
TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE
FASCICOLO R.G.E. N° 179/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ROBERTO FANESI

PERITO INCARICATO: GEOM. SILVANA MALUSARDI

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



Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 63 V.R.

Valutatore Immobiliare Certificato – Politecnico Milano – n. VI/2018/07.0015

C.F.MLS SVN 67B68 E 648P – P.IVA 001693190156

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
CUSTODE GIUDIZIARIO: RAG. ROBERTO FANESI
PERITO: GEOM. SILVANA MALUSARDI



**BENI IN LODI VECCHIO (LO)
VIA GUIDO ROSSA N° 6
LOTTO OO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Lodi Vecchio (LO), Via Guido Rossa n° 6, piano terzo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 80,00 circa
- balcone pari a m² 14,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 5, Mappale 267, Subalterno 22, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 232,41, Ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 17/04/2023 Pratica n. LO0025672 in atti dal 17/04/2023 Variazione di Toponomastica (n. 25672.1/2023).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box, ubicato in Comune di Lodi Vecchio (LO), Via Guido Rossa n° 6, piano seminterrato, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 14,00 circa, identificato catastalmente al Foglio 5, Mappale 267, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², Rendita Catastale € 37,18, Ultimo atto di aggiornamento: Variazione toponomastica del 17/04/2023 Pratica n. LO0025640 in atti dal 17/04/2023 Variazione di toponomastica (n. 25640.1/2023).

Coerenze:

Appartamento: vano scala comune e altra proprietà, vuoto su cortile comune su tre lati.

Box: cortile comune, altra proprietà, corridoio comune ed altra proprietà.

Ai beni sopra citati compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali.

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ubicazione: semicentro, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: centro storico - aree residenziali, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), centro commerciale (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (buono),



piscina (buono), polizia (ottimo), scuola elementare, (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), stadio (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): aeroporto (35,00), autobus (0,400), autostrada (11,00), ferrovia (5,00), S.P. 115 (0,200).

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso agli immobili è stato effettuato in data 20/12/2023, alle ore 16:00, alla presenza del Custode Giudiziario e del fabbro per l'effrazione.

L'abitazione ed il box risultavano privi di arredi, presenti suppellettili varie.

La scrivente ha richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 22/11/2023 l'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato (su tutto il territorio nazionale) relativo ai beni in questione.

L'Agenzia a seguito di molteplici formali solleciti in data 29/05/2024 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 a favore di *** con sede in Bologna contro *** a firma Dott. ***, Notaio in Milano, del 28/11/2006 n° 212240/31813 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/12/2006 ai nn° 8286/31178.

Importo ipoteca € 230.160,00.=

Importo capitale € 153.440,00.=

Durata 30 anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

*

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lodi in data 02/02/2021 n° 133, a favore del *** contro ***, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/07/2022 ai nn° 2510/12293.

Importo ipoteca € 16.000,00.=

Importo capitale € 6.707,27.=

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.



4.2.2. Pignoramenti:

*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore della società *** con sede in Conegliano (TV) contro *** del 19/10/2023 n° 2572 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/10/2023 ai nn° 11693/17399.

I beni colpiti risultano i medesimi 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:**

non riscontrata per difformità interne e di un’apertura esterna in lato sud.

I controlli circa la possibilità di sanatoria delle difformità summenzionate e circa gli eventuali costi della stessa – ai sensi dell’articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n° 380 – nel caso di specie non sono attuabili e computabili posto che non è noto il momento preciso in cui sono state realizzate.

Pertanto, dato che l’eventuale permesso in sanatoria è subordinato al fatto che l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, non è possibile attestare la possibilità della sanatoria stessa.

Tuttavia, considerato che trattasi di variazioni interne e di una modifica posizionale di un’apertura esterna, si può presumere la sanabilità delle opere con costi che possono essere computati sommariamente in € 3.200,00 circa, per pratica comunale, sanzioni e diritti, compreso oneri di legge.

I costi sopra determinati potrebbero essere oggetto di variazione a seconda dell’epoca in cui verranno presentate le pratiche di sanatoria e connesse ai prezzi di mercato ed alle sanzioni e diritti che il Comune intenderà comminare ed esporre.

Box:

non riscontrata per minor consistenza in profondità.

Nel progetto originario l’intero piano seminterrato presentava una distribuzione planimetrica interna rispetto allo stato dei luoghi attuale.

I controlli circa la possibilità di sanatoria delle difformità summenzionate e circa gli eventuali costi della stessa – ai sensi dell’articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n° 380 – nel caso di specie non sono attuabili e computabili dato che non è noto (benché ricercato) il momento in cui sono state realizzate.

Infatti le difformità *ut supra* sono state realizzate, con ogni probabilità all’epoca della costruzione del fabbricato, senza regolarizzare le modifiche con una variante al titolo abilitativo originario.

Pertanto, dato che l’eventuale permesso in sanatoria è subordinato al fatto che l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, non è possibile attestare la possibilità



della sanatoria stessa.

Tuttavia, considerato che le variazioni dovrebbero essere state eseguite tra gli anni 1973 (Nulla Osta del 28/12/1973), e 1975 (attestazione di abitabilità del 31/12/1975), si può presumere la sanabilità delle stesse.

La sanatoria delle difformità coinvolgerebbe anche gli altri proprietari delle unità ubicate al piano seminterrato, posto che le variazioni riguarderebbero le consistenze di parti comuni e di parti private.

