

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Procedura Concorsuale**  
**Liquidazione giudiziale n. 343/24**

**Giudice Delegato: dr.ssa Caterina Macchi**  
**Curatore: dott. Gianluca Ingrassia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Unità immobiliare sita in:**  
**via Colombarole 6, Vellezzo Bellini (PV)**

**RELAZIONE**

Esperto alla stima: **De Palo Matilde**  
Codice fiscale: DPLMLD72M63F205O  
Partita IVA: 03818230967  
Studio in: Milano, via Torquato Taramelli 60  
telefono: 347.4473008  
email: matilde.depalo@gmail.com

data  
25/11/2024

## PREMESSA

Il dott. Gianluca Ingrilli, libero professionista con studio in via Lattanzio 23, Milano, nominato Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe dalla Sezione Civile del Tribunale di Milano verificata l'esistenza di bene immobile sito in Vellezzo Bellini (PV) e intestato a [REDACTED] con comunicazione del 20.09.2024 conferiva alla sottoscritta l'incarico di Perito estimatore per la valutazione dell'immobile.

La sottoscritta arch. Matilde De Palo, nata a Milano il 23.08.1972, residente e con studio a Milano in via Taramelli 60, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 12937, si impegnava nei confronti del Curatore Dott. Gianluca Ingrilli a svolgere le operazioni richieste.

A seguito dell'incarico la sottoscritta procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, il notaio rogante, effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Vellezzo Bellini (PV), via Colombarole 6**

**zona: periferica**

L'immobile oggetto di perizia è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vellezzo Bellini come segue:

Foglio 6, particella 1554, subalterno 5, categoria A4 "Abitazione di tipo popolare", classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 36 mq, rendita Euro 61,97, Via Colombarole 6, piano T-1.

Intestazione [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Trattasi di porzione immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo con locale deposito comune all'unità e ad altra unità immobiliare, al piano terra, i cui dati censuari sono derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2008 protocollo n. PV0266193 per bonifica identificativo catastale (n. 28546.1/2008).

Confini:

Unità ad uso residenziale: in senso orario, altri mappali, altro mappale, cortile comune, pianerottolo

e vano scala comune.

Ripostiglio comune (ai sub. 4 e 5): scale comuni, scale comuni, pianerottolo comune, altra unità immobiliare.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento monolocale con superficie catastale di mq 36 al piano primo accessibile da scala condominiale, con ingresso al piano terra su corte comune. L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente ad uso residenziale con zona letto e zona cottura con un ripostiglio in quota di h interna di 120 cm, un disimpegno e un servizio igienico. Di pertinenza dell'unità immobiliare vi è un locale deposito al piano terra, comune sia all'unità immobiliare (sub. 5) che all'unità immobiliare adiacente (sub. 4).

L'unità ha una altezza interna di circa 280 cm nella zona giorno/notte e di circa 300 cm nel disimpegno e nel bagno.

Attualmente l'immobile risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED] C.F.:

Il bene fa parte di uno stabile ad uso residenziale la cui costruzione risale agli inizi del '900 composto da un'unica palazzina di 2 piani fuori terra e area cortilizia comune. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata totalmente ristrutturata agli inizi degli anni 2000.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

L'immobile, alla data del sopralluogo, avvenuta il 13.11.2024, era occupato con regolare contratto di locazione (vedasi paragrafo "Altre informazioni per l'acquirente").

**Caratteristiche zona:** immobile collocato nella frazione di Giovenzano, in zona periferica rurale caratterizzata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale, con un vecchio nucleo storico di edifici a bassa densità abitativa e nuove lottizzazioni residenziali a tipologia di villette mono/bifamigliari.

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a basso traffico con parcheggi sufficienti.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è una frazione del comune di Vellezzo Bellini, quindi è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria. Per i servizi alla persona è necessario recarsi nel centro di Vellezzo o nei comuni più grandi limitrofi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** tessuto urbano misto

**Attrazioni paesaggistiche:** non presenti.

**Attrazioni storiche:** non presenti.

**Principali collegamenti pubblici:** scarsamente servito dai mezzi pubblici. E' presente una linea di superficie che collega la frazione di Giovenzano e il Comune di Vellezzo Bellini con il Comune di Pavia ma con poche corse giornaliere.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	tipologia: struttura portante in mattoni
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: non sono stati riscontrati a vista problemi statici
Muratura pareti esterne:	tipologia: mattoni intonacati condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: serramento in legno e vetro, protette da persiane in legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: Porta blindata in legno e porta interna in legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet ad eccezione di disimpegno e bagno in gres porcellanato condizioni: buone
Plafoni	materiale: rasatura in gesso e tinteggiate con idropittura condizioni: buone
Pareti	materiale: rasatura in gesso e tinteggiate con idropittura condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento predisposto	
Elettrico	presente
Idrico	presente
Termico	presente con riscaldamento autonomo
Raffrescamento	non presente