
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 417/2025

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXX
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
*iscritto all'Albo della provincia di*XXXXXXXXXXXX
*iscritto all'Albo del Tribunale di*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

*con studio in*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
*telefono:*XXXXXXXXXXXX

email:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**Beni in Fraz. Casirate Olona a Lacchiarella (Milano) Via A. Manzoni n.23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa di corte** sita in Fraz. Casirate Olona a Lacchiarella (Milano) Via A. Manzoni n.23:
Composto da
PIANO TERRA
Soggiorno-cucina, ripostiglio, scala interna
PIANO PRIMO
Disimpegno, camera, bagno
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.45.
Identificato in Catasto Fabbricati:
- intestata a xxx **foglio 23 particella 40 subalterno 704**, categoria A/4, classe 3, composto da vani 3, superficie catastale mq.40, posto al piano T-1, rendita € 133,25.
Coerenze in contorno e senso orario:
cortile comune, altre proprietà su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	isolata residenziale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona:	nel paese di Lacchiarella negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, spazi verdi, centro sportivo, ecc. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (10), ferrovia (5)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 1/4/2026 con l'ausilio del Custode Giudiziario l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

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: Nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. Iscrizioni:**
- Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di xx a firma di Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 7/6/2007 ai nn.2533/1741 iscritto a Pavia in data 5/7/2007 ai nn.16386/4216.
- Importo ipoteca: xxxxxxxxxxxxxx
- Importo capitale: xxxxxxxxxxxxxx
- 4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



- L' unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.2.80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra e primo	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	45,00		45,00

Caratteristiche strutturali generali:

materiale: probabile muratura, condizioni: non verificabili.

tipologia: probabile solaio in latero cemento, condizioni: non verificabili.

tipologia: a tetto in legno, condizioni: non verificabili.

tipologia: a rampa singola, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

tipologia: blindato, condizioni da sostituire.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.

tipologia: non presenti.

materiale: probabile tegole marsigliesi, condizioni: scarse.

materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco, condizioni: da ristrutturare.

materiale: piastrelle in gres/ceramica, condizioni: scarse.

materiale: stabilitura, condizioni: scarse.

ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.

tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

tipologia: sottotraccia, condizioni: non funzionante. Conformità: da normalizzare.

tipologia: sottotraccia, condizioni: non funzionante. Conformità: da normalizzare.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: non funzionante. Conformità: da normalizzare.

tipologia: caldaia e termosifoni non presenti. condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dott.

Perito Stimatore:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Lacchiarella per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Abitazioni Civili in stato normale (Min 1.300 Max 1.700 €/mq.) ricadenti in zona Centrale Zona B1. Tale valore viene decurtato in quanto l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di Lacchiarella, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Casa di corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano terra e primo	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00
	45,00		€ 45.000,00

- Valore corpo:	€ 45.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di corte	Mq.45	€ 45.000,00	€ 45.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 6.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Da definire
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 38.250,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 38.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/5/2026

il perito

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
ALLEGATO 3 – Ispezione catastale
ALLEGATO 4A – Nulla Osta 1973
ALLEGATO 4B – Disegno 1973
ALLEGATO 5A – DIA 2006
ALLEGATO 5B – Disegno 2006
ALLEGATO 5C – Richiesta Abitabilità 2007
ALLEGATO 6 – Ispezione ipotecaria conservatoria
ALLEGATO 7 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
ALLEGATO 8 – Titolo proprietà Notaio xxxxxxxxxx7/6/2007

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:

