

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Liquidazione Giudiziaria: EFFE-RARI SRL**

**Procedura n.: 580/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina MACCHI**

**Curatore Dott. Andrea Acampora**

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 1-2-3- – Posti auto in autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra- Comune di Lodi via Gaffurio n. 2/ 4**

**Esperto alla stima:** Geom. Michele Bonanzinga

[REDACTED]

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 - Lodi

**Lotto: 001**

**Corpo:** A - quota proprietà 1/5

**Categoria:** C/6

**Identificato al Catasto fabbricati di Lodi (MI):**

**Intestazione:**

1 EFFE-RARI S.R.L. ██████████ Proprieta' 3/5  
██  
██

**Posto auto** (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)

- foglio 42, particella 58, sub 718 cat. C/6, Via Gaffurio 2/4 r.c. 259,36

**Bene:** Via Gaffurio 2/4- Lodi

**Lotto: 002**

**Corpo:** A - quota proprietà 1/5

**Categoria:** C/6

**Identificato al Catasto fabbricati di Lodi (MI):**

**Intestazione:**

1 EFFE-RARI S.R.L. ██████████ Proprieta' 3/5  
2 ██████████  
██

**Posto auto** (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)

- foglio 42, particella 58, sub 718 cat. C/6, Via Gaffurio 2/4 r.c. 259,36

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 Lodi

**Lotto: 003**

**Corpo:** A - quota proprietà 1/5

**Categoria:** C/6

**Identificato al Catasto fabbricati di Lodi (MI):**

**Intestazione:**

1 EFFE-RARI S.R.L. ██████████ Proprieta' 3/5  
2 ██████████  
██

**Posto auto** (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)

- foglio 42, particella 58, sub 718 cat. C/6, Via Gaffurio 2/4 r.c. 259,36

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gaffurio 2/4- Lodi

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 Lodi

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001-002-003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001-002-003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** MASSA DEI CREDITORI DI Società EFFE RARI srl

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001-002-003

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001-002-003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** no

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001-002-003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Gaffurio 2/4 -Lodi

**Lotto:** 001

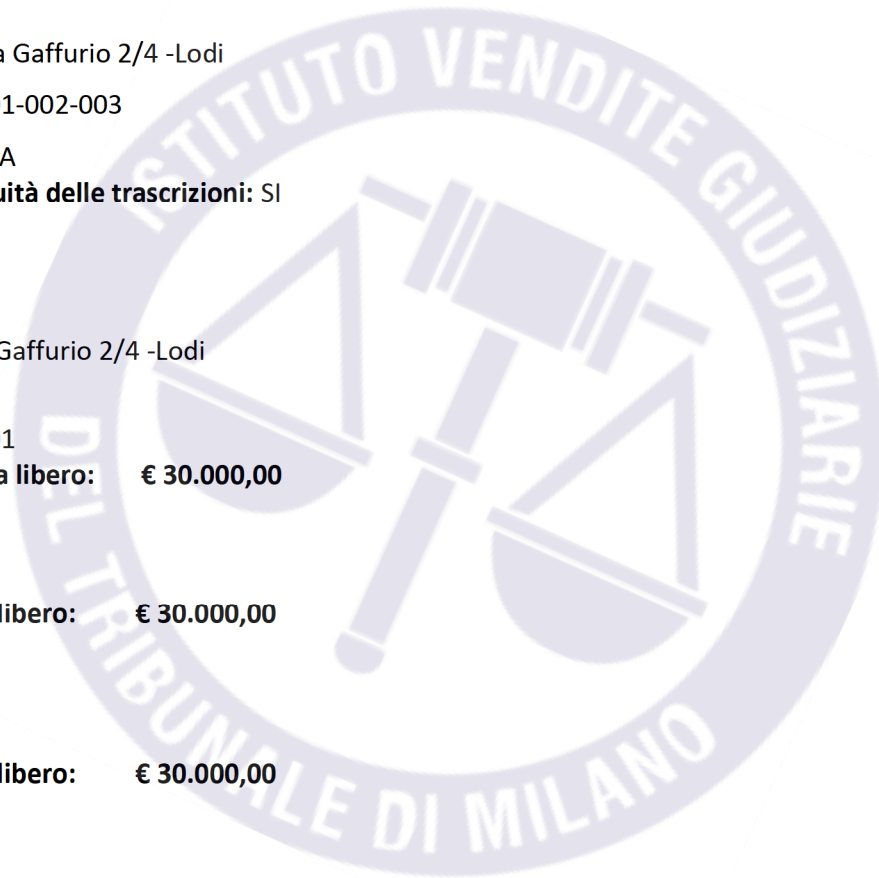
**Prezzo da libero:** € 30.000,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 30.000,00

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 30.000,00



Bene in **LODI**  
Via Gaffurio2/4

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

sito in **LODI** Via Gaffurio 2/4

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota di proprietà 1/5 di autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra**

Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

**proprietà indivisa**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Posto auto **foglio 42, particella 58 sub 718** cat. C/6 Via Gaffurio 2/4 LODI r.c. 259,36

Confini lotto: procedendo in corpo unico da nord in senso orario:

Piano terra : altri beni al mappale 58 a due lati, ingresso comune , via Gaffurio

Piano interrato: mappale 55, terrapieno, vano scala, beni comuni;

Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale,

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico del Comune di Lodi, in un contesto di riferimento rappresentato da un tessuto residenziale commerciale. La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale- commerciale.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** mista residenziale-commerciale a traffico limitato-zona ZTL con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto di Linate a circa 35 km; ingresso autostrada MI-BO a circa 7,0 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata della Stazione Ferroviaria Lodi a circa 1,5 km;

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero;

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

##### 4.2.2 Pignoramenti:

nessuno

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 382 Registro Generale 570  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 730/2023 del 06/12/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** L'amministratrice ha fornito le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 400

**Millesimi di proprietà:** 2,71 per posto auto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non soggetto

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:**

Regolamento di condominio allegato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** da **30-06-2011** ad oggi **EFFE-RARI S.R.L.** - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] i rep. 52610/32639 del 30-06-2011 trascritto a Agenzia del Territorio di Lodi, in data 04-07-2011, ai nn. 11263/6526 da parte [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** da ante ventennio ad **30-06-2011** a [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio visure del Comune di Lodi. Da tale indagine è emerso che il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67.

successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione in sanatoria n. 797/2008 in data 24 giugno 2011
- Denuncia Inizio Attività protocollata dal Comune di Lodi in data 31 agosto 2011 al n. 29421;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in variante della D.I.A. sopra citata, protocollata dal Comune di Lodi in data 30 luglio 2012;
- Denuncia Inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Lodi in data 18 novembre 2013 al n. 44647.
  - comunicazione di ultimazione lavori protocollata in data 1° aprile 2014 al n.13080
  - richiesta di agibilità protocollata in data 29 marzo 2018 al n. 16282.

### 7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T. PER L'AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA APPROVAZIONE con D.C.C. n. 51 del _11-05-2023
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Lodi, in centro storico in una zona ZTL. Il territorio di Lodi, esteso per 41,38 km<sup>2</sup>, è situato nella parte centro-meridionale della Lombardia, nella fascia nota come «bassa pianura». Il nucleo più antico della città sorge sul colle Eghezzone, un'altura di forma approssimativamente trapezoidale ubicata sulla riva destra del fiume Adda; il resto del centro abitato si trova in parte su un terrazzo morfologico creato dall'opera di erosione del fiume, e in parte nell'area gonale.

Il cespite, nel centro storico cittadino, risulta all'interno di un fabbricato avente accesso dal civico n. 2/4 di Via Franchino Gaffurio, angolo Corso Roma, eretto sull'area distinta in mappa al Foglio 42 con il mappale 58, posto su cinque piani fuori terra ed uno entro terra e composto da nove unità abitative residenziali, due locali destinati ad attività commerciali con relative pertinenze ed un'ampia autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra, dove in quest'ultima trova collocazione l'unità in oggetto.

