



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO



PROCEDURE CONCURSUALI 20/2025



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Luisa VASILE



CUSTODE:

Avv. Simona ROMEO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 17/11/2025

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

17.11.2025

11:16:20

GMT+01:00



tecnico incaricato: Orazio Fabio Leone

Pagina 1 di 24





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 20/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TROMELLO Via Pasubio 23, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato unifamiliare terra-tetto a schiera con accesso dalla Via Pasubio al civ.23 e dall'androne carraio al civ. 21 (Part. 3056), formato da due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. al piano terra e di 2,70 al piano primo..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2821 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n.25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale all'attualità.
Coerenze: a Nord: altra porzione del fabbricato di proprietà aliena (part. 2966), Est: via Pasubio, a Sud: al piano terra androne comune (part. 3056) ed al piano primo altra u.i.u. di proprietà aliena, ad Ovest: altra u.i.u. di proprietà aliena (part. 3437).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B

Deposito al rustico con cortile e giardino di proprietà a TROMELLO Via Pasubio 21, della superficie commerciale di **35,54** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 2820 comprendente il Deposito (h 3,30 m.), un piccolo deposito di modesta altezza (h 1,50 m.) adiacente al primo, il cortile antistante ed il giardino retrostante, oltre la quota del cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2820 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 14,72 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n.25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale all'attualità.
Coerenze: a Nord: cortile comune, ad Est: di proprietà aliena (part. 2301), a Sud: di proprietà aliena (part. 1222), ad Ovest: di proprietà aliena (part. 3176 e 3177).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, non ha piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,60 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:	€. 17.184,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo eseguito in data 11.7.2025, l'accesso è stato consentito dal debitore.

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2025 a firma di Tribunale di MILANO ai nn. 97 di repertorio, trascritta il 19/03/2025 a Vigevano ai nn. 1847/2484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione Controllata n.20/2025

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 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:

Sia il Corpo "A" che il Corpo "B" non fanno parte di un Condominio.

Per quanto riguarda il Corpo "A":

- al piano primo, **dal soffitto si notano evidenti segni di umidità ed infiltrazioni di acque piovane** (cfr. Par. "Descrizione dettagliata delle Strutture" ed All. 3, foto n.14, 17, 20, 21). L'acquirente dovrà eseguire un accesso alla copertura ed al sottotetto per individuare le cause delle infiltrazioni, presumibilmente dovute a danneggiamenti o spostamenti/mancaza delle tegole ed eventuali ammaloramenti della sottostante struttura di sostegno in legno, provvedendo a sua cura e carico agli interventi necessari per il ripristino sia dell'impermeabilizzazione con ricorso delle tegole che di eventuale recupero della struttura di sostegno in legno
- **pur riportando i dati dell'APE si precisa** che ai sensi del Decreto del Dirigente dell'Unità Organizzativa 30.7.2015 della Regione Lombardia, n.6480 (BURL Serie Ordinaria n.34 del 19.8.2015), art. 3.4 comma c): *"L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*.

Per quanto riguarda il Corpo "B":

- sul cortile di proprietà antistante il deposito **sussiste una servitù di passaggio di fatto** (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena (part. 2301) non riportata nei titoli di proprietà e trascrizioni resi disponibili e non risultante dall'ispezione ipotecaria;
- dall'esame visivo eseguito al sopralluogo sembrerebbe che le lastre di copertura del deposito potrebbero essere in **fibrocemento-amianto (c.d. eternit)**, cfr. All.3, foto nn. 26-27). Tale materiale, qualora fosse in condizioni di deterioramento, potrebbe costituire pericolo per la salute e l'ambiente ed è soggetto alle Norme vigenti, sia statali che regionali (DDG 13237/2008). **L'acquirente sarà quindi eventualmente tenuto, a propria cura e carico**, ad ottemperare alle suddette normative che prescrivono, tra l'altro, la presentazione all'ATS di una scheda di autonotifica, la verifica periodica dello stato di conservazione seguendo un programma di manutenzione e controllo e, in caso di degrado, la rimozione e smaltimento secondo adeguate procedure e mediante ditte specializzate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sopralluogo è stato accertato che sul cortile di proprietà antistante il deposito (Corpo "B") **sussiste una servitù di passaggio di fatto** (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena (part. 2301) non riportata nei titoli di proprietà e trascrizioni resi disponibili e non risultante dall'ispezione ipotecaria.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di compravendita (dal 30/11/2018), con atto stipulato il 30/11/2018 a firma di Notaio GANGITANO Claudia ai nn. 20396/6567 di repertorio, registrato il 05/12/2018 a Milano 2 ai nn. 61322 serie 1T, trascritto il 06/12/2018 a Vigevano ai nn. 10366/7032;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di compravendita (dal 30/11/2018), con atto

stipulato il 30/11/2018 a firma di Notaio GANGITANO Claudia ai nn. 20396/6567 di repertorio, registrato il 05/12/2018 a Milano 2 ai nn. 61322 serie 1T, trascritto il 06/12/2018 a Vigevano ai nn. 10366/7032;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di compravendita (dal 30/11/2018), con atto stipulato il 30/11/2018 a firma di Notaio GANGITANO Claudia ai nn. 20396/6567 di repertorio, registrato il 05/12/2018 a Milano 2 ai nn. 61322 serie 1T, trascritto il 06/12/2018 a Vigevano ai nn. 10366/7032.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1983 fino al 25/02/2007), trascritto il 26/05/1984 a Vigevano ai nn. 3761/2948;

Con rinuncia all'eredità della

forza di verbale redatto dal Tribunale di Vigevano in data 14.11.bre 1983 (registrato a Vigevano in data 21.11.1983 al numero 1622, serie 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1983 fino al 09/11/1992), trascritto il 26/05/1984 a Vigevano ai nn. 3761/2948;

Con rinuncia all'eredità della signora in

forza di verbale redatto dal Tribunale di Vigevano in data 14.11.bre 1983 (registrato a Vigevano in data 21.11.1983 al numero 1622, serie 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1992 fino al 25/02/2007), con atto stipulato il 09/11/1992 a firma di Angelo Pandolfi, Notaio in Vigevano ai nn. 209043/15481 di repertorio, registrato il 30/11/1992 a Vigevano ai nn. 2041, mod. 71M, trascritto il 23/05/1992 a Vigevano ai nn. 8953/6540;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 25/02/2007 fino al 17/03/2013), con atto stipulato il 27/11/2007 a firma di , registrato il 27/11/2007 a Vigevano ai nn. 86, vol. 655, trascritto il 02/05/2008 a Vigevano ai nn. 5273/3440;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione da , con atto stipulato il 11/03/2014 a firma di Tiziana, registrato il 11/03/2014 a Vigevano ai nn. 163, vol. 9990, trascritto il 31/03/2014 a Vigevano ai nn. 2273/1690.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **2665/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica 4 finestre prospicienti la pubblica via, presentata il 04/09/1967 con il n. 2665 di protocollo, rilasciata il 16/09/1967 con il n. 2665 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Lotto "A".
(Cfr. All. 5)

CILA N. **01/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche tavolati interni al piano primo, rifacimento pavimentazione e rivestimenti, revisione impianti tecnologici (idrico-

sanitario), presentata il 22/01/2019 con il n. 812 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Lotto "A".
(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 consolidate residenziali. 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:

Per quanto riguarda il Corpo "B":

