
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXX

Contro

Debitore esecutato

N. Gen. Rep. **64/23**

Giudice Dr.ssa G. C. ROCA
Custode Giudiziario Avv. E. Borella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Angelo Antonio Archidiacono
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 472
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 1126/2010
C.F. RCHNLN63L231061Z- P.Iva 02112280645

con studio in Lodi (Lodi) Viale Italia, 6
telefono: 03711620152
cellulare: 3385973854
fax: 03711620152
email: archistudio3@hotmail.it



**Beni in Locate di Triulzi (MI) Piazza della Vittoria, 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Locate Di Triulzi (MI), costituito da sette ambienti d'epoca risalenti al XIX secolo, anticamente di proprietà della famiglia di Cristina Trivulzio di Belgiojoso, così composta: **Appartamento** al piano terra di immobile d'epoca in restauro con lavori in corso e con ingresso da passaggio comune e dalla Piazza Vittoria. Composto da due camere finestrate e una grande cucina/soggiorno pure finestrata verso la piazza, un ingresso un disimpegno per accedere ai due bagni ciechi come previsto dal progetto di restauro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149** e un'altezza interna al finito di circa m. 4,50.

Intestato a **Debitore esecutato** con sede in XXXXX.

Identificato al catasto fabbricati:

Catasto Fabbricati foglio 7, mappale n.116 sub.778, categ. A/2, classe 1 vani 7, Piazza della Vittoria n.7, piano T, rendita euro 741,12.

Annotazioni

VARIAZIONE del 16/12/2015 Pratica n. MI0808772 in atti dal 16/12/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 379700.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2016 Pratica n. MI0706477 in atti dal 16/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 311018.1/2016)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico limitato con pochi parcheggi. asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola inferiore (buono), municipio (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercati, uffici.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali, i principali centri limitrofi sono Milano, San Donato Milanese, Pavia, Lodi, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il Parco Agricolo Sud Milano; le attrazioni storiche presenti sono: il Castello Trivulzio.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (18 km), autostrada (10 km), ferrovia (500 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero e in corso di ristrutturazione con lavori fermi da alcuni anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Costituzione vincoli legali a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma, codice fiscale 80143930156, in forza di atto amministrativo del 29 dicembre 2004 repertorio 7683/2009, trascritto a Milano 2 in data 29 giugno 2009 ai numeri 79471/47600.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 in data 22 marzo 2013 ai numeri 27638/4412, posta a garanzia di un mutuo a favore XXXXX, in forza di atto a rogito XXXXX di Milano del 18 marzo 2013 repertorio 14533/4624, gravante tra l'altro sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Locate di Triulzi al mappale 116 subalterni 758 e 763 del foglio 7 ora mappale 116, subalterno 778 del foglio 7, in forza di variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni e fusione del 16 dicembre 2015 pratica n.MI0808772.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Nel ventennio in esame sino al giorno 11 aprile 2023, gli immobili risultano gravati, dalle seguenti formalità:

costituzione vincoli legali a favore del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma, codice fiscale 80143930156, in forza di atto amministrativo del 29 dicembre 2004 repertorio 7683/2009, trascritto a Milano 2 in data 29 giugno 2009 ai numeri 79471/47600;

convenzione edilizia a rogito XXXXX di Milano del 27 dicembre 2006 repertorio 173780/20633, trascritta a Milano 2 in data 24 gennaio 2007 ai numeri 11216/5722;

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 urbanistico edilizia:*

Piccole difformità riscontrate relative alle porte alla zona servizi e al piccolo locale oltre la sala riunioni. Considerando che i lavori in corso sono fermi da tempo, tale difformità se persiste, si ritiene regolarizzabile mediante presentazione di permesso per costruire in sanatoria.

