

TRIBUNALE DI LODI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. N° 17/2025 (****) ED R.G. N° 18/2025 (****)



GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA ADA CAPPELLO

PERITO STIMATORE

GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

LIQUIDATORE NOMINATO DAL TRIBUNALE DI LODI

DOTT. CHRISTIAN LESTRICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE

UBICATO IN COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE (MI)

VIA TURATI N° 27

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In data 05/09/2025, il Liquidatore nominato dal Tribunale di Lodi, Dott. Christian Lestrico, nominava il sottoscritto Geom. Pierluigi Defendenti, libero professionista con studio in Lodi, Via P. Ferrabini n° 2, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lodi al n° 268 dal 22/02/1990, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n° 69 V.R. dal 10/04/1996 e Valutatore Immobiliare Certificato - Politecnico di Milano - n° VI/2018/07.0014 dal 12/07/2018, quale Perito Stimatore nella Liquidazione Controllata R.G. n° 17/2025 (*****) ed R.G. 18/2025 (*****), affidando l'incarico di eseguire un rapporto di valutazione immobiliare relativo ad un bene immobile ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Via Turati n° 27

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 02/10/2025 l'esponente accedeva telematicamente alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi Catastali, onde poter ricercare ed acquisire la documentazione catastale relativa all'unità in argomento;
- in data 08/10/2025 l'esponente inoltrava

formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di San Giuliano Milanese - Ufficio Tecnico - al fine di reperire e visionare le pratiche edilizie inerenti all'immobile in argomento;

- in data 10/11/2025, presso l'immobile oggetto del contendere, in San Giuliano Milanese, Via Turati n° 27, avevano inizio le operazioni peritali, alla presenza dei Signori ***** e ***** (proprietari), finalizzate ad eseguire i rilievi planimetrici e fotografici di rito;

- i giorni 08/10/2025, 06/11/2025 e 07/11/2025 veniva eseguito l'accesso telematico alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, onde poter ricercare ed acquisire la documentazione ipotecaria e catastale relativa all'unità in argomento;

- il giorno 24/10/2025 venivano trasmesse allo scrivente le pratiche edilizie richieste al Comune di San Giuliano Milanese;

- in data 17/11/2025, su incarico dell'esponente, veniva redatto e presentato alla Regione Lombardia (ARIA) l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il consulente tecnico nominato, analizzate le risultanze dei rilievi eseguiti, il repertorio fotografico, tutti i documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione (Comune di San Giuliano Milanese, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione ***** e Servizi Catastali), provvede quindi a redigere il rapporto di valutazione richiesto dal Liquidatore nominato.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene in argomento è costituito da un appartamento posto al piano secondo, con relativa cantina al piano cantinato, ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Via Turati n° 27, di seguito meglio descritto.

L'abitazione risulta composta da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno ed un balcone.

La cantina invece è composta da un unico vano.

Nella proprietà è compresa la porzione di superficie del sottotetto che, come indicato nei titoli di provenienza, potrà essere chiusa a spese della proprietà stessa.

Le superfici commerciali vengono così descritte:

- abitazione m² 55,00 circa;

- balcone m² 3,00 circa;
- cantina m² 9,00 circa.

L'altezza interna dell'unità abitativa risulta pari a mt. 2,95 e quella della cantina pari a mt. 3,10 circa.

Le caratteristiche costruttive dell'abitazione vengono così riassunte:

- fondazioni: cemento armato
- strutture verticali: muratura e cemento armato
- travi: cemento armato
- solai: soletta in cemento armato in opera
- copertura: cemento armato e laterizi, con sovrastanti tegole;
- infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiali: legno e vetro, non dotati di vetrocamera ed avvolgibili esterni in plastica, condizioni: scarse;
- infissi interni: tipologia: a battente, materiali: legno tamburato e vetro, condizioni: sufficienti;
- pareti esterne: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti;
- pavimentazione interna: materiali: piastrelle monocottura e di ceramica e parquet, condizioni: sufficienti;

- rivestimenti interni: materiali: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti;
- plafoni e pareti interne: intonaco a civile, condizioni: sufficienti (presenze di tracce di umidità/condensa nella camera);
- porta di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti;
- antenna collettiva: presente
- antifurto: non presente;
- citofonico: tipologia: audio;
- gas: presente, alimentazione: metano, conformità: non verificabile;
- elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile;
- idrico: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non verificabile, conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: bagno e cucina;
- termico: tipologia: centralizzato con contabilorie; alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, conformità: non verificabile.

Le caratteristiche costruttive della cantina vengono così riassunte:

- pareti: intonacate al rustico;
- pavimentazione: battuta di cemento;
- porta d'ingresso in legno, dotata di serratura.

Il fabbricato e l'unità si presentano in uno stato di manutenzione generale sufficiente.

Allegati nn° 09 - 11.

COERENZE IN UN SOL CORPO

APPARTAMENTO

Vuoto su cortile comune, beni comuni (vano scala) altra proprietà e vuoto su cortile comune.

CANTINA

Corridoio comune, altra proprietà, terrapieno (sottostante il cortile comune) ed altra proprietà.