- sul cortile di proprietà antistante il deposito **sussiste una servitù di passaggio di fatto** (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena (part. 2301) non riportata nei titoli di proprietà e trascrizioni resi disponibili e non risultante dall'ispezione ipotecaria;
- dall'esame visivo eseguito al sopralluogo sembrerebbe che le lastre di copertura del deposito potrebbero essere in **fibrocemento-amianto (c.d. eternit)**, cfr. All.3, foto nn. 26-27).
Tale materiale, qualora fosse in condizioni di deterioramento, potrebbe costituire pericolo per la salute e l'ambiente ed è soggetto alle Norme vigenti, sia statali che regionali (DDG 13237/2008). **L'acquirente sarà quindi eventualmente tenuto, a propria cura e carico**, ad ottemperare alle suddette normative che prescrivono, tra l'altro, la presentazione all'ATS di una scheda di autonotifica, la verifica periodica dello stato di conservazione seguendo un programma di manutenzione e controllo e, in caso di degrado, la rimozione e smaltimento secondo adeguate procedure e mediante ditte specializzate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: immobile ante 1967)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Comune di Tromello - Stralcio PGT con indicazione degli immobili

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Trattandosi di non conformità non eliminabile il minor valore dell'immobile viene esposto e detratto nel paragrafo relativo alla valutazione del singolo corpo.

Tempi necessari per la regolarizzazione: n/a

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "B".

Sul cortile di proprietà antistante il deposito sussiste una servitù di passaggio di fatto (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena (part. 2301) non riportata nei titoli di proprietà e trascrizioni resi disponibili e non risultante dall'ispezione ipotecaria;



Stralcio catastale



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.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Iscrizione al CURIT della Regione Lombardia

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".



Caldaia murale

BENI IN TROMELLO VIA PASUBIO 23 E 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TROMELLO Via Pasubio 23, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato unifamiliare terra-tetto a schiera con accesso dalla Via Pasubio al civ.23 e dall'androne carraio al civ. 21 (Part. 3056), formato da due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. al piano terra e di 2,70 al piano primo..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2821 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n.25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale all'attualità.

Coerenze: a Nord: altra porzione del fabbricato di proprietà aliena (part. 2966), Est: via

tecnico incaricato: Orazio Fabio Leone

Pagina 8 di 24



Pasubio, a Sud: al piano terra androne comune (part. 3056) ed al piano primo altra u.i.u. di proprietà aliena, ad Ovest: altra u.i.u. di proprietà aliena (part. 3437).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, non ha piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Foto 1 - Vista prospettica della Via Pasubio



Prospetto su Via Pasubio ed androne carraio da cui si accede al cortile comune e al deposito (Lotto B)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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 degli immobili nel centro abitato



Comune di Tromello - Stralcio ortofotocarta con posizione degli immobili

SERVIZI

municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
piscina

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,350 Km. dalla fermata delle linee Z107, Z115
ferrovia distante 0,450 Km. dalla Stazione di

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★



Tromello (pass. ferr.)
autostrada distante 15 Km. ca. dallo Svincolo
"Gropello" dell'A7
aeroporto distante 70 Km. circa da Milano Linate



nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



buono ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
buono ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Cfr. All. 3 e 4)

DESCRIZIONE ESTERNA

Fabbricato unifamiliare vetusto a schiera costituito da due piani fuori terra (piani terra e primo), costruzione iniziata ante 1.9.1967.
L'immobile si affaccia sulla Via Pasubio ed è attorniato sui rimanenti tre lati dai fabbricati adiacenti.

- Barriere architettoniche: presenti, costituite dalla scala interna che conduce al piano primo, superabili, con difficoltà ed impegno di superficie, installando un idoneo ascensore con cabina interna delle dimensioni di cm. 95x130, come ipotizzato nel grafico allegato alla CILA n.01/2019 (cfr. All. 5);
- Parcheggi: pubblici sulla Via Pasubio.

DESCRIZIONE INTERNA

Appartamento per civile abitazione composto:

- al piano terra da: ingresso-soggiorno con bagnetto sottoscala, disimpegno alla cucina ed alla scala interna, cucina limitatamente abitabile;
- al piano primo da: camera con accesso diretto dalla scala interna, cameretta, bagno con finestra.

