TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
FASCICOLO R.G.E. N° 187/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

****

DEBITORE ESECUTATO:

*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIUSEPPE CASSINARI

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° 36 (già 69/V.R.)

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

C.F. DFN PLG 65D03 E648D – P. IVA N. 11693190156

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

BENI IN VALERA FRATTA (LO)
VIA FRANCESCA SAVERIO CABRINI N° 9
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Valera Fratta (LO), Via Francesca Saverio Cabrini n° 9, piano secondo composto da due vani, bagno e due balconi, oltre a giardino esclusivo al piano terra.
Nell'abitazione è stata posizionata una scala di collegamento con il piano terzo (sottotetto), in cui sono stati ricavati, in assenza di pratiche edilizie, due vani ed un bagno.
Le superfici commerciali risultano così distribuite:
- appartamento al piano secondo m² 52,00 circa
- sottotetto non abitabile al piano terzo m² 50,00 circa
- balconi a m² 10,00 circa
- giardino esclusivo m² 59,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 701 - graffati - Categoria A/3, classe 6, vani 4,5, Rendita catastale € 199,87, Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel Classamento del 06/07/2015 Pratica n. LO0024710 in atti dal 06/07/2015 Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 8583.1/2015).

Coerenze dell'abitazione: vano scala comune, vuoto su passaggio comune, altra unità e vuoto su cortile comune.

Coerenze del giardino esclusivo: mappale 283, mappale 282, mappale 285 e passaggio comune.

A1. Cantina al piano terra composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 15,00circa, identificata catastalmente con l'abitazione di cui al punto A.

Coerenze: zona ingresso comune, passaggio e altra proprietà su due lati.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box, ubicato in Comune di Valera Fratta (LO), Via Francesca Saverio Cabrini n° 9, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 20,00 circa, identificato catastalmente al Foglio 7, mappale 288 subalterno 702, Categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq., Rendita Catastale € 44,78. Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel Classamento del 06/07/2015 Pratica n. LO0024710 in atti dal 06/07/2015 Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 8583.1/2015).

Coerenze: passaggio comune, bene al subalterno 701 stessa proprietà, altre proprietà e cortile comune.

Ai beni competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali, in particolare i beni comuni non censibili catastali identificati al Foglio 7, mappale 288, subalterni 1 e 2 (cfr. allegato n° 04).

Allegati nn° 01- 02 - 03 - 04 - 09.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	ubicazione: espansione, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali ed aree agricole, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	i servizi offerti dalla zona sono quelli che ritualmente si trovano in piccole realtà come quella attuale (circa 1700 abitanti). Tuttavia il Comune di Valera Fratta è situato a circa 5,00 km dal Comune di Sant'Angelo Lodigiano (LO) in cui sono disponibili tutti i servizi necessari La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (45,00), autobus (0,300), autostrada (10,00), ferrovia (15,00), S.P. 123 (1,00) – S.P. 235 (4,00).

3 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/05/2025, alle ore 9.00, risultava presente il Signor ****** (esecutato), identificato a mezzo C.I. n° CA05836GS rilasciata dal M.I.T, in corso di validità, il quale ha dichiarato di occupare personalmente l'immobile.
Lo scrivente ha comunque richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 14/01/2025 l'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato (su tutto il territorio nazionale) relativo al bene in questione.
L'Agenzia medesima in data 24/01/2025 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici.
Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. **Convenzioni edilizie: —**

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

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico: —**

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso: —**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

* Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ****** con sede in Modena contro **********

(debitore ipotecario) e ********(debitrice non datore di ipoteca)**
a firma Dott. ssa ****, Notaio in Ponte San Pietro (BG), dell'11/10/2021 n° 6384/5669 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/10/2021 ai nn° 3499/18414.
Importo ipoteca € 194.400,00.=
Importo capitale € 108.000,00.=
Durata 15 anni.
I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

4.2.2. **Pignoramenti:**

* Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di *******. con sede in Milano contro ********** del 03/08/2024 rep. n° 2962, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/10/2024 ai nn° 11018/15800.
I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.
Si precisa che l'esatta indicazione dell'unità abitativa risulta riportata nel quadro D, mentre nell'unità negoziale sezione B immobili è omesso il mappale graffato (mappale 288 sub. 701).

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna;

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità edilizia:**

Appartamento: riscontrata al piano secondo, ad esclusione del posizionamento di una scala per il collegamento con il piano terzo sottotetto, in cui sono stati ricavati, senza autorizzazione alcuna, due vani ed un bagno.
Lo stato dei luoghi del terzo piano non è sanabile per mancanza dei requisiti igienico-sanitari (altezze, rapporti aeroilluminanti, ecc.).
Potrebbe essere prevista una sanatoria solo parziale che tuttavia ridurrebbe drasticamente le superfici utilizzabili (solo quelle di altezza media idonee) che dovrebbero essere comunque adeguate nei rapporti aeroilluminanti.
Tale operazione comporterebbero la presentazione di una pratica edilizia, il pagamento della sanatoria e degli oneri comunali in misura doppia ed alcune lavorazioni necessarie per gli adeguamenti.
Inoltre andrebbe verificata la situazione di diritto.
L'alternativa potrebbe essere quella, dopo aver verificato la questione di diritto, di procedere mediante la sanatoria relativa al posizionamento della scala e del foro praticato nel solaio, finalizzata però all'utilizzo del piano terzo sottotetto come locali accessori e senza permanenza di persone.
Il costo relativo a questa possibilità può essere sommariamente stimato in € 4.000,00, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti, compresi oneri di legge.
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.
Della complessiva situazione su esposta si è comunque tenuto conto anche nella formazione finale del valore dell'immobile.

Cantina: non riscontrata per minor consistenza a favore del box.
In sostanza il tavolato divisorio tra cantina e box è stato realizzato in posizione diversa (e con la porta di comunicazione spostata) in modo che il box avesse una maggior superficie a discapito della cantina stessa.

Box: non riscontrata per maggior consistenza a discapito della cantina.
In sostanza il tavolato divisorio tra cantina e box è stato realizzato in posizione diversa (e con la porta di comunicazione spostata) in modo che il box avesse una maggior superficie a discapito della cantina.

Nel caso in cui tale variazione non fosse ininfluente ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che potrebbe rendersi necessaria una pratica 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, compresi oneri di legge.
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.
Della complessiva situazione su esposta si è comunque tenuto conto anche nella formazione finale del valore dell'immobile.

4.3.2. **Conformità catastale:**
Appartamento: riscontrata con lo stato attuale dei luoghi.
In base a quanto sarà deciso circa la regolarizzazione comunale, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata di conseguenza.
Cantina e box: per quanto riportato nel precedente punto 4.3.1 le planimetrie dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale.
Il costo per i suddetti aggiornamenti può essere stimato in € 1.500,00, compreso oneri di legge e diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto dichiarato dall'esecutato nel corso dell'accesso il fabbricato non è gestito da un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietario dall' 11/10/2021

********** nato a La Libertad (Perù) il 19/05/1961, CF: RMR RRT 61E19 Z611E, pieno proprietario dell'intero, in virtù di **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito Dott.ssa ******, Notaio in Ponte San Pietro (BG), dell'11/10/2021 rep. n° 6383/5668, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/10/2021 ai nn° 12410/18413.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*
*- ********** nata a Lima (Perù) il 29/05/1979.*

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Valera Fratta, alla Via Francesca Saverio Cabrini n° 9, di un appartamento al piano secondo, composto da 4,5 vani catastali, con annessi sottotetto al piano terzo, oltre a cantina, giardino esclusivo e locale autorimessa al piano terra.
Quanto sopra risulta attualmente censito al Catasto al Catasto Fabbricati rispettivamente al Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 701 (graffati) e Foglio 7, mappale 288, subalterno 702.
In atto: "*…la vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dal regolamento di condominio ove presente e dai titoli di provenienza…"*.
(Allegato n° 06).

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dall'11/10/2021 al 09/10/2017

- ********** nata a Lima (Perù) il 29/05/1979

piena proprietaria dell'intero in virtù di **Decreto di trasferimento immobiliare** emesso dal Tribunale di Lodi in data 09/10/2017 rep. n° 991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/10/2017 ai nn° 10806/17364.

Note: *Il citato decreto è riferito al trasferimento di proprietà da:*
*- ********** nata a Lima (Perù) il 16/05/1970;*

*- **********nato a Lima (Perù) il 12/10/1965;*

pieni proprietari dell'intero, delle unità immobiliari ubicate in Comune di Valera Fratta, contraddistinte al Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 701 (graffati) e Foglio 7, mappale 288, subalterno 702.

6.2.2 Dal 09/10/2017 al 30/09/2005

- ********** nata a Lima (Perù) il 16/05/1970;
- ********** nato a Lima (Perù) il 12/10/1965,

pieni proprietari dell'intero in regime di comunione legale, in virtù di **Scrittura Privata di compravendita** autenticata nelle firme dal Dott. ******, Notaio in Milano, del 30/09/2005 rep. n° 68119/14563, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/10/2005 ai nn° 11492/22280.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*
- *********** nato a Palermo il 20/05/1973;*
- *********** nata a Milano il 28/03/1976;*

pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno dell'intero, delle unità immobiliari ubicate in Comune di Valera Fratta, contraddistinte al Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 16 (graffati) e Foglio 7, mappale 288, subalterno 6, ora a seguito di variazione hanno assunto gli attuali identificativi, ovvero Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 701- graffati - e Foglio 7, mappale 288 subalterno 702.

6.2.3 Dal 30/09/2005 al 06/02/2002 (data anteriore al ventennio)

- ********** nato a Palermo il 20/05/1973;
- ********** nata a Milano il 28/03/1976,

pieni proprietari dell'intero, in virtù di **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito Dott. *******, Notaio in Milano del 06/02/2002 rep. n° 57902, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/02/2002 ai nn° 2010/3318.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*
- *********** nato a Irsina (MT) il 18/11/1967;*
- *********** nata a San Donato Milanese il 27/09/1972,*

pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno dell'intero, delle unità immobiliari ubicate in Comune di Valera Fratta, contraddistinte al Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 16 (graffati) e Foglio 7, mappale 288, subalterno 6, ora a seguito di variazione hanno assunto gli attuali identificativi ovvero Foglio 7, mappale 284/- e mappale 288 subalterno 701- graffati - e Foglio 7, mappale 288 subalterno 702.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore procedente depositato nel fascicolo di causa in data 14/10/2024, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario richiesto dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: "*...Ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche **********, dichiara che il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in virtù di permesso edilizio rilasciato dal Comune di Valera Fratta il 6 giugno 1996 n. 9/96 P.E. e n. 607 prot. in data 2 aprile 1996…".*

L'Ufficio Tecnico del Comune di Valera Fratta, a seguito di formale richiesta del 27/01/2025 inviata dall'esponente relativamente all'intero immobile in questione, ha messo a disposizione del perito estimatore in data 13/05/2025 l'unica pratica edilizia presente agli atti, ovvero la Concessione Edilizia del 06/06/1996, P.E. 9/96 prot. n° 607, rilasciata dal Comune di Valera Fratta alla società il ********** per "*…esecuzione di opere edilizie relative a EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 8 APPARTAMENTI AD USO RESIDENZIALE…".*

Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Valera Fratta (LO), Via Francesca Saverio Cabrini n° 9, piano secondo composta da due vani, bagno e due balconi, oltre a giardino esclusivo al piano terra.
Nell'abitazione è stata posizionata una scala di collegamento con il piano terzo (sottotetto), in cui sono stati ricavati, in assenza di pratiche edilizie, due vani ed un bagno.

Le superfici commerciali risultano così distribuite:
- appartamento al piano secondo m² 52,00 circa
- balconi a m² 10,00 circa
- locali al piano sottotetto m² 52,00 circa
- giardino esclusivo m² 59,00 circa.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a mt 2,73 circa.

Cantina

Cantina al piano terra composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 15,00 circa,

L'altezza interna della cantina è pari a mt 2,25 circa.

Caratteristiche descrittive:

Cantina:

Porta d'ingresso:	materiale: metallo, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in grès porcellanato, condizioni: sufficienti
Pareti interne:	rivestimento: intonaco rustico, condizioni: scarse
Impianto idrico ed elettrico:	presenti

Appartamento

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie
e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: anta singola e doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, dotati di doppi vetri, protezione: avvolgibili, condizioni: sufficienti.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse.
Pavim. esterna:	materiale: piastrelloni granigliato, condizioni: sufficienti.
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: sufficienti.
Scale:	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna TV:	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Antifurto:	non presente.
Ascensore:	non presente.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non a norma.
Energia solare:	non presente.

Fognatura:	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box, ubicato in Comune di Valera Fratta (LO), Via Francesca Saverio Cabrini n° 9, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 20,00 circa,

L'altezza interna del box risulta essere pari a mt 2,25 circa.

Caratteristiche descrittive:

Pavimento:	tipologia: piastrelle in grés porcellanato, condizioni: sufficienti
Porta ingresso:	tipologia: basculante, materiale: lamiera
Elettrico:	presente.

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 e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali. L'abitazione è stata pertanto considerata al 100%, alla superficie dei balconi si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%,

alla superficie dei vani nel sottotetto si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 35%, a quella della cantina un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% ed a quella del giardino esclusivo un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%.

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 princìpi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei princìpi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima e a tutto ciò che con esso può avere rapporto.
Prodromico alla formulazione di ogni giudizio di valore è lo scopo della stima e cioè l'aspetto economico da considerare.
Nel caso in questione il mandato conferito indica con chiarezza di determinare il più probabile valore dei beni in questione.
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato si intende "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*".
Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al "*valore di mercato*" posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti 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 esprimente 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 dei beni immobili in esame.
Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l'altro, sulle

rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell'indagine.
In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale in questione, dell'indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell'ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle procedure giudiziali e del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti nel libero mercato e quelle aggiudicati mediante procedure giudiziali.
Altre valutazioni da tenere in considerazione sono l'indice di assorbimento dell'offerta nel segmento di mercato in cui gli immobili sono ricompresi ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato i beni immobili in questo dato momento (senza possibilità di posticipo) alla luce di fattori esogeni che potrebbero interferire sulla vendita.
Si è tenuto conto, infine, delle attività di *audit* documentale e di *due diligence* eseguite, essenziali per identificare le caratteristiche complessive 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 dei beni immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica, 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, della situazione edilizia-comunale, della situazione catastale e condominiale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.
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, dimensioni, 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 statuita 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 degli immobili, ecc.).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

8.2. Fonti di informazioni

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale		Valore diritto e quota
A. A1	**Appartamento - giardino esclusivo e cantina**	**—**	**—**	**€**	**110.700,00**
B.	**Box**	**—**	**—**	**€**	**8.000,00**
		Totale		**€**	**118.700,00**

Valore medio al m² € 1.350,00 per l'immobile di cui ai punti A e A1.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	**17.805,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:	€	**8.000,00**
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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	**92.895,00**
Prezzo base d'asta arrotondato:	€	**93.000,00**

Il perito

Geom. Pierluigi Defendenti

(firmato digitalmente)

Lodi, 25 giugno 2025

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

Bibliografia:

- Stimatrix – Valutazione Immobiliare Standard – nuovi metodi (M. Simonotti) – 2019

- Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (V. Giammaria, G. Bambagioni e M. Simonotti) - Quinta Edizione – 2018

- Dei Tipografia del Genio Civile – Estimo e Valutazione Metodologie e casi di studio (R. Curto e G. Stellin) – 2007

- Legislazione Tecnica – Estimo Professionale economico – tecnico – giuridico – sociale (G. Carraro Moda) – 2006

- Linee guida ABI 2015 e 2018

- UNI 11612/15.