
TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE
FASCICOLO R.G.E. N° 71/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA FRANCESCA OLTOLINI

PERITO INCARICATO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n° 268



Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n° 38 (già 69/V.R.)

Valutatore Immobiliare Certificato – Politecnico Milano – n. VI/2018/07.0014

C.F. DFN PLG 65D03 E648D – P. IVA N. 001693190156

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



**BENE IN CERRO AL LAMBRO, FRAZIONE RIOZZO (MI)
VIA IV NOVEMBRE N° 32/A
LOTTO OO I**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Cerro al Lambro, Frazione Riozzo (MI), Via IV Novembre n° 32/A (come da certificato di residenza dell'esecutato), piano terra, composto da un locale con angolo cottura e bagno, di superficie commerciale pari a m² 38,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 2, Mappale 43, Subalterno 722, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita Catastale € 75,92, Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel Classamento del 28/11/2007 Pratica n. MI1036224 in atti dal 28/11/2007 Variazione di Classamento (n. 83637.1/2007).

Coerenze: Via IV Novembre, altre proprietà mappale 43 su tre lati e vano scala.

Al bene compete la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni condominiali.

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 04 – 09.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	ubicazione: frazione di Cerro al Lambro, nelle immediate vicinanze del Comune di Melegnano caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali ed aree agricole, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (ottimo), cinema (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola primaria, (ottimo), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), stadio (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (20,00), autobus (0,300), stazione ferroviaria (3,00), S.P. 17 (0,300) – S.S. 9 (8,00), autostrada A1 (7,00) - A58 TEEM (10,00), tangenziali Milano (15,00).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/07/2024, alle ore 13.40, nessuno risultava presente (chiavi in possesso del Custode Giudiziario).

Nell'unità si rilevavano solo alcuni arredi e suppellettili.



Lo scrivente ha richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 11/06/2024 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 18/06/2024 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici, probabilmente perché non è stato registrato l'eventuale rinnovo e/o nuovo contratto.

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:

Dalla certificazione notarile depositata in atti si evince che l'area e l'immobile di cui è parte l'unità oggetto della presente stima, sono interessati da convenzione edilizia a favore del Comune di Cerro al Lambro, con atto Dott. ***, Notaio in Lodi, del 15/10/2003 al n° 145801, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/11/2003 ai nn° 98004/164574.

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 a favore della *** contro *** a firma Dott. ***, Notaio in Milano, del 10/04/2007 rep. n° 232382/13340, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/04/2007 ai nn° 14259/56827.

Importo ipoteca € 200.000,00.=

Importo capitale € 100.000,00.=

Durata 30 anni.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

La suindicata formalità è annotata addì 27/07/2023 ai nn° 13436/107200 per cessione dell'ipoteca a favore della società *** con sede in Milano.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di *** con sede in Milano contro *** del 06/03/2024 rep. n° 860/2024, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/04/2024 ai nn° 37409/51871.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Dall'atto di provenienza (Allegato n° 06), si evince che il bene oggetto di trasferimento veniva venduto libero ad eccezione della citazione trascritta il 16/07/1993 ai nn° 38732/55133 a favore di *** contro ***



con sede in Casaletto Lodigiano.

Dall'ispezione effettuata dallo scrivente risulta che detta formalità non è annotata di cancellazione nonostante la stessa sia stata ordinata dal Tribunale di Lodi in data 28/09/1994, così come dichiarato nell'atto di provenienza.

Allegato n° 08.

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità edilizia:**

non riscontrata.

Si segnalano modeste difformità delle aperture esterne e delle tramezzature interne tra l'unica pratica edilizia e lo stato dei luoghi attuale.

Inoltre per regolarizzare i rapporti aeroilluminanti si rende necessario sostituire la porta di accesso con una con caratteristiche idonee allo scopo.

Nel caso in cui tali discrasie non fossero influenti ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che comunque potrebbero essere oggetto di sanatoria, o di altre procedure atte a rendere l'immobile conforme sotto l'aspetto edilizio-comunale, con costi che possono essere computati sommariamente in € 2.500,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti ed € 6.200,00, per la sostituzione del serramento, compresi oneri di legge, così per un totale di € 8.700,00.

Tali costi potrebbero variare in base al periodo in cui saranno eseguite tali lavorazioni e pratiche, 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 pratica e della sostituzione del serramento.

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

4.3.2. **Conformità catastale:**

riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato dall'esecutato negli ultimi due anni:

€ 2.564,17

Regolarità dei pagamenti di quest'ultimo:

No

Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni:

Anno 2023/2024

€ 400,00

Anno 2024/2025

(prev.)

€ 370,00

Importo eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute:

€ 10.000,00 (indagini, accesso atti, verifica)



	regolarità urbanistica parti comuni)
Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:	—
Atti ablativi Pubblica Amministrazione:	—
Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti all'esecutato per l'unità immobiliare di sua proprietà.	Appartamento e millesimi 10,12
Il condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, 90% facciate ecc..).	No
Situazione aggiornata al 26/09/2024.	
Lo stabile risulta amministrato da [REDACTED]	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietario dal 10/04/2007

*** nato a *** il giorno ***, C.F: ***, pieno proprietario dell'intero, in virtù di **Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme** dal Dott. ***, Notaio in Milano, del 10/04/2007 rep. n° 232381/13339, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circonscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/04/2007 ai nn° 30393/56826.

