



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

27/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CURATORE:

Avv. Valentina Bavetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Orazio Fabio Leone

CF:LNERFB58H09G273L

con studio in MILANO (MI) Via Giosuè Carducci n.37

telefono: 3358112305

email: oraziofabio.leone@gmail.com

PEC: oraziofabio.leone@ordineingpa.it

ORAZIO
FABIO
LEONE

16.04.2025
10:33:19
GMT+02:00



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a TROMELLO Via Sandro Pertini 20, della superficie commerciale di **194,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 1545 comprendente anche il Corpo "B" (Sub. 3) e l'area di pertinenza di cui al Sub.1 (beni comuni non censibili).

In particolare, il **Corpo "A"** è costituito da una singola porzione indipendente della villa bifamiliare a schiera, formata da due piani fuori terra e relative parti comuni, tra cui la suddetta area di pertinenza censita al Sub. 1.

Si evidenzia che nel medesimo fabbricato è integrata l'autorimessa di cui al Corpo "B" (sub. 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

Coerenze: ad Ovest: Via Sandro Pertini, a Nord: area di pertinenza di altra villetta di proprietà aliena (part.1694), ad Est: lotto di terreno di proprietà aliena (part. 2087) e traversa cieca della Via Don Francesco Pavesi, a Sud: altra u.i.u. della stessa ditta - Corpo "B" (sub. 3) ed altra porzione della medesima villetta bifamiliare, di proprietà aliena (part. 1546, sub. 3).

- foglio 19 particella 1545 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di area di pertinenza costituita da un giardino recintato circostante la porzione di villetta bifamiliare (sub. 2) e un'area a parcheggio scoperto non recintato antistante il box (sub. 3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B box singolo a TROMELLO Via Sandro Pertini 20, della superficie commerciale di **21,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 1545 comprendente anche il Corpo "A" (Sub. 2) e l'area di pertinenza di cui al Sub.1 (beni comuni non censibili).

In particolare, il **Corpo "B"** è costituito da un'autorimessa singola al piano terra, con accesso dalla Via Sandro Pertini n.20 e relative parti comuni, tra cui la suddetta area di pertinenza censita al Sub. 1.

Si evidenzia che l'autorimessa è integrata nel medesimo fabbricato della porzione di villetta bifamiliare di cui al Corpo "A" (sub. 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1545 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19

mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

Coerenze: ad Ovest: area esterna a parcheggio non recintato della stessa ditta (Corpo "A", sub. 2), a Nord e ad Est: altra u.i.u. della stessa ditta (Corpo "A", sub. 2), a Sud: autorimessa dell'altra porzione della medesima villetta bifamiliare, di proprietà aliena (part. 1546, sub. 3).

- foglio 19 particella 1545 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di area di pertinenza costituita da un giardino recintato circostante la porzione di villetta bifamiliare (sub. 2) e un'area a parcheggio scoperto non recintato antistante il box (sub. 3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.337,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.500,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile non è più occupato dal conduttore dal luglio 2022.

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio SAMPIETRO Pietro Remo in Casalpusterlengo (LO) ai nn. 51513/20093 di repertorio, iscritta il 23/07/2003 a Vigevano ai nn. 8832/1792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 204.000,00.

Importo capitale: 141.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 13.06.2023 presso il Servizio di P.I. di VIGEVANO nn.753/5801.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2015 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6011/2015 di repertorio, iscritta il 19/02/2015 a Pavia ai nn. 123/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 20.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2016 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 164/2016 di repertorio, iscritta il 10/06/2016 a Pavia ai nn. 648/6419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna (RG 1347/2013).

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 75.518,87.

Consequente alla trascrizione dell'atto di citazione in data 24.06.2013 (cfr. Par. 4.2.2.).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2023 a firma di Notaio SANPIETRO Pietro Remo in Milano ai nn. 51513/20093 di repertorio, iscritta il 13/06/2023 a Pavia ai nn. 753/5801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 204.000,00.

Importo capitale: 141.000,00.

Rinnovo della formalità n.51513/20093 del 23.07.2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/07/2024 a firma di Tribunale di COMO ai nn. 6120/2024 di repertorio, trascritta il 19/11/2024 a Pavia ai nn. 7794/10504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione Controllata n.27/2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 27/05/2013 a firma di Tribunale di Vigevano ai nn. RG 1347/13 di repertorio, trascritta il 24/06/2013 a Pavia ai nn. 3488/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. - U.N.E.P. Trib. Vigevano n.4452 - cron. A00 RG 1347/13.

Segue iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10.06.2016, a seguito della relativa Sentenza di condanna (cfr. Par. 4.2.1.).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non fa parte di un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita, con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Notaio SAMPIETRO Remo Pietro ai nn. 51512/20092 di repertorio, registrato il 18/07/2003 a Pavia ai nn. 292 serie 1T, trascritto il 23/07/2003 a Pavia ai nn. 5783/8831

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 01/06/1993 fino al 30/06/2003), con atto stipulato il 01/06/2003 a firma di Notaio SAMPIETRO Remo Pietro ai nn. 34191/9930 di repertorio, registrato il 21/06/1993 a Codogno ai nn. 230, trascritto il 14/09/1993 a Vigevano ai nn. 6176/4524.

Il titolo è riferito solamente a acquisto del suolo edificatorio da parte della Società Altino S.r.l., che poi vi costruì l'edificio a sua cura e spese.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4/2022, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n.4 villette a schiera, presentata il 25/01/2002 con il n. 712 di protocollo, rilasciata il 08/03/2002 con il n. 1929 di protocollo, agibilità del 12/06/2003 con il n. 5712 di protocollo.
(Cfr. All. 5)

DIA N. N.3961/2023, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla c.e. n.4/2002 del 02/05/2002 , presentata il 18/04/2003 con il n. 3961 di protocollo, agibilità del 12/06/2003 con il n. 5712 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 551 (ora 1545, oggetto della presente Perizia) e 552 (ora 1546,

di proprietà aliena)..
(Cfr. All. 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n.17 del 29/07/2009, l'immobile ricade in zona B1 - Aree residenziali convenzionate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.44 NTA: IF = IF esistente oppure 1,20 mc/mq, H = H esistente oppure 10,50 m, distanza tra edifici non inferiore a 10,00 m. se una delle pareti è finestrata oppure a 3,00 m. se nessuna delle pareti è finestrata. . (Cfr. All. 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è riportato il vano porta della camera padronale al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale per esatta rappresentazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi vengono esposti e detratti nel paragrafo relativo alla valutazione del singolo corpo.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A".



PIANO PRIMO

Planimetria catastale piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Comune di Tromello - Stralcio PGT

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto non risulta registrato al CURIT della Regione Lombardia (normativa di riferimento: L.R. 11.12.2006, n.24 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A".

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la caldaia è fuori uso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione della caldaia, compreso lo smaltimento di quella rimossa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi vengono esposti e detratti nel paragrafo relativo alla valutazione del singolo corpo.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A".



Caldaia fuori uso

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto di condizionamento, installato nel 2003, utilizza fluido refrigerante R-22, non più utilizzabile dal 2015 (normativa di riferimento: Regolamento Europeo 1005/09)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione dell'unità esterna e delle n.4 unità interne con altre che utilizzano fluido refrigerante ecologico, compresi smontaggi, montaggi, connessioni, ricarica e smaltimento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi vengono esposti e detratti nel paragrafo relativo alla valutazione del singolo Corpo.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A"



Targhetta unità esterna

BENI IN TROMELLO VIA SANDRO PERTINI 20

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a TROMELLO Via Sandro Pertini 20, della superficie commerciale di **194,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 1545 comprendente anche il Corpo "B" (Sub. 3) e l'area di pertinenza di cui al Sub.1 (beni comuni non censibili).

In particolare, il **Corpo "A"** è costituito da una singola porzione indipendente della villa bifamiliare a schiera, formata da due piani fuori terra e relative parti comuni, tra cui la suddetta area di pertinenza censita al Sub. 1.

Si evidenzia che nel medesimo fabbricato è integrata l'autorimessa di cui al Corpo "B" (sub. 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1545 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

Coerenze: ad Ovest: Via Sandro Pertini, a Nord: area di pertinenza di altra villetta di proprietà aliena (part.1694), ad Est: lotto di terreno di proprietà aliena (part. 2087) e traversa cieca della Via Don Francesco Pavesi, a Sud: altra u.i.u. della stessa ditta - Corpo "B" (sub. 3) ed altra porzione della medesima villetta bifamiliare, di proprietà aliena (part. 1546, sub. 3).