Oneri professionali per pratica in sanatoria e richiesta agibilità: € 1.500,00

oneri sanatoria: € 516,00

oneri totali: 2.016,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e i lavori in corso d'opera nei locali dell'appartamento sulla base del progetto presentato e depositato alla Soprintendenza dei beni culturali di Milano.

Sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda DOcFA di variazione per il cambio di destinazione d'uso da residenziale (A2) a ufficio (A10).

Oneri professionali per pratica catastale (compreso rilievo): € 1.200,00

oneri catastali di presentazione scheda catastale: € 100,00

oneri totali: € 1.300,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 654,17
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 1.299,56
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (Come da bilancio preventivo ordinario dell'anno 2024 presentato e allegato)	€ 5.652,33
Totale :	€ 7.606,06

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

L'immobile risulta in piena proprietà Debitore esecutato, con sede in XXXXX; sopra generalizzata come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

6.2 **Precedenti proprietari:**

Al ventennio proprietaria degli immobili sopra descritti era la XXXXX.

in data 23 luglio 2003 XXXXX, ha ceduto in vendita a **Debitore esecutato**, tra l'altro la piena proprietà dell'immobile sopra descritto, allora individuato al mappale 116 subaltemi 57 e 105, in forza di atto a rogito XXXXX di Milano repertorio 94298/10232, trascritto a Milano 2 in data 5 agosto 2003 ai numeri 121785/72823;

successivamente il **Debitore esecutato** ha trasferito la sede legale da XXXX con atto a rogito Notaio XXXXX di Milano in data 7 novembre 2007 repertorio 175817/21801, trascritto a Milano 2 in data 22 novembre 2007 ai numeri 175718/92516.



7. PRATICHE EDILIZIE:

13/03/2006 prot. N.2690 - Presentazione del **Progetto di restauro conservativo** alla Soprintendenza B.A.AeP. di Milano per esame esprimendo parere favorevole con unica avvertenza relativa al restauro delle parti decorate in cotto mancando il progetto del restauratore.

19/01/2007 prot. N. 40 - Approvazione del progetto in variante e della relazione tecnica e documentazione tecnica del restauratore, da parte della Soprintendenza B.A.AeP. di Milano.

DIA del 23/02/2007 prot. n. 2581 e 2673 restauro conservativo "Palazzo Cristina di Begioioso" su progetto XXXXX in qualità di progettista insieme a collaboratori e direttore dei lavori.

Inizio dei lavori al 26/11/2007 poi in seguito sospesi.

Atto di acquisto della proprietà del lotto in piazza Vittoria n. Rep. 94298/10232

DIA del 15/10/2015 presentata il 12/10/2015 da XXXXX in qualità di direttore dei lavori delle opere previste così descritte: Realizzazione di soppalco e modifica servizio igienico esistente tramite accorpamento di una porzione dell'unità immobiliare adiacente. Ditta incaricata dei lavori XXXXX con sede in Pieve Emanuele. La realizzazione del soppalco Non è stata avviata in mancanza di parere della Soprintendenza.

Autorizzazione di abitabilità e agibilità non rinvenuta in quanto sono ancora in corso i lavori.

Collaudo delle opere e dichiarazione di conformità non rinvenuta per l'interruzione dei lavori in corso.

Descrizione **ufficio** (residenza) di cui al punto **A**

Appartamento al piano terra di immobile d'epoca in restauro con lavori in corso e con ingresso da passaggio comune dalla Piazza Vittoria. Composto da due camere finestrate e una grande cucina/soggiorno pure finestrata verso la piazza, un ingresso un disimpegno per accedere ai due bagni ciechi come previsto dal progetto di restauro.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149** e un'altezza interna al finito di circa m. 4,50.

Intestato al **Debitore esecutato**

Identificato al catasto fabbricati:

Catasto Fabbricati foglio 7, mappale n.116 sub.778, categ. A/2, classe 1 vani 7, Piazza delfa Vittoria n.7, piano T, rendita euro 741,12.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa m. 4,50 (attualmente per i lavori sulle pavimentazioni a m. 4,80).

