

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE
FASCICOLO R.G.E. N° 236/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

(E PER ESSA QUALE MANDATARIA *)**

DEBITORI ESECUTATI:

***** E *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SIRIA PELLI

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.: MLSSVN67B68E648P – P.IVA N. 001693190156

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



**BENE IN SAN COLOMBANO AL LAMBRO (MI)
VIA GALLEANI N° 14 (N° 8 CATASTALE)
LOTTO 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di San Colombano al Lambro (MI), Via Galleani n° 14 (n° 8 catastale), piano rialzato (terra catastale), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 70,00 circa;

- balcone pari a m² 4,50 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 16, mappale 429, subalterno 707, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 397,67 Ultimo atto di aggiornamento: Variazione nel Classamento del 21/01/2002 Pratica n. 52234 in atti dal 21/01/2002 Variazione di Classamento (n. 1335.1/2002).

Coerenze: beni al mappale 429 (vano scala comune), beni al mappale 539 (cortile comune), beni al mappale 429 (altra proprietà), beni al mappale 539 (cortile comune), beni al mappale 429 (altra proprietà).

A1. Cantina al piano interrato composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 12,00 identificata catastalmente con l'abitazione di cui al punto A.

Coerenze: beni al mappale 429 (corridoio comune e vano scala comuni), beni mappale 539 (cortile comune) e beni al mappale 429 (altra proprietà).

Al bene competono la proporzionale quota dei beni comuni condominiali.

Allegati nn° 01 – 02 - 03 - 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

ubicazione: semicentro, caratteristiche della zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali, condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti.

Servizi della zona:

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



Collegamenti pubblici (Km): La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
aeroporto (50,00), autobus (0,300), autostrada A21 (12,00) ferrovia (3,00), S.P. 19 (10,00) – S.P. 234 (5,00).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/03/2024, alle ore 9:15, con il Custode Giudiziario, risultava presente la Signora *** (esecutata), identificata a mezzo di carta d'identità elettronica n° ***, in corso di validità, la quale ha dichiarato di occupare i beni personalmente con i due figli di 13 e 19 anni.

La stessa ha dichiarato, inoltre, di essere divorziata dal 21/02/2024 (Sentenza n° 166/2024 emessa dal Tribunale di Lodi).

Tuttavia, la scrivente ha ritenuto opportuno richiedere formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 22/02/2024 circa 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 10/04/2024 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:

Con sentenza n° 166/2024, pubblicata il 21/02/2024 R.G. n° 2718/2023 dal Tribunale di Lodi, gli esecutati hanno ottenuto la pronuncia di divorzio e, quindi, lo scioglimento del matrimonio concordatario del 09/09/2007, con omologa di separazione consensuale emessa in data 04/10/2017.

La casa coniugale, ovvero quella oggetto della presente stima, risulta assegnata alla signora *** (esecutata).

Tale assegnazione non risulta trascritta.

(Allegati nn° 05 - 06).

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 fondiario a favore della *** con sede in Genova contro *** e *** a firma Dott.ssa ***, Notaio in Desio (MI), del 28/12/2005 n° 42082/2194 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/01/2006 ai nn° 77/429.

Importo ipoteca € 210.000,00.=

Importo capitale € 105.000,00.=

Durata 20 anni.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

* Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lodi del 07/10/2014 al n° 1153/14 a favore della società *** con sede in Colturano (MI) contro ***, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate,



Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/01/2015 ai nn° 90/643.

Importo ipoteca € 15.000,00.=

Importo capitale € 10.191,09.=

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia, contro la quota in capo a Salpietro Monica pari a ½.

4.2.2. **Pignoramenti:**

*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore della *** con sede in Napoli contro *** e *** del 14/12/2023 n° 3817 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/01/2024 ai nn° 540/810.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

Si segnala, inoltre, che il bene oggetto della presente procedura risulta gravato anche da un atto giudiziario relativo alla sentenza dichiarativa di fallimento del 31/03/2016 n° 15 di repertorio del Tribunale di Lodi a favore della *** contro ***, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/12/2017 ai nn° 13562/21843.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia per la quota in capo a *** (1/2).

La suindicata formalità dovrà essere annotata per “restrizione beni” (non ordinata di cancellazione) e quindi si rende necessario acquisire, prima dell’emissione del decreto di trasferimento, il consenso da parte del Giudice del Fallimento affinché possa essere eseguito tale annotamento e trasferire il bene “libero” all’aggiudicatario.

Di tale incombenza si è reso edotto il Custode Giudiziario.

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:**

Appartamento: non riscontrata in quanto, rispetto all’ultimo atto del privato con effetto amministrativo (D.I.A. del 16/02/2006), la tramezzatura posta tra la cucina ed il soggiorno risulta spostata a discapito di quest’ultimo, tuttavia non risultano pregiudicati i rapporti aeroilluminanti, oltre a modeste modifiche interne.

