



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

PROCEDURE CONCORSUALI

37/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:

Liquidatore : Dott.ssa Rag. Laura FRANZONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLR579M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - PROCEDURE CONCORSALE LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 37/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MASSALENGO Via XI Settembre 2001 1, della superficie commerciale di **88,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 3 locali oltre servizi sito al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, balcone ed ampio terrazzo.

L'unità si presenta in sufficiente stato conservativo, con tuttavia alcune efflorescenze dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo di proprietà.

Alla stessa compete quota proporzione di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala A, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 987 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via XI Settembre 2001 civ.1, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima appartamento di terzi al sub.31 indi sottostante enti comuni, vano scala comune, appartamento di terzi al sub.24, sottostante enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 987 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto civ.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.6 indi appartamento di terzi al sub.20, box di terzi al sub.4, corsello comune di manovra. Salvo errori e come meglio di fatto.

luce netta ingresso 220 cm

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.650,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 26/02/2009 a firma di Dott. MATTEA PIERCARLO, notaio in Lodi ai nn. 184901/19584 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 a Lodi ai nn. 4307/736, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 300.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di apertura di liquidazione controllata, stipulata il 19/09/2025 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 70 di repertorio, trascritta il 22/10/2025 a Lodi ai nn. 18491/12365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 808,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.404,76
Millesimi condominiali:	48,0310

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2009), con atto stipulato il 26/02/2009 a firma di Dott. MATTEA PIERCARLO, notaio in Lodi ai nn. 184900/19583 di repertorio, trascritto il 16/03/2009 a Lodi ai nn. 4306/2520.

Il titolo è riferito solamente a : Lotto in questione..

ACCESSO: SOLO PEDONALE DAL CIVICO N. 1 DI VIA SETTEMBRE 2001; SIA PEDONALE CHE CARRAIO DAL CIVICO N. 3 DI VIA SALVO D'ACQUISTO. A QUANTO SOPRA DESCRITTO COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO DI CUI ALL'ART. 1117 C.C., NONCHE' LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/26 (UN VENTISEIESIMO) DEL CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AI BOX (SUB. 1) E DELL'AREA DI PARCHEGGIO (SUB. 1), ANTISTANTE L'ACCESSO ALLA PALAZZINA (SUB. 2).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'edificio è avvenuta a seguito di Convenzione di Lottizzazione stipulata con il comune di Massalengo con atto 12 maggio 2005 n. 2150/67763 di rep. a rogito dottoressa Carastro, registrato a Codogno in data 19 maggio 2005 al numero 11 e trascritto a Lodi in data 20 maggio 2005 ai numeri 10715/5444.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di edificazione delle unità immobiliari in oggetto e del fabbricato di cui sono parte furono eseguite in forza di **Denuncia di inizio attività** presentata al Comune di Massalengo in data **8 marzo 2007** prot.973 pratica edilizia 05/07, successiva **variante** in data **14 febbraio 2008** prot.625 p.e. 07/08 e dichiarazione di fine lavori e **richiesta del certificato di agibilità** protocollata in data **26 maggio 2008** ai nn. 2254 e 2255;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSALENGO VIA XI SETTEMBRE 2001 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSALENGO Via XI Settembre 2001 1, della superficie commerciale di **88,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di 3 locali oltre servizi sito al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, balcone ed ampio terrazzo.

L'unità si presenta in sufficiente stato conservativo, con tuttavia alcune efflorescenze dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo di proprietà.

Alla stessa compete quota proporzione di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala A, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 987 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via XI Settembre 2001 civ.1, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima appartamento di terzi al sub.31 indi sottostante enti comuni, vano scala comune, appartamento di terzi al sub.24, sottostante enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



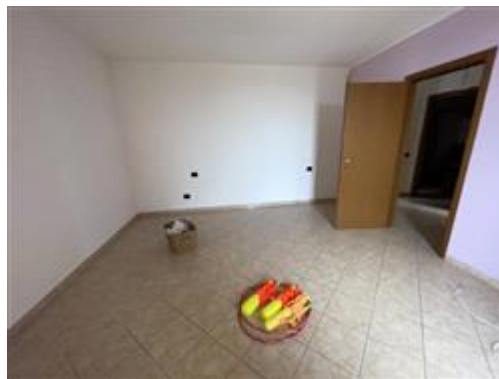
prospetto su Via XI Settembre 2001



soggiorno con angolo cottura



camera singola



camera matrimoniale



terrazzo con accesso da camere



balcone con accesso da soggiorno/cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido
 supermercato
 scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante Casello A1 - Lodi a 5,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: blindato



