TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare
Fascicolo R.G.E. n° 52/2026

Creditore procedente:
****

Esecutato:

******** *********

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Massimo Capobianco

Custode Giudiziario: DOTT.SSA SONIA POLVARA

Perito Incaricato: Geom. SILVANA MALUSARDI

Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n. 276

Iscritta all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 38 (ex 63 V.R.)

C.F.MLS SVN 67B68 E648P

con studio in Via Morti della Barbina n. 27
26900 Lodi

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

BENE IN CARPIANO (MI)
VIALE LIBERTA' NN° 9-11
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Carpiano (MI), con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, palazzina A, piano primo, composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite:
- appartamento m² 54,00 circa;
- balcone m² 8,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 13, mappale 174 subalterno 12, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 225,95. Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel classamento del 26/04/2006, Pratica n. MI0265846 in atti dal 26/04/2006 Variazione nel classamento (n. 27420.1/2006).

Coerenze: mappale 174 (beni comuni vano scala), mappale 174 (altra proprietà), vuoto su cortile mappale 182 (altra proprietà), vuoto su beni di cui al mappale 174 (altra proprietà), mappale 174 (altra proprietà).

A1. Cantina

composta da unico locale al piano terra di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: mappale 174 (beni comuni – corridoio), mappale 174 (altra proprietà), mappale 179 (altra proprietà) e mappale 174 (altra proprietà).

Al bene sopra citato compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali, in particolare quello identificato catastalmente al Foglio 13, mappale 174, subalterno 1 - bene comune non censibile – (cfr. Allegato n° 04).

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 04 - 08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

ubicazione: espansione, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali, condizioni di traffico: locale, parcheggi esterni: sufficienti.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente) negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente) parco giochi (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente) scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

Collegamenti con la zona (km):
aeroporto (20,00), autobus (0,700), autostrada (6,00), ferrovia (4,00), autostrade - Teem (6,00).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 22/05/2026, alle ore 16:00, alla presenza del Custode Giudiziario, risultava presente il Signor ***** ***** (esecutato), identificato a mezzo C.I. n° AY4267513, rilasciata dal Comune di Carpiano, in corso di validità, il quale ha dichiarato di occupare personalmente l'immobile e che sullo stesso non vi sono contratti d'affitto in corso.
La scrivente ha comunque richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 27/04/2026 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 20/05/2026 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici avente ad oggetto il bene staggito.
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:**
Per quanto appreso dall'atto di provenienza, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita rientra in un piano di lottizzazione disciplinato dalla convenzione stipulata con il Comune di Carpiano con atto a rogito per notaio ****** ****** di ****, in data 22/11/2002, rep. n.° 135865/13195, registrato a Lodi il 9/12/2002 al n. 5590 e trascritto a Milano 2 il 12/12/2002 ai nn° 158125/91850.

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 legale (Attiva) conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, del 26/09/2016, n° 8921/6816 a favore di **********. con sede in **** contro ******** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/09/2016 ai nn° 20238/108080.
Importo ipoteca € 142.403,22.=
Importo capitale € 71.201,61.=
Tra i beni colpiti vi è anche il medesimo della presente perizia.

4.2.2. **Pignoramenti:**
*
Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore del ********** – ********** contro **** ***** del

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

01/03/2026 n° 632 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/03/2026 ai nn° 27705/39884.
Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

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.

Cantina: riscontrata. Si segnala un modesto spostamento della porta d'ingresso al locale.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Appartamento: riscontrata. Si segnala l'errata indicazione della posizione della finestra del bagno.

Cantina: riscontrata. Si segnala un modesto spostamento della porta d'ingresso al locale.

Si precisa che quanto sopra segnalato non comporta una variazione della rendita catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato dall' esecutato negli ultimi due anni:	**€ 3.809,68**
Regolarità dei pagamenti di quest'ultimo:	**No**
Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni:	**Anno 2024 € 1.164,69 Anno 2025 € 2.644,99**
Importo eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute	**–**
Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:	**No**
Atti ablativi Pubblica Amministrazione:	**No**
Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti all'esecutato per l'unità immobiliare di sua proprietà.	**Appartamento e cantina 40,764**

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

Il condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, 90% facciate ecc..) **No**

Situazione aggiornata al 30/06/2026.

Lo stabile risulta amministrato dalla società Dataconsul S.r.l. – Gestione Immobili - Amministrazioni con sede in Via O. Cattaneo n° 7 – Locate di Triulzi (MI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietario dal 19/12/2005

********** nato a San Fratello (ME) il 16/04/1961, C.F: *** *** **** *****, pieno proprietario dell'intero in virtù di **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito Dott. ****** ******, Notaio in ******** (MI) del 19/12/2005 n° 53232/28987 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/12/2005 ai nn° 98660/194064.

