

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale

N. Gen. Rep. **036/2023**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VAREANO
Curatore: Dr.ssa Francesca FUSAR POLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.40
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
PEC: lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.i



Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.2.1 Iscrizioni	4
4.2.2 Pignoramenti	5
4.2.3 Altre trascrizioni:	5
4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:	5
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:	5
4.3.2 Conformità catastale:	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
5.1 Spese condominiali:	6
5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
6.1 Attuali proprietari:	7
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):	7
7. PRATICHE EDILIZIE:	8
8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL PUNTO 1.A – 1.A.1	8
8.1 – Abitazione al punto 1.A.	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	11
9.1 Criterio di stima	11
9.2. Fonti di informazioni	12
9.3. Valutazione corpi	12
9.4. Riepilogo dei valori	18
9.5 Adeguamenti e correzioni della stima	18
9.6 Prezzo base d'asta del lotto	18
INDICE ALLEGATI	19



Il sottoscritto Geom. Lorenzo Guido Pio NEGRINI, con studio in Sant'Angelo Lodigiano, Via Alessandro Rozza n°10, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n°395 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Lodi al n.40
(Tel. 0371.91.921 – Cell.339.36.88.267 – e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it – PEC: lorenzo.guido.pio.negri@geopec.it)

Premesso che

- a. In data 12/04/2024 è stato nominato Perito Estimatore dei beni oggetto nella Procedura pendente presso il Tribunale di Lodi con n.36/2023 di RG, dalla Dr.ssa Francesca FUSAR POLI, nella sua qualità di Curatore;
- b. Il Giudice della Procedura, Dr.ssa Francesca VARESANO, ha autorizzato la nomina con provvedimento in data 15/04/2024,

sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo in data 15/05/2024 e acquisito presso i Pubblici Uffici,

espone la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Beni immobili siti in SAN MARTINO IN STRADA (LO) Strada della Madonnina, 3 LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta a schiera sita in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, bagno e due aree pertinenziali, rispettivamente su fronte strada e sul retro, al piano terreno oltre a tre camere da letto, un bagno e un locale sottotetto senza permanenza di persone al primo piano, collegato al piano terreno da scala interna.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 136** circa, area esterne escluse.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Foglio 12 Mappale 529 sub.1 - Categoria: A/7 – classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 137 m² – Superficie catastale escluse aree scoperte 133 m² - Rendita: € 560,36 - VIA XX SETTEMBRE n. SNC - Piano: T - 1

Coerenze piano terreno in corpo con le aree esterne di pertinenza e il vano autorimessa di cui infra:

Nord-est: giardino al mappale 611;

Sud-est: villetta con area pertinenziale al mappale 530;

Sud-ovest: via diramantesi dalla strada della Madonnina, distinta col mappale 532;

Nord-ovest: villetta con area pertinenziale al mappale 525.

Nota: La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. LO0109539 (n. 789.1/2009).

- A.1 Vano autorimessa** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.

È posto al terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 28 circa**.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:



Descrizione:

Foglio 12 Mappale 529 sub.2 - Categoria: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 25 m² - Superficie catastale totale: 28 mq - Rendita: € 65,85 - VIA XX SETTEMBRE n. SNC - Piano: T

Coerenze:

Descritte in corpo con l'abitazione.

Nota: La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. LO0109539 (n. 789.1/2009).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica, residenziale e agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido (m100), Banche (m 240), farmacia (m 470), Municipio (m 100), negozi al dettaglio (in centro paese, m 200), supermercato (m 1200), ufficio postale (m 350).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono:
Lodi km 7; Cavenago d'Adda km 10; Borgo San Giovanni km 10; Casalpusterlengo km 17.