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetrocamera



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. non è stato possibile visionare la caldaia murale





vista angolo cottura



soggiorno/cottura da balcone



particolare serramento soggiorno/cottura



servizio igienico



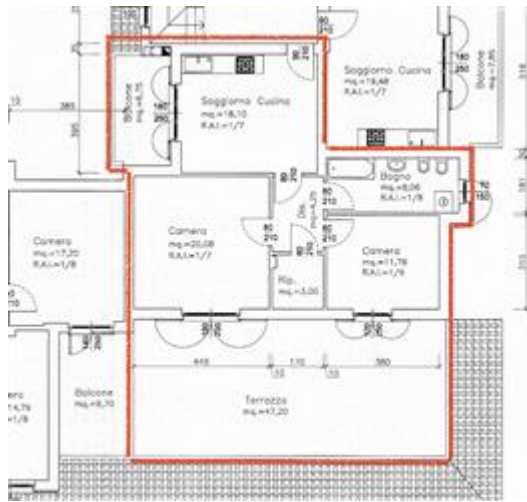
disimpegno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Terrazzo	48,00	x	20 %	=	9,60
Totale:	132,00				88,70



stralcio tavola di progetto edilizio



stralcio planimetria catastale

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 987 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto civ.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale in allegato): Dapprima box di terzi al sub.6 indi appartamento di terzi al sub.20, box di terzi al sub.4, corsello comune di manovra. Salvo errori e come meglio di fatto.

luce netta ingresso 220 cm

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo, della superficie lorda di pavimento di 16 mq, con basculante manuale.	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 209/2024

Descrizione: Appartamento di mq 56 al piano terra, composto da soggiorno-cucina, camera, bagno ed area esterna esclusiva.

Indirizzo: Via XI Settembre 2001, 01 Massalengo, LO - sub.30 + 12

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.078,13 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.000,00 pari a: 1.281,25 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72,30 circa al piano secondo: ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, 2 camere.

Indirizzo: Via Salvo D'Acquisto, 1 Massalengo, LO

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.500,00 pari a 729,17 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 972,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.000,00 pari a: 972,22 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2015

Descrizione: Appartamento al piano primo di mq. 72,30 circa: ingresso/soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno, 2 camere.

Indirizzo: Via 11 Settembre 2001, 1 Massalengo, LO

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 1.111,11 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 833,33 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/12/2025

Fonte di informazione: https://www.latuacasalodi.it/web/immobile_dettaglio.asp?cod_annuncio=283006&language=ita

Descrizione: Trilocale (p.1°) con balcone e box singolo

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita

Descrizione: Appartamento (2,5 vani) con box singolo

Indirizzo: nel medesimo fabbricato

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 85.500,00 pari a 1.401,64 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita

Descrizione: Appartamento (3,5 vani) + box singolo

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.301,20 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita

Descrizione: Appartamento (4,5 vani)

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	114.000,00	85.500,00	108.000,00
Consistenza	96,70	84,00	61,00	83,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.401,64	1.301,20
Livello di piano	1,00	1,00	0,00	0,00
Stato conservativo (presenza di infiltrazioni da riparare)	1,00	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,04	47,50	35,63	45,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.301,20	1.301,20	1.301,20
Livello di piano	3 %	3.420,00	2.565,00	3.240,00
Stato conservativo (presenza di infiltrazioni da riparare)		-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo		114.000,00	85.500,00	108.000,00
Data [mesi]		0,00	71,25	135,00
Prezzo unitario		16.525,30	46.453,01	17.826,51
Livello di piano		0,00	2.565,00	3.240,00
Stato conservativo (presenza di infiltrazioni da riparare)		0,00	-3.000,00	-3.000,00
Prezzo corretto		130.525,30	131.589,26	126.201,51

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **129.438,69**
 Divergenza: 4,09% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,70 x 1.338,56 = **118.730,27**
 Valore superficie accessori: 8,00 x 1.338,56 = **10.708,48**
129.438,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-438,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell’incontro tra la domanda e l’offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Massalengo, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Massalengo, agenzie: Punto Casa Borghetto Lodigiano, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,70	8,00	129.000,00	129.000,00
				129.000,00 €	129.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 19.350,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.650,00

data 16/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI