

Contro

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

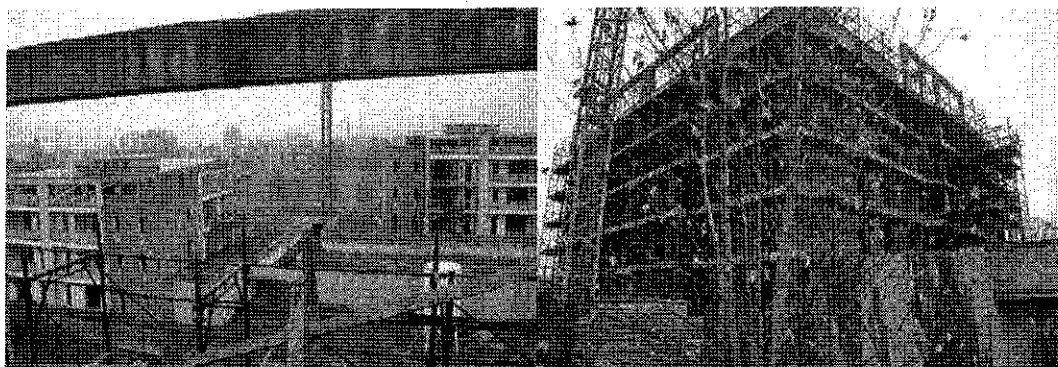
Esecuzione Forzata

Contro

RGE: 1637/2014

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 Area con entrostanti n.4 fabbricati in corso di
costruzione



Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL6OP23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0234938043
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreni con entrostanti fabbricati in corso di costruzione

Dati Catastali: foglio 2, particella 607 - foglio 2, particella 608 - foglio 2, particella 609 - foglio 2, particella 610- foglio 2, particella 611 - foglio 2, particella 612- foglio 2, particella 613 - foglio 2, particella 614- foglio 2, particella 615 - foglio 2, particella 616- foglio 2, particella 617- foglio 2, particella 618- foglio 2, particella 603- foglio 2, particella 604- foglio 2, particella 605- foglio 2, particella 606- foglio 2, particella 595

2 Stato di possesso

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vespucci s.n.c. – Pozzuolo Martesana

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 6.420.000,00

Prezzo da occupato: € 6.420.000,00

Beni in Pozzuolo Martesana (MI)

Località/Frazione

Via Vespucci s.n.c.

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Pozzuolo Martesana (MI), Via Vespucci s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 607, ente urbano, superficie catastale are 03 ca 20,

Derivante da: Tipo mappale del 29/03/2012 n. 226463 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. MI0226463) presentato il 29/03/2012

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 608, ente urbano, superficie catastale are 00 ca 70,

Derivante da: Tipo mappale del 29/03/2012 n. 226463 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. MI0226463) presentato il 29/03/2012

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 609, ente urbano, superficie catastale are 53 ca 46,

Derivante da: Tipo mappale del 29/03/2012 n. 226463 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. MI0226463) presentato il 29/03/2012

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 610, ente urbano, superficie catastale are 25 ca 19,

Derivante da: Tipo mappale del 29/03/2012 n. 226463 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. MI0226463) presentato il 29/03/2012

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 611, ente urbano, superficie catastale are 33 ca 70,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione edilizia a rogito di Notaio Grazia Borgna in data 22/02/2007 ai nn. 8247/4190 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 2 in data 22/03/2007 ai nn. 43331/23158;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritto il 30-04-2007 ai nn. 64434/34329 costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno fg 6 mapp. 858 di proprietà [REDACTED] a carico del terreno fg 6 mapp. 1 di proprietà [REDACTED]

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 15.000.000; Importo capitale: € 7.500.000; A rogito Notaio Grazia Borgna in data 30/05/2007 ai nn. 8316/4231; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano2 in data 05/06/2007 ai nn. 84999/22619

Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 13.000.000; Importo capitale: € 6.500.000; A rogito Notaio Grazia Borgna in data 28/03/2008 ai nn. 8479/4345; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano2 in data 01/04/2008 ai nn. 42868/10187

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2013 - Registro Particolare 62957 Registro Generale 91097 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12563 del 23/09/2013 - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in POZZUOLO MARTESANA(MI) annotata di revocazione n. 9844/1541 del 10/02/2014 (REVOCAZIONE)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14214/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione di nuova recinzione a confine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20-10-2005 al n. di prot. 14214

Numero pratica: 173/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PdC

Per lavori: Costruzione di 4 palazzine di totale 54 appartamenti oltre box e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciato in data 04-05-2007

Numero pratica: 84/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PdC

Per lavori: variante al permesso di costruire 173/2006 per ampliamento di n.4 palazzine, chiusura di loggiati modifiche interne ed esterne L.R. 33/2007 per un totale di 60 appartamenti oltre box e cantine

Oggetto: variante

Rilasciato in data 22-12-2008

Numero pratica: 178/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PdC

Per lavori: variante al permesso di costruire 173/2006 e 84/2008 per modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Rilasciato in data 05-04-2011

Numero pratica: 2683/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: ultimazione lavori

Oggetto: ultimazione lavori

Presentata in data 01-03-2012

7.1 Conformità edilizia:

si

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 10 febbraio 2007
Zona omogenea:	Piani attuativi con destinazione residenziale già in attuazione al 2009- PAV città da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	Il Comune di Pozzuolo Martesana con delibera di

	<p>Consiglio Comunale n. 11 del 10 febbraio 2007, ha approvato il primo PGT, la cui esecutività è decorsa dalla pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 25 del 20/06/2007.</p> <p>Tale strumento è stato superato dall'approvazione della Variante al PGT (PGT vigente) intervenuta con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 21 aprile 2009, la cui l'esecutività è intercorsa con pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 20 del 20/05/2009.</p> <p>Variante al piano delle regole ed al piano dei servizi adozione C.C. 45/2013-approvazione C.C. n.37 del 18-07-2014.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	obbligo ad eseguire opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia a rogito di Notaio Grazia Borgna in data 22/02/2007 ai nn. 8247/4190 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 2 in data 22/03/2007 ai nn. 43331/23158 scaduta
Obblighi derivanti:	completamento strade e parcheggi, verde pubblico, linee fognarie chiare e scure, cessione aree mai formalizzate. <u>La convenzione è scaduta</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	Mc 14.944
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di terreno con entrostanti quattro fabbricati "A-B-C-D" a due piani (A-C) e tre (B-D), dove gli accessi sono previsti dalla nuova strada di piano sul prolungamento della via Suor Leoni, tutti in corso di costruzione ed in stati di avanzamento diversi tra loro. Il piano attuativo che regola l'intervento edilizio, oggi scaduto e da ripresentare, denominato "DEGLI ORTI" comparto 1a in Trecella, presenta ampie aree a verde,

Superficie lorda finale calcolata ai sensi della legge regionale 33/2007:

Palazzina	Piani	Superf. utile	Sup. logge/balc/Cant/Sottot. Serra biocl.
A	S1-R-1-2	768,49	969,00
B	S1-R-1-2-3	1.080,58	1.122,62
C	S1-R-1-2	960,20	997,48
D	S1-R-1-2-3	1.303,86	1.120,00
TOTALE		3.698,06	4.209,10

Superficie convenzionale = Superficie utile + spessore muri + Superficie non residenziale /2 =
mq 3.698,06 + 370 (legge 33/2007) + 4.209,10/2 = mq 6.172,61 in c.t. 6.173

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	6.173,00	1,00	6.173,00
		6.173,00		6.173,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Appartamento

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: Pozzuolo Martesana

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Valori indicati da F.I.M.A.A. Agenti d'affari in mediazione di Milano e provincia

Appartamenti nuovi in classe A

Valore di mercato min (€/mq): 1.800

Valore di mercato max (€/mq): 2.200

Comparables

Nuova costruzione consegna 2018 classe A

Appartamento trilocale mq 93 piano ultimo € 187.000 (2.010 €/mq)

Appartamento trilocale mq 81 piano ultimo € 167.000(2.061 €/mq)

Nuova costruzione classe A pronta consegna

Appartamento trilocale mq 136 piano ultimo € 259.000 (1.900€/mq)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Viste le caratteristiche del bene oggetto di stima, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo analitico detto "valore di trasformazione", dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato.

Il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione e tenuto conto del perdurare congenito dell'instabilità economica e finanziaria generale, la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, nella scelta precisa dei potenziali acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi.

STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio del "valore di trasformazione" dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato, il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di completamento.

Pertanto avremo da una parte i "Ricavi attesi" e dall'altra i "Costi" sostenuti. Ricavi = Superficie commerciale realizzabile per destinazione x Prezzo €/mq. medio applicato a seguito di rilevazioni.

Costi = Sommatoria: "C" costo tecnico di costruzione dell'edificio e aliquote costi di urbanizzazione 1^a e 2^a e costo di costruzione- + "I" interessi passivi sui capitali impegnati + "O" oneri professionali + "P" profitto dell'imprenditore.

DATI DI RIFERIMENTO:

Superficie Lorda Tot. mq 4.582,12 - Superficie utile Tot. mq 3.698,06 - Volume tot. mc 14.944

Superficie cant/rip/sottotetti mq 3.255,14 - Superficie Loggie/balc mq 1.706,76

Superficie commerciale Mq 6.173,00

-Per questo lotto risultano assolti gli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno da pagare invece i conguagli per il completamento delle opere; le urbanizzazioni primarie sono a scomputo per l'importo di € 317.161,00 e verranno inseriti come costi da sostenere. Inoltre al valore dell'area determinato, verranno aggiunti i costi sostenuti per l'edificazione parziale delle quattro palazzine determinati secondo le percentuali indicative al capitolo descrizione.

Dati generali:

- valore di vendita 2.200,00 €/mq.
- costo di costruzione 518,00 €/mc residenziale (Prezzi tipologie edilizie coll. Ing. E Arch.)
- costo di costruzione 200,00 €/mc Box
- oneri professionali (Prog. - D.L. - Sicur.) 6%
- oneri di urbanizzazione
- tempi di completamento dell'opera 24 mesi

VALORE AREA

DATI DI PROGETTO Superficie commerciale realizzabile di Mq. 6.173,00					
Prospetto superfici					
DATI DI PROGETTO					
Destinazione		Superficie utile (mq)	Volume edificabile		Sup. Comm. (mq)
residenziale		3.698	14.942		6.173
Totale superfici (orde)		3.698			6.173
COSTI UNITARIO URBANIZZAZIONI					
	secondaria		costo di costruzione mq.		
	€/mc 8,50		€ 399,97		
Proporzioni oneri di urbanizzazione					
	prim./sec		costo di costruzione		
O.U.2^ (complet. ristruttur)	€ 31.433,0		€ 88.745,34		
O.U.1^ a scomputo	€ 317.161,3				
TOTALE ONERI	348.594,3		88.745,34		
Prospetto costi					
Tipologia Costi			Volume mc.	Costi (€/mq)	Totale (€)
Professionali (Prog. + D.L. + Sicur.)				6%	552.817
Appalto			14.942	518	7.739.956
Appalto box			8.187	180	1.473.660
Oneri concessionari					437.340
Imprevisti 5%					460.681
intermediazione	1,00%				135.806

TOTALE COSTI									10.800.259
Costi di general management dell'operazione									
I costi dell'attività di general-management vengono stimati nell'ordine del 3 % dei costi complessivi come sopra stimati:									
				Costi complessivi	%				(€)
				Totale (€)	3				324.000
Oneri finanziari sui costi di costruzione (OF)									
Possono essere sinteticamente calcolati attraverso la seguente formula:									
$OF = \frac{[(1+N)/(2xN)] \times C \times (Ix DxN)}$									
dove:	N	2	numero di anni occorrenti al completamento per la costruzione ed al suo collocamento						
	I	3	tasso di interesse sul debito (%)						
	D	80	quota del debito sul totale dei costi di completamento (%)						
	C		costo di completamento sopra determinato						
Ne consegue che:									
OF = €	388.800								
Profitto imprenditoriale (Pi)									
Analogamente a quanto calcolato per gli oneri finanziari può porsi:									
$Pi = \frac{[(1+N)/(2+N)] \times C \times [Px(D-1)xN]}$									
dove:	N	2	numero di anni occorrenti per la costruzione ed al suo collocamento						
	C		costo di completamento sopra determinato						
	(D-1)	20	quota di capitale proprio (%)						
	P	20	remunerazione attesa dall'imprenditore (%) sui costi di completamento						
Ne consegue che:									
Pi = €	648.000								
Il costo complessivo per il completamento dell'immobile risulta quindi:									
costi di costruzione								€	10.800.259
costi di general-management:								€	324.000
oneri finanziari:								€	388.800
profitto imprenditoriale:								€	648.000
Totale								€	12.161.059

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DELL'AREA

Totale ricavi previsti:		€	13.580.600	abitaz		
		€	1.530.000	boxes		
Totale costi previsti:		€	12.161.059			
		V tot. €	2.949.541			

Da tale importo devono tuttavia essere detratti gli oneri finanziari che matureranno dalla data di acquisto dell'area e per un periodo pari a 24 mesi (completamento della costruzione e suo collocamento) ed il profitto imprenditoriale.

Adottando gli stessi parametri di cui sopra, si ha:			
VA + OF + Pi = Vtot			
VA + VA(IxNx D) + VAx(PxNx(D-1)) = Vtot			
dove:	VA		valore attuale dell'area
	Vtot		valore totale dell'area come risultante dalla differenza tra ricavi (R) e costi previsti (C)
	N	2	anni
Ne deriva che:			
$VA = Vtot / [1 + (IxNx D) + (PxNx(D-1))]$			
VA = Vtot /	1.128	da cui	
VA = €	2.614.841	ed in c.t.	€ 2.610.000

che si ritiene essere il massimo prezzo che un imprenditore possa pagare per l'area nello stato di fatto, al fine di riuscire a conseguire - se rispettati i preventivi di spesa, i piani commerciali e le tempistiche di attuazione nel suo insieme - gli utili attesi per l'operazione stessa.

A questo valore va aggiunto 1) oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione pagati pari a € 370.000; 2) il valore delle opere eseguite relativamente alle palazzine A-B-C-D e relativi boxes, secondo le seguenti percentuali: **Palazzina A: 45%** **Palazzina B: 55%** **Palazzina C: 32%** **Palazzina D: 32%** che applicate ad un valore complessivo delle opere di € 9.377,356 come sopra determinato si ha:

costo totale opera : $4 \times \%A + \%B + \%C + \%D = € 9.213,616 : 4 = € 2.303.404$

$€ 2.303.404 \times 45\% = € 1.036.531(A)$ $€ 2.303.404 \times 55\% = € 1.266.872(B)$

$€ 2.303.404 \times 32\% = € 737.089(C)$ $€ 2.303.404 \times 32\% = € 737.089(D)$

Valore opere eseguite = $€ 1.036.531 + € 1.266.872 + € 737.089 + € 737.089 = € 3.777.581$
che è il valore dell'eseguito da aggiungere insieme agli oneri pagati al valore dell'area come sopra determinato avendo un valore complessivo:

€ 370.000 + 3.777.581 + € 2.610.000 = € 6.757.581

8.2 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno con 4 palazz. In corso di costr.			€ 6.757.581,00
Stima analitica del corpo			€ 6.757.581,00
Valore corpo			€ 6.757.581,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.757.581,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.757.581,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		6.173	€ 6.757.581,00	€ 6.757.581,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 337.879,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.419.701,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.420.000,00

Data generazione:
15-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Estratto di mappa
- f) Titoli edilizi
- g) Progetto allegato all'ultimo titolo edilizio
- h) Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- i) Copia atto di compravendita
- j) Visure catastali