
TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

FASCICOLO R.G.E. N° 38/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATI:

*** E ***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ROBERTO RADICIONI

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. 38 (già 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*



**Bene in San Giuliano Milanese (MI)
Via Filippo Turati n° 37
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Via Filippo Turati n° 37, piano terzo, composto da ingresso, cucina, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, e, di superfici commerciali così distribuite:
- appartamento m² 47,00 circa
 - balcone m² 8,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54, rendita catastale € 351,19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 08/10/2024 Pratica n. MI0476096 in atti dal 09/10/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV – ST1. REGISTRO UFFICALE 4205544.08/10/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (N. 476096.1/2024).

Coerenze: beni al mappale 6 (vano scala condominiale comune), beni al mappale 6 (altra proprietà), vuoto su cortile condominiale, beni al mappale 6 (altra proprietà).

A1. Cantina

composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 11,00 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: beni al mappale 6 (disimpegno ingresso cantina comune su due lati), cortile condominiale, beni al mappale 6 (altra proprietà).

A2. Solaio

composto da una porzione di solaio posta al piano quarto (sottotetto), non materializzata in loco (in quanto non sono presenti divisori che possano rendere individuabile la consistenza del bene), di superficie commerciale pari a m² 9,00 circa (dedotta dalla planimetria catastale), identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: beni al mappale 6 (proprietà condominiale), beni al mappale 6 (altra proprietà) vuoto su cortile condominiale, beni al mappale 6 (altra proprietà).

Al bene sopra citato compete la quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali.

Allegati nn° 01 - 02 - 03 - 04 - 09.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ubicazione: semicentro, caratteristiche zona: normale, zone limitrofe: aree residenziali,



Servizi offerti dalla zona:	condizioni di traffico: limitato, parcheggi esterni: sufficienti. asilo nido (buono), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), palestra (buono), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (ottimo), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), stadio (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (15,00), autobus (0,300), autostrada (10,00), stazione ferroviaria (1,00), S.S. 9 Via Emilia (3,00), tangenziali Milano (3,00).

3 STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 16/07/2024, alle ore 10:00, alla presenza del Custode Giudiziario e del Signor ***, persona delegata dalla proprietà, identificato a mezzo di carta d'identità n° ***, in corso di validità, il quale ha dichiarato che l'immobile è libero e non vi sono contratti d'affitto in corso, che è arredato ma non abitualmente occupato, che sul bene non gravano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, che non sono state eseguite modifiche all'immobile dalla data di acquisto alla data odierna per cui necessitava un titolo abilitativo.

Tuttavia la scrivente ha richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 13/05/2024 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 27/05/2024 ha confermato 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 fondiario a favore della *** con sede in Siena contro *** e



*** a firma Dott. ***, Notaio in Milano, del 22/06/2016 n° 21234/11053 di repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circonscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/06/2016 ai nn° 13339/73284.

Importo ipoteca € 152.000,00.=

Importo capitale € 76.000,00.=

Durata 30 anni.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

4.2.2.
*

Pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore del *** – San Giuliano Milanese contro *** e *** del 04/03/2024 n° 470 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circonscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/03/2024 ai nn° 24461/34079.

Il bene colpito risulta il medesimo della presente perizia.

4.2.3.

Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4.

Altre limitazioni d’uso: nessuna;

4.3.

Giudizio di conformità edilizia e catastale:

4.3.1.

Conformità edilizia:

Appartamento e cantina:

Si segnalano una difformità posizionale della porta finestra della cucina (spostamento di circa cm 70) ed una minor consistenza del locale cantina (a favore delle parti comuni), tra l’unico titolo abilitativo dell’anno 1960 e lo stato dei luoghi attuale.

Tali difformità sono ragionevolmente da ritenersi risalenti all’epoca della costruzione originaria.

Nel caso in cui tali discrasie non fossero ininfluenti ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che comunque potrebbero essere oggetto di sanatoria, o di altre procedure atte a rendere l’immobile conforme sotto l’aspetto edilizio-comunale, con costi che possono essere computati sommariamente in € 2.500,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti, compresi oneri di legge.

Tali costi potrebbero variare in base al periodo in cui saranno eseguite tali pratiche ed alle eventuali sanzioni e/o diritti che il Comune riterrà di esporre ed è pertanto da ritenersi indicativa e più precisamente quantificabile in fase di redazione della pratica.

Della complessiva situazione su esposta si è comunque tenuto conto anche nella formazione finale del valore dell’immobile.

Solaio:

non verificabile posto che trattasi di una porzione di sottotetto non materializzata in sito (vedasi repertorio fotografico).

4.3.2.

Conformità catastale:

Appartamento:



riscontrata.

Cantina:

riscontrata.