I suddetti piani sono collegati da una scala interna.

- Esposizione: singola, sul prospetto Ovest (sulla Via Pasubio);
- Aeroilluminazione: al piano terra limitata, per il livello di piano e l'esposizione singola, al piano primo sufficiente;
- Servizi igienici:
 - al piano terra: sottoscala, attrezzato con lavandino e vaso;
 - al piano 1°: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura;
solai: in legno;
copertura: a falda costruita in tegole su struttura in legno. Al piano primo, dal soffitto si notano evidenti segni di umidità ed infiltrazioni di acque piovane (cfr. All. 3, foto n.14, 17, 20, 21), tuttavia, non essendovi la botola di accesso al sottotetto, in

nella media ★★★★★★
ottimo ★★★★★★
scarsa ★★★★★★





fase di sopralluogo non è stato possibile approfondire lo stato della copertura. Pertanto, l'acquirente dovrà verificare, previa esecuzione di un idoneo accesso al sottotetto, lo stato della copertura ed eseguire gli eventuali interventi sia di ripristino dell'impermeabilizzazione con ricorso delle tegole che di recupero della struttura di sostegno in legno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura per esterni;

infissi esterni: ad ante a battente realizzati in alluminio e vetrocamera. Sulle due finestre al piano terra e sulla porta di accesso dall'androne carraio sono installate delle grate in ferro antintrusione;

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro, di colore bianco. nel bagnetto sottoscala a soffietto in materiale plastico;

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 diagonale al piano terra;

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

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Sulle finestre sono installate le zanzariere;

scale: interna a rampa singola, tra il disimpegno al piano terra e la camera al piano primo, con rivestimento in marmette di cemento.. Lungo la parte inferiore della parete di confine si nota distacco dell'intonaco per umidità;

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura per esterni;

rivestimento interno: realizzato in intonaco civile e tinteggiatura per interni. Nei bagni e nella zona cottura in piastrelle di ceramica fino ad altezza porta. Nel bagnetto e vano scala e nei locali al piano primo sono presenti distacchi della tinteggiatura e segni di umidità ed infiltrazioni (cfr. All.3, foto n. 8, 12, 14, 17, 20, 21).

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Il quadro è installato nel soggiorno;

fognatura: a gravità, la reti di smaltimento è



nella media

di sopra della media

nella media

al di sopra della media

nella media

mediocre

buono

mediocre

mediocre



nella media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzata in tubi, materiale non rilevabile con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile;

gas: interrato e sottotraccia allacciato alla rete di distribuzione locale con alimentazione a metano, conformità: non rilevabile,

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

termico: autonomo con caldaia murale promiscua nella cucina (Cfr. All. 3, foto n. 10) con alimentazione in metano i diffusori sono in alluminio (termosifoni). Inoltre nel disimpegno al piano terra e nel bagno al piano primo sono collocati gli scaldasalviette, conformità: non conforme. Caldaia Ariston, mod. "MATIS" a condensazione da 23 Kw, l'impianto non risulta registrato al CURIT.

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso soggiorno



Cucina



Disimpegno con accesso dall'androne carraio e scala



Camera al piano 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta al piano 1°



Bagno al piano 1°

CLASSE ENERGETICA:



[Totale per usi termici EPgl, nren = 316,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1816400004318 registrata in data 14/11/2018

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	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



Piano terra



Piano primo

tecnico incaricato: Orazio Fabio Leone

Pagina 13 di 24



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: Tribunale di Pavia - Esecuzione Immobiliare n. 267/2024 R.G.E.

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Pasubio n.1/c, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 70.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare costruito nel 1950

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n.4, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 648,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 616,41 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2025

Fonte di informazione: astalegale.net - Tribunale di Pavia - Esecuzione Immobiliare N. 504/2024 R.G.E.