Allegati nn° 01 - 03.

STATO LOCATIVO

In occasione dell'accesso eseguito per le rilevazioni, i presenti hanno dichiarato che l'immobile è da loro occupato e che non vi sono contratti di locazione in corso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica presentato in data

17/11/2025, al codice identificativo n° *****, con validità sino al 17/11/2035.

Allegato n° 10.

INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di formale richiesta dello scrivente del 10/11/2025, l'amministratore condominiale in data 11/11/2025 ha comunicato le risposte ai quesiti richiesti circa la situazione condominiale relativa all'immobile in argomento.

Le medesime sono consultabili all'Allegato n° 08.

Di tale situazione si è tenuto conto nella formazione finale della valutazione.

CRITERIO DI MISURAZIONE

Per la misurazione delle superfici dell'immobile, si è adottato il criterio uniforme e generalmente valido, condiviso a livello nazionale ed internazionale, ossia il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Le superfici considerate, secondo le rilevazioni planimetriche eseguite in loco, corrispondono a quelle commerciali, pertanto a quelle lorde calcolate per l'intero, comprese le pareti perimetrali esterne ed $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali.

La superficie dell'appartamento è stata conteggia-

ta al 100%, alla superficie del balcone è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%, mentre alla superficie della cantina è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%.

STORIA DELLA PROPRIETA' SECONDO LE RISULTANZE

DEI REGISTRI IMMOBILIARI E PROVENIENZA

Dalle ispezioni telematiche effettuate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Circoscrizione *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 06/11/2025 si evince quanto segue.

Il bene oggetto della presente relazione, dal 15/03/2006, è di proprietà di:

***** nato a ***** (*) il *****, C.F. *****

***** nata a ***** (*) il *****, C.F. *****

pieni proprietari dell'intero per la quota di metà (1/2) ciascuno, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. *****, Notaio in *****, del ***** rep. n° *****, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ***** - Atti Pubblici - il ***** n° ***** serie ***** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data ***** ai nn°

*****.

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

- ******* e *******

Precisazioni in atto:

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in San Giuliano Milanese, nel complesso edilizio avente accesso dalla Via Turati n° 27, e precisamente:

** Appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre gli accessori, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano cantinato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:*

Foglio 9, mappale 6, subalterno 12 (quanto all'appartamento e alla cantina);

In atto: "...Nella vendita sono compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento condominiale, con le annesse tabelle millesimali, e dai titoli di provenienza...".

Inoltre: "...Le parti si danno atto che nella

compravendita è compresa la porzione di superficie del sottotetto che, come indicato nei titoli di provenienza, potrà essere chiusa a spese della parte acquirente stessa...".

Infine:" ... ai sensi dell'art. 40, secondo comma, ultima parte, della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente all'edificazione, l'immobile stesso non ha formato oggetto di opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze...".

Precedenti proprietari:

Dal 02/10/1996 all'11/04/2006

- ***** nato a ***** (*) il ***** C.F. *****

- ***** nata a ***** (*) il ***** C.F. *****

coniugi in regime di ***** dei beni, pieni proprietari dell'intero in ragione di metà (1/2) ciascuno, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. *****, Notaio in *****, del ***** rep. n° *****, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data ***** ai nn° *****.

Note: Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da *****, piena proprietaria della porzione immobiliare oggetto della presente perizia.

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in San Giuliano Milanese, nel complesso edilizio avente accesso dalla Via Turati n° 27, e precisamente:

** Appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre gli accessori, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano cantinato e porzione di sottotetto, distinta con il n° interno 12, posta al piano sottotetto.*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 9, mappale 6, subalterno 12.

Allegati nn° 04 - 05.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'ispezione telematica al ventennio, eseguita nell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Circoscrizione *****, Servizio di

Pubblicità Immobiliare, si evince che i beni oggetto della presente perizia sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizioni

- A FAVORE

Risulta trascritto l'atto di provenienza, come ampiamente descritto nel paragrafo "STORIA DELLA PROPRIETA' SECONDO LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI E PROVENIENZA".

- CONTRO

Nessuna formalità risulta trascritta contro il bene oggetto di stima e le parti in causa.

Iscrizioni

- A FAVORE

Nessuna formalità risulta iscritta contro i beni in argomento ed a favore delle parti in causa.

- CONTRO

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *****. con sede in ***** contro ***** E ***** a firma Dott. *****, Notaio in *****, del *****, rep. n° *****, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare in data ***** ai nn° *****.
Importo ipoteca € *****. =

Importo capitale € *****. =

Durata ***** anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente relazione.

• Ipoteca volontaria (scaduta e non rinnovata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della ***** con sede in ***** contro ***** **E *******, a firma Dott. *****, Notaio in *****, del ***** rep. n° *****, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità Immobiliare in data ***** ai nn° *****.

Importo ipoteca Lire *****. =

Importo capitale Lire *****. =

I beni colpiti risultano i medesimi della presente relazione.

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato che la stessa non è pregiudizievole e solo formalmente accesa in quanto il relativo credito è stato interamente soddisfatto e che sarebbe stata cancellata nel più breve tempo possibile.

• Ipoteca volontaria (scaduta e non rinnovata) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della ***** con sede in ***** contro ***** , nata a ***** il ***** C.F. *****, a firma Dott.

*****, Notaio in *****, del ***** rep. n° *****,
iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio
Provinciale di *****, Servizi di Pubblicità
Immobiliare in data ***** ai nn° *****.

Importo ipoteca Lire *****. =

Importo capitale Lire *****. =

Durata ***** anni

Il bene colpito risulta il medesimo della presente
relazione.

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato che la
stessa non è pregiudizievole e solo formalmente
accesa in quanto il relativo credito è stato
interamente soddisfatto ed è stata già assentita
di cancellazione in forza di scrittura privata
autenticata dal Notaio ***** in data ***** rep.
***** (reg. a ***** - Ufficio Atti Privati - in
data ***** al n. ***** serie *****), in corso di
annotamento.

Nessun annotamento rilevato a margine
dell'ipoteca.

Allegato n° 05.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA - COMUNALE

Come anzidetto, in data 08/10/2025 lo scrivente,
ha provveduto ad inoltrare al Comune di San
Giuliano Milanese formale richiesta di accesso

agli atti.

Successivamente venivano trasmesse allo scrivente le pratiche edilizie relative all'immobile in argomento.

Dalla documentazione messa a disposizione si è potuto appurare che le pratiche agli atti risultano le seguenti:

- ***** Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili, pratica *****, rilasciata dal Comune di San Giuliano Milanese alla ***** per *"Costruire una casa di civile abitazione"*.

- ***** Certificato di Abitabilità Pratica ***** rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'unico titolo abilitativo messo a disposizione dal Comune, si evince che l'abitazione non risulta conforme in quanto, in data non nota, sono state variate le tramezzature della zona giorno.

Tale difformità potrebbe essere sanata dal punto di vista edilizio-comunale con una Certificazione di Inizio Lavori (C.I.L.A.) in Sanatoria.

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

Allegati nn° 07 - 09.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile in questione risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 9 Mappale 6 Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 307,29, Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi per le medesime difformità indicate nel precedente paragrafo "VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA - COMUNALE".

In occasione della regolarizzazione comunale potrebbe essere previsto l'aggiornamento anche della planimetria catastale.

Allegati nn° 03 - 09.

CRITERIO DI STIMA

In merito al criterio di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni immobili, espressi in

moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima sia ai beni che con esso hanno rapporti.

Atto pregiudiziale nella formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima e cioè dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione il mandato conferito indica con chiarezza essere il valore di mercato l'aspetto economico da riguardare che, pertanto, impone di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in questione, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico - sanitarie, nonché della situazione edilizia-amministrativa comunale, catastale e condominiale.

Al fine di valutare il bene lo scrivente ha tenuto conto, quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima è stato

adottato il procedimento sintetico - comparativo, che risulta il più affidabile, all'attualità, per individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

I procedimenti per confronto diretto procedono alla stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con beni posti sul mercato ed analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale.

Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in particolare le caratteristiche dimensionali e posizionali, si sono prese in considerazione anche 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.

La superficie ragguagliata del bene è pari a m² 58,00 circa, pertanto, considerate le analisi e le caratteristiche del bene, al successivo paragrafo viene definita la valutazione dell'immobile in

argomento.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

A fronte di quanto espresso nel paragrafo precedente, essendo ben note - a seguito delle indagini svolte - l'identificazione e la consistenza del bene, tenuto altresì conto dei tempi medi ipotizzabili di commercializzazione propri del segmento a cui il bene appartiene e dall'attenta analisi del mercato attuale, lo scrivente ritiene di attribuire un **valore pari ad € 81.200,00 (Euro ottantunomiladuecento/00)**.

FONTI DI INFORMAZIONE E RIFERIMENTI

- Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali
- Agenzie immobiliari
- Operatori di mercato
- *O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2024*, a cura dell'Agenzia delle Entrate
- offerte immobiliari su siti internet (*asking price*)
- sito del Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie)
- banca dati del nostro studio.

Il Perito Estimatore ritiene, con la presente

relazione che si compone di n° 23 fogli e n° 11
Allegati (in più fogli, fotografie, ecc.) di aver
assolto l'incarico ricevuto.

Lodi, 25 novembre 2025

IL PERITO ESTIMATORE

Germ. Pierluigi Defendenti
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

01 - ESTRATTO DI VIDEOMAPPA CATASTALE

02 - VISURA CATASTALE CATASTO FABBRICATI

03 - PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE E CANTINA

04 - ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

05 - CONSULTAZIONI IPOTECARIE AGENZIA DELLE

ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO,

CIRCOSCRIZIONE 2, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ

IMMOBILIARE

06 - CORRISPONDENZA CON COMUNE DI SAN GIULIANO

MILANESE PER ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

07 - PRATICHE EDILIZIE MESSE A DISPOSIZIONE DAL

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE

08 - CORRISPONDENZA CON AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

09 - ELABORATO GRAFICO REDATTO DAL C.T.U. (STATO
DEI LUOGHI)

10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1 1- REPERTORIO FOTOGRAFICO

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