- foglio 19 particella 1545 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di area di pertinenza costituita da un giardino recintato circostante la porzione di villetta bifamiliare (sub. 2) e un'area a parcheggio scoperto non recintato antistante il box (sub. 3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Corpo "A" - Vista del prospetto Ovest dalla Via Sandro Pertini



Corpo "A" - Prospetto Ovest ed area esterna di pertinenza



Corpo "A" - Prospetti Sud ed Est ed area esterna di pertinenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Garlasco, Mortara, Vigevano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica FTTC (misto rame), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale della Valle del Ticino.



Comune di Tromello - Posizione dell'immobile nel centro abitato



Comune di Tromello - Stralcio ortofotocarta

SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,850 Km. fermata linee Z107, Z115
- ferrovia distante 1 Km. ca. dalla Stazione di Tromello (pass. ferr.)
- autostrada distante 15 Km. ca. dallo Svincolo "Gropello" dell'A7
- aeroporto distante 70 Km. circa da Milano Linate



esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Cfr. All. 3 e 4)

DESCRIZIONE ESTERNA

Porzione indipendente di villa bifamiliare a schiera costituita da due piani fuori terra (piani terra e primo), costruita dalla Società "Altino S.r.l." con sede in Garlasco (PV) negli anni 2002-2003.

L'immobile è dotato di un ampio giardino privato che lo attornia su tre lati, di due porticati in corrispondenza dell'ingresso e della cucina e di una tettoia con struttura in legno a sbalzo sul prospetto Nord.

Si evidenzia che l'immobile è stato concesso in locazione dal 2018 ed in seguito liberato dal conduttore nel luglio 2022, da allora è rimasto libero e (presumibilmente anche negli anni della locazione) privo di manutenzione.

All'atto del sopralluogo, anche essendo sospese le forniture dei servizi pubblici, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, per i quali si rimanda comunque ai singoli dettagli di seguito riportati.

Il giardino privato risulta incolto ed invaso da erbe ed arbusti; sono inoltre presenti rifiuti domestici e masserizie sulla zona Ovest, in corrispondenza della cantina (Cfr. All. 3, foto n°7-8).

Sul parcheggio scoperto non recintato risultano presenti rifiuti vegetali costituiti da sfalci di arbusti, presumibilmente abbandonati da terzi (Cfr. All. 3, foto n°2).

- Barriere architettoniche: presenti, costituite dalla scala interna che conduce al piano primo, non superabili essendo l'immobile privo di ascensore;
- Parcheggi: l'immobile è dotato di parcheggio privato scoperto non recintato e di parcheggi pubblici sulla Via Sandro Pertini, oltre che l'autorimessa privata di cui al Corpo "B" del medesimo Lotto.

DESCRIZIONE INTERNA

Appartamento per civile abitazione composto:

- al piano terra da: ampio ingresso-soggiorno con scala interna, ampia cucina abitabile, disimpegno, piccolo sottoscala, bagno e cantina (quest'ultima non collegata all'appartamento e raggiungibile soltanto attraversando l'autorimessa – Corpo "B");
- al piano primo da: ampio disimpegno (con balconcino) di arrivo della scala interna, camera padronale "en suite" con accesso esclusivo al bagno (questo con balconcino) e al guardaroba, camera, cameretta e secondo bagno.

I suddetti piani sono collegati da una scala interna.

- Esposizione: tripla, sui prospetti Nord (al piano primo privo di finestre), Ovest ed Est;
- Aeroilluminazione: buona, anche per l'assenza di edifici antistanti i tre prospetti di esposizione;
- Servizi igienici:
 - al piano terra: attrezzato con lavandino, vaso, doccia e connessioni lavatrice;
 - al piano 1° su disimpegno: attrezzato con vaso, bidet e vasca idromassaggio (risulta

asportato il lavandino);

- al piano 1° “en suite” su camera padronale: attrezzato con vaso, bidet e doccia (risulta asportato il lavandino).

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muri verticali e di spina in cls leggermente armato e in muratura tipo "Poroton". Come da certificato di idoneità statica (All. 9);

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Come da certificato di idoneità statica (All. 9);

copertura: a falde costruita in legno. Come da certificato di idoneità statica (All. 9);

fondazioni: non interconnesse. Come da dichiarazione del Direttore dei Lavori (All. 9);

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura per esterni;

cancello: pedonale realizzato in metallo con apertura a battente;

infissi esterni: ad alto isolamento termico e vetrocamera realizzati in legno. Tutti gli infissi sono dotati di zanzariere integrate nei telai, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità;

infissi interni: a battente, nel guardaroba scorrevole a scomparsa realizzati in legno tamburato colore noce scuro. Tra il soggiorno e la cucina è collocata un'ampia porta scorrevole esterna a doppia anta, realizzata con ante in vetro opaco su telaio metallico;

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès e di ceramica negli ambienti e piastrelle di ceramica nei servizi. Le piastrelle sono posate "a tappeto" con disegno retto al piano terra e con disegno diagonale al piano primo;

portone di ingresso: ad anta singola a battente realizzato in ferro, di tipo blindato;

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Si evidenzia che risultano ampie zone di scrostamento delle vernici protettive con inizio di degrado del legno sottostante;

scale: interna a rampa singola, tra il soggiorno al piano terra ed il disimpegno al piano primo, con rivestimento in marmo e ringhiera in metallo cromato;

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di

ottimo

ottimo

ottimo

buono

ottimo

buono

al di sopra della media

nella media

buono

nella media

mediocre

buono

al di sopra della media

rivestimento interno: realizzato in intonaco civile e tinteggiatura per interni. Nei bagni e nella zona cottura in piastrelle di ceramica fino ad altezza porta.

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: a radars e contatti perimetrali ; il combinatore telefonico è collocato nel sottoscala. conformità: non rilevabile;

nella media 

citofonico: audio, conformità: non rilevabile;

mediocre 

condizionamento: a pompa di calore inverter multisplit con alimentazione a energia elettrica con diffusori in ciascuno dei seguenti quattro ambienti: n.1 nel soggiorno al piano terra e n.3 nelle camere al piano primo. conformità: non conforme. (Cfr. Par. 8.5. e All.3, foto n. 18) - Unità esterna Mitsubishi Electric MXZ-32SV del 2003, fluido refrigerante R22 (non utilizzabile dal 2015);

pessimo 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Il quadro è installato nel box (Corpo "B"). "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" non datata relativa al nuovo impianto elettrico dell'appartamento rilasciata dalla Ditta "Rabossi Renato" con sede in Alagna Lombarda (PV) (Cfr. All. 8);

al di sotto della media 

fognatura: a gravità, la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica e fognatura comunale, conformità: non rilevabile. Non sono disponibili informazioni riguardo lo stato di riempimento della fossa biologica;

nella media 

gas: interrato e sottotraccia allacciato alla rete di distribuzione locale con alimentazione a metano, conformità: non rilevabile. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n.12 del 25.05.2003 relativa a "Impianto eseguito in tubo polietilene 25 "NUPI", la parte interrata, in tubo rame 15-18, la parte esterna, 25 per n.1 caldaia IMMERGAS S.SIRIO 25.000 Kcal/h, canna fumaria 20x20, presa aria 15" rilasciata dalla Ditta "ROVATI GIUSEPPE" con sede in Garlasco (PV) (Cfr. All. 8);

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in allacciamento all'acquedotto, conformità: non rilevabile. (cfr. All. 8) - L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia autonoma di tipo promiscuo;

nella media 

termico: autonomo con caldaia promiscua a basamento in locale tecnico (Cfr. All. 3, foto n. 17)

molto scarso 

con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa (termosifoni). Inoltre sono collocati tre scaldasalviette nel disimpegno al piano terra e nei due bagni al piano primo, conformità: non conforme. (Cfr. par. 8.5.): la caldaia non è funzionante, l'impianto non risulta registrato al CURIT. (Cfr. All. 3, foto n.13): nel soggiorno è presente un camino murale a pellet (funzionalità non rilevabile).



Atrio-soggiorno (sullo sfondo la cucina)



Zona soggiorno



Ampio disimpegno al piano primo



Camera padronale al piano 1° con bagno e guardaroba "en suite"



Bagno al piano 1° con vasca idromassaggio



Camera al piano 1°

CLASSE ENERGETICA:



[Totale per usi termici EPt = 169,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1816400003212 registrata in data 08/03/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	160,50	x	100 %	=	160,50
porticati	16,50	x	40 %	=	6,60
locale tecnico	2,80	x	25 %	=	0,70
balconi	4,00	x	30 %	=	1,20
area esterna fino a sup. appartamento	160,50	x	10 %	=	16,05
area esterna oltre sup. appartamento	107,50	x	5 %	=	5,38
posto auto L.122/89	22,00	x	20 %	=	4,40
Totale:	473,80				194,83



Planimetria attuale piano terra



Planimetria attuale piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Sandro Pertini n.27, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: porzione di villa bifamiliare

Indirizzo: Via Grazia Deledda n.10, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 897,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 83.600,00 pari a 853,06 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2024

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: porzione di villa bifamiliare

Indirizzo: Via Anna Frank n.1, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.178,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 156.750,00 pari a 1.119,64 Euro/mq

Distanza: 230.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI 1° semestre 2024 (30/06/2024)

Domanda: Comune: Tromello (PV) - Zona B1/Centrale

Offerta: Abitazioni civili - stato normale

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 870,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI 1° semestre 2024 (30/06/2024)

Domanda: Comune: Tromello (PV) - Zona B1/Centrale

Offerta: Abitazioni civili - stato ottimo

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.100,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (24/11/2024)

Domanda: villette a schiera

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Viene indicato il solo valore medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula:

$$V [\text{€}] = C \times V_m \times K \text{ in cui:}$$

- C [mq]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene, come rilevate all'ispezione peritale ed esposte nella presente perizia. Nel caso in oggetto viene posto $K = 0,99$ per il Corpo "A";
- V_m [€/mq]: valore medio di mercato individuato del bene, pari a 1.020 €/mq.

Pertanto, il Valore specifico del Corpo "A" risulta:

$$V [\text{€/mq}] = 0,99 \times 1.020,00 = 1.010,00 [\text{€/mq}]$$

E il valore di mercato dell'immobile risulta come dal seguente prospetto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,82 x 1.010,00 = **196.768,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Aggiornamento planimetria catastale piano 1° per esatta rappresentazione (compresi bolli e accessori di Legge)	-850,00
Attestato di Prestazione Energetica (compresi accessori di Legge)	-250,00
Sostituzione caldaia (compreso smaltimento vecchia caldaia)	-3.500,00
Sostituzione macchine impianto pompe di calore	-6.500,00
Rimozione rifiuti vegetali e domestici	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.168,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.168,20

BENI IN TROMELLO VIA SANDRO PERTINI 20

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TROMELLO Via Sandro Pertini 20, della superficie commerciale di **21,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 1545 comprendente anche il Corpo "A" (Sub. 2) e l'area di pertinenza di cui al Sub.1 (beni comuni non censibili).

In particolare, il **Corpo "B"** è costituito da un'autorimessa singola al piano terra, con accesso dalla Via Sandro Pertini n.20 e relative parti comuni, tra cui la suddetta area di pertinenza censita al Sub. 1. Si evidenzia che l'autorimessa è integrata nel medesimo fabbricato della porzione di villetta bifamiliare di cui al Corpo "A" (sub. 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1545 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

Coerenze: ad Ovest: area esterna a parcheggio non recintato della stessa ditta (Corpo "A", sub. 2), a Nord e ad Est: altra u.i.u. della stessa ditta (Corpo "A", sub. 2), a Sud: autorimessa dell'altra porzione della medesima villetta bifamiliare, di proprietà aliena (part. 1546, sub. 3).

- foglio 19 particella 1545 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada per San Giorgio n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di area di pertinenza costituita da un giardino recintato circostante la porzione di villetta bifamiliare (sub. 2) e un'area a parcheggio scoperto non recintato antistante il box (sub. 3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Corpo "B" - Vista dalla Via Sandro Pertini



Corpo "B" - Vista dell'accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Garlasco, Mortara, Vigevano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica FTTC (misto rame), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale della Valle del Ticino.



Comune di Tromello - Posizione dell'immobile nel centro abitato



Comune di Tromello - Stralcio ortofotocarta

SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- piscina



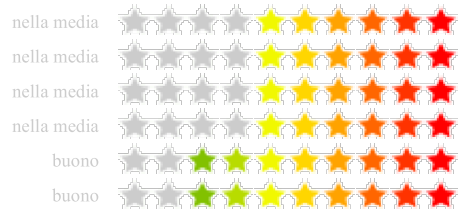
COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,850 Km. fermata linee Z107, Z115
- ferrovia distante 1 Km. ca. dalla Stazione di Tromello (pass. ferr.)
- autostrada distante 15 Km. ca. dallo Svincolo "Gropello" dell'A7
- aeroporto distante 70 Km. circa da Milano Linate



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: di qualità, basculante di tipo meccanico a contrappesi ad azionamento manuale e motorizzato realizzato in acciaio e legno a doghe orizzontali;. funzionalità della motorizzazione non rilevabile



pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in



intonaco civile e tinteggiatura per esterni (soltanto sul prospetto Est).. Le pareti esterne lati Nord ed Ovest corrispondono a quelle interne di confine del Corpo "A" (sub. 2). La parete esterna lato Sud corrisponde a quella dell'autorimessa dell'altra porzione di villetta bifamiliare (part. 1546, sub. 3);
plafoni: realizzati in intonaco civile per interni e tinteggiatura. Il plafone corrisponde al soprastante solaio al piano primo del Corpo "A";
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile;

antifurto: a radars e contatti perimetrali ; il combinatore telefonico è collocato nel sottoscala, conformità: non rilevabile. I sensori sono integrati nell'impianto antifurto dell'appartamento (Corpo "A").

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muri perimetrali e di spina in cls leggermente armato e in muratura tipo "Poroton". (cfr. All. 9);

copertura: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. La copertura corrisponde al calpestio del soprastante pano primo del Corpo "A";

fondazioni: non interconnesse costruite in cemento armato. (cfr. All. 9).

buono 

buono 

buono 



buono 



buono 



Vista dall'accesso



Vista verso l'accesso



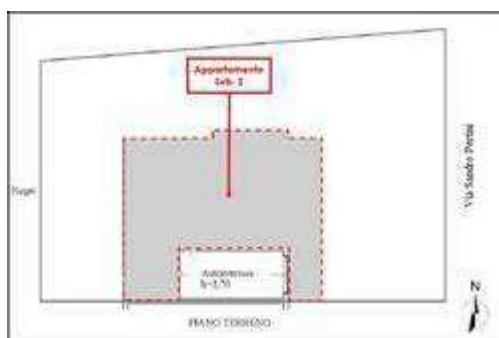
Dettaglio doghe e serratura

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	21,90	x	100 %	=	21,90
Totale:	21,90				21,90



Planimetria attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI 1° semestre 2024 (30/06/2024)

Domanda: Comune: Tromello (PV) - Zona B1/Centrale

Offerta: Box - Stato normale

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula:

$$V [\text{€}] = C \times V_m \times K, \text{ in cui:}$$

- C [mq]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene, come rilevate all'ispezione peritale ed esposte nella presente perizia. Nel caso in oggetto viene posto $K = 1,00$ e ridotto al 50% per il Corpo "B";
- V_m [€/mq]: valore medio di mercato individuato del bene, pari a 1.020 €/mq.

Pertanto, il Valore specifico del Corpo "B" risulta:

$$V [\text{€/mq}] = 1,00 \times 50\% \times 1.020,00 = 510,00 [\text{€/mq}]$$

E il valore di mercato dell'immobile risulta come dal seguente prospetto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,90 x 510,00 = **11.169,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.169,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.169,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	194,82	0,00	185.168,20	185.168,20
B	box singolo	21,90	0,00	11.169,00	11.169,00
				196.337,20 €	196.337,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.337,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.816,86
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 20,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.500,00

data 16/04/2025

il tecnico incaricato
Orazio Fabio Leone

**ORAZIO
FABIO
LEONE**

16.04.2025

10:33:19

GMT+02:00



ALLEGATI

- 1) Ispezioni;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 5) Pratiche edilizie;
- 6) Visure catastali;
- 7) Attestato di Certificazione energetica (ACE);
- 8) Certificazioni di conformità degli impianti;
- 9) Certificati di idoneità statica e sanitaria;
- 10) Copia privacy dell'elaborato di stima.