Cantina: non riscontrata in quanto rispetto al titolo abilitativo originario la consistenza risulta maggiore in larghezza a discapito della cantina in aderenza.

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 il momento in cui sono state realizzate.

Pertanto, dato che l’eventuale permesso in sanatoria è subordinato al fatto che gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente



sia al momento della realizzazione degli stessi che al momento della presentazione della domanda, non è possibile attestare la possibilità della sanatoria stessa.

Tuttavia, stante la natura delle difformità ed il fatto che le stesse sono state realizzate, con ogni probabilità al momento dell'erezione dell'originaria costruzione e durante i lavori del suindicato atto del privato, si presume che le stesse possano ritenersi regolarizzabili con costi da sostenersi prudenzialmente indicabili sommariamente in € 3.500,00 circa per la redazione della pratica comunale e per sanzioni, oneri comunali, diritti, ecc., compreso oneri di legge, all'attualità.

Il costo sopra determinato potrebbe subire variazioni a seconda dell'epoca in cui verranno presentate le pratiche finalizzate alla regolarizzazione delle difformità indicate e connessi ai prezzi di mercato ed alle eventuali sanzioni e diritti che il Comune intenderà comminare ed esporre.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Appartamento: non riscontrata per diversa consistenza del bagno a discapito della camera e per diversa consistenza della cucina a discapito del soggiorno. Inoltre l'altezza interna è pari a mt 2,80 anziché mt 2,70, come indicato nella planimetria.

Cantina: riscontrata.

Si segnala che l'altezza in loco risulta pari a mt. 2,45 anziché mt. 2,40 come indicato nella planimetria.

A seguito della regolarizzazione di cui al punto 4.3.1 potrebbe rendersi necessario l'aggiornamento catastale i cui costi possono essere sommariamente computati in € 900,00, compresi oneri di legge e diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni

Anno 2022
€ 1.130,52
Anno 2023
€ 990,47

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

—

Ammontare del debito eventualmente accumulato dagli esecutati negli ultimi due anni:

€ 3.651,85

Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:

—

Atti ablativi Pubblica Amministrazione:

—

Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti agli esecutati per l'unità immobiliare di loro proprietà.

300,00 millesimi
(appartamento e
cantina)

Il Condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad. es. bonus 110%, 90% facciate ecc..)

No



L'immobile di cui fa parte l'unità è amministrato dallo Studio Amministrazioni Gaggia Marzia, Sant'Angelo Lodigiano, Via Don Savarè n° 14.

Situazione aggiornata al 10/05/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Proprietari dal 28/12/2005

6.1.1 ***, nato a *** il ***, C.F.: *** e ***, nata a *** il ***, C.F.: ***, pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico di compravendita** a rogito della Dott.ssa ***, Notaio in Desio (MI), del 28/12/2005, n° 42081/2193 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/01/2006 ai nn° 274/426.

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

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nato a *** il ***.

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in Comune San Colombano al Lambro (MI), in Via Galleani n° 14, un appartamento al piano terra (in loco rialzato) composto da ingresso, soggiorno, due locali, cucina, bagno e ripostiglio, con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 429, subalterno 707.

In atto: "...Nella presente vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui la porzione immobiliare de quo fa parte, ex articolo 1117 Codice Civile...".

Inoltre: "...La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il Regolamento di condominio vigente per lo stabile di cui l'immobile de quo fa parte, che si obbliga ad osservare ed a far osservare...",
(Allegato n° 07).

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 28/12/2005 al 25/07/2005

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nato a *** il ***;

pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'intero, *per mortis causa* di *** in data 25/07/2005, la cui denuncia di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Milano 4 il 09/12/2005 - il 21/12/2005 al n° 1580/2005, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 23/01/2006 ai nn° 885/1315.



Note: La citata denuncia è riferita al trasferimento di proprietà da:

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

piena proprietaria per la quota di 4/6 (cfr. fine del presente paragrafo 6.2) dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ubicata in Comune di San Colombano al Lambro, contraddistinta al Foglio 16, mappale 429, subalterno 707.

L'accettazione tacita in morte di ***, risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 07/01/2006 ai nn° 276/428.
(Allegato n° 09).

6.2.2 Dal 25/07/2005 al 04/07/2000 (data anteriore al ventennio)

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;
- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** il ***;

pieni proprietari dell'intero, per *mortis causa* di ***, in data 04/07/2000, la cui denuncia di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Milano il 02/01/2001 - 05/08/2002 al n° 23/2001, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 23/09/2002 ai nn° 9608/16057.

Note: La citata denuncia è riferita al trasferimento della quota di 1/2 di proprietà da:

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

pieno proprietario per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ubicata in Comune di San Colombano al Lambro, contraddistinta al Foglio 16, mappale 429, subalterno 707.

L'accettazione tacita in morte di ***, risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 07/01/2006 ai nn° 275/427.

Si precisa che *** e *** ebbero ad acquistare il bene oggetto della presente perizia in virtù di **Scrittura Privata autenticata di compravendita** dal Dott. *** il 18/11/1987 al n° 17217 dall' ***, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/12/87 ai nn° 8304/12576 e che nelle trascrizioni della denuncia di successione e della relativa accettazione di eredità di *** è stata erroneamente indicata la quota di proprietà 1/2, anziché 4/6, considerato che la stessa era già proprietaria della quota di 1/2 in virtù del suindicato atto e la quota di 1/6 ereditata dalla successione per legge del coniuge ***.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente depositato nel fascicolo di causa in data



24/01/2024, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario richiesto dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: *"...Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente ammoniti sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, sotto la propria responsabilità dichiarano che le opere di costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare compravenduta è parte, sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967; che successivamente a tale data non sono state apportate, al bene de quo, modifiche che necessitassero di provvedimenti autorizzativi o concessori. ..."*

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano al Lambro, a seguito di formale richiesta del 18/03/2024 relativamente all'unità in questione, ha messo a disposizione del perito estimatore in data 09/04/2024, i seguenti titoli abilitativi:

- **07/02/1959:** Nulla Osta n° 491, denuncia opera edilizia n° 383 del 26/01/1959, rilasciata dal Comune di San Colombano al Lambro all' *** per conto della ***, per *"costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile di locali abitativi n° 44..."*;
- **24/03/1969:** Autorizzazione di abitabilità, priva di protocollo e numero di pratica, rilasciata dal Sindaco di San Colombano al Lambro all' ***;
- **16/02/2006:** Denuncia di Inizio Attività protocollo n° 2850, pratica n° 16/2006, presentata al Comune di San Colombano al Lambro da *** in qualità di comproprietario, per *"Rifunzionalizzazione degli spazi interni attraverso disposizione di tavolati divisorii soprattutto per adeguare il bagno, attualmente di ridotte dimensioni. Installazione di nuova caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa. Disposizione di nuove prese ed interruttori per impianto elettrico."*

Descrizione appartamento e cantina di cui ai punti A e A1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di San Colombano al Lambro (MI), Via Galleani n° 14 (n° 8 catastale), piano rialzato (terra catastale), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 70,00 circa;
- balcone pari a m² 4,50 circa.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a mt 2,80 circa.

Caratteristiche cantina di cui al punto A1

Cantina al piano interrato composta da unico locale di superficie commerciale pari a m² 12,00, di altezza interna pari a mt. 2,45 circa.

<i>Pavimento:</i>	tipologia: piastrelle monocottura, condizioni: sufficienti
<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: ad anta battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate al rustico, condizioni: sufficienti
<i>Elettrico:</i>	presente.



Appartamento

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiali: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiali: cemento armato e muratura
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in cemento armato in opera
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde
<i>Scale:</i>	ubicazione: interne, servoscala: assente, tipologia: a due rampe parallele, materiale: cemento armato
<i>Balconi:</i>	materiali: cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello condominiale (pedonale):</i>	tipologia: ad anta singola a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno vetro, dotati di vetrocamera, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. Presente anche una porta soffietto.
<i>Pareti esterne:</i>	materiali: non verificabili, coibentazione: non verificabile.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: marciapiede/vialetto in beola, terra e ghiaietto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna:</i>	tipologia: piastrelle monocottura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: piastrelle nel bagno in ceramica, condizioni: sufficienti. Altezza rivestimento: h 2,06 mt.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiali: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scala condominiale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: non verificabili.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili.
<i>Energia solare:</i>	non presente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni.



CONSISTENZA:

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

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

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

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 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 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 dell'immobile 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 quelli 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 il bene immobile 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 dell'immobile 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.

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico-sanitarie, della situazione comunale e catastale, sotto il profilo delle conformità e condominiale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

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 dell'immobile è svolta in una data che potrebbe essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile, ecc.).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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 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 al bene, all'attualità, il seguente valore di mercato individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione del bene oggetto della stima stessa.

Si precisa inoltre che l'immobile viene stimato 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 San Colombano al Lambro;
- 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 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.	Appartamento e cantina	—	—	€ 59.200,00

Valore medio al m² € 800,00 per l'abitazione e la cantina 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: € 8.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/amministrativa/catastale: € 4.400,00

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: € 45.920,00
Prezzo base d'asta arrotondato: € 46.000,00

Il perito
Geom. Silvana Malusardi
(firmato digitalmente)

Lodi, 26 giugno 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

