

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

FASCICOLO R.G.E. N° 162/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

(E PER ESSA, QUALE MANDATARIA,
DI ***)

ESECUZIONE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VIVIANA CROCE

PERITO INCARICATO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n° 268

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n° 36 (già 69/V.R.)



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

C.F. DFN PLG 65D03 E648D – P. IVA N. 11693190156

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



**BENI IN CASALPUSTERLENCO (LO)
VIA EL GRECO N° 12/A
LOTTO 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento ubicato in Comune di Casalpusterlengo, Via El Greco n° 12/A, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, n° 2 camere da letto, bagno e n° 2 balconi, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 90,00 circa
- balconi pari a m² 16,00 circa.

Identificato catastalmente al Foglio 30, Mappale 394, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 298,25, Ultimo atto di aggiornamento: Classamento del 22/12/1980 in atti dal 29/09/1998 Progetto Finalizzato 1998/99 n. 87436.1.1980).

Coerenze: a nord e ad est vuoto su cortile comune, a sud vuoto su cortile comune, altra proprietà, beni comuni (vano scala) e ad ovest vuoto su cortile comune.

A1. Cantina

composta da unico locale al piano seminterrato di superficie commerciale pari a m² 2,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

Coerenze: corridoio comune cantine su due lati, altri beni su due lati.

B. Box

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box, ubicato in ubicato in Comune di Casalpusterlengo, Via El Greco n° 12/A, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 14,00 circa, identificato catastalmente al Foglio 30, Mappale 394, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 m², Ultimo atto di aggiornamento: Classamento del 22/12/1980 in atti dal 29/09/1998 Progetto finalizzato 1998/99 (n. 87460.1/1980).

Coerenze: cortile comune, box altra proprietà su due lati e cortile comune.

Ai beni competono la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni condominiali.

Allegati nn° 01 – 02 – 03 – 08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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



Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (buono), biblioteca (buono), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (ottimo). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	aeroporto (40,00), autobus (0,200), autostrada (4,00), ferrovia (1,00) – Superstrada S.S. 9 Via Emilia (1,00) – S.P. 234 Mantovana (0.200).

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/11/2024, alle ore 12:00, risultava presente la Signora *** (proprietaria/esecutata) identificata a mezzo C.I. n° *** rilasciata dal Comune di *** in data *** in corso di validità con scadenza *** la quale dichiarava di occupare l'immobile personalmente insieme al figlio (25 anni).

Lo scrivente ha richiesto formalmente all'Agenzia delle Entrate in data 28/10/2024 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 04/11/2024 ha comunicato che nessun contratto in essere risulta registrato presso i loro uffici.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Convenzioni edilizie: —

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: —

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: —

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

4.2.1. Iscrizioni:

*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della *** con sede in Parma contro *** a firma Dott. ***, Notaio in Casalpusterlengo, del 19/05/2005 n° 54583/22598 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2005 ai nn° 3486/12656.

Importo ipoteca € 195.000,00.=

Importo capitale € 130.000,00.=

Durata 20 anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VIVIANA CROCE

PERITO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI



* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della *** con sede in Parma contro *** a firma Dott. ***, Notaio in Casalpuusterlengo, del 02/07/2010 n° 62240/29166 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/07/2010 ai nn° 3094/12123.

Importo ipoteca € 40.500,00.=

Importo capitale € 27.000,00.=

Durata 10 anni.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

* Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore della *** con sede in Lodi contro *** emesso dal Tribunale di Lodi in data 09/05/2019 al n° 758 di repertorio, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/05/2019 ai nn° 1576/9126.

Importo ipoteca € 20.730,00.=

Importo capitale € 20.730,00.=

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

4.2.2. **Pignoramenti:**

* Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di *** con sede in Parma contro *** del 25/07/2024 n° 2590 di repertorio, Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/09/2024 ai nn° 10416/14922.

I beni colpiti risultano i medesimi della presente perizia.

4.2.3. **Altre trascrizioni: —**

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: nessuna;**

4.3. **Giudizio di conformità edilizia e catastale:**

4.3.1. **Conformità edilizia:**

Appartamento: riscontrata ad esclusione di modeste variazioni relative ad alcune tramezzature interne (demolizioni/costruzioni).

Nel caso in cui tali difformità non fossero ininfluenti ai fini delle recenti normative edilizie, prudenzialmente si prevede che l'abitazione debba essere oggetto di una semplice sanatoria edilizia-comunale o di altre procedure atte a rendere l'immobile conforme e liberamente circolabile, con costi che possono essere computati sommariamente in € 2.500,00 circa, per pratiche comunali, attestazioni/dichiarazioni di professionisti abilitati, eventuali sanzioni e diritti comunali ed oneri di legge.

Tali costi potrebbero variare in base al periodo in cui saranno eseguite le 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.