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota di proprietà 1/5 di** autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra

Intestazione:

1 EFFE-RARI S.R.L. [REDACTED] Proprieta' 3/5

Eventuali comproprietari:

nessuno



Superficie complessiva catastale di mq. **125,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a** condizioni: **buone**

Impianti Meccanizzato di sollevamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici espresse sono state ricavate dalle superfici catastali

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale complessiva	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto proprietà di 1/5	sup catastale	125	1,00	125
		<b>125</b>		<b>125</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2023

Zona: centro storico

Tipo di destinazione: autorimessa

Tipologia prevalente: abitazioni

Superficie di riferimento: catastale pro quota

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min (€/mq): €/mq 1350

Valore di mercato max (€/mq): €/mq 1900

Epoca di realizzazione/adeguamento - 2013

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non conosciuta

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.
 La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.
 In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.
 Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:
  - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
  - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che verrà considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive e di finiture, vista la sua collocazione, l'esperto ritiene di adottare un valore a corpo di **€/mq.27.000,00**.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Lodi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate** Centro storico  
Box normali €/mq. 1350/1900
- **Borsino immobiliare**  
Posti auto coperti €/mq. 770/1090
- **Agenzie on line**  
- Posto auto meccanizzato – via Santa Maria del Sole 15 mq 12 € 27.500

### 8.3 Valutazione corpi:

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto in rimessa meccanizzata collettiva	<b>A corpo</b>	<b>A corpo</b>	€ 27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.000,00
Valore corpo			€ 27.000,00
Valore complessivo intero			€ 27.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)		A corpo	€ 27.000	27.000

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 1.350,00
Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive:	0,00
Per difficoltà di vendita della sola quota	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: -	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t. € 26.000,00



Bene in **LODI**  
Via Gaffurio 2/4

## Lotto: 002

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A

sito in **LODI** Via Gaffurio 2/4

#### Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà 1/5 di autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra

#### Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

**proprietà indivisa**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** 0 [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Posto auto **foglio 42, particella 58 sub 718** cat. C/6 Via Gaffurio 2/4 LODI r.c. 259,36

Confini lotto: procedendo in corpo unico da nord in senso orario:

Piano terra : altri beni al mappale 58 a due lati, ingresso comune , via Gaffurio

Piano interrato: mappale 55, terrapieno, vano scala, beni comuni;

#### Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale,

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico del Comune di Lodi, in un contesto di riferimento rappresentato da un tessuto residenziale commerciale. La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale- commerciale.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** mista residenziale-commerciale a traffico limitato-zona ZTL con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto di Linate a circa 35 km; ingresso autostrada MI-BO a circa 7,0 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata della Stazione Ferroviaria Lodi a circa 1,5 km;

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero;

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

##### 4.2.2 Pignoramenti:

nessuno

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 382 Registro Generale 570  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 730/2023 del 06/12/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** L'amministratrice ha fornito le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 400

**Millesimi di proprietà:** 2,71 per posto auto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non soggetto

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:**

Regolamento di condominio allegato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** da **30-06-2011** ad oggi **EFFE-RARI S.R.L.** - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] rep. 52610/32639 del 30-06-2011 trascritto a Agenzia del Territorio di Lodi, in data 04-07-2011, ai nn. 11263/6526 da parte [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** da ante ventennio ad **30-06-2011** a [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio visure del Comune di Lodi. Da tale indagine è emerso che il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67.

successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione in sanatoria n. 797/2008 in data 24 giugno 2011
- Denuncia Inizio Attività protocollata dal Comune di Lodi in data 31 agosto 2011 al n. 29421;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in variante della D.I.A. sopra citata, protocollata dal Comune di Lodi in data 30 luglio 2012;
- Denuncia Inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Lodi in data 18 novembre 2013 al n. 44647.
  - comunicazione di ultimazione lavori protocollata in data 1° aprile 2014 al n.13080
  - richiesta di agibilità protocollata in data 29 marzo 2018 al n. 16282.

**7.1 Conformità edilizia:**

Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T. PER L'AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA APPROVAZIONE con D.C.C. n. 51 del _11-05-2023
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Lodi, in centro storico in una zona ZTL. Il territorio di Lodi, esteso per 41,38 km<sup>2</sup>, è situato nella parte centro-meridionale della Lombardia, nella fascia nota come «bassa pianura». Il nucleo più antico della città sorge sul colle Eghezzone, un'altura di forma approssimativamente trapezoidale ubicata sulla riva destra del fiume Adda; il resto del centro abitato si trova in parte su un terrazzo morfologico creato dall'opera di erosione del fiume, e in parte nell'area gonale.

Il cespite, nel centro storico cittadino, risulta all'interno di un fabbricato avente accesso dal civico n. 2/4 di Via Franchino Gaffurio, angolo Corso Roma, eretto sull'area distinta in mappa al Foglio 42 con il mappale 58, posto su cinque piani fuori terra ed uno entro terra e composto da nove unità abitative residenziali, due locali destinati ad attività commerciali con relative pertinenze ed un'ampia autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra, dove in quest'ultima trova collocazione l'unità in oggetto.

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota di proprietà 1/5 di autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra**

Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** Proprieta' 3/5

Eventuali comproprietari:

**proprietà indivisa**

Superficie complessiva catastale di mq. **125,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a** condizioni: **buone**

Impianti Meccanizzato di sollevamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici espresse sono state ricavate dalle superfici catastali

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale complessiva	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto proprietà di 1/5	sup catastale	125	1,00	125
		<b>125</b>		<b>125</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2023

Zona: centro storico

Tipo di destinazione: autorimessa

Tipologia prevalente: abitazioni

Superficie di riferimento: catastale pro quota

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min (€/mq): €/mq 1350

Valore di mercato max (€/mq): €/mq 1900

Epoca di realizzazione/adeguamento - 2013

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non conosciuta

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione.

La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.
 

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

  - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
  - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
  - il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.



**SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive e di finiture, vista la sua collocazione, l'esperto ritiene di adottare un valore a corpo di **€/mq.27.000,00.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Lodi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate** Centro storico  
Box normali €/mq. 1350/1900
- **Borsino immobiliare**  
Posti auto coperti €/mq. 770/1090
- **Agenzie on line**  
- Posto auto meccanizzato – via Santa Maria del Sole 15 mq 12 € 27.500

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto in rimessa meccanizzata collettiva	<b>A corpo</b>	<b>A corpo</b>	€ 27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.000,00
Valore corpo			€ 27.000,00
Valore complessivo intero			€ 27.000,00
Valore complessivo diritto proprietà e quota 1/5 di autorimessa meccanizzata			€ 27.000,00

**Riepilogo:**

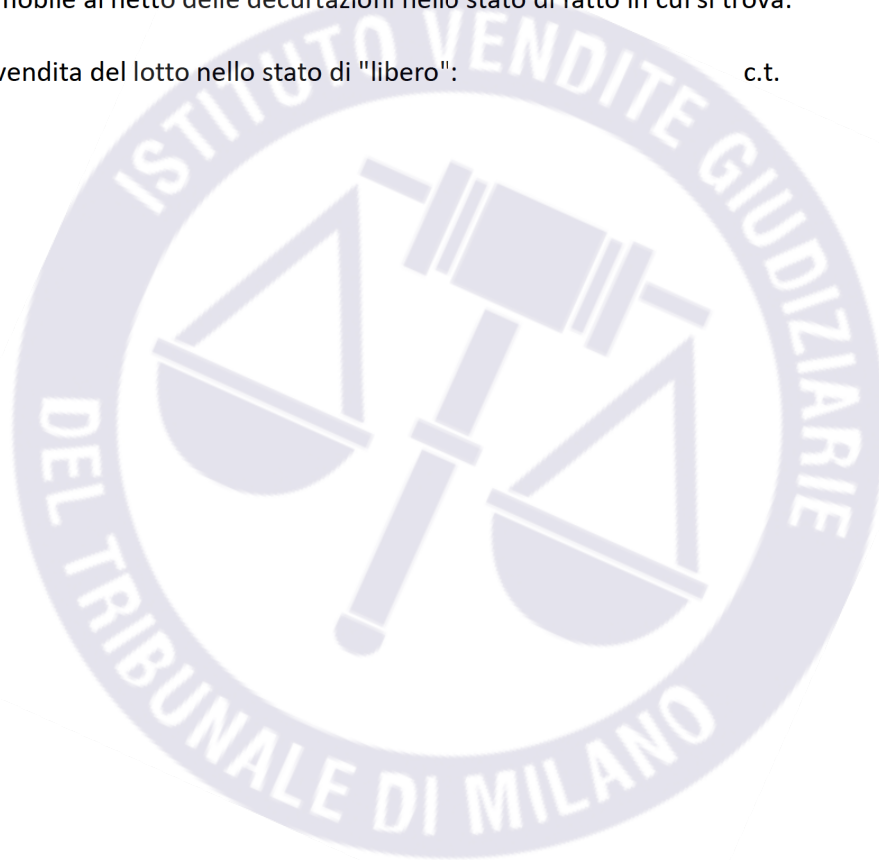
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)		A corpo	€ 27.000	27.000


**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 1.350,00
Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive:	0,00
Per difficoltà di vendita della sola quota	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: -	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.650,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t. <b>€ 26.000,00</b>





Bene in **LODI**  
Via Gaffurio 2/4

**Lotto: 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

sito in **LODI** Via Gaffurio 2/4

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota di proprietà 1/5 di autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra**

Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

**proprietà indivisa**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1 **EFFE-RARI S.R.L.** [REDACTED] Proprieta' 3/5  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Posto auto **foglio 42, particella 58 sub 718** cat. C/6 Via Gaffurio 2/4 LODI r.c. 259,36

Confini lotto: procedendo in corpo unico da nord in senso orario:

Piano terra : altri beni al mappale 58 a due lati, ingresso comune , via Gaffurio

Piano interrato: mappale 55, terrapieno, vano scala, beni comuni;

Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale,

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico del Comune di Lodi, in un contesto di riferimento rappresentato da un tessuto residenziale commerciale. La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale- commerciale.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** mista residenziale-commerciale a traffico limitato-zona ZTL con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto di Linate a circa 35 km; ingresso autostrada MI-BO a circa 7,0 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata della Stazione Ferroviaria Lodi a circa 1,5 km;

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero;

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

##### 4.2.2 Pignoramenti:

nessuno

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 382 Registro Generale 570  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 730/2023 del 06/12/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** L'amministratrice ha fornito le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 400

**Millesimi di proprietà:** 2,71 per posto auto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non soggetto

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:**

Regolamento di condominio allegato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** da **30-06-2011** ad oggi **EFFE-RARI S.R.L.** - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] ep. 52610/32639 del 30-06-2011 trascritto a Agenzia del Territorio di Lodi, in data 04-07-2011, ai nn. 11263/6526 da parte [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** da ante ventennio ad **30-06-2011** a [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio visure del Comune di Lodi. Da tale indagine è emerso che il fabbricato è stato edificato in epoca ante 67.

successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione in sanatoria n. 797/2008 in data 24 giugno 2011
- Denuncia Inizio Attività protocollata dal Comune di Lodi in data 31 agosto 2011 al n. 29421;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in variante della D.I.A. sopra citata, protocollata dal Comune di Lodi in data 30 luglio 2012;
- Denuncia Inizio Attività in variante protocollata dal Comune di Lodi in data 18 novembre 2013 al n. 44647.
  - comunicazione di ultimazione lavori protocollata in data 1° aprile 2014 al n.13080
  - richiesta di agibilità protocollata in data 29 marzo 2018 al n. 16282.

**7.1 Conformità edilizia:**

Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a** condizioni: **buone**

Impianti Meccanizzato di sollevamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici espresse sono state ricavate dalle superfici catastali

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale complessiva	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto proprietà di 1/5	sup catastale	125	1,00	125
		<b>125</b>		<b>125</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2023

Zona: centro storico

Tipo di destinazione: autorimessa

Tipologia prevalente: abitazioni

Superficie di riferimento: catastale pro quota

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min (€/mq): €/mq 1350

Valore di mercato max (€/mq): €/mq 1900

Epoca di realizzazione/adeguamento - 2013

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non conosciuta

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;



- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione.

La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.
 

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

  - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
  - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
  - il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.



**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive e di finiture, vista la sua collocazione, l'esperto ritiene di adottare un valore a corpo di **€/mq.27.000,00.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Lodi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate** Centro storico  
Box normali €/mq. 1350/1900
- **Borsino immobiliare**  
Posti auto coperti €/mq. 770/1090
- **Agenzie on line**  
- Posto auto meccanizzato – via Santa Maria del Sole 15 mq 12 € 27.500

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto in rimessa meccanizzata collettiva	<b>A corpo</b>	<b>A corpo</b>	€ 27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.000,00
Valore corpo			€ 27.000,00
Valore complessivo intero			€ 27.000,00
Valore complessivo diritto proprietà e quota 1/5 di autorimessa meccanizzata			€ 27.000,00

**Riepilogo:**

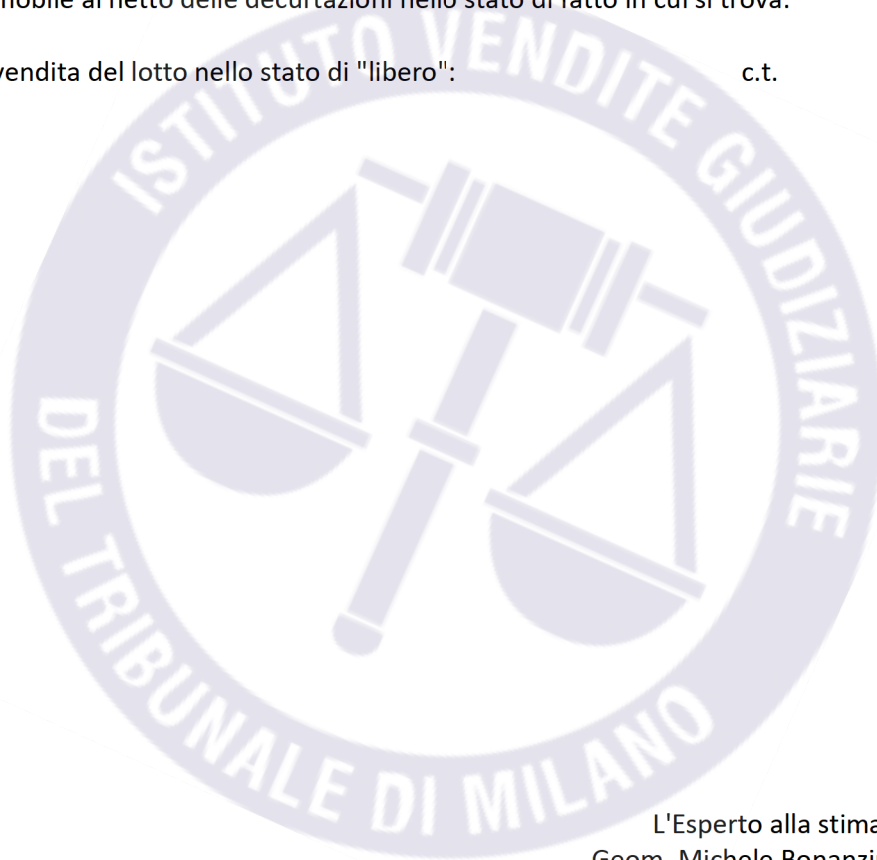
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto (autorimessa collettiva posta al piano interrato con piattaforma elevatrice meccanizzata al piano terra)		A corpo	€ 27.000	27.000


**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 1.350,00
Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive:	0,00
Per difficoltà di vendita della sola quota	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: -	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.650,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": c.t.	<b>€ 26.000,00</b>



20-03-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Michele Bonanzinga