Il rilievo ha individuato la divisione dello spazio interno in vari ambienti qui riepilogati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio 1	Sup. reale netta	19,40	1,00	32,31
Ufficio 2	Sup. reale netta	22,36	1,00	15,79
Ufficio riunioni	Sup. reale netta	52,56	1,00	10,53
Disimpegno	Sup. reale netta	9,87	1,00	9,87
Bagni	Sup. reale netta	12,35	1,00	2,35
	Sup. reale netta	116,54		149,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale e condizioni: non verificate.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: murature di mattoni, condizioni: non verificate.
<i>Travi:</i>	materiale: in legno, condizioni: non verificate.
<i>Solai:</i>	tipologia: in legno con travi portanti e travetti appoggiati, condizioni: non verificate.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: non verificate.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, con grata in ferro esterna condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, ove presenti, materiale: legno, condizioni: buone. Non presenti negli ambienti in ristrutturazione.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento finita con idropittura e resa in parte con affreschi storici. Elementi aggettanti di mattoni in cotto condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietrame condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	Solo battuto in cemento (massetto).
<i>Rivestimento:</i>	non presente nella zona servizi.



Portone di ingresso: tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Altro ingresso sulla piazza con porta blindata in ferro e legno.

Impianti:

Condizionamento: non presente.
Elettrico: non presente.
Termico: non presente.
Citofonico: non presente.
Gas: non presente.
Ventilazione: non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene occorre considerare la natura di edificio storico dell'immobile e la sua relazione con la piazza principale della città. Occorre inoltre considerare le condizioni interne dell'immobile, alla data del sopralluogo, soggette a interventi di ristrutturazione in corso, dalle pavimentazioni alle pareti, che non consentono una chiara visione dell'intervento a cui tende il progetto. Quello che si desume dal confronto tra il progetto presentato e lo stato dei luoghi, comporta una modifica della planimetria preesistente per adattarla ai nuovi usi previsti dal progetto e pensati dalla società proprietaria. Occorre tenere presente che, per quanto scarnificate le pareti, presentano elementi di valore artistico, come le fasce di decoro poste a terminazione dei locali nella parte alta e la copertura del solaio con travi in legno. Considerando che il complesso edilizio è unico, è necessario ancor più ottenere una valutazione specifica per l'immobile in questione.

Nella valutazione si terrà conto del progetto *in fieri*, ossia in via di realizzazione dei lavori in corso che possono aumentare il prestigio dell'immobile in futuro ma anche la complessità e onerosità degli stessi. La stima richiederà degli elementi di confronto da ricercare in un ambito più vasto di quello comunale, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato della zona (cosiddetta stima sintetica) per immobili che avessero la stessa tipologia e condizioni.

Il progetto di restauro dell'immobile, soggetto all'approvazione della Soprintendenza ai beni culturali di Milano, rimodula gli spazi che in origine erano a destinazione residenziale. L'intervento privilegia le stanze poste al piano terra a destinazione terziaria con la creazione di uffici con sala segreteria, studio e grande sala riunioni oltre ai servizi.

Attualmente, a seguito del sopralluogo, si è riscontrata la parziale difformità tra le opere in via di esecuzione e la planimetria catastale del 2015 che prevede già quelli che saranno gli interventi in corso d'opera.

Con il presente progetto si è ritenuto di valorizzare un luogo storico e prestigioso posto nel cuore della città di Locate come sede di un importante ufficio.

Per la valutazione del bene si farà quindi riferimento alla trasformazione del bene da residenziale (A2) ad ufficio (A10), come previsto dalla società proprietaria del bene e dal progetto redatto in questa direzione. L'ipotesi trasformativa potrebbe risultare soggettiva e grossolana se fosse formulata in presenza di un edificio che non ha ancora subito le trasformazioni che invece in questo caso sono già in corso.