Collegamenti pubblici: Fermata autobus 350 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla signora ***, quale proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:**

Nell'atto di acquisto dell'attuale proprietario, stipulato in data 20/01/2010 n.12466/26509 di repertorio notaio ***, trascritto a Lodi il 26/01/2010 ai nn.1440/822, si precisa che:

La società venditrice costituisce a carico dell'area al mappale 532 di sua proprietà ed a favore dei beni oggetto della presente vendita nonché - con effetto dalle singole vendite - di quelli eretti sui mappali 528, 530 e 531 ed erigendi sul mappale 533, tutti del Foglio 12, servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso a detti beni. La manutenzione dell'area al mappale 532 resta a carico delle proprietà delle unità immobiliari erette sui mappali 528, 529, 530 e 531 ed erigende sul mappale 533, tutti del Foglio 12.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1 Iscrizioni**

- 4.2.1.1 **Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** – a favore di *** e contro *** - con atto in data 20/01/2010 n.26510/12467 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 26/01/2010 ai nn.1441/347.

Capitale: € 216.000,00

Totale: € 432.000,00



Durata: 30 anni

Nota: La formalità colpisce anche altri beni di proprietà di terzi.

4.2.2 Pignoramenti

nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - a favore della *** e a carico di *** – con atto in data 15/12/2023 n.54 di repertorio del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 09/04/2024 ai nn.5680/4053.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Difficoltà riscontrate:

PIANO TERRA

- il cortile sul retro della villetta presenta una porzione rialzata maggiore rispetto a quella indicata in progetto;
- la parete della cucina a confine col bagno è spostata a scapito della prima e a favore del secondo;
- il disimpegno tra il bagno e il soggiorno è ribassato di 43 cm: altezza di 2,27m;
- Nel soggiorno la scala è chiusa nella parte inferiore con un tamponamento che è stato prolungato fino al pilastro creando un sottoscala chiuso;
- Il gradino a piè d'oca all'inizio è arretrato rispetto a quanto indicato in progetto;
- Nel vano autorimessa la finestra è stata trasformata in portafinestra;
- Le finestre e le portefinestre sono più basse di 10 cm.

PIANO PRIMO

- La finestra del bagno è spostata;
- Le finestre e le portefinestre sono più basse di 10 cm.

Sanabili mediante:

Sanatoria edilizia ex art.22 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Gli abusi edilizi non sono impeditivi della commerciabilità del bene.

Costi stimati:

Descrizione	Costo
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria (compreso Cassa di Previdenza 5% e IVA 22%)	€ 3.600,00
Relazione di collaudo dello strutturista per modifica delle altezze delle finestre e aperture	€ 1.200,00
Sanzione amministrativa stimata	€ 2.100,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
TOTALE	€ 7.150,00

Note:

Gli abusi rilevati non rientrano nella fattispecie del *Permesso di Costruire* e conseguentemente non sono preclusivi della commerciabilità del bene ex art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

4.3.2 Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate:

- il cortile sul retro della villetta presenta una porzione rialzata maggiore rispetto a quella indicata in planimetria;
- la parete della cucina a confine col bagno è spostata a scapito della prima e a favore del secondo;
- il disimpegno tra il bagno e il soggiorno è ribassato di 43 cm: altezza di 2,27m;
- Nel soggiorno la scala è chiusa nella parte inferiore con un tamponamento che è stato prolungato fino al pilastro creando un sottoscala chiuso;
- Il gradino a piè d'oca all'inizio è arretrato rispetto a quanto indicato in progetto;



f. Nel vano autorimessa la finestra è stata trasformata in portafinestra;

Sanabili mediante:

Le difformità elencate non influiscono su categoria, classe e consistenza, fatta eccezione per quella indicata al punto d) che impone l'aggiornamento catastale.

Costi stimati:

La quantificazione è fatta secondo la Determinazione dell'Agenzia delle Entrate 29/09/2009 - Allegato: Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione.

