

---

# TRIBUNALE DI LODI

## SEZIONE FALLIMENTARE



# FALLIMENTO N° 35/2016

\*\*\*

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA VARESAO

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA GIUSEPPINA IADEVAIA

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PERITO INCARICATO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n. 268*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 69/V.R.*



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

*C.F. DFNPLG65D03E648D – P.IVA 001693190156*

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

**Beni in Orio Litta,  
Piazza Mercato snc (appartamento) e Piazza dei Benedettini snc (box)  
Lotto 002  
Foglio 6, Mappale 512, Subalterni 710 - 714**

**A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Orio Litta (Lo), Piazza Mercato snc, piano secondo (vano scala) e terzo (sottotetto), composto da ampio *open space*, oltre a n° 2 piccoli vani, bagno, ripostiglio e terrazzino con ascensore (con arrivo interno direttamente nell'unità abitativa), di superfici commerciali così distribuite:

- abitazione m<sup>2</sup> 115,00 circa
- terrazzino m<sup>2</sup> 10,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 512, Subalterno 710, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 185,92, Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: cortile comune ed altra proprietà, altra proprietà, Piazza Mercato ed altra proprietà.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un box ubicato in Comune di Orio Litta (Lo), Piazza dei Benedettini snc, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 22,00 circa, identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 512 Subalterno 714, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 55,31, Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: mappale 512 (beni comuni) ed oltre Piazza dei Benedettini, mappale 512 (beni comuni su due lati), mappale 512 (box altra proprietà).

Ai beni sopra citati compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali, in particolare i beni contraddistinti catastalmente al mappale 512 Subalterni 711 e 713 (beni comuni non censibili cfr. Allegato n° 04).

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 04 – 07.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (ottimo), ufficio postale (ottimo), municipio (ottimo), musei (insufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), istituto bancario (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia

(sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), teatro (insufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): aeroporto (50,00), autobus (0,00), autostrada (6,00), ferrovia (1,00), superstrada S.P. 234 (1,00).

### 3. STATO DI POSSESSO

Come da comunicazione del Curatore Fallimentare del 25/10/2021 gli immobili risultano liberi da persone e cose.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Fallimentare medesimo.

### 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:**

\* cfr. paragrafo 6.1

\* Costituzione di vincolo pertinenziale in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. \*\*\*, Notaio in Lodi, del 06/07/2004 al n° 151907 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/07/2004 ai nn° 8107/14114.

Trattasi di vincolo conforme a quanto disposto dal quinto comma dell'art. 9 della Legge 24/03/89 n° 122 costituito tra l'appartamento ed il box oggetto della perizia in particolare del presente lotto.

#### 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 condizionato a favore della \*\*\* con sede in Guardamiglio contro \*\*\* con sede in Orio Litta (Lo) a firma Dott. Oscar Laganà, Notaio in San Colombano al Lambro (Mi), del 07/03/2000 rep. n° 53753, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/03/2000 ai nn° 908/4065.

Importo ipoteca £ 1.800.000.000.=

Importo capitale £ 900.000.000.=

Durata 10 anni.

I beni colpiti risultano identificati al Foglio 6, mappale 512 subb. 2 e 702. Trattasi delle unità originarie dalle quali derivano i beni oggetto

della presente perizia.

Tale formalità risulta annotata per frazionamento in quota, addì 11/10/2005 al n° 4085 ed i beni oggetto della presente perizia sono così individuati:

- Foglio 6, mappale 512, subalterno 710 (unità negoziale 2)
- Foglio 6, mappale 512, subalterno 714 (unità negoziale 2)

4.2.2. **Pignoramenti: –**

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

\* Atto giudiziario derivante da decreto di sequestro conservativo a favore di \*\*\* e \*\*\* contro \*\*\* con sede in Orio Litta (Lo) del 20/06/2013 rep. n° 826 Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/07/2013 ai nn° 6398/9652, annotato di sentenza di condanna esecutiva, addì 21/10/2015 ai nn° 2749/13827.

Tra i beni colpiti vi è quello oggetto della presente perizia, in particolare quello identificato al Foglio 6, mappale 512, sub. 710.

\* Atto giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della \*\*\* contro \*\*\* con sede in Orio Litta (Lo) in data 04/07/2016 n° 35 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/08/2016 ai nn° 8362/13402.

Tra i beni colpiti vi sono quelli oggetto della presente perizia.

\* Atto giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della \*\*\* contro \*\*\* con sede in Orio Litta (Lo) del 04/07/2016 n° 35 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/06/2021 ai nn° 7388/10835.

Tra i beni colpiti vi sono quelli oggetto del presente lotto.

Si precisa che trattasi di rettifica della nota di trascrizione presentata in data 19/08/2016 ai nn° 8362/13402.

4.2.4. **Altre limitazioni d’uso: –**

4.3 **Giudizio di conformità catastale:**

4.3.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Appartamento: non riscontrata in quanto la perimetrazione dell’unità sui lati Est ed Ovest ed in piccola parte in lato Sud, prevista in progetto – probabilmente con arredi fissi (non precisato sugli elaborati grafici) – in una data posizione (necessaria per inibire l’utilizzo della parte di sottotetto non abitabile), non è stata realizzata, infatti la consistenza attuale dell’unità immobiliare è totale, e per la diversa posizione, nonché per il numero, dei velux posti in copertura.

Tali difformità non risultano sanabili e, pertanto, dovrà essere prevista la rimessa in pristino dell’immobile secondo lo stato autorizzato.

Le lavorazioni relative al ripristino – piuttosto strutturate e complesse – dovranno prevedere lo spostamento di alcune parti terminali dagli

impianti elettrico e termico, (infatti alcune prese elettriche e, soprattutto, tutti i termosifoni, sono attualmente ubicati nella parte di immobile che dovrà, per via dell'altezza, essere escluso dall'unità abitabile), nonché la chiusura dei quattro velux esistenti in copertura (posizionati nella parte di falda che dovrà essere esclusa dalla porzione abitabile) ed il posizionamento di sei velux sempre in copertura, ove erano originariamente previsti sul progetto autorizzato), operazione che dovrà necessariamente prevedere un intervento sulla "struttura" tetto nella posizione delle chiusure e delle nuove aperture.

Tali lavorazioni vengono computate in economia, oltre al costo dei materiali, e comprendono l'approntamento del cantiere, le opere provvisorie, l'eventuale impianto elettrico di cantiere, i dispositivi di protezione collettiva, il nolo di attrezzature per la movimentazione dei materiali e per le lavorazioni, gli apprestamenti igienico-assistenziali, la segnaletica, le procedure per la tutela dei non addetti ai lavori, gli adempimenti specifici nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 81/08 e dal Protocollo Cantieri anti-Covid-19, compresa la tinteggiatura finale e lo smobilizzo cantiere a fine lavori, l'eventuale occupazione di suolo pubblico, il carico a mano dei materiali provenienti da demolizioni, rimozioni e smantellamenti, compreso il trasporto ed il costo di conferimento in discarica, la pulizia finale di tutte aree interne ed esterne, previa verifica e/o completamento dello sgombero di residui materiali e/o attrezzature di cantiere, tutte le spese tecniche per le pratiche comunali (progetto, direzione lavori – sia architettonici che strutturali – coordinamento sicurezza > CSP e CSE, ecc.).

Dovrà inoltre prevedersi, a conclusione della rimessa in pristino e della chiusura della pratica edilizia, la Segnalazione Certificata di Agibilità, con reperimento di tutti i documenti necessari.

Il costo delle lavorazioni è stato computato, utilizzando l'ultimo Listino della Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, in € 38.980,00 circa, arrotondati ad € 40.000,00, all'attualità, esclusi eventuali diritti comunali e sanzioni che il Comune potrebbe comminare ed esporre, oneri di legge e/o eventuali *bonus* fiscali, al momento non valutabili, posto che non può essere nota l'epoca in cui verrà messa in atto l'operazione di rimessa in pristino.

I costi sopra determinati potrebbero essere oggetto di variazione a seconda dell'epoca in cui verrà eseguita la rimessa in pristino e connesse ai prezzi di mercato ed alle eventuali sanzioni (non quantificate nell'importo sopradeterminato) e diritti che il Comune intenderà comminare ed esporre.

Per tutto quanto sopra, considerate anche le possibili variabili ed incognite in questa fase della valutazione, nella formazione finale del valore dell'immobile si è tenuto conto anche dell'alea dovuta all'incertezza economica definitiva, nonostante le previsioni finanziarie valutate.

Box: riscontrata

#### 4.3.2 **Conformità catastale:**

Appartamento: non riscontrata per le difformità già segnalate al

precedente punto 4.3.1.

Nel momento in cui sarà completata la rimessa in pristino si potrà prevedere anche l'aggiornamento della planimetria catastale per rappresentazione dei lucernari (non presenti nella planimetria attuale) e per corretta perimetrazione della porzione abitabile.

I costi di tale aggiornamento possono essere quantificati in € 600,00 circa, compresi diritti catastali ed oneri di legge, all'attualità.

Box: riscontrata

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:

Atti ablativi Pubblica Amministrazione:

Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti agli esecutati per le unità immobiliari di loro proprietà

Per quanto dichiarato dal rappresentante della società presente all'accesso i beni non sono gestiti da un amministratore condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Proprietaria dal 07/03/2000

\*\*\* con sede in Orio Litta (Lo), CF.: \*\*\*, **piena proprietaria dell'intero**, in virtù di **atto notarile pubblico di compravendita** a rogito Dott. \*\*\*, Notaio in San Colombano al Lambro (Mi), in data 07/03/2000 al n° 53752/10273 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **11/03/2000 ai nn° 2318/4064**.

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

*- \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*.*

#### ***Precisazioni in atto***

Nel suindicato atto veniva trasferita la piena ed esclusiva proprietà dell'intero di una porzione di fabbricato ubicato in Comune di Orio Litta, Piazza Mercato n° 61, in corso di costruzione con annessa area esclusiva, il tutto censito al Foglio 6, mappale 512 subalterni 2 e 702 (u.ii.uu. in corso di costruzione).

In atto: "..Accesso e scarico: dalla Piazza Mercato e dalla strada nominata in coerenza di ovest...".

Inoltre: "...Patti speciali: il muro di cinta di divisione delle aree verrà costruito a spese comuni. Sull'area di pertinenza della porzione di fabbricato qui venduta, viene costituita servitù di veduta diretta, di qualsiasi genere e numero, presente e futura e da realizzarsi, e servitù di

scarico di acque chiare e nere, con l'esecuzione di tracce nel muro e scavo sull'area per gli allacciamenti alla fognatura comunale sulla nuova strada di ovest, a favore della proprietà \*\*\* e più precisamente a favore del mappale 512 sub. 701. A favore della porzione di fabbricato qui venduta, vengono costituite le servitù sopra elencate sull'area di proprietà \*\*\*, sopra citata. Il locale caldaia, di cui al mappale 512 sub. 701, verrà edificato nella posizione già individuata nella planimetria del N.C.E.U. a spese della società acquirente.”.

(Allegato n° 05).

## 6.2 Precedenti proprietari:

### 6.2.1 Dal 07/03/2000 al 14/06/1988 (data anteriore al ventennio)

- \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*.

piena proprietaria dell'intero, dal 14/06/1988 al 07/03/2000, in virtù atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*, Notaio in Chignolo Po, del 14/06/1988 al n° 145978/17567 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **15/06/1988 ai nn° 4458/6530**.

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

*- \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*,*

*pieno proprietario del fabbricato ubicato in Comune di Orio Litta (Lo), contraddistinto al Foglio 6, mappale 512, (fabbricato rurale), denunciato con scheda n° 503 del 08/07/1966 ed annessa area rurale di cui al Foglio 6, mappale 411.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: “ ... ai fini della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662, anche a' sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, la venditrice, da me preventivamente ammonita sulle responsabilità penali ed amministrative cui può andare incontro, in caso di dichiarazioni mendaci, emette la seguente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, giusti gli articoli 4 e 26 della predetta Legge, dichiarandomi: - che i lavori di costruzione relativi agli immobili in contratto, sono stati iniziati prima del 1° settembre 1967; - che per detti immobili sono in corso di esecuzione opere modificative in conformità a Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Orio Litta in data 7 aprile 1999 n. 31/98 e che verrà volturata a favore della società acquirente...”.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Orio Litta, a seguito di formale richiesta, relativamente alle unità in questione, ha reperito e messo a disposizione del perito estimatore i seguenti titoli abilitativi:

- **28/01/1965:** Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Pratica n° 1, rilasciato dal Comune di Orio Litta a \*\*\* per “costruzione per Bar Caffè”;
- **09/07/1965:** Certificato di abitabilità n° 63 di prot. rilasciato dal Comune di Orio Litta a \*\*\*;
- **04/01/1977:** Licenza per Esecuzione Lavori Edili Prot. n° 1925 Pratica n° 76/76

