

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE FASCICOLO R.G.E. N° 218/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

(E PER ESSA, ***)

ORA

ESECUTATA:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA SIMONA MAZZA

PERITO INCARICATO: GEOM. SILVANA MALUSARDI

Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n. 276

Iscritta all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 38 (ex 63 V.R.)



Valutatore Immobiliare Certificato – Politecnico Milano – n. VI/2018/07.0015

C.F.MLS SVN 67B68 E 648P – P.IVA 11693190156

*con studio in Via P. Ferrabini n. 2
26900 Lodi*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA SIMONA MAZZA

PERITO: GEOM. SILVANA MALUSARDI



**APPARTAMENTO IN SAN GIULIANO MILANESE (MI)
VIALE F.LLI CERVI N° 25
LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Viale F.Lli Cervi n° 25, piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 60,00 circa
- balcone m² 8,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 2, mappale 289 subalterno 12, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 309,8. Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel classamento del 23/11/2011 Pratica n. MI1296973 in atti dal 23/11/2011 Variazione di Classamento (n. 544935.1/2011).

Coerenze: mappale 289 (beni comuni vano scala), mappale 289 (altra proprietà), vuoto su area condominiale per due lati, mappale 289 (altra proprietà e beni comuni -ascensore).

A1. Cantina

composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: mappale 289 (beni comuni – corridoio), mappale 289 (altra proprietà) e mappale 289 (beni comuni – scale e passaggio) su due lati.

Al bene sopra citato compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali.

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	ubicazione: centro, caratteristiche della zona: normale, zone limitrofe: centro storico – aree residenziali, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi



(sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km): aeroporto (10,00), autobus (0,300), autostrada (8,00) ferrovia (1,00), metropolitana (4,00), Superstrada S.S. 9 (0,300), tangenziali Milano (5,00).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13/03/2025, alle ore 15:00, alla presenza del Custode Giudiziario, risultava presente la Signora *** (esecutata), identificata a mezzo C.I.E. n° ***, rilasciata dal MIT, in corso di validità, la quale ha dichiarato di occupare personalmente l'immobile.

La scrivente ha comunque richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 11/02/2025 l'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato (su tutto il territorio nazionale) relativo al bene in questione.

L'Agenzia medesima in data 27/02/2025 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici avente ad oggetto il bene staggito.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Convenzioni edilizie: —

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: —

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: —

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della *** con sede in Lodi contro *** a firma Dott.ssa ***, Notaio in Bollate, del 22/03/2011 n° 5099/2550 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/03/2011 ai nn° 7434/34658.

Importo ipoteca € 257.146,00.=

Importo capitale € 128.573,43.=

Durata 30 anni.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore del *** con sede in Milano contro *** del 26/11/2024 n° 3795 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data



20/12/2024 ai nn° 123074/174344.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna;

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità edilizia:**

Appartamento:

non riscontrata per difformità di consistenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Infatti nell'Autorizzazione per la costruzione del 1961 era prevista un'abitazione con un vano in più che, in realtà, certamente in fase di costruzione, è stato accorpato all'unità adiacente, trasformando l'unità in argomento in un bilocale con piccola cucina.

Anche il balcone risulta di consistenza molto inferiore rispetto a quello autorizzato.

Le variazioni interne invece si presume siano state eseguite in assenza di una pratica edilizia in fase di ristrutturazione dell'abitazione (infatti è stata presentata una planimetria catastale in aggiornamento in data 17/01/2011). Nel caso in cui le difformità riferibili alla costruzione originaria non fossero ininfluenti ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che se fossero oggetto di sanatoria (con il probabile coinvolgimento della proprietà adiacente), o di altre procedure atte a rendere l'immobile conforme sotto l'aspetto edilizio-comunale, i costi possono essere computati sommariamente in € 4.500,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti ed oneri di legge.

Quanto invece alle variazioni interne, la sanatoria può essere computata in € 2.800,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti ed oneri di legge.

Nel caso in cui, come verosimilmente pare dalle rilevazioni eseguite, dovessero anche essere ristabiliti i rapporti aeroilluminanti della zona giorno, si renderebbe necessario realizzare una tramezzatura atta a ridurre la superficie del soggiorno/cucina, con costi sommariamente preventivabili in € 2.300,00 circa, compresi oneri di legge.

Tutti i su indicati costi potrebbero variare in base al periodo in cui saranno eseguite le opere e le pratiche edilizie ed alle eventuali sanzioni e/o diritti che il Comune riterrà di esporre ed è pertanto da ritenersi indicativa e più precisamente quantificabile in fase di redazione della/e pratica/che.

Della complessiva situazione su esposta si è comunque tenuto conto anche nella formazione finale del valore dell'immobile.

Cantina:

non riscontrata per via del fatto che tutto il piano cantinato è difforme dall'Autorizzazione originaria dell'anno 1961.

Con ogni probabilità l'edificio è stato oggetto di varianti interne in fase di costruzione non comunicate al Comune, il quale, comunque, ha rilasciato il Certificato di Abitabilità, con sopralluogo, nell'anno 1963.



Se dovesse essere previsto per qualsivoglia motivo l'aggiornamento, inteso come pratica edilizia, dell'intero piano cantinato, la stessa coinvolgerebbe tutti i proprietari dei vani posti al piano e sarebbe soggetta alle normative vigenti.

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: riscontrata

Cantina: riscontrata ad esclusione dell'indicazione dell'altezza interna pari a 2,20 mt, anziché 2,40 mt, rilevata in *loco*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato dall'esecutata negli ultimi due anni: € 9.576,27

Regolarità dei pagamenti di quest'ultima: No

Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni: Anni 2023/2024 € 2.227,17
Anni 2024/2025 € 2.494,20

Importo eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute —

Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio: —

Atti ablativi Pubblica Amministrazione: —

Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti all'esecutata per l'unità immobiliare di sua proprietà. Appartamento e cantina 24,7580 millesimi

Il condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, 90% facciate ecc..) No

Situazione aggiornata al 25/03/2025.

Lo stabile risulta amministrato dal Geom. Alberto Bertoli con studio in San Giuliano Milanese (Mi), Via Giovanni XXIII n° 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietaria dal 22/03/2011

*** nata a *** il ***, C.F: ***, piena proprietaria dell'intero in virtù di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa ***, Notaio



in Bollate (MI) del 22/03/2011 n° 5098/2549 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/03/2011 ai nn° 20103/34657.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***.

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, della porzione immobiliare facente parte dello stabile condominiale posto in Comune di San Giuliano Milanese, Viale Fratelli Cervi n° 25 e precisamente: un appartamento al piano secondo composto da due locali, balcone e relativi servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato, contraddistinta al Foglio 2 mappale 289, subalterno 12.

In atto: "...E' pure compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà in ragione di millesimi 24 (ventiquattro), sugli enti e spazi comuni dell'interno dello stabile quali risultano indicati nell' articolo 1117 codice civile e nel regolamento di condominio.

Si precisa che i millesimi indicati in atto differiscono leggermente (0,758) da quelli comunicati dall'amministratore condominiale (cfr. paragrafo 5).

Allegato n° 05.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 22/03/2011 al 09/11/2004

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***.

Pieni proprietari dell'intero in regime di comunione legale in virtù di **Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme** dalla Dott.ssa ***, Notaio in Milano, del 09/11/2004 n° 13855/4104 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/11/2004 ai nn° 86828/165353.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- *** nata a *** il ***;

piena proprietaria per l'intero, dell'unità immobiliare ubicata in Comune di San Giuliano Milanese, contraddistinta al Foglio 2, mappale 289, subalterno 12.

6.2.2 Dal 09/11/2004 al 17/12/1997 (data anteriore al ventennio)

- *** nata a *** il ***.

Piena proprietaria dell'intero in virtù di **Atto notarile pubblico di**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA SIMONA MAZZA

PERITO: GEOM. SILVANA MALUSARDI



compravendita, a rogito Dott. ***, Notaio in San Giuliano Milanese (MI) del 17/12/1997 n° 34635 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1997 ai nn° 72027/98688.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:

- *** nato in *** il ***;
- *** nata a *** il ***.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente depositato nel fascicolo di causa in data 07/01/2025, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario eseguito dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: *“...La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente resa edotta delle sanzioni anche penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori, di permessi di costruire, o comunque la predisposizione di pratiche urbanistiche ed edilizie presso il competente Comune...”*.

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, a seguito di formale richiesta del 21/02/2025, relativamente all'unità in questione, ha trasmesso al perito estimatore in data 27/03/2025, le seguenti pratiche edilizie:

- 05/06/1961: Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili, pratica n° 30/61, rilasciata dal Comune di San Giuliano Milanese a *** per “costruire”.
- 26/03/1963: certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese a ***.
- 09/01/1997: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 520, presentata al Comune di San Giuliano Milanese da *** (amministratore protempore), per *“Manutenzione dei frontali dei balconi, demolizione e rifacimento delle parti ammalorate o pericolanti delle facciate, ripristino e rifacimento dell'intonaco di facciata e ritinteggiatura e idrolavaggio al piano terra del rivestimento in travertino...”*.
- 06/03/1997: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 7572, presentata al Comune di San Giuliano Milanese da *** (amministratore protempore), per *“Manutenzione straordinaria delle facciate con modifica delle ringhiere dei balconi...”*.
- 29/07/1998: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 27851, presentata al Comune di San Giuliano Milanese da *** (amministratore protempore), per *“Sostituzione generatore di calore...”*.

Pratica incompleta, non integrata con documentazione integrativa richiesta dal



Comune.

- 17/09/1998: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 32464, presentata al Comune di San Giuliano Milanese da *** (amministratore protempore), per “Sostituzione generatore di calore...”.

Descrizione appartamento e cantina di cui ai punti A e A1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Viale F.lli Cervi n° 25, piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 60,00 circa
- balcone m² 8,00 circa.

L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a mt. 2.90 circa.

Cantina

composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

L'altezza interna della cantina risulta essere pari a mt. 2,40 circa.

Caratteristiche descrittive:

Cantina:

Porta d'ingresso:	materiale: legno, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: monocottura, condizioni: sufficienti
Pareti interne:	rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti
Impianto elettrico:	presente

Appartamento

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	materiale: cemento armato
Strutture verticali:	materiale: cemento armato
Travi:	materiale: cemento armato
Solai:	tipologia: soletta in cemento armato in opera
Scale:	ubicazione: interne, servoscala: assente, tipologia: a rampe parallele, materiale: cemento armato
Balconi:	materiali: cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: multi e doppia anta a battente, materiale: pvc, muniti di doppio vetro, protezione: tapparelle, materiale di protezione: plastica, condizioni:



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	sufficienti. tipologia: a battente, a libro e scorrevole materiali: legno tamburato e legno vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: monocottura piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle in ceramica nel bagno h= 2.05 mt., fascia in laminato nell'angolo cottura h= 50 cm. circa, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale condominiali:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea condominiale, parabola (privata) condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	presente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, predisposizione per videocitofono, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Energia solare:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni in ghisa, presente nel locale soggiorno termosifone a parete, conformità: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici degli immobili, si è adottato il criterio uniforme e generalmente valido, condiviso a livello nazionale ed internazionale, ossia il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Le superfici considerate, secondo le rilevazioni planimetriche eseguite in *loco*, corrispondono a quelle commerciali, pertanto a quelle lorde calcolate per l'intero, comprese le pareti perimetrali esterne ed ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali. La superficie dell'abitazione è stata calcolata per l'intero, alla superficie del balcone si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% ed alla superficie della cantina si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In merito al criterio di stima che viene adottato si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima e a tutto ciò che con esso può avere rapporto.

Prodromico alla formulazione di ogni giudizio di valore è lo scopo della stima e cioè l'aspetto economico da considerare.

Nel caso in questione il mandato conferito indica con chiarezza di determinare il più probabile valore dei beni in questione.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al "valore di mercato" posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti l'immobile offerto in vendita, in tal caso non è attuabile.

Infatti, la possibilità di fruire del tempo necessario affinché si realizzino le migliori condizioni di vendita sul libero mercato del bene immobiliare costituisce un fattore essenziale per il conseguimento del valore effettivo.

Tali condizioni nel caso di vendita di immobili staggiti, appunto, non possono verificarsi.

Tenuto conto delle considerazioni anzidette, poiché le componenti che caratterizzano la definizione di valore di mercato potrebbero essere non soddisfatte nella loro interezza, è necessario tenere conto delle assunzioni in grado di influire sul valore di mercato del bene oggetto della valutazione, in modo di poter effettuare una ponderazione/correlazione tra gli immobili di confronto (*comparables*) oggetto di procedure esecutive, con altri immobili di confronto (*comparables*) oggetto di scambi intercorsi nel libero mercato.

Per esprimere il giudizio di stima lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato (*market approach*) che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore del bene immobile in esame.



Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell'indagine.

In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale in questione, dell'indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell'ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle procedure giudiziali e del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti nel libero mercato e quelle aggiudicati mediante procedure giudiziali.

Altre valutazioni da tenere in considerazione sono l'indice di assorbimento dell'offerta nel segmento di mercato in cui gli immobili sono ricompresi ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato i beni immobili in questo dato momento (senza possibilità di posticipo) alla luce di fattori esogeni che potrebbero interferire sulla vendita.

Si è tenuto conto, infine, delle attività di *audit* documentale e di *due diligence* eseguite, essenziali per identificare le caratteristiche complessive degli immobili oggetto di stima.

Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, ovvero nel caso in cui siano non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) – sia nel libero mercato che nelle vendite coattive – procedendo con gli opportuni aggiornamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero stabile, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie, della situazione catastale e condominiale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è pertanto individuato il segmento di mercato immobiliare (parte del mercato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili) ai fini dell'analisi economico-estimativa, considerando i principali parametri, in parte già menzionati *ut supra*: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forme di mercato e livello del prezzo di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato – necessaria per tutti i procedimenti ed i metodi di valutazione – è riferita all'immobile oggetto della valutazione ed agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima e costituisce una fase preliminare del processo di stima.

Per quanto premesso, nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/13 (art. 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte (per esempio il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente, come avviene nelle normali



condizioni di mercato, la valutazione degli immobili è svolta in una data che potrebbe essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile, ecc.).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a secondo dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della procedura, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato, considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione del bene oggetto della stima stessa.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare viene stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dell'accesso.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2024 a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- offerte immobiliari su siti internet (*asking price*)
- Custodi Giudiziari del Tribunale di Lodi
- Sito del Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie)
- Banca dati del nostro studio.

E' vietata la riproduzione completa o parziale del presente rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso, senza il consenso scritto del valutatore.

8.3. Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento e	—	—	€ 119.700,00
A1.	cantina			

Valore medio al m² € 1.900,00 per il bene di cui ai punti A e A1.

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.955,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

€ 9.600,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente —

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni sopra indicati (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi.

L'esatto importo di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: —

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, prezzo a base d'asta:

€ 92.145,00

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 92.000,00

IL PERITO

Geom. Silvana Malusardi

(firmato digitalmente)

Lodi, 22 aprile 2025

Bibliografia:

- Stimatrix – Valutazione Immobiliare Standard – nuovi metodi (M. Simonotti) – 2019
- Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (V. Giammaria, G. Bambagioni e M. Simonotti) - Quinta Edizione – 2018
- Dei Tipografia del Genio Civile – Estimo e Valutazione Metodologie e casi di studio (R. Curto e G. Stellin) – 2007
- Legislazione Tecnica – Estimo Professionale economico – tecnico – giuridico – sociale (G. Carraro Moda) – 2006
- Linee guida ABI 2015 e 2018
- UNI 11612/15.