Note: *Il citato atto è riferito al trasferimento di proprietà da:*
*- ******** ********* con sede in ********** (MI).*

Precisazioni in atto
In atto veniva venduta la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, della porzione immobiliare facente parte dello stabile condominiale posto in Comune di Carpiano (MI) con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, in particolare di un appartamento posto al piano primo della Palazzina "A", composto di due locali ed accessori, con annesso vano di cantina quest'ultima situata al piano terra, a parte del corpo centrale di sua pertinenza esclusiva, il tutto contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, mappale 174, subalterno12.
In atto: "*...Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, nonché le servitù attive e passive, il tutto così come determinato dai titoli di provenienza. In particolare, si precisa che, nel sottosuolo dei giardini di pertinenza degli appartamenti al piano terra, transitano la rete fognaria ed in genere gli impianti per i servizi tecnologici al servizio del fabbricato in oggetto. Sussistono, pertanto, le corrispondenti servitù ai sensi dell'art. 1062 c.c..*
Nella presente vendita è compresa, altresì, la quota di comproprietà in ragione di 40,764/1000 (quaranta virgola settecento sessantaquattro millesimi) per l'abitazione ...OMISSIS..., sugli enti e spazi comuni condominiali, così come determinati dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito (Notaio Dott.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

*** ******) *in data 13/10/2005, rep. n. 52517/28436, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, obbligandosi alla sua scrupolosa osservanza anche per i propri aventi causa. Si precisa che: - è fatto divieto di custodire, sia nelle abitazioni che nei giardini di pertinenza al piano terra, animali pericolosi o da cortile, o comunque altri animali che, per il loro numero, possano recare pregiudizio alla tranquillità e al decoro del condominio; - sui balconi potranno essere installate delle tende, il cui colore e la cui foggia dovranno essere stabiliti a maggioranza assoluta dall'assemblea del condominio; - le aree di pertinenza degli appartamenti al piano terra dovranno mantenere l'attuale loro destinazione a giardino con divieto di adibirle ad orto e di realizzarvi manufatti di qualsiasi tipo….".*

Inoltre*"…La parte acquirente si dichiara edotta che il terreno in oggetto rientra in un piano di lottizzazione disciplinato dalla convenzione stipulata con il Comune di Carpiano con atto a rogito per notaio ********* ****** di **** in data 22 novembre 2002, rep. n. 135865/13195, registrato a Lodi il 9 dicembre 2002 al n. 5590 e trascritto a Milano 2 il 12 dicembre 2002 ai nn. 158125/91850. La parte venditrice precisa che sono stati assolti fino ad oggi tutti gli obblighi nascenti da detta convenzione e solleva la parte acquirente da ogni responsabilità…".*

Allegato n° 06.

Si precisa che ***** ****** ebbe ad acquistare con il suindicato atto anche un posto auto nel cortile ove è ubicato il bene staggito, ma che lo stesso non risulta oggetto della presente perizia in quanto non pignorato.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 19/12/2005 (data anteriore al ventennio)

Per quanto già indicato nel paragrafo 6.1, l'esecutato risulta essere proprietario da oltre il ventennio giusto acquisto dalla società ********** con sede in **********.

Per quanto appreso dall'atto di provenienza di cui all'Allegato n° 06, la società suindicata ebbe ad acquistare il terreno sul quale ha edificato l'immobile di cui fa parte l'unità pignorata con atto notarile a rogito Dott. ******** *******, Notaio in **********, in data 15/01/2004 al n° 47082/24342, trascritto presso la competente conservatoria in data 21/01/2004 ai nn° 4249/7323.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore procedente depositato nel fascicolo di causa in data 14/04/2026 dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario eseguito dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: "..- *che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in forza di D.I.A. presentata in data 24 febbraio 2004 prot. n° 1574, pratica edilizia n° 9/2004, integrata in data 13 marzo 2004, integrazione protocollata il 15 marzo 2004, al n° 2218, in seguito a richiesta del Comune di Carpiano in data 1 marzo 2004, prot. 057/04, e delle successive D.I.A. in data 20 luglio 2004, prot. n° 6456, (per il recupero dei sottotetti), integrata in data 29 luglio 2004, protocollo n° 6787,in seguito a richiesta del Comune di Carpiano in data 21 luglio 2004, prot. 6521/04, in data 26 marzo 2005, prot. n.2483 (per la realizzazione del corpo esterno di autorimesse) e in data 06 giugno 2004, prot. n. 4656 (per modifiche interne ed esterne); ...".*

L'Ufficio Tecnico del Comune di Carpiano (MI), a seguito di formale richiesta del 02/07/2026, relativamente all'unità in questione, ha messo a disposizione al perito estimatore in data 23/07/2026, le seguenti pratiche edilizie:

- **24/02/2004**: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 9/2004, protocollo 1574, presentata dalla ********** al Comune di Carpiano per "*Progetto realizzazione di edificio residenziale multipiano*".