- rilasciata dal Comune di Orio Litta a \*\*\* per “*costruzione casa abitazione*”;
- **18/06/1980**: Concessione Edilizia prot. n° 847, P.E. 27/80 rilasciata dal Comune di Orio Litta a \*\*\* per “*sistemazione piano terra*”.
  - **13/01/1982**: Concessione Edilizia prot. n° 2111/81, P.E. n° 60/81 rilasciata dal Comune di Orio Litta a \*\*\* per “*costruzione nuovi servizi cucina – recinzione e n. 2 solai*”;
  - **13/09/1982**: Certificato di agibilità PE 60/81 rilasciato dal Comune di Orio Litta a \*\*\*;
  - **07/04/1999**: Concessione Edilizia P.E. n° 31/98 rilasciata dal Comune di Orio Litta a \*\*\* per “*ristrutturazione fabbricato*”.
  - **31/10/2002**: Concessione Edilizia P.E. n° Var. 31/98 Volt. 5/00 rilasciata dal Comune di Orio Litta alla \*\*\* per “*variante alla c.e. 31/98, volturata con c.e. 5/00*”;
  - **15/12/2003**: Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Orio Litta alla \*\*\*, P.E. 31/98 e var. volt. 5/00.
  - **29/05/2004**: Denuncia di Inizio Attività prot. n° 1954 presentata dalla \*\*\* al Comune di Orio Litta per “*realizzazione di box*”;
  - **08/11/2005**: Certificato di agibilità P.E. D.I.A. n° 1954/04, Prot. n. 4785 rilasciato dal Comune di Orio Litta alla \*\*\*

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di Orio Litta (Lo), Piazza Mercato snc, piano secondo (vano scala) e terzo (sottotetto), composto da ampio *open space*, oltre a n° 2 piccoli vani, bagno, ripostiglio e terrazzino con ascensore (con arrivo interno direttamente nell’unità abitativa), di superfici commerciali così distribuite:

- abitazione m<sup>2</sup> 115,00 circa
- terrazzino m<sup>2</sup> 10,00 circa.

L’appartamento presenta un’altezza interna in colmo pari a mt. 3,15 circa, mentre le altezze perimetrali dovranno essere ripristinate secondo il progetto autorizzato.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno.

*Scale:*

ubicazione: interne, servoscala: assente, tipologia: a rampe parallele, materiali: cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

non presente

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: anta singola a battente e velux, materiale: legno e vetro, dotati di vetrocamera, condizioni scarse.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: a battente e a libro, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:*

materiali: tegole in cotto, coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Pareti esterne:*

materiali: non verificabili, coibentazione: non

<i>Pavim. interna:</i>	verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: piastrelle monocottura e di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica nel bagno e monocottura nell'angolo cottura
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, 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/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.
<i>Termico:</i>	Apparecchi alimentati: bagno e cucina. tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: non verificabile, condizioni: non verificabili.

### Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un box ubicato in Comune di Orio Litta (Lo), Piazza dei Benedettini snc, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 22,00 circa.

Il box presenta un'altezza interna pari a mt. 3.20 (media) circa.

#### Caratteristiche descrittive:

*Pavimento:* tipologia: piastrelle in grès porcellanato, condizioni: buone.

---

<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: legno e lamiera, condizioni: buone.
<i>Pareti:</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	presente

---

**CONSISTENZA:**

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 unità immobiliari o con parti condominiali, pertanto l'abitazione è stata calcolata con la piena superficie mentre alla superficie del terrazzino si è applicato un coefficiente di ponderazione 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 gli immobili offerti in vendita, in tal caso non è attuabile.

Infatti, la possibilità di fruire del tempo necessario affinché si realizzino le migliori condizioni di vendita sul libero mercato del bene immobiliare costituisce un fattore essenziale per il conseguimento del valore effettivo.

Tali condizioni nel caso di vendita di immobili staggiti, appunto, non possono verificarsi.

Tenuto conto delle considerazioni anzidette, poiché le componenti che caratterizzano la definizione di valore di mercato potrebbero essere non soddisfatte nella loro interezza, è necessario tenere conto delle assunzioni in grado di influire sul valore di mercato dei beni oggetto della valutazione, in modo di poter effettuare una ponderazione/correlazione tra gli immobili di confronto (*comparables*) oggetto di procedure esecutive o fallimentari, 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, 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 giudiziarie.

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 aggiustamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistico-amministrativa-edilizia, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili, 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 agli immobili oggetto della valutazione ed agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima e costituisce una fase preliminare del processo di stima.

Per quanto premesso, nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione 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 dell'immobile 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 l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato. Tenuto conto quindi del criterio di stima già esposto e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale a corpo e non a misura), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione 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 Orio Litta;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- *O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare* – 1° semestre 2021 a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- offerte immobiliari sui siti internet;
- Sito del Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie)

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	—	—	€ 94.400,00
B.	Box	—	—	€ 8.500,00
				€ 102.900,00

**Valore medio al m<sup>2</sup> € 800,00 per il bene 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:	€ 15.435,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/amministrativo e catastale:	€ 40.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	—
Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni sopra indicati (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi.	
L'esatto importo di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	—

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.865,00
Prezzo base d'asta arrotondato:	€ 47.000,00

Il perito

*Geom. Pierluigi Defendenti*

Lodi, 27 gennaio 2022