Cantina: riscontrata.

Box: riscontrata.

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento: non riscontrata per modeste variazioni relative ad alcune tramezzature interne (demolizioni/costruzioni e formazione di un ripostiglio).

Stante la normativa catastale vigente ed il fatto che le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale non variano la consistenza dell'unità immobiliare e pertanto non si è previsto l'aggiornamento della planimetria stessa.

Tuttavia, se per qualsivoglia motivo si volesse optare per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria in argomento, i costi, all'attualità potrebbero essere stimati in circa € 1.000,00 compresi oneri di legge e diritti catastali.

Cantina: riscontrata.

Box: riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ammontare del debito eventualmente accumulato dall'esecutato negli ultimi due anni:

€ 2.018,15

Regolarità dei pagamenti di quest'ultimo:

No

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

Anno 2024

€ 1.724,65

Anno 2023

€ 1.706,23

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 all'esecutato per l'unità immobiliare di sua proprietà.

Appartamento

e cantina

millesimi 55

Box

millesimi 3



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

Sì
STR Ascensori
prot. A.d.E. n.
1432213 del
20/12/2019
STR Ascensori
da trasmettere
A.d.E. nel 2025

Situazione aggiornata al 22/01/2024.

Lo stabile risulta amministrato dallo Studio Agello S.a.s. Via Bernardinelli n° 9, Casalpusterlengo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Proprietaria dal 19/05/2005

*** nata a *** l' ***, C.F.: ***, piena proprietaria dell'intero, in virtù di **Scrittura privata di vendita autenticata nelle firme** dal Dott. ***, Notaio in Casalpusterlengo, del 19/05/2005 rep. n° 54582/22597, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2005 ai nn° 6415/12655.

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

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

Precisazioni in atto

In atto veniva venduta la *piena proprietà dell'intero, in Comune di Casalpusterlengo, di un alloggio al primo piano della scala B, di un edificio condominiale facente parte di un insediamento residenziale denominato "Residenza Prima" in Via El Greco al n° 12/A, composto da quattro locali oltre servizi (ingresso, anticamera, ripostiglio, bagno e due balconi), cui è annesso un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, oltre ad autorimessa (la prima, partendo da nord-ovest, delle quattro autorimesse sul lato di nord-est dell'edificio).*

Quanto sopra risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati rispettivamente al Foglio 30, mappale 394, subalterni 11 e 35.

In atto: "...Alle porzioni immobiliari suddescritte competono le seguenti quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni condominiali: a) all'alloggio con annesso vano di cantina: la quota di 55/1000 (cinquantacinque millesimi. b) a ciascuna autorimessa...OMISSIS...: la quota di 3/1000 (tre millesimi)...".

Inoltre: "...Dichiara l'acquirente di ben conoscere lo stato di fatto dei beni acquistati e di trovarlo di suo pieno gradimento. Dichiara inoltre di ben conoscere e si obbliga a fedelmente osservare Il regolamento di condominio, che nella sua originaria redazione, è allegato alla scrittura



*privata autenticata dal notaio *** il 27 gennaio 1981 ai n. 602/329 di repertorio, registrata a Codogno il 13 febbraio 1981 al n. 300 volume 130 e trascritta a Lodi il 26 febbraio 1981 ai numeri 1775/1251...".*
(Allegato n° 05).

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 Dal 19/05/2005 al 17/01/1985 (data anteriore al ventennio)

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

Piena proprietaria dell'intero in virtù di Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. ***, Notaio in Casalpusterlengo, del 17/01/1985 rep. n° 8391/2936, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lodi, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/02/1985 ai nn° 1113/1579.

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

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

Pieni proprietari per l'intero, delle unità immobiliari ubicate in Comune di Casalpusterlengo, denunciate al Nuovo Catasto edilizio Urbano con schede presentate in data 22/12/1980 ai nn° 87436 e 87460 di protocollo, attualmente contraddistinte al Foglio 30, mappale 394, subalterni 11 e 35.

Quanto riportato nel suindicato paragrafo è stato dedotto dal certificato notarile prodotto dal creditore procedente depositato nel fascicolo di causa in data 30/09/2024, dall'atto di provenienza e dall'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza è stato dichiarato: "...A sensi del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 dichiara il rappresentante della venditrice che gli edifici, di cui fan parte i beni venduti, sono stati costruiti in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Casalpusterlengo il 18 aprile 1978 n. 172/76 e successive varianti del 2 novembre 1978 n. 154/78 e del 28 gennaio 1980 n. 46/79 (licenza di abitabilità del 26 novembre 1984)...".

L'Ufficio Tecnico del Comune di Casalpusterlengo, a seguito di formale richiesta inviata in data 08/11/2024 ha messo a disposizione del perito estimatore in data 18/01/2025, i seguenti titoli abilitativi:

- 20/07/1976: Licenza di Costruzione, Prot. n° 3722, R.C. n° 172/76 rilasciata dal Comune di Casalpusterlengo alla *** per "costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione".
- 18/04/1978: Concessione Edilizia, R.C. n° 172/76 rilasciata dal Comune di Casalpusterlengo alla *** per "rinnovo della licenza edilizia n° 172/76 del 19/10/1976 per la costruzione di fabbricato ed appartamenti in Via Buozzi



Lotto n. 3".

- 02/11/1978: Concessione Edilizia, prot. n° 2941, R.C. n. 154/78 rilasciata dal Comune di Casalpusterlengo alla *** per *"apportare modifiche al fabbricato autorizzato con licenza edilizia n. 172/76 del 1910/1976"*
- 26/11/1984: Autorizzazione di abitabilità pratica n. 154/78, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casalpusterlengo alla ***
- 25/09/1990: Art. 26 L. 47/85 presentata da *** per *"realizzare un ripostiglio e la demolizione di un tavolato"*.

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 Casalpusterlengo, Via El Greco n° 12/A, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, n° 2 camere da letto, bagno e n° 2 balconi, di superfici commerciali così distribuite:

- appartamento pari a m² 90,00 circa
- balconi pari a m² 16,00 circa.

L'altezza interna risulta pari a mt 2,88 circa.

Cantina:

composta da unico locale al piano seminterrato di superficie commerciale pari a m² 2,50 circa, identificata catastalmente unitamente all'abitazione.

L'altezza interna risulta pari a mt 2,27 circa.

Cantina:

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni:
sufficienti	
<i>Rivestimento:</i>	materiale: pareti al rustico, condizioni: sufficienti
<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale metallo, condizioni: sufficienti
<i>Impianto elettrico:</i>	presente.

Appartamento:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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



**Componenti edilizie
e costruttive:**

<i>Cancello (carraio):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiali: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti
<i>Cancello (pedonale):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle, materiale: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiali: non verificabili, coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle monocottura e di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (bagno e cucina):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Antifurto:</i>	presente perimetrico e volumetrico
<i>Ascensore</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Condizionamento:</i>	presenti split no impianti
<i>Gas:</i>	presente, 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, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave.



Telefonico:

Apparecchi alimentati: bagno e cucina.

Termico:

tipologia: sottotraccia

tipologia: autonomo, termosifoni in alluminio.

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box, ubicato in ubicato in Comune di Casalpusterlengo, Via El Greco n° 12/A, piano terra, composto da unico locale, di superficie commerciale pari a m² 14,00 circa.

L'altezza interna risulta pari a mt 3,22 circa.

Caratteristiche descrittive:

Pavimento:

tipologia: piastrelle

Porta ingresso:

tipologia: basculante, materiale: lamiera

Pareti:

materiale: intonaco di cemento

Impianto elettrico:

presente.

Criterio di misurazione

Per la misurazione delle superfici dell'unità immobiliare, 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 dei balconi si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% ed alla superficie della cantina si è applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%.

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 del bene, 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 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, 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 del bene immobile in esame.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta degli immobili da valutare con beni simili e ricadenti sullo stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, basato, tra l’altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione e sugli obiettivi dell’indagine.

In tale criterio, tuttavia, si è necessariamente dovuto tener conto di comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure e dei tempi di vendita medi necessari per il Tribunale in questione, dell’indice di assorbimento del mercato di riferimento, dei dati statistici relativi agli immobili offerti nell’ambito del mercato delle vendite sia nel libero mercato che nelle vendite nelle procedure giudiziali e del differenziale di prezzo tra gli immobili venduti nel libero mercato e quelle aggiudicati mediante procedure giudiziali.

Altre valutazioni da tenere in considerazione sono l’indice di assorbimento dell’offerta nel segmento di mercato in cui l’immobile è ricompreso ed alla necessità inderogabile di collocare sul mercato il bene 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 degli immobili, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della situazione edilizia-comunale, della commerciabilità, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero complesso immobiliare in cui sono inseriti, 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 dei beni.

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, ecc.).

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, individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni 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 Casalpusterlengo;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2024 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.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA CONCETTA ROCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VIVIANA CROCE

PERITO: GEOM. PIERLUIGI DEFENDENTI

12 DI 14



8.3 Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento e	—	—	€ 104.500,00
A1.	cantina			
B.	Box	—	—	€ 7.000,00
Totale			€	111.500,00

Valore medio al m² € 1.100,00 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:

€ 16.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/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:

€ 92.275,00

Prezzo base d'asta arrotondato:

€ 92.000,00

Il perito

Geom. Pierluigi Defendenti

(firmato digitalmente)

Lodi, 3 febbraio 2025

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.