Descrizione: bilocale al piano primo costruito nel 1970

Indirizzo: Via Salvadeo n.28/c, Tromello (PV)

Superfici principali e secondarie: 63



Superfici accessorie: 54
Prezzo richiesto: 58.500,00 pari a 500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 500,00 Euro/mq
Valore Ctu: 58.500,00 pari a: 500,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 34.275,00 pari a: 292,95 Euro/mq
Distanza: 230.00 m
Numero Tentativi: 0



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/10/2025
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: in corte interna, bilocale indipendente
Indirizzo: Via Cesare Battisti, s.n.c., Tromello (PV)
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 646,15 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 39.900,00 pari a 613,85 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/10/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: bilocale al piano terra libero su tre lati, con box
Indirizzo: Via Pasubio, 5, Tromello (PV)
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 714,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 47.500,00 pari a 678,57 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI 2° semestre 2024 (31/12/2024)
Domanda: Comune: Tromello (PV) - Zona B1/Centrale
Offerta: Abitazioni civili - stato normale
Valore minimo: 770,00
Valore massimo: 870,00
BORSINO IMMOBILIARE (07/09/2025)
Domanda: abitazioni in stabili di seconda fascia
Valore minimo: 506,00
Valore massimo: 620,00





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 $K = 0,78$ per il Corpo "A";
- V_m [€/mq]: valore medio di mercato individuato del bene, pari a 620,00 €/mq.

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

$$V [\text{€/mq}] = 0,78 \times 620,00 = 480,00 [\text{€/mq}]$$

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	480,00	=	42.240,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Registrazione caldaia al CURIT della Regione Lombardia	-150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.090,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.030,00

BENI IN TROMELLO VIA PASUBIO 23 E 21

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

Deposito al rustico con cortile e giardino di proprietà a TROMELLO Via Pasubio 21, della superficie commerciale di 35,54 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della vendita è l'intera consistenza della Particella 2820 comprendente il Deposito (h 3,30 m.), un piccolo deposito di modesta altezza (h 1,50 m.) adiacente al primo, il cortile antistante ed il giardino retrostante, oltre la quota del cortile comune.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2820 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 14,72 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio n.25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale all'attualità.
Coerenze: a Nord: cortile comune, ad Est: di proprietà aliena (part. 2301), a Sud: di proprietà aliena (part. 1222), ad Ovest: di proprietà aliena (partt. 3176 e 3177).

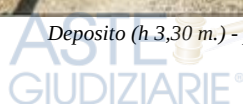
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, non ha piano interrato.



Cortile comune, cortile di proprietà e deposito



Deposito (h 3,30 m.) - prospetto Est



ASTE
GIUDIZIARIE®



Piccolo deposito (h 1,50 m.)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardino di proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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 degli immobili nel centro abitato



Comune di Tromello - Stralcio ortofotocarta con posizione degli immobili

SERVIZI

municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
piscina

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Orazio Fabio Leone

Pagina 18 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



autobus distante 0,350 Km. dalla fermata delle linee Z107, Z115
ferrovia distante 0,450 Km. dalla Stazione di Tromello (pass. ferr.)
autostrada distante 15 Km. ca. dallo Svincolo "Gropello" dell'A7
aeroporto distante 70 Km. circa da Milano Linate



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito al rustico (h 3,30 m.) privo di impianto elettrico ed idrico con adiacente e retrostante piccolo deposito di altezza non praticabile (h 1,50 m.) fatiscente, cortile di proprietà antistante ed il giardino di proprietà retrostante.

Si evidenzia all'attenzione dell'acquirente quanto segue:

- sul cortile di proprietà antistante il deposito **sussiste una servitù di passaggio di fatto** (anche carrabile) a favore della adiacente proprietà aliena (part. 2301) non riportata nei titoli di proprietà e trascrizioni resi disponibili e non risultante dall'ispezione ipotecaria;
- dall'esame visivo eseguito al sopralluogo sembrerebbe che le lastre di copertura del deposito **potrebbero essere in fibrocemento-amianto** (c.d. *eternit*), cfr. All.3, foto nn. 26-27). Tale materiale, qualora fosse in condizioni di deterioramento, potrebbe costituire pericolo per la salute e l'ambiente ed è soggetto alle Norme vigenti, sia statali che regionali (DDG 13237/2008). **L'acquirente sarà quindi eventualmente tenuto, a propria cura e carico**, ad ottemperare alle suddette normative che prescrivono, tra l'altro, la presentazione all'ATS di una scheda di autonotifica, la verifica periodica dello stato di conservazione seguendo un programma di manutenzione e controllo e, in caso di degrado, la rimozione e smaltimento secondo adeguate procedure e mediante ditte specializzate.



Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello. privo di serratura;
pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton;
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muri perimetrali in muratura tipo "Poroton"
copertura: a falde costruita in lastre di fibrocemento su travi in legno. Dall'esame visivo



mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: Orazio Fabio Leone

Pagina 19 di 24



sembrerebbe che le lastre di copertura potrebbero essere in fibrocemento-amianto (c.d. eternit) (cfr. All. 3, foto nn.26-27. Tale materiale, qualora fosse in condizioni di deterioramento, potrebbe costituire pericolo per la salute e l'ambiente ed è soggetto alle Norme vigenti, sia statali che regionali. L'acquirente sarà quindi eventualmente tenuto, a propria cura e carico, ad ottemperare alle suddette normative che prescrivono, tra l'altro, la presentazione all'ATS di una scheda di autonotifica, la verifica periodica dello stato di conservazione seguendo un programma di manutenzione e controllo e, in caso di degrado, la rimozione e smaltimento secondo adeguate procedure e mediante ditte specializzate.



Porta d'ingresso



Vista interna dalla porta d'ingresso



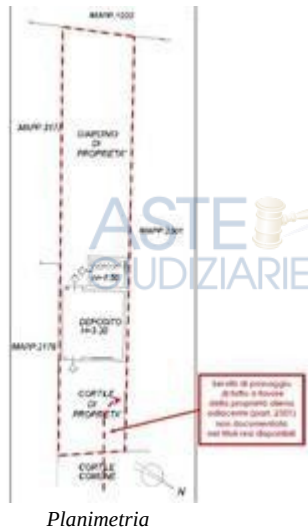
Vista interna verso la porta d'ingresso

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
Deposito (h 3,30 m.)	18,50	x	100 %	=	18,50
Piccolo deposito (h 1,50 m.)	3,20	x	50 %	=	1,60
Cortile di proprietà antistante (gravato da servitù di passaggio)	22,00	x	25 %	=	5,50
Giardino di proprietà retrostante	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	103,70				40,60



Planimetria



Dettaglio servitù di passaggio sul cortile di proprietà

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:

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

- 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 $K = 1,00$ per il Corpo "B";
- Vm [€/mq]: valore medio di mercato individuato del bene, pari al 40% di quello del Valore medio di mercato Corpo "A" (620 €/mq.)

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

$$V [€/mq] = 1,00 \times 40\% \times 620,00 = 250,00 \text{ ca. [€/mq]}$$



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,60 x 250,00 = 10.150,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Servitù di passaggio sul cortile di proprietà (si detrae il 50% del valore)	-687,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.462,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.154,17

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	appartamento	88,00	0,00	42.090,00	14.030,00
B	rustico	40,60	0,00	9.462,50	3.154,17
				51.552,50 €	17.184,17 €

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: € 17.184,17

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: € 859,21

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: (come da tariffe notarili) --€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 24,96

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.300,00



data 17/11/2025



il tecnico incaricato
Orazio Fabio Leone

ORAZIO
FABIO
LEONE
17.11.2025
11:16:20
GMT+01:00



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 Prestazione energetica (APE);
- 8) Perizia privacy.