Terremo conto di due criteri congiunti di stima: il valore di mercato (V_m) del bene ricercato tra gli uffici analoghi della zona e il valore di costo (K) della trasformazione, secondo la formula:

$$V_t = V_m - K$$

La ricerca sull'area di Locate Triulzi, Rozzano e del sud Milano per immobili da ufficio ha dato valori compresi tra i 1900 e i 2500 €/mq. Considerando il tipo di immobile su cui risiede l'intervento, che potrebbe interessare chi desidera spostarsi dalle aree della prima cintura del centro di Milano come Ripamonti o Famagosta (dove i valori a mq sono tra i 3.900 e 4.400 €/mq) e risiedere in un edificio storico alle porte di Milano, ma valutando altresì la esigua richiesta di tale sede, ci fa propendere per un valore di 3000 €/mq.

Il valore di costo per un intervento di circa 149 mq, con un prezzo a mq per interventi di restauro variabile tra i 1500 e i 3000 €/mq, considerando che non vi sono lavori strutturali da eseguire, lo stimiamo per la zona in 1500 €/mq. Quindi, le opere di completamento dell'intervento sono stimate in 149 mq x 1500 €/mq, per un totale di € 223.500,00 quale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato si può calcolare, nel nostro caso, anche attraverso "una svalutazione percentuale dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato completamento dell'opera" (1). Questo si ottiene attraverso il prodotto di tutti i coefficienti individuati e relativi alle opere da eseguire per il valore di mercato del bene individuato in una libera contrattazione. Nel nostro caso, il coefficiente è risultato 0,53.



Quindi, il valore di mercato (Vm) definito a 3000 €/mq per 149 mq catastali dà un valore a nuovo di circa € 447.000,00.

Infine, possiamo valutare l'immobile anche con una procedura analitica, meno affidabile, relativa al tasso di capitalizzazione lordo applicato al reddito lordo dato dall'affitto dell'immobile. Otteniamo i seguenti risultati: per un tasso $t = 6,5\%$ per immobili non residenziali e considerando un canone di affitto lordo di € 2.400,00/mese x 12 mesi, otteniamo € 28.800,00 / 0,065 = € 443.076,00.

Possiamo quindi conguagliare i due valori nel più probabile valore di mercato di € 445.000,00. Moltiplicando questo valore per l'indice di svalutazione di 0,53, otteniamo il valore attuale dell'immobile nello stato in cui si trova: € 445.000 x 0,53 = € 235.850,00, che confrontato con il precedente valore ottenuto con la stima dei costi a mq, possiamo arrotondare a € 230.000,00.

(1) G. Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare - W. Kluwer Milano 2012

(2) Calcolatore Stima immobiliare per capitalizzazione dei redditi di locazione (borsinoimmobiliare.it)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Locate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di beni commerciali, portali internet, Agenzia del Territorio OMI, Analisi diretta sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di pregio posto a piano terra di immobile storico.

Valutazione dell'immobile

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento di pregio uso ufficio	149	€ 445.000,00	€ 445.000,00

Valutazione dell'immobile nello stato attuale :

ID	Immobile	Superficie lorda	Indice di svalutazione*	Scorporo sul Valore intero = Valore intero* Is	Valore di trasformazione in diritto e quota arrotondato
A	Appartamento di pregio uso ufficio	149	0,53	€ 235.850,00	€ 230.000,00

* Per svalutazione si intende l'indice ottenuto dai valori non interi delle componenti edilizie non ancora realizzate o in via di realizzazione moltiplicate fra di loro. (Cit. 1 pag. 388)

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.316,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 192.184,00

Valore arrotondato:

€ 192.000,00

Lodi, 15/07/2024

il perito
Arch. Angelo Antonio Archidiacono

Giudice Dr.ssa G.C. ROCA
Curatore/Custode: Avv. E. Borella
Perito: Arch. Angelo A. Archidiacono

