

TRIBUNALE DI VERONA

Procedura di liquidazione del patrimonio n. 20/2022 R.G. del 23/08/2022

Ricorrenti

Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca

Liquidatore: Dott.ssa Tatiana Bianchetti

Stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

RELAZIONE TECNICA DI STIMA “ab externo” DI BENE IMMOBILE

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in]

_____ , iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, ha ricevuto l’incarico di individuare il valore di mercato corrente, all’attualità, del bene immobile oggetto di stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento situato nel Comune di Settala in provincia di Milano in Via Brescia n. 24/B, in una zona avente caratteristiche residenziali.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Settala (Mi) – Foglio 4

Mappale 298 sub. 11 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. cat. 118 mq escluse aree scoperte

114 mq – Rendita € 593,93 – Via Brescia n. 24/B – P.T-3-4.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

Mappale 298 sub. 18 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 18 mq – Sup. cat. 21 mq

Rendita € 58,57 – Via Brescia n. 24/B – P.T.

Intestazione

– proprietà per 3/63

– proprietà per 3/63

– proprietà per 9/63

proprietà per 3/63

– proprietà per 9/63

– proprietà per 9/63

– proprietà per 9/63

– proprietà per 9/63

– proprietà per 9/6

PROVENIENZA

Come riportato nella visura storica catastale per immobile aggiornata al 15/09/2022:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23/12/2015 Pubblico ufficiale sede

UU Sede Gorgonzola (MI) Registrazione Volume 9990 n. 526 registrato in data

14/04/2016 – Successione di Voltura n. 24941.1/2016 – Pratica n.

MI1148157 in atti dal 18/12/2009.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in esame è costituito da un appartamento con annesso box auto, il tutto inserito in un contesto condominiale situato nel Comune di Settala in provincia di Milano.

Settala è un comune italiano di circa 7300 abitanti della città metropolitana di Milano, è situato nella Pianura Padana tra l'Adda e il Lambro, a 15 chilometri a est dal capoluogo lombardo.

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Il comune si trova a 108 metri sopra il livello del mare ed ha una superficie di circa 17 chilometri quadrati e comprende le frazioni di Caleppio e Premenugo.

L'appartamento in esame si sviluppa ai piani terzo e quarto-sottotetto, ed è dotato di un vano cantina al piano terra e, sempre al piano terra, di box auto coperto.

Poiché non è stato effettuato l'accesso presso l'immobile e non è stato chiesto allo scrivente di verificare la conformità edilizia, ci si limita a descrivere quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Il piano terzo è distribuito su entrata-soggiorno, cucina, disbrigo, bagno e camera, comunicante con il soggiorno vi è un primo ampio terrazzo, mentre un secondo di dimensioni più ridotte, comunica con il bagno, il piano ha un'altezza interna di m. 2,70.

Attraverso una scala interna, che si diparte dal soggiorno, si accede al piano quarto-sottotetto distribuito su una zona destinata a soffitta (sottotetto non abitabile senza permanenza di persone) con annessa lavanderia, il piano ha un'altezza interna media di m. 2,25 fino ad un minimo di m. 1,05, la cantina ha un'altezza interna di m. 2,30.

Il box auto ha un'altezza interna di m. 2,30.

Calcolo delle superfici

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazzi, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini) calcolate secondo dei parametri e coefficienti.

Nella prassi comune la superficie commerciale è equiparata alla superficie catastale, così come stabilito dal DPR 138/1998

Mappale 298 sub. 11 = 118,00 mq

Mappale 298 sub. 18 = 18,00 mq

METODO DI STIMA

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si adotta la seguente metodologia: per la scelta del criterio di stima è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato “*nel più probabile valore di mercato*” riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione . il primo diretto o sintetico ed i secondo indiretto o analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “*confronto*” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza di alcuni presupposti propri della stima sintetica:

prezzi di mercato di immobili analoghi;

. che l'immobile da stimare e quelli assunti a confronto siano situati in zone circostanti;

. che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati;

. che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti a comparazione.

Il metodo indiretto può trovare razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Viste le caratteristiche del compendio da stimare, si ritiene che il metodo diretto sia il più consono per la stima del compendio in esame, soprattutto alla luce del positivo reperimento degli elementi di confronto ed infine considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi da stimare.

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Tutto quanto sopra esposto , rappresenta gli elementi di indagini di mercato, è quindi però doveroso annotare che per la determinazione del valore di mercato del compendio in esame verranno presi in considerazione ulteriori dati per integrare la ricerca, ovvero quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) e quanto indicato dall’Agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare.

Per la consistenza immobiliare verrà presa come parametro la superficie, come sopra calcolata, opportunamente moltiplicata per un valore al metro quadro, dedotto dalle sopraccitate indagini.

Si precisa, infine, che le superfici riportate sono indicative e servono solo parametro per il calcolo ed il valore del compendio è da intendersi a corpo.

Si riportano di seguito i valori di riscontro relativi ai dati OMI, Borsino Immobiliare e indagine di mercato relativa ad offerte di agenzie immobiliari della zona dove è situato l’immobile in esame:

Dati OMI	Borsino Immobiliare	Indagine di mercato
Da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.450,00 <u>media €/mq 1.275,00</u>	<u>€/mq 1.250,00</u>	€/mq 1.300,00 €/mq 1.460,00 €/mq 2.013,00 €/mq 1.600,00 <u>media €/mq 1.593,00</u>

Dai suddetti valori si ottiene un valore medio al metro quadro pari ad € 1.372,00.

Con ciò si **STIMA** il compendio immobiliare come segue:

Destinazione	Superficie	Valore al metro quadro	Valore complessivo
Mappale 298 sub. 11	Mq 118,00	€ 1.372,00	€ 161.896,00
Mappale 298 sub. 18	Mq 18,00	€ 686,00 (€ 1.372 al 50%)	€ 12.348,00
Valore totale			€ 174.244,00

Il suddetto valore andrà poi ridotto di una percentuale di circa il 5% per assenza di garanzia per vizi e quindi aggiornato in € 163.800,00

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Planura n° 19 Bosco Chiesanuova – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

RIEPILOGO

Appartamento con annesso box auto coperto, il tutto situato nel Comune di Settala in provincia di Milano, in Via Brescia n. 24/B.

Mappale 298 sub. 11 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. cat. 118 mq escluse aree scoperte

114 mq – Rendita 593,93 – Via Brescia n. 24/B – P.T-3-4.

Mappale 298 sub. 18 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 18 mq – Sup. cat. 21 mq

Rendita € 58,57 – Via Brescia n. 24/B – P.T.

Valore: **€ 163.800,00** (centosessantatremilaottocento/00)

Quota parte di 3/63 in ditta a : **€ 7.800,00** (settemilaottocento/00)

Quota parte di 3/63 in ditta a : **€ 7.800,00** (settemilaottocento/00)

In considerazione del fatto che l'immobile risulta locato, per uso abitativo, con contratto stipulato in data 15/06/2019 e registrato in data 26/06/2019 (con opzione cedolare secca), avente scadenza il 14/06/2023