Solaio:

riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato dagli eseguiti:	€ 11.473,62
Regolarità dei pagamenti di questi ultimi:	No
Importo annuo delle spese ordinarie di gestione (rapportata ai millesimi di proprietà) degli ultimi due anni:	Anno 2023/2024 € 1.244,51 Anno 2024/2025 € 1.428,78
Importo eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute:	—
Pendenza di eventuali cause riguardanti il Condominio:	—
Atti ablativi Pubblica Amministrazione:	—
Quantificazione millesimi di comproprietà spettanti agli eseguiti per l'unità immobiliare di loro proprietà.	Appartamento, cantina e solaio millesimi 11,2060
Il condominio ha in corso pratiche di benefici fiscali (ad es. bonus 110%, 90% facciate ecc.)	No
Situazione aggiornata al 18/07/2024.	

Il Condominio risulta amministrato da Cemin Amministrazioni Sas Di Michele Cemin & C. con studio in San Giuliano Milanese (MI), Via E. De Nicola n° 5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****6.1.1 Proprietari dal 22/06/2016**

, nata a *** () il ***, C.F.: *** e ***, nato a *** (***) il ***, C.F.: ***, pieni proprietari dell'intero in regime di comunione dei beni, in virtù di **atto notarile pubblico di compravendita immobiliare** a

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Grazia Concetta Roca

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Radicioni

Perito: Geom. Silvana Malusardi



rogito Dott. ***, Notaio in Milano, del 22/06/2016, n° 21233/11052 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circostrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/06/2016 ai nn° 46305/73283.

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

- *** nato a *** (Cs) il ***

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la piena proprietà dell'intero, in *Comune di San Giuliano Milanese (MI), nello stabile avente accesso da Via Filippo Turati n° 37, di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da un locale, cucina, servizio, piccolo ripostiglio e balcone, con annessi una porzione di solaio al piano quarto sottotetto ed un vano di cantina al piano interrato.*

Quanto sopra descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54.

In atto: *"...Ai descritti beni compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'articolo 1117 codice civile.*

Inoltre: *"...E' concordemente esclusa la garanzia in ordine alla conformità degli impianti di cui sono dotati tali beni alle vigenti normative in materia di sicurezza: pertanto gli acquirenti assumono a proprio carico ogni eventuale attività, onere o spesa necessari a rendere gli impianti conformi e a dotare l'unità in contratto della dichiarazione di conformità o della dichiarazione di rispondenza previste dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37..."*

Infine: *"... Gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio dello stabile di cui fanno parte i beni in oggetto, e si obbligano per sé, loro successori od aventi causa, ad osservarlo e a contribuire alle spese condominiali secondo i millesimi di loro spettanza..."*

Dal rogito in argomento si evince che nei precedenti atti traslativi la quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile è stata indicata in ragione di millesimi 11,206.

Allegato n° 06.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 22/06/2016 al 03/06/2016

- *** nato a *** (***) il ***,

pieno proprietario dell'intero, in virtù di **decreto di trasferimento immobiliare** emesso dal Tribunale di Lodi il 03/06/2016 al n° 1411 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circostrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2016 ai nn° 42746/67268.

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



- *** nato a *** (**) il ***;
- *** nata a *** (**) il ***,

pieni proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ubicata in Comune di San Giuliano Milanese, contraddistinta al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54.

6.2.2 Dal 03/06/2016 al 05/07/2006

- *** nato a *** il ***;
- *** nata a *** (**) il ***,

pieni proprietari dell'intero, in virtù di **atto notarile pubblico compravendita** a rogito Dott. ***, Notaio in Milano, del 05/07/2006 al n° 37410/1934 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/07/2006 ai nn° 56036/107101.

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

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

pieno proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ubicata in Comune di San Giuliano Milanese, contraddistinta al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54.

6.2.3 Dal 05/07/2006 al 01/04/2003

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

pieno proprietario dell'intero, in virtù del decesso di *** nato a *** il ***, avvenuto in data ***, la cui denuncia di successione risulta registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data 02/10/2003 al n° 1201/2003/3 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/08/2008 ai nn° 64141/112159.

L'accettazione tacita dell'eredità, risulta trascritta in data 07/07/2006 ai nn° 56035/107100.

Note: La citata denuncia è riferita al trasferimento di proprietà della quota di $\frac{3}{4}$ da:

- *** nato a *** (**) il ***,

pieno proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$ dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia ubicata in Comune di San Giuliano Milanese, contraddistinta al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54.

6.2.4 Dal 01/04/2003 al 27/08/1997 (data anteriore al ventennio)

- *** nato a *** (**) il ***,
- *** nato a *** il ***,



pieni proprietari dell'intero, rispettivamente della quota di $\frac{3}{4}$ e di $\frac{1}{4}$, in virtù del decesso di ***, nata a *** il ***, avvenuto in data ***, la cui denuncia di successione risulta registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data 28/06/2000 al n° 1077/98 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/09/2001 ai nn° 64227/100544. L'accettazione tacita dell'eredità, da parte degli eredi risulta trascritta in data 07/07/2006 ai nn° 56034/107099.