2 CATASTO FABBRICATI				
2.2 Planimetrie UIU				
2.2.1	Attività istruttorie e complementari	€ 52,00	1	€ 52,00
2.2.2	Rilievo sopralluogo singola UIU			
2.2.2.1	categorie gruppo A e B fino a 100 mq di sup. catastale	€ 270,00	1	€ 270,00
	per ogni 100 mq (o frazione) di sup. catastale > 100 mq	€ 30,00	1	€ 30,00
				€ 352,00
2.2.3	Predisposizione planimetria per singola UIU			
2.2.3.1	categorie gruppo A e B fino a 100 mq di sup. catastale	€ 100,00	1	€ 100,00
	per ogni 100 mq (o frazione) di sup. catastale > 100 mq	€ 30,00	1	€ 30,00
				€ 130,00
2.3 Classamento e attività estimali				
2.3.1	UIU categoria A-B-C cadauna	€ 120,00	1	€ 120,00
				€ 120,00
2.4 Compilazione documenti tecnici DOCFA				
	Prima UIU o BCNC	€ 120,00	1	€ 120,00
				€ 120,00
Totale onorari pratica catasto fabbricati				€ 722,00
				€ 722,00
3 Spese e Tasse catastali				
	Visure e ispezioni - forfetarie	€ 50,00	1	€ 50,00
	Tassa DOCFA categorie A - B - C	€ 50,00	1	€ 50,00
				€ 100,00
				€ 100,00
4 Totale Onorari e spese				€ 822,00
	Cassa di previdenza Geometri	€ 822,00	5%	€ 41,10
	IVA su onorari, spese e tasse catastali	€ 863,10	22%	€ 189,88
				€ 230,98
Totale comprensivo di Cassa e IVA				€ 1.052,98

Che si arrotonda a € 1.050,00

Note:

A norma dell'Art.29 bis della L.27/02/1985 n.52 la difformità indicata al punto d) preclude la commerciabilità del bene negli atti di trasferimento tra vivi.

La norma sembra peraltro riferita agli atti stipulati a mezzo di Notai e non da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Sul punto non vi è uniformità d'interpretazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali:

Nessuna.

5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare abitativa è priva di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Prima della vendita è necessario farlo predisporre.

Costi stimati per la predisposizione:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)				
Descrizione	n.	quantità	costo unitario	costo totale
Predisposizione ad opera di Certificatore qualificato	cad	1,00	340,00	€ 340,00
Cassa Previdenza su onorari	5%	1,00	340,00	€ 17,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	357,00	€ 78,54
Diritti CENED esenti	n	1,00	10,00	€ 10,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 445,54
che si arrotonda a				€ 450,00

5.3 Altre notizie:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 20/01/2010 ad oggi:

***, per l'intero proprietaria dal 20/01/2010 in forza di atto di **compravendita** in pari data n.26509/12466 di repertorio ***, ivi trascritto il 26/01/2010 ai nn.1440/822.

Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni oggetto della stima, nella loro precedente consistenza di foglio 3 mappale 351, dalla precedente proprietà:

***, proprietaria per l'intero.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 22/12/2008 al 20/01/2010:

***, proprietaria per l'intero dal 22/12/2008 in forza di atto di **fusione per incorporazione in** data 22/12/2008 n.11796/25546 di repertorio Notaio ***, ivi trascritto il 29/12/2008 ai nn.25464/14536

Note: il citato atto ha per oggetto l'incorporazione della:

***, proprietaria per l'intero dei terreni distinti con i mappali 495-497 del foglio 12, sui quali sono stati edificati i beni oggetto di stima.

6.2.2 Dal 01/09/2006 al 22/12/2008:

***, proprietaria per l'intero dal 01/09/2006 in forza di atto di **atto di compravendita** in pari data n.46/29 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 21/09/2006 ai nn.21851/12571.

Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del terreno distinto con foglio 12 mappale 3 che ha dato luogo ai mappali 495-497, sui quali sono stati edificati i beni oggetto della stima, dalla precedente proprietà:

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** diritto di proprietà per la quota di 1/4.

6.2.3 Dal 16/05/2002 al 01/09/2006:

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4,

ed insieme proprietari per l'intero in forza di **successione testamentaria in morte di ***** il cui testamento è stato pubblicato il 31/10/2002 n.13100/134929 di repertorio Notaio ***.

La Denuncia di successione è stata registrata a Lodi il 19/03/2003 al n.3/219 ed ivi trascritta il 04/06/2003 ai nn.10739/6016.



L'Accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Lodi il 24/10/2017 ai nn.17935/11104.

*Note: con la citata successione, tra gli altri beni, si è devoluta a favore del signor ***la quota di 1/4 di proprietà sul terreno al foglio 12 mappale 3.*

6.2.4 Dal 06/04/1992 al 16/05/2002:

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di Proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di Proprietà per la quota di 1/4,

ed insieme proprietari per l'intero in data 06/04/1992 in forza di **successione in morte di**

*** la cui Denuncia di successione è stata registrata a Lodi il 27/06/1995 al n.12/122 ed ivi trascritta il 22/07/1995 ai nn.9796/6627

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità ma la provenienza è ultraventennale.

*Note: con la citata successione, tra gli altri beni, si è devoluta a favore del *** la quota di 1/4 di proprietà sul terreno al foglio 12 mappale 3.*

6.2.5 Dal 07/07/1974 al 06/04/1992:

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di Proprietà per la quota di 1/4;

*** in diritto di Proprietà per la quota di 1/4,

ed insieme proprietarie per l'intero in data 07/07/1974 in forza di **successione in morte di**

***, la cui Denuncia di successione è stata registrata a Lodi al n.37 vol.6 ed ivi trascritta il 04/06/1975 ai nn.2875/2210

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. 53/2008:** per la costruzione di quattro villette su due livelli, con annessi vani autorimessa e sottotetto senza permanenza di persone, intestata ad ***.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 22/10/2008 con n.6420 – pratica n.53/08.

7.2 **P.E. 44/2009:** per variante alla P.E. 53/2008 riconducibili a modifiche di fale copertura, rivestimento facciata e tavolati interni, intestata a ***

La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 16/10/2009 con n.5929 – pratica n.44/2009.

7.3 **Abitabilità:** la domanda finalizzata al rilascio del Certificato di Agibilità è stata protocollata il 17/11/2009 con n.6587 ma nel fascicolo edilizio non è stato reperito il documento finale.

8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL PUNTO 1.A – 1.A.1

8.1 – Abitazione al punto 1.A.

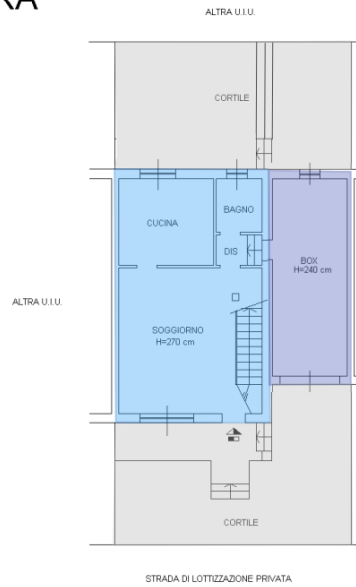
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta a schiera sita in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, bagno e due aree pertinenziali, rispettivamente su fronte strada e sul retro, al piano terreno oltre a tre camere da letto, un bagno e un locale sottotetto senza permanenza di persone al primo piano, collegato al piano terreno da scala interna.

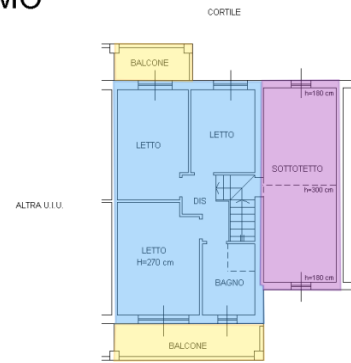
L'unità immobiliare ha un'altezza interna prevalente di 2,70 m.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SUPERFICI

(comprese quelle del vano autorimessa al punto 1.A.1)

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	120,86	1,00	120,86
Superficie balconi	Sup. reale lorda	13,77	0,33	4,54
Superficie mansarda (2)	Sup. reale lorda	27,04	0,40	10,82
Superficie garage	Sup. reale lorda	27,88	0,50	13,94
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	Sup. reale lorda	96,59	0,10	9,66
Totale		286,14		159,82

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione.

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI STRUTTURE*Strutture portanti verticali*

Tipologia e materiale: laterizio con isolante
Note: da pratica edilizia

Strutture orizzontali

Tipologia: solai in latero-cemento (da pratica edilizia)

Copertura

Tipologia: A doppia falda
Manto: tegole portoghesi (da pratica edilizia)

Tamponature

Laterizio con isolante

Finitura esterna

Idropittura in prevalenza e rivestimento paramano in parte.

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso</i>	Ingresso da strada Tipologia: cancelletto pedonale e cancello carraio Materiale: metallo Automazione: elettrificata Condizioni: buone
	Ingresso principale fabbricato: porta a battente Materiale: blindata Condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato Tipologia: a battente e a scrigno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni PT e P1 Tipologia: gres porcellanato Altezza: 2,00 m circa Condizioni: buone
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: piano terreno Materiale: gres porcellanato Condizioni: buone
	Ubicazione: scale Materiale marmo
	Ubicazione: piano primo Materiale: parquet Condizioni: buone
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: allegata alle pratiche depositate in Comune
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: serpentine a pavimento Alimentazione: metano Conformità: allegata alle pratiche depositate i Comune
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v Conformità: allegata alle pratiche depositate in Comune
<i>Idrico</i>	Apparecchi alimentati: sanitari bagni Conformità: allegata alle pratiche depositate in Comune
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: video-citofono

8.2 – Vano autorimessa al punto 1.A.1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Martino in Strada (LO), Strada della Madonnina, 3.

È posto al terreno.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,40 m circa.



SUPERFICI

Descritta nella Tabella dell'unità principale 1.A, alla quale si rimanda.

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso Ingresso: basculante
Materiale: metallo
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: anta a battente sul retro
Materiale: metallo e vetro
Condizioni: buone

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: gres
Condizioni: buone

IMPIANTI

Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v
Conformità: allegata alle pratiche depositate in Comune

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**9.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 15/05/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 16/11/2024.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore ... di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, di seguito il "Codice"). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del Subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

L'analisi ha coperto un arco temporale di quarantadue mesi.



Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari a - 5,8525% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal Sito internet *Immobiliare.it* nell'intervallo dicembre 2020 – ottobre 2024.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due soli *beni comparabili*, che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del $2,38\% < 5$.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico di San Martino in Strada;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo;
 - Atti di vendita riconducibili alle Trascrizioni di seguito indicate;

Comparabile A	Comparabile B
Registro Generale: 18353	Registro Generale: 12382
Via IX Novembre 1989, SNC	Via IX Novembre 1989, SNC

9.3. Valutazione corpi

Richiamato l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e 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*».

L'ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell'estratto catastale qui sotto riportato



LOCALIZZAZIONE				
				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo di compravendita	302.500,00	273.000,00		
Localizzazione	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO		B/Centrale/CENTRO
Quotazione OMI media	LOC €/mq	1400	1400	1400
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	302.500,00	273.000,00	

Le loro caratteristiche sono riassunte nella Tabella dei dati di seguito esposta

2° FASE MCA	TABELLA DEI DATI			
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
	Registro Generale: 18353	Registro Generale: 12382		
	Via IX Novembre 1989, SNC	Via IX Novembre 1989, SNC		Via di Nuova Lottizzazione, SNC
Prezzo di compravendita	302'500.00	273'000.00		-
Data del contratto	DATA	14/12/2020	29/06/2021	16/11/2024
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	48	41	0
Superficie principale	SUP (mq)	120.78	138.49	120.86
Superficie balconi	BAL (mq)	15.26	10.29	13.77
Superficie terrazze	TER (mq)		32.24	
Superficie mansarda (2)	MA2 (mq)			27.04
Superficie garage	BOX (mq)	23.44	12.34	27.88
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	GIA (mq)	157.01	180.04	96.59
Superficie parco > 1,30*SUP	PAR (mq)	68.91	32.01	0.00
Servizi igienici	SER (n.)	2	2	2
Livello di piano	LIV (n.)	0	0	0
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)	1	1	0
Anno di installazione	Anno		2010	
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2020	2021	2009
Stato di manutenzione	STM (1-5)	5	3	3
Anno di costruzione / ristrutturazione	Anno			
Superficie lorda	SUL (mq)	385.40	405.41	286.14
Superficie commerciale	SUC (mq)	154.62	177.98	159.82

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

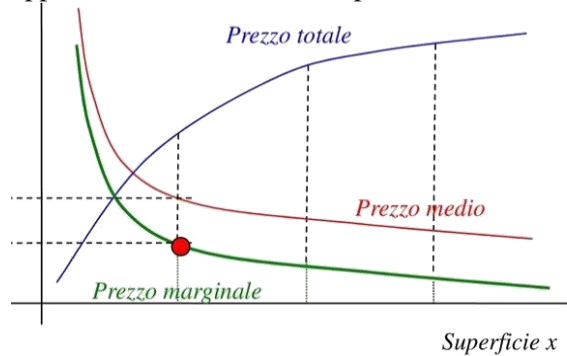
Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA

INFORMAZIONI MERCANTILI

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale *Data* dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari allo 6,4881% per la tipologia di immobile in esame, così come rilevato dal sito internet *Immobiliare.it*.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

3° FASE MCA

INFORMAZIONI MERCANTILI

3.1 - Indice DAT		Saggio annuale di rivalut./svalut. del prezzo	
Comparabile A	Comparabile B	Saggio mensile	
14/12/2020	29/06/2021	0.004751	
1'213.00 €	1'312.00 €	↓	
Saggio annuale		5.8525%	
dic-20	ott-24	↓	
€ 1'213.00	€ 1'514.00	↓	
n mesi=	46.76666667	↓	
k mesi=	12	↓	
		i = (1 + ik) ^k - 1	

<---- 3.1 grafico andamento mercato (indice DAT)



Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π). La superficie equivalente è stata determinata con l'utilizzo dei coefficienti dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,33
Superficie terrazze	0,35
Superficie cantine	0,25
Superficie soffitte	0,25
Superficie Mansarda (1)	0,70
Superficie mansarda (2)	0,40
Superficie magazzino	0,40
Superficie garage	0,50
Superficie posto auto scoperto	0,20
Superficie posto auto coperto	0,30
Superficie cortile / giardino = < 1,30* <i>SUP</i>	0,10
Superficie parco > 1,30* <i>SUP</i>	0,02
Sup. lastrico solare accessibile dall'interno	0,15
Sup. lastr. solare accessib. da scala condom.	0,05
Superficie portico	0,35
Superficie veranda abitabile	0,80
Superficie veranda non abitabile	0,60
Superficie taverna	0,60

Il tutto è moltiplicato per *sigma*, costituito dal *rapporto di posizione*.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” è:

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^K \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella *Tabella 3.7*

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 1.956,47	$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^K \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 1.533,85	
Rapporto prezzi medi	0,276	$d_{\%} = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} * 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0,78	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA p_{MED}$)	0,88	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella *Tabella 3.4*

3.4 Vetustà servizi igienici				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	vetustà (t)	4	3	15
	vita attesa (n)	30	30	30
	Costo deprezz (€)	8.666,67	9.000,00	

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$



Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 3% peraltro non influente nella stima perché sia comparabili che subject sono ubicati ai medesimi livelli.

Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
1.200,00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 145.032,00	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1		100%	145.032,00
2		75%	108.774,00
3		50%	72.516,00
4		25%	36.258,00
5		0%	0,00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			36.258,00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS				
	Comparabile A	Comparabile B	0	Subject
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	vetustà (t)	4	3	15
	vita attesa (n)	20	20	20
	Costo deprezz (€)	3.200,00	3.400,00	1.000,00