*Note: la citata scrittura è riferita al trasferimento di proprietà da:
- *** nato a *** (***) il ***;*

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Cerro al Lambro, Via IV Novembre n. 34/A (in loco 32/A): un appartamento al piano terra composto da un locale, angolo cottura e servizio, censito al Catasto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 2, mappale 43, subalterno 722.

In atto: "...La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali a' sensi dell'art. 1117 C.C.;...".

(Allegato n° 06).

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 10/04/2007 al 10/06/1998 (data anteriore al ventennio)

- *** nato a *** (***) il ***;

pieno proprietario dell'intero in virtù di **atto notarile pubblico di**



compravendita, a rogito Dott. ***, Notaio in Lodi, del 10/06/1998 rep. n° 84995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circostrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/06/1998 ai nn° 36705/50455.

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

- *** con sede in *** (**)

piena proprietaria per l'intero, dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Cerro al Lambro, contraddistinta al Foglio 2, mappale 43, subalterno 703, mappale 46, subalterno 702, mappale 364/- (graffati).

Si precisa che la suindicata unità è stata variata per Divisione con Pratica n° 611877 del 09/07/2003 e con frazionamento con cambio di destinazione d'uso oltre a modifiche interne in data 28/11/2006 al n° MI0730236 e che con quest'ultima denuncia ha assunto gli attuali identificativi.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente depositato nel fascicolo di causa in data 13/05/2024, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario effettuato dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: "...A' sensi della vigente normativa urbanistico/edilizia, che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui l'unità contrattuale è parte, sono iniziati anteriormente all'1° settembre 1967; per le modifiche successive è stata presentata denuncia d'inizio attività il 4.5.2006 prot. 4192 e comunicazione di fine lavori del 19.3.2007 prot. 2479...".

L'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro al Lambro, a seguito di formale richiesta inviata in data 09/09/2024 ha trasmesso al perito estimatore in data 17/09/2024 il titolo abilitativo di seguito riportato:

- 04/05/2006: Denuncia di Inizio Attività n° 33/2006, Prot. n. 4192, presentata da *** al Comune di Cerro al Lambro per "formazione nuovo monocale verso Via IV Novembre con modifiche interne con cambio di destinazione da retro negozio ad abitazione formazione di appartamento nel fabbricato interno con sostituzione solai e struttura portante, demolizione e rifacimento tetto nuovi impianti e pavimenti nuove aperture in cortile, con cambio di destinazione da rustico e magazzino ad abitazione e formazione box al piano interrato".

Nulla è stato trasmesso dal Comune circa l'abitabilità/agibilità dell'unità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Cerro al Lambro, Frazione Riozzo (MI), Via IV Novembre n° 32/A (come



da certificato di residenza dell'esecutato), piano terra, composto da un locale con angolo cottura e bagno, di superficie commerciale pari a m² 38,00 circa.

L'altezza interna risulta essere pari a mt 3,22 circa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: cemento armato.
Solai: tipologia: soletta in cemento armato in opera.
Copertura: tipologia: a falde, materiali: cemento armato.

Componenti edilizie
e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta singola, materiale: alluminio e vetro, protezione: inferriate, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente e scorrevole, materiali: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiali: tegole in cotto, coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili

Pareti esterne: materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. esterna: materiale: elementi autobloccanti (pubblica Via).

Pavim. interna: materiale: piastrelle monocottura e di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento (bagno e cucina): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Porta di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: scarse.

Impianti:

Antenna TV: presente, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.

Antifurto: non presente

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.

Gas: presente, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.

Idrico: presente, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non



Termico:

verificabile.

Apparecchi alimentati: bagno e cucina.

tipologia: autonomo, termosifoni in alluminio,

alimentazione: metano, conformità: non verificabile,

condizioni: non verificabili.

Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici dell'unità immobiliare, 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.

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 del bene, 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 del bene 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 gli immobili offerti 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 dei beni 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 l'immobile è ricompreso ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato il bene 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 dell'immobile 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 aggiustamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto, nella valutazione dell'immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario



che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie (si evidenziano ampie e diffuse tracce di umidità di risalita sulle pareti interne ed esterne), 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 agli immobili 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 dell'immobile 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 seconda 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 l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile al bene, all'attualità, il seguente valore di mercato, individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione del bene oggetto della stima stessa.

Si precisa inoltre che l'immobile viene stimato 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 Cerro al Lambro;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2023 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:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA FRANCESCA OLTOLINI
PERITO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	—	—	€ 53.200,00
		Totale		€ 53.200,00

Valore medio al m² € 1.400,00 per l'immobile di cui al punto A.

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:

€ 7.980,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:

€ 8.700,00

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:

€ 36.520,00

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 37.000,00

Il perito

Geom. Pierluigi Defendenti
(firmato digitalmente)

Lodi, 21 ottobre 2024

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. Stellan) – 2007



- Legislazione Tecnica – Estimo Professionale economico – tecnico – giuridico – sociale (G. Carraro Moda) – 2006
- Linee guida ABI 2015 e 2018
- UNI 11612/15.

