



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1124/2015

CREDITORE:

DEBITORE:

GIUDICE:

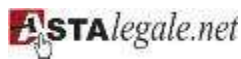
Custode:

Avv. Marco Mancuso



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



Il PROFESSIONISTA INCARICATO:

GIUSEPPE CATALANO

CF:CTLGPP66H25I7540

con studio in MILANO (MI) VIA MAURO MACCHI, 89

telefono: 0283425235

email: archgiocatalano40@gmail.com

Il professionista incaricato: arch. GIUSEPPE CATALANO

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1124/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B villa singola a POZZO D'ADDA Via P. Borsellino 18, frazione Bettola , quartiere Pozzo D'Adda, della superficie commerciale di **354,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile si trova nel comune di Pozzo D'Adda nel quartiere di Bettola, zona di espansione di edilizia residenziale.

La Villa è strutturata su tre livelli, due fuori terra ed un interrato. Adiacente ad essa si trova una struttura ad una elevazione composta da un locale ad uso abitativo con bagno, ed un box doppio, ma in parte inglobato al monolocale.

Tutto intorno insiste un apio giardino ben curato ove si trova anche la piscina ed un'area deposito lavanderia.

Sul lato sud si trova anche un altro accesso sempre carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno Unico, scala interna circolare e rampa parallela, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 254 e 354 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana urb., categoria A/7, classe 6, consistenza 397 mq, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: Via P. Bosellino 18, piano: T. 1 e S1 , intestato a , derivante da Scrittura Privata del 28/05/1998 Rep. 121092- Rogante Pezzoli Alberto - Compravendita Coerenze: In senso orario partendo da nord: Mappale 241, Via Borsellino, Via Palach, mapp. 197.
- foglio 4 particella 254 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb., classe A/7, consistenza 2 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Borsellino 18 , piano: terra - Monolocale , intestato a , derivante da variazione del 4-10-2005 protocollo n. Mi 0656683 in atti dal 4-10-2005 - costituzione fabbricato (n.112009.1/2005
- foglio 4 particella 254 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb., categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Via P. Borsellino n. 18 , piano: terra , intestato a , derivante da variazione del 4-10-2005 prot. Mi 0656683 in atti dal 4/10/2005 - Costituzione Fabbricato n. 112009.1.2005

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2004.

B.1 terreno residenziale , composto da terreno con piscina , sviluppa una superficie commerciale di **20,00** Mq, identificato con il numero 18.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 254 + 354 sub. 0 (catasto terreni), sezione urbana 0, partita 0, scheda 0, qualità/classe 0, superficie 1000, deduzione 10, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: mappale 254= mq. 1600 + mapp. 354 are 0 , piano: terra, intestato a , derivante da compravendita

B.2 studio , composto da un vano, sviluppa una superficie commerciale di **32,00** Mq. Ufficio



sanato come vano monolocale

B.3 box singolo , composto da Box con annessa area trasformata in ufficio mq. 18 + mq.18 , sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.

B.4 deposito artigianale , composto da Deposito - Area attrezzata adiacente sec. cancello + lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **10,20** Mq.

B.5 cantina , composto da un vano sotto terra per attrezzature pompa motore piscina , sviluppa una superficie commerciale di **0,27** Mq.

B.6 deposito artigianale, composto da vano abusivo da rimuovere - posto lato dx . Nord giardino.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	354,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	73,27 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 550.291,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.777,28

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6 commerciale, stipulato il 24/03/2014, con scadenza il 23/03/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1000.

Per tale punto occorre fare una distinzione:

l'intero lotto è composto da più beni, la villa principale, il box esterno ad essa ma nello stesso terreno, ed i vani adiacenti a questo sempre esterni alla villa, ma nello stesso terreno, oltre all'area posta nel retro giardino attrezzata con altri due vani in uso alla piscina.

L'intera Villa ed i due vani piscina sono utilizzati e posseduti dai proprietari eseguiti e non vi grava alcuna limitazione di contratto di affitto/comodato d'uso pertanto sono da ritenersi liberi.

Il vano esterno adiacente al box è stato dato in affitto alla Al predetto contratto corrispondono il sub 2 e parte del sub. 3 box ma utilizzato in parte come ufficio (vedasi planimetria catastale con modifiche - sono state eseguite opere interne di modifica della muratura).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/1998 a firma di Pezzoli Alberto ai nn. R.G. 11215 R.G. 46299 R.G. 46299 di repertorio, a favore di istituto fondiario, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a corpi edificati

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/01/2013 a Trib Udine ai nn. R.P.301 R.p. 301 R.G. 2446 Rep. 3152/1 del 18-12-2012 , derivante da atto di pignoramento - Decreto ingiuntivo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/08/2002 a firma di Pezzoli Alberto ai nn. R.P. 25256 R.G. 105993 di repertorio, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2007 a firma di Tribunale ai nn. R.G. 36423 R.G. 132116 di repertorio, iscritta il 25/07/2007 a Mi ai nn. Rep. 1307 , derivante da Decreto Ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** , stipulata il 15/07/2010 a firma di Forcella Marino ai nn. R.P.21726 R.G.89953 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 a Mi ai nn. Rep.41743/15849, derivante da Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario .
1 Annotazione n. 19872 del 24-12-2012 (frazionamento in quota)

ipoteca **giudiziale** , stipulata il 10/01/2013 a firma di Tribunale di Udine ai nn. R.P. 301 R.G.2446 di repertorio, iscritta il 18/12/2012 a Tribunale di Udine ai nn. Rep. 3152/1 , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Annotazioni n. 13624 del 11/11/2013 (Restrizione di beni) Annotazioni n. 14111 del 4/07/2017 (Restrizione di beni) Annotazioni n. 17475 del 08/08/2017 (Restrizione di beni)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/12/2013 a firma di Trib. Milano ai nn. R.P. 19884 R.G. 112993 di repertorio, iscritta il 17/07/2013 ai nn. 5309, derivante da Decreto Ingiuntivo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/12/2013 a firma di Trib. Mi ai nn. R.P.19885 R.G. 112994 di repertorio, iscritta il 17/07/2013 a Mi ai nn. Rep. 5309, derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione , stipulata il 24/12/2012 a firma di Forcella Marino ai nn. R.P. 19872 R.G. 127355 di repertorio, derivante da Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota

Annotazione e iscrizione - Frazionamento in quota , stipulata il 24/12/2012 a firma di Forcella Marino ai nn. R.P. 19872 R.G. 127355 di repertorio, trascritta il 19/11/2012 a Mi ai nn. Rep. 42804/16541 , derivante da Frazionamento in Quota

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 12.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue si riferisco al costo indicato dal sig.

per la gestione dell'immobile. Comprende il consumo di metano per il riscaldamento, l'acqua e la luce. E' presente un contratto di Kw/6.



Non risultano insoluti, ma vengono inseriti al fine di avvisare il costo di gestione corrispondete a circa 1000 euro mese salvo conguagli.

Non sono sommati i costi del giardinaggio e della normale manutenzione esterna della villa, come la gestione della piscina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 (dal 28/05/1988), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di Pezzoli Alberto ai nn. Rep.121092 di repertorio

per la quota di 1/2 (dal 28/05/1998), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di Pezzoli Albero Notaio ai nn. Rep. 121092 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 19/98, intestata a Soc. Antida, per lavori di demolizione ricostruzione, presentata il 03/07/1998 con il n. 2729 di protocollo, agibilità del 03/02/2006.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'immobile sia della precedente struttura (villa) che delle opere esterne monolocale e box.

N.B. salvo però le modifiche interne, con opere di distribuzione realizzate successivamente e non aggiornate. (non sono aumentati i corpi edificati, ma sono state modificate le distribuzioni ed un cambio di destinazione d'uso importante da box a studio per 18 mq. circa.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 7/Cond.2004, intestata a, per lavori di Permesso di costruzione i Sanatoria, presentata il 29/09/2004 con il n. P.E.N. 96/2004 di protocollo, rilasciata il 30/09/2005 con il n. 7/cond.2004 - P.E. 96/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere Realizzazioni in difformità del titolo abilitativo e non conforme alle norme urbanistiche, opere di risanamento conservativo realizzate in difformità del titolo abilitativo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.55 del 16.11.2011, l'immobile ricade in zona B1 completamento residenziale a volume esistente. Il titolo è riferito solamente al lotto identificato al N.C.E.U sub. 254-354. Vedasi cert. Dest. Urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per tale punto vi sono piccole differenze di corrispondenza tra lo stato dei luoghi la planimetria catastale

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Della Villa - Piccole difformità interne al piano cantinato non in linea con la distribuzione disegnata ed autorizzata in sanatoria, del monolocale e box - Difformità ne cambio di destinazione d'uso tra box e monolocale con cessione e favore di quest'ultimo di circa 18/20 mq. e riduzione di un box.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in parte con comunicazione verifica di conteggi, in parte con ripristino dello stato dei luoghi area box.

Questa situazione è riferita solamente a vano cantina e vano esterno box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN POZZO D'ADDA VIA P. BORSELLINO 18, FRAZIONE BETTOLA , QUARTIERE
POZZO D'ADDA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a POZZO D'ADDA Via P. Borsellino 18, frazione Bettola , quartiere Pozzo D'Adda, della superficie commerciale di **354,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile si trova nel comune di Pozzo D'Adda nel quartiere di Bettola, zona di espansione di edilizia residenziale.

La Villa è strutturata su tre livelli, due fuori terra ed un interrato. Adiacente ad essa si trova una struttura ad una elevazione composta da un locale ad uso abitativo con bagno, ed un box doppio, ma in parte inglobato al monolocale.

Tutto intorno insiste un apio giardino ben curato ove si trova anche la piscina ed un'area deposito lavanderia.

Sul lato sud si trova anche un altro accesso sempre carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno Unico, scala interna circolare e rampa parallela, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 254 e 354 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana urb, categoria A/7, classe 6, consistenza 397 mq, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: Via P. Bosellino 18, piano: T. 1 e S1 , intestato a , derivante da Scrittura Privata del 28/05/1998 Rep. 121092- Rogante Pezzoli Alberto - Compravendita Coerenze: In senso orario partendo da nord: Mappale 241, Via Borsellino, Via Palach, mapp. 197.
- foglio 4 particella 254 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb, classe A/7, consistenza 2 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Paolo Borsellino 18 , piano: terra - Monolocale , intestato a , derivante da variazione del 4-10-2005 protocollo n. Mi 0656683 in atti dal 4-10-2005 - costituzione fabbricato (n.112009.1/2005



- foglio 4 particella 254 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Via P. Borsellino n. 18 , piano: terra , intestato a , derivante da variazione del 4-10-2005 prot. Mi 0656683 in atti dal 4/10/2005 - Costituzione Fabbricato n. 112009.1.2005

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è finemente strutturata con dettagli particolari, dall'accesso principale si entra in un apio soggiorno/salone doppio, alla sua sex si trova la cucina e la scala di servizio per accedere al piano cantinato. A dx della sala si accede allo studio, ed ad un vano , in mezzo si trova un bagno.

Dalla scala ben organizzata, (ma priva di ringhiera - da completare, si accede al piano sup, ove di trovano tre camere da letto e due bagno, di cui uno posto all'interno della camera padronale.

Le rifiniture sono di pregio così come lo stato di manutenzione è ottimo.

Il piano cantinato è adibito in parte a locale tecnico, con lavanderia, ed in parte ad ampia taverna (in tale vano con corrisponde quanto riportato nella planimetria di sanatoria e catastale con lo stato dei luoghi- Tali opere posso essere rimosse per ripristinare lo stato dei luoghi, ,mentre per una eventuale istanza di sanatoria, della semplice distribuzione interna occorre del paino cantina occorre tentare di presentare una sanatoria). Alle spalle ed adiacente alla sala principale del piano cantinato, insiste un'area sempre destinata a cantina, ma adibita ad area spa con una vasca idromassaggio in una zona sauna ed un bagno.

Per tutta l'intera sup. scantinata e come da progetto insistono delle aperture con cavedi che consentono sia la presa della luce che dell'area, ed in alcuni di essi sono fruibili (vedasi foto e planimetrie).

Esternamente insiste il locale sanato come monolocale e il bocco box. L'insieme composto da un



unico fabbricato, presenta delle incoerenze. Di fatto i due box sono diventati uno, e quello mancante è stato inglobato nel monolocale oggi utilizzato come studio ed in affitto.

Per tali opere in base alle indagini eseguite occorre ripristinare lo stato dei luoghi con il ripristino dell'area box.

Sul lat. posteriore della villa insite la piscina con dei vani deposito e lavanderia, oltre un vano tecnico interrato molto ridotto.

Per la piscina, apparentemente in ordine, occorre tenere in considerazione la presenza linea di alta tensione 380 Kw. con cavi a vista, che pare non rispettino la distanza di sicurezza. La possibilità per tale problema è che si possano manifestare scariche elettriche direttamente sulla zona giardino/piscina, pertanto fino a quando questa non viene o elevata con tralicci più alti, oppure interrata e come previsto dal PGT. e dalla leggenda il sottoscritto CTU indica per motivi di sicurezza la stessa non utilizzabile pertanto è da tenere vuota e dismessa.

Si specifica che la stessa è stata realizzata abusivamente ma successivamente sanata, e che l'approvazione adozione del PGT avrebbe dovuto consentire già dal 2006 un utilizzo, anche in funzioni degli oneri e costo di urbanizzazione versati, non solo dal predetto contribuente ma dall'intero complesso residenziale. Di fatto tale linea corre proprio nel retro di una serie di ville ad uso residenziale, realizzato comunque con l'uso di uno strumento urbanistico adottato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppia anta realizzato in Metallo con apertura con telecomando e serratura	buono	
<i>cancello</i> : ad anta singola realizzato in Metallo con apertura Manuale con contatto elettrico o chiave	buono	
<i>cancello</i> : a doppia anta retro realizzato in metallo con apertura manuale		
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno. necessitano lieve manutenzione ordinaria		
<i>infissi esterni</i> : inferriate in metallo anti intrusione realizzati in ferro . aggiuntive	buono	
<i>infissi interni</i> : doppia camera realizzati in legno e vetro. lieve manutenzione ordinaria	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi con coibentazione in materiale impermealizzante , guaine . secondo quanto riscontrato ad occhio nudo e su quanto indicato dal proprietario	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in marmo		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Marmi, ceramiche e parquet di pregio	ottimo	
<i>portone di ingresso</i> : porta in legno classica - No blindata realizzato in metallo rivestito in legno	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento tradizionale	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco e gesso	ottimo	
<i>rivestimento interno</i> : posto in per le sale intonaco tradizionale e finitura a gesso o carta da parati realizzato in finitura a gesso, con tinte o spatolato o carta da parati	ottimo	



scale: a rampa circolare per l'accesso al piano primo - a rampa parallela per accesso piano scantinato con rivestimento in marmo

ottimo

Degli Impianti:

antenna collettiva: centralizzata conformità: conforme. secondo quanto osservato ad occhio nudo e quanto dichiarato dal proprietario, non si trova la certificazione - richiedere

buono

antifurto: perimetrale su giardino esterno - non presente in casa ; il combinatore telefonico è con sirena esterna. in base a quanto dichiarato dal proprietario funzionante, necessita di rivisitazione ... codici

citofonico: conformità: si

buono

telefonico: conformità: si

buono

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. necessita di attestazione, impianto complesso ma per quanto visibile, ad occhio nudo, dalla sala quadri, in ordine. fare la certificazione

ottimo

fognatura: scarico sottotraccia conformità: conforme

buono

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al piano terra e primo, fan coil nel piano cantinato conformità: conforme. Per quanto visibile ad occhio nudo

buono

Delle Strutture:

copertura: soletta inclinata costruita in cemento armato. per quanto visibile ad occhio nudo , buone condizioni, alla data del sopralluogo non sono presenti infiltrazioni e/o distacchi di intonaci

strutture verticali: costruite in cemento armato. per quanto visibile ad occhio nudo, senza prove sclerometriche

buono

balconi: costruiti in cemento armato e rivestimento

buono

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra e primo - Appartamento	270,00	x	100 %	=	270,00
Piano Catinato S1 + adibito in parte a taverna sanato per sup. piccole opere interne difforni + sauna e vasca idro	180,00	x	40 %	=	72,00



verande esterne + patio	80,00	x	15 %	=	12,00
Totale:	530,00				354,00

ACCESSORI:

terreno residenziale , composto da terreno con piscina , sviluppa una superficie commerciale di **20,00** Mq, identificato con il numero 18.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 254 + 354 sub. 0 (catasto terreni), sezione urbana 0, partita 0, scheda 0, qualità/classe 0, superficie 1000, deduzione 10, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: mappale 254= mq. 1600 + mapp. 354 are 0 , piano: terra, intestato a i , derivante da compravendita

studio , composto da un vano , sviluppa una superficie commerciale di **32,00** Mq. Ufficio sanato come vano monolocale

box singolo , composto da Box con annessa area trasformata in ufficio mq. 18 + mq.18 , sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.

deposito artigianale , composto da Deposito - Area attrezzata adiacente sec. cancello + lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **10,20** Mq.

cantina , composto da un vano sotto terra per attrezzature pompa motore piscina , sviluppa una superficie commerciale di **0,27** Mq.

deposito artigianale , composto da vano abusivo da rimuovere - posto lato dx . Nord Giardino.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Entrate - Borsino Imm. Agenzie Immobiliari

Descrizione: Villa unifamiliare si tre livelli 2 fuori terra ed una cantina + accessori + box + deposito + piscina e 1000 mq terreno circostante

Indirizzo: Via P. Borsellino 18

Superfici principali e secondarie: 397

Superfici accessorie: 15

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Omi n. 50 + Age. Entrate + Mercato

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.916,00

Note: Il valore minimo è massimo è data dalla media dei valori della ricerca di mercato tra Borsino, Ag. del Territorio e Ag. Immobiliare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico –



sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni come sopra definiti, possono essere considerati peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Pozzo D'Adda, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Pozzo D'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Pozzo D'Adda per abitazioni, Ville e Villini in c.da Bettola €. 1500/2000 €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano per appartamenti Ville e Villini; per Valori Agenzia Entrate abitazioni di tipo economico €/mq. 1.650/1800- Il valore Ag. Imm. 1600/2300.

Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €. 1.750/mq. in riferimento all'abitazione, si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Bettola, le quali in tale zona indicano allo stato attuale la vendita di ben 4/6 immobili della stessa tipologia con caratteristiche presso identiche similari.

Il prezzo riportato per la vendita delle stesse unità si attesta su importi che variano dai 1500 al 2000 € mq. Pertanto in comparazione con quanto osservato e riscontrato ed alle caratteristiche interne ed accessori dell'immobile visionato, si riporta anche tale parametro.

Criterio adottato per la stima del valore immobiliare delle unità immobiliari pignorate è la stima sintetica comparativa parametrica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	354,00	x	1.750,00	=	619.500,00
Valore superficie accessori:	73,27	x	1.750,00	=	128.222,50
					747.722,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per demolizioni e ripristini delle porzioni modificate come il box o vano deposito attrezzi	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 737.722,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 737.722,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	villa singola	354,00	73,27	737.722,50	737.722,50
				737.722,50 €	737.722,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per ripristino destinazione d'uso area box	-3.000,00
	3.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non divisibile.

Riduzione del 25% per lo stato di occupazione:	€. 184.430,63
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 550.291,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 27.514,59
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.777,28