Detto costo dovrebbe essere ripartito tra tutti i soggetti coinvolti nella sanatoria.

Di tale situazione si è tenuto conto nella formazione finale del valore.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Appartamento: riscontrata

Box: riscontrata (ad esclusione della errata indicazione dell'altezza interna mt. 2,20 anziché mt. 2,30).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato	Al 30/11/2022
dall'esecutato negli ultimi due anni:	€ 3.456,06
	Al 30/11/2023
	€ 3.729,81

Regolarità dei pagamenti di quest'ultima:	—
-------------------------------------------	---

Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni:	Anno 2022
	€ 3.456,06
	Anno 2023
	€ 3.729,91

Importo eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute (alla data del 12/03/2024):	—
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:	—
Atti ablativi Pubblica Amministrazione:	—

Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti all'esecutato per l'unità immobiliare di sua proprietà.	—
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

**Appartamento e
box millesimi
87,00**

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

Situazione aggiornata al 12/03/2024.

Lo stabile risulta amministrato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietario dal 28/11/2006



***, nato a *** (**) il ***, C.F.: ***, pieno proprietario dell'intero, in virtù di **scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata nelle firme** dal Dott. ***, Notaio in Milano, del 28/11/2006 n° 212239/31812 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/12/2006 ai nn° 17436/31177.

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

- *** nata *** il ***.

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune di Lodi Vecchio, Via Guido Rossa n° 6, di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da tre locali, cucina e servizio igienico, oltre ad un vano autorimessa al piano seminterrato. Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 5, mappale 267, subalterno 22 (appartamento) e subalterno 5 (box).

In atto: "... Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile...".

Inoltre: "... Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso...".

Infine: "... La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare il regolamento di condominio vigente nella casa...".

Allegato n° 05.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 28/11/2006 al 15/01/2001 (data anteriore al ventennio)

- *** nata a *** il ***

piena proprietaria dell'intero, in virtù di **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**, emesso dal Tribunale di Lodi in data 15/01/2001 n° 44, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/02/2001 ai nn° 1606/2674.

Note: Il citato decreto è riferito al trasferimento di proprietà della quota di 1/2 da:

- *** nato a *** il ***

pieno proprietario per la quota di 1/2 delle unità immobiliari oggetto della presente perizia ubicate in Comune di Lodi Vecchio, contraddistinte al Foglio 5, mappale 267, subalterni 22 e 5.

Si precisa che con il suindicato Verbale, ***, già proprietaria della quota di 1/2 dei beni, è divenuta proprietaria dell'intero. La restante parte pari alla quota di 1/2 le è pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa ***, Notaio in Lodi il 17/04/1992 n° 13249 di repertorio,



trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/05/1992 ai nn° 4081/5986.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente e depositato nel fascicolo di causa in data 10/11/2023, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario effettuato dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: *"...La parte venditrice, signora ***, in ottemperanza alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, ATTESTA – che quanto in oggetto è stato costruito in base a nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Lodi Vecchio in data 28 dicembre 1973 n° 2738; - dichiara altresì che quanto in oggetto è stato ristrutturato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Lodi Vecchio in data 5 ottobre 1978 prot. n. 2996; – l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria successive a tale ultima data...."*

L'Ufficio Tecnico del Comune di Lodi Vecchio, a seguito di formale richiesta del 20/12/2023, relativamente alle unità in questione, ha trasmesso al perito estimatore in data 21/02/2024, i seguenti titoli abilitativi:

- **28/12/1973:** Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lodi Vecchio a *** per *"costruire una casa di abitazione da n. 12 appartamenti da tre locali cad. più servizi"*.
- **31/12/1975:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Lodi Vecchio a ***.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Lodi Vecchio (LO), Via Guido Rossa n° 6, piano terzo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere da letto, bagno e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 80,00 circa
- balcone pari a m² 14,00 circa.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a mt 2,97 circa.

Appartamento

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato
<i>Travi:</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in cemento armato in opera
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiali: cemento armato



<i>Scale:</i>	ubicazione: interne, servoscala: assente, tipologia: a rampe parallele, materiale: cemento armato
<i>Balconi:</i>	materiali: cemento armato.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiali: ferro, apertura: manuale, condizioni: scarse
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle, materiale di protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: ghiaia/asfalto/battuta di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle (mosaico), condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, non dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	non presente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Energia solare:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.



<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, 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 Lodi Vecchio (LO), Via Guido Rossa n° 6, piano seminterrato, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 14,00 circa.

L'altezza del box risulta essere pari a mt 2,30 circa.

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavimento:</i>	tipologia: battuta di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera
<i>Pareti:</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Elettrico:</i>	presente.

Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici degli immobili, 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 alla superficie del balcone si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

In merito al criterio di stima che viene 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, 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 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 esprimere 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 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 dei beni oggetto del rapporto di valutazione.

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, 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 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, 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 stabilita 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, etc.).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda 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, considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione del bene 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 Lodi Vecchio;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre 2023 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.



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.	Abitazione	—	—	€ 58.800,00
B.	Box	—	—	€ 4.500,00
			Totale	€ 63.300,00

Valore medio al m² € 700,00 per l'immobile di cui al punto A.

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:

€ 9.495,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.200,00

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 degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, prezzo a base d'asta:

€ 50.605,00

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 51.000,00

IL PERITO

Geom. Silvana Malusardi

(firmato digitalmente)

Lodi, 24 maggio 2024 – 29 maggio 2024

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.