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

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

piena proprietaria per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ubicata in Comune di San Giuliano Milanese, contraddistinta al Foglio 9, mappale 6, subalterno 54.

I suindicati *** e *** ebbero ad acquistare il bene oggetto della presente perizia, in regime di comunione legale per l'intero, da ***, nata a *** il ***, con Scrittura Privata autenticata nelle firme dal Dott. ***, Notaio in San Giuliano Milanese, del 05/06/1984 n° 2445 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/07/1984 ai nn° 35039/43780.

Si segnala che nelle note di trascrizione dell'accettazione dell'eredità e dell'atto di acquisto, *** viene indicata con il nome di *** mentre nella nota di trascrizione della sua successione come ***.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto e depositato dal creditore procedente nel fascicolo in data 04/04/2024, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario eseguito dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: "... - agli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e delle leggi 23 dicembre 1994 n. 724 e 23 dicembre 1996 n. 662, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche - che il fabbricato del quale fanno parte i beni in contratto è stato costruito anteriormente il 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state a detti beni apportate modifiche strutturali, né cambi di destinazione, né vi sono state eseguite altre opere soggette a provvedimenti autorizzativi...".

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese, a seguito di formale richiesta dell'esponente del 30/05/2024, relativamente all'unità in questione, ha trasmesso al perito estimatore in data 24/06/2024 (per tramite della società Microdisegno s.r.l.) i seguenti titoli abilitativi:

- **14/12/1960:** Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n° 65/1960,



rilasciata dal Comune di San Giuliano Milanese all' *** per “*costruire una casa di civile abitazione*”.

- **06/10/1961**: Certificato di abitabilità, Pratica n° 65/60, rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese a ***.

Descrizione appartamento, sottotetto e cantina di cui ai punti A – A1 – A2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un **appartamento** ubicato in Comune di San Giuliano Milanese (MI), Via Filippo Turati n° 37, piano terzo, composto da ingresso, cucina, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e balcone, e, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento m² 47,00 circa
- balcone m² 8,00 circa.

Cantina

composta da unico locale al piano interrato di superficie commerciale pari a m² 11,00 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Solaio

composto da una porzione di solaio posta al piano quarto (sottotetto), non materializzata in *loco* (in quanto non sono presenti divisori che possano rendere individuabile la consistenza del bene), di superficie commerciale pari a m² 9,00 circa (dedotta dalla planimetria catastale), identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

L'altezza interna dell'appartamento al piano terzo risulta essere pari a mt 2,95 circa.

La cantina presenta un'altezza interna pari a circa mt. 3,00 circa

La porzione di solaio presenta un'altezza interna pari a circa mt. 0,15 (minima) e mt 2,25 (massima) circa.

Caratteristiche descrittive cantina:

Pavim. interna: materiale: battuta di cemento, condizioni: sufficienti
Rivestimento: materiale: pareti al rustico, condizioni: sufficienti
Porta ingresso: tipologia: a battente, materiale legno, condizioni: sufficienti
Impianto elettrico: presente.

Caratteristiche descrittive porzione sottotetto:

Pavim. interna: materiale: battuta di cemento, condizioni: sufficienti
Porta ingresso (condominiale): tipologia: porta in legno, condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico: presente (impianto condominiale).

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.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: cemento armato.
<i>Balconi:</i>	materiali: cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiali: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, dotati di vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale di protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato, n. 1 soffietto, materiale: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: laminato, e piastrelle di ceramica nel bagno.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna TV:</i>	condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	non presente.
<i>Ascensore:</i>	<u>non presente.</u>
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Condizionamento:</i>	non presente (presenti n° 2 split e n° 1 motore).
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e tubi in ferro, 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, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile. Apparecchi alimentati: bagno e cucina.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Critero 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 è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%, alla superficie della cantina è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% ed alla superficie del solaio è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%.

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 del bene in questione.

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

Tuttavia, è da tenere in debito conto che nelle procedure giudiziali difficilmente si riesce a conseguire un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al "valore di mercato" posto che l'attività di *marketing*, normalmente effettuata per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti l'immobile offerto in vendita, in tal caso non è attuabile.



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

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

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

Per 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 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 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 aggiornamenti necessari per determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del rapporto di valutazione.

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, dell'appetibilità, 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, condominiale e 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 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, ecc.).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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 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 Giuliano Milanese;
- 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.-A1 A2	-Abitazione, sottotetto e cantina	—	—	€ 71.550,00
Totale				€ 71.550,00

Valore medio al m² € 1.350,00 per l'immobile 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:

€ 10.732,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia :

€ 2.500,00

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:

€ 58.317,50

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 58.000,00

Il perito

Geom. Silvana Malusardi

(firmato digitalmente)

Lodi, 14 ottobre 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.