Milano 03/10/2017

Il professionista incaricato
arch. GIUSEPPE CATALANO

Il professionista incaricato: arch. GIUSEPPE CATALANO
Pagina 18 di 19





Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4





Foto n. 5



Foto n. 16





Foto n. 17



Foto n. 18

Il professionista incaricato: arch. GIUSEPPE CATALANO
Pagina 25 di 19





Foto n. 19



Foto n. 20





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 23



Foto n. 24





Foto n. 25



Foto n. 26





Foto n. 27



Foto n. 28





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 23



Foto n. 24





Foto n. 25



Foto n. 26





Foto n. 27



Foto n. 28





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 23



Foto n. 24





Foto n. 25



Foto n. 26





Foto n. 27



Foto n. 28





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 23



Foto n. 24





Foto n. 25



Foto n. 26





Foto n. 27



Foto n. 28

Foto n. 21





Foto n. 22



Foto n. 23





Foto n. 24



Foto n. 25



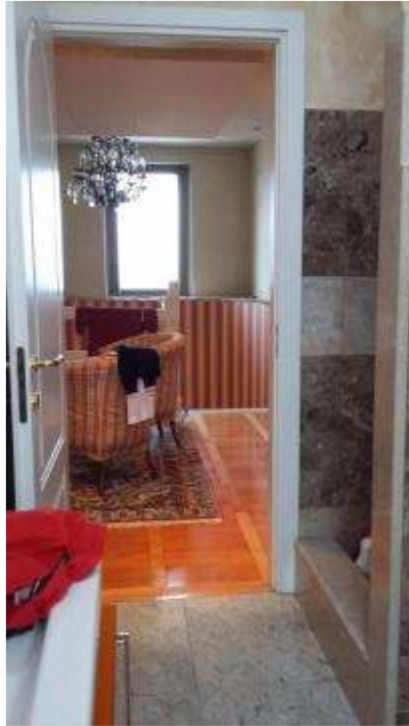


Foto n. 26



Foto n. 27





Foto n. 28



Foto n. 29





Foto n. 30



Foto n. 31





Foto n. 32



Foto n. 33





Foto n. 34



Foto n. 35





Foto n. 37



Foto n. 38





Foto n. 39



Foto n. 40





Foto n. 41



Foto n. 42





Foto n. 43



Foto n. 44





Foto n. 45



Foto n. 46





Foto n. 47



Foto n. 48





Foto n. 49



Foto n. 50



Foto cantina e locali tecnici



Foto n. 51



Foto n. 52





Foto n. 53



Foto n. 54





Foto n. 55



Foto n. 56



Foto n. 57





Foto n. 58



Foto n. 58





Foto n. 59



Foto n. 60





Foto n. 61



Foto n. 28





Foto n. 62



Foto n. 63





Foto n. 64



Foto n. 65





Foto n. 66



Foto n. 67





Foto n. 68



Foto n. 69





Foto n. 70



Foto n. 71





Foto n. 72

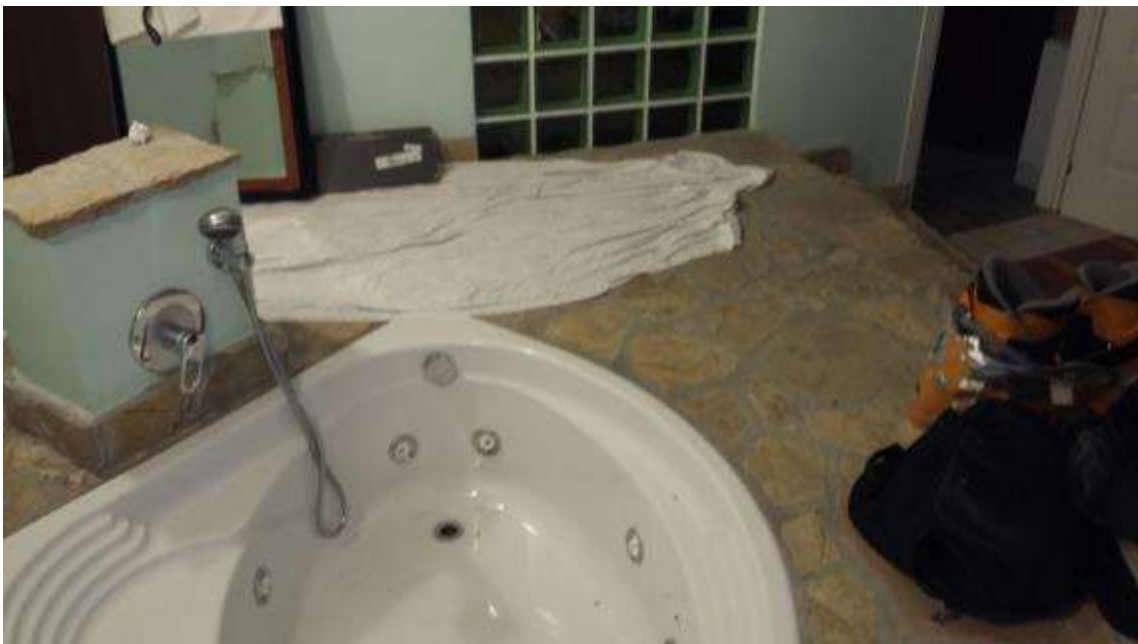


Foto n. 73





Foto n. 74



Foto n. 75





Foto n. 28



Foto n. 76





Foto n. 77



Foto n. 78

Il professionista incaricato: arch. GIUSEPPE CATALANO
Pagina 71 di 19





Foto n. 79



Foto n. 80





Foto n. 81



Foto n. 82





Foto n. 83



Foto n. 84





Foto n. 85



Foto n. 86





Foto n. 87



Foto n. 88





Foto n. 89



Foto n. 90





Foto n. 91



Foto n. 92





Foto n. 93



Foto n. 94





Foto n. 95



Foto n. 96





Foto n. 97



Foto n. 98





Foto n. 99



Foto n. 100





Foto n. 101



Foto n. 102





Foto n. 103



Foto n. 104