Detta denuncia risulta integrata :

1- 15/03/2004 protocollo 2218 per "*integrazione documentale alla P.E. 9/2004*";

2 – 04/04/2005 protocollo 2691 per "*denuncia di fine lavori strutturali*";

3 – 12/06/2007 protocollo 5492 per "*realizzazione immondezzaio/piazzola per raccolta rifiuti*".

- **20/07/2004**: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 9/2004, protocollo 6456, presentata dalla ********** al Comune di Carpiano per "*Recupero sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/1996 – mediante variante alla P.E. 9/2004*".

Detta denuncia risulta integrata in data 29/07/2004 protocollo 6787 per *"pagamento diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*".

- **26/03/2005**: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 9/2004, protocollo 2483, presentata dalla ********** al Comune di Carpiano per "*Realizzazione box esterni ai sensi L. 122/1989 – mediante variante alla pratica edilizia 9/2004*".

- **06/06/2005**: Denuncia di Inizio Attività, pratica edilizia n° 9/2004, protocollo 4656, presentata dalla ********** al Comune di Carpiano per "*Variante pratica edilizia n° 9/2004*".

- **05/10/2005**: richiesta certificato di abitabilità, protocollo 8120, presentata dalla ********** al Comune di Carpiano (MI).

- **20/12/2005**: certificato di abitabilità protocollo n° 10585, rilasciato dal Comune di Carpiano alla **********.

Descrizione appartamento e cantina di cui ai punti A e A1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Carpiano (MI), con accesso da Viale Libertà nn° 9 e 11, palazzina A, piano primo, composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 54,00 circa
- balcone m² 8,00 circa.

L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a mt. 2.70 circa.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

Cantina
composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 3,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.
L'altezza interna della cantina risulta essere pari a mt. 2,50 circa.

Caratteristiche descrittive:

Cantina:

Porta d'ingresso:	materiale: metallo, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: grès, condizioni: sufficienti
Pareti :	blocchi di cemento, condizioni: sufficienti
Impianto elettrico:	presente

Appartamento
Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: singola, doppia e tripla anta a battente, materiale: legno, muniti di doppio vetro, protezione: persiane, materiale di protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente e scorrevole materiali: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna:	materiale: monocottura e piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica nel bagno e nell' angolo cottura; h= 2.20 mt. in bagno, h= 1,60 mt. angolo cottura circa, condizioni: sufficienti.
Porta di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

Scale condominiali:	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Antenna TV:	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Antifurto:	non presente.
Ascensore:	non presente.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Condizionamento:	non presente.
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
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.
Telefonico:	presente
Termico:	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio, conformità: non verificabile, condizioni: non verificabili.

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 ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o beni condominiali. La superficie dell'abitazione è stata calcolata per l'intero, alla superficie del balcone si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% ed alla superficie della cantina si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

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 del bene in questione.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al "valore di mercato" posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti l'immobile offerto 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 del bene 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 la scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato (*market approach*) che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore del bene immobile in esame.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell'indagine.

In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale in questione, dell'indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell'ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

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 degli immobili 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 aggiornamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.
La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero stabile, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie, della situazione catastale e condominiale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.
Si è pertanto individuato il segmento di mercato immobiliare (parte del mercato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili) ai fini dell'analisi economico-estimativa, considerando i principali parametri, in parte già menzionati *ut supra*: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forme di mercato e livello del prezzo di mercato.
L'individuazione del segmento di mercato – necessaria per tutti i procedimenti ed i metodi di valutazione – è riferita all'immobile 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 degli immobili è svolta in una data che potrebbe essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile, ecc.).

VALUTAZIONE DELL' IMMMOBILE

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

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

compravenduti in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile al bene, all'attualità, il valore di mercato di seguito indicato, considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione del bene oggetto della stima stessa.
Si precisa inoltre che l'unità immobiliare viene stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dell'accesso.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali;
- Ufficio Tecnico del Comune di Carpiano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 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)
- Comparabilitalia.

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

8.3. Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. A1.	**Appartamento e cantina**	**—**	**—**	**€ 96.900,00**

Valore medio al m² € 1.700,00 per i beni 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:	**€ 14.535,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:	**—**
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

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c

stato di fatto in cui si trova:	**€**	**82.365,00**
Prezzo base d'asta arrotondato:	**€**	**82.000,00**

IL PERITO

Geom. Silvana Malusardi

(firmato digitalmente)

Lodi, 15 settembre 2026

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.

Firmato Da: MALUSARDI SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35e2d261e037d9396db0cc8aa7c0646c