I. accorpato all'appartamento adiacente e all'unità al piano terra. Con frazionamento del 1980 le unità sono state separate ma il subalterno n. 3 è l'unica unità che non è stata registrata in tale occasione. Compare per la prima volta con l'assetto attuale nella planimetria datata 15/04/2006.
Si considera per tanto che l'unico stato legittimo risulta la planimetria dello stato originario del 1940 in cui l'immobile presenta alcune differenze di partizioni interne complessivamente sanabili. Non avendo ulteriori parametri, la sottoscritta considera che i frazionamenti e le modifiche dei muri interni risultano presentati senza titolo abilitativo. Per tale motivo risulta necessario sanare lo stato di fatto attuale con opportuna pratica edilizia in sanatoria per opere interne a cura di un professionista abilitato. Oltre alla regolarizzazione comunale è necessaria un'opportuna verifica degli impianti con rilascio di dichiarazioni di conformità impiantistiche al fine di ottenere il rilascio di abitabilità. La verifica della messa a norma degli impianti sarà a cura di tecnici specializzati e le lavorazioni necessarie non sono ad oggi computabili ma rientrano nelle detrazioni per vizi occulti imposte dal G.E.
Costo opere:

- Redazione CILA in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro ***€ 1.200,00*** più sanzione ***di € 1.000,00*** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- Dichiarazioni di conformità degli impianti a cura di tecnici abilitati: si considera un costo forfetario pari a euro ***€ 500,00***

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

a. Nella scheda catastale il numero civico indicato è 13 ma l'unità abitativa corrisponde al 15.

Regolarizzabili mediante "Istanza di rettifica dati catastali" disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Operazione a titolo gratuito.

Costo: operazione a titolo gratuito.

Oneri Totali: € 0,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

UNITÀ ABITATIVA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili P.1	mq.	92,82	100%	92,82
Balcone	mq.	8,28	25%	2,07
		101,1 mq. lordi		**94,89 mq. commerciali**

SUPERFICIE ARROTONDATA **mq. 95**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie lorda dell'appartamento e la superficie omogeneizzata delle superfici del balcone.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025 – zona B1 – Centrale
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Comune: Nicorvo
Abitazioni civili stato conservativo NORMALE
Valore mercato prezzo min. 730,00 / prezzo max. 780,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare NICORVO (PV)
Abitazioni in stabili di 2° fascia
Zona: Nicorvo
valore di compravendita prezzo min. 495,00 / prezzo max. 604,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Nicorvo con caratteristiche analoghe
ABITAZIONI
Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 395,00 (Euro/mq)

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati al quale si applicano i seguenti indici di correzione a causa delle scarse condizioni del cespite:

Valore unitario medio: € 566,00

- Edificio di oltre 40 anni in stato scadente: -5%
- Riscaldamento assente o insufficiente: -5%

A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario arrotondato pari a **510,00 €/mq**.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità abitativa	A3	95,0	€ 510,00	€ 48.450,00
				€ 48.450,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

• **VALORE LOTTO 1**	€ 48.450,00
• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 7.267,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.700,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 38.482,50
arrotondato	**€ 38.500,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 28.800,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore complessivo diritto e quota di 1/1	**€ 48.450,00**
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	**€ 38.500,00**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è ubicato in zona urbana centrale con dotazione essenziale di servizi a causa delle modeste dimensioni del comune.
La distribuzione interna è funzionale benché di vecchia concezione, il doppio affaccio consente un buon riscontro d'aria. Purtroppo l'assenza di un impianto di riscaldamento completo e la mancanza di manutenzione dello stabile, in particolare le insufficienti condizioni di coibentazione del tetto, hanno provocato evidenti problemi di marcescenza sulle pareti e plafoni nei locali cucina e bagno.
Inoltre la carenza di domanda di alloggi nella zona è piuttosto scarsa.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Le criticità riscontrate riguardano:

- **Assenza di un ascensore;**
- **Impianto di riscaldamento insufficiente;**
- **Assenza di impianto di raffrescamento;**
- **Tetto dello stabile necessita intervento di risanamento conservativo;**
- **Fenomeni diffusi di muffa su plafoni e pareti in cucina e bagno.**

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria o mail laddove sia stata comunicata.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 22/09/2026

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

a. Certificati anagrafici
b. Documentazione catastale
c. Identificazione urbanistica
d. Documentazione edilizia
e. Ispezioni ipotecarie
f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
g. Rilievo fotografico
h. Quotazioni
i. Verifica locazioni

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33