

TRIBUNALE DI PAVIA

CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 417/2025

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

iscritto all'Albo della provincia di XXXXXXXXXXXXXXX

iscritto all'Albo del Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXX

XX

con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

telefono: XXXXXXXXXXXXXXX

email:

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
osto da vani 3, superficie ca

acchiarella

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ### ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
mercato,
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Consiglio del Custode Giudiziario

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 07 ai nn.2533/1741 iscritti

ASTE GIUDIZIARIE®

Nessuna riscontrata

- ### Coerenze in contorno e senso orario:

cortile comune, altre proprietà su tre lati

L'edificio è stato costruito ante '67 e ristrutturato nel 2006/2007.

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

ASTE GIUDIZIARIE  **Caratteristiche**
Caratteristiche
Struttura

ASTE GIUDIZIARIE®
 natura condizioni: non ver

ASTE
zie e costruttive 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.

ASTE
zie e costruttive generali:

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: rett
verificare.
tipologia: sott

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.

ASTE GIUDIZIARIE® *Termine*

ASTE GIUDIZIARIE®

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:

6 di 6