Impianto di condizionamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.5

3.5 Vetustà impianto di condizionamento				
	Comparabile A	Comparabile B	0	Subject
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	3'500,00	3'500,00	3'500,00
	vetustà (t)	4	4	20
	vita attesa (n)	20	20	20
	Costo deprezz (€)	2'800,00	2'800,00	0,00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4 ^a FASE MC	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Data del contratto	DAT (mesi)	-1'475.31	-1'331.43	
Superficie principale	SUP (mq)	1'719.57	1'348.12	
Superficie balconi	BAL (mq)	567.46	444.88	
Superficie terrazze	TER (mq)	601.85	471.84	
Superficie mansarda (2)	MA2 (mq)	687.83	539.25	
Superficie garage	BOX (mq)	859.79	674.06	
Superficie cortile / giardino < 1,30*SUP	GIA (mq)	171.96	134.81	
Superficie parco > 1,30*SUP	PAR (mq)	34.39	26.96	
Servizi igienici	SER (n)	8'666.67	9'000.00	5'000.00
Livello di piano	LIV (n)	-9'075.00	-8'190.00	
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	2'800.00	2'800.00	0.00
Generatore e ACS	GEN (0-1)	3'200.00	3'400.00	1'000.00
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	36'258.00	36'258.00	36'258.00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA	TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo di compravendita		302'500.00	273'000.00	
Data del contratto	DAT (mesi)	70'470.50	54'855.09	
Superficie principale	SUP (mq)	137.57	-23'767.44	
Superficie balconi	BAL (mq)	-845.51	1'548.19	
Superficie terrazze	TER (mq)	0.00	-15'212.24	
Superficie mansarda (2)	MA2 (mq)	18'598.90	14'581.32	
Superficie garage	BOX (mq)	3'817.45	10'474.93	
Superficie cortile / giardino = < 1,30*SUP	GIA (mq)	-10'390.34	-11'249.70	
Superficie parco > 1,30*SUP	PAR (mq)	-2'369.78	-863.15	
Servizi igienici	SER (n.)	-7'333.33	-8'000.00	
Livello di piano	LIV (n.)	0.00	0.00	
Impianto condizionamento	IMP (€)	-2'800.00	-2'800.00	
Generatore ACS	GEN (€)	-2'200.00	-2'400.00	
Stato di manutenzione	STM (1-5)	-72'516.00	0.00	
Prezzi corretti		297'069.44	290'166.99	

Sintesi di stima

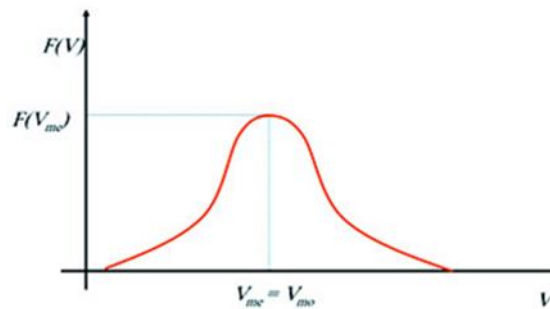
Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$D\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 2,38% come da Tabella che segue



6° FASE MCA	SINTESI DI STIMA			
Comparabili 1° - 2°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	2.38%	VERIFICATA!!!	Arrotondamenti
Comparabili 1° - 2°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 293'618,22	Media prezzi corretti	€ 294'000,00
Comparabili 1° - 2°	Valore unitario	€ 1'837,19	a mq	€ 1'839,58

9.4. Riepilogo dei valori

A. Villetta a schiera con vano autorimessa e area pertinenziale

Stima pluriparametrica MCA:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	120,86	€ 1.839,58	€ 222.331,62
Superficie balconi	4,54	€ 1.839,58	€ 8.359,23
Superficie mansarda (2)	10,82	€ 1.839,58	€ 19.896,90
Superficie garage	13,94	€ 1.839,58	€ 25.643,74
Superficie cortile / giardino =< 1,30*SUP	9,66	€ 1.839,58	€ 17.768,50
Totali	159,82		€ 294.000,00

Nota: i dati indicati nella tabella sono frutto di arrotondamenti effettuati dal programma di calcolo che li elabora invece in termini assoluti.

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Villetta a schiera con vano autorimessa e area pertinenziale	286,14	€ 294.000,00	100%	€ 294.000,00
Totale piena proprietà					

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

- 9.5.1 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 - € 44.100,00
- 9.5.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 8.200,00
- 9.5.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- 9.5.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- 9.5.5 Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica - € 450,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 241.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/11/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESAO
Curatore: Dr.ssa Francesca FUSAR POLI
Perito: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

18 di 19



INDICE ALLEGATI

A - SCHEMA FOTOGRAFICO E FOTOGRAFIE	ALL001
A.1 - Schema fotografico	ALL002
A.2 - Fotografie	ALL003
B - DOCUMENTI CATASTALI	ALL007
B1 Estratto di mappa	ALL008
B.2 Planimetrie catastali	ALL009
B.3 Visure catastali	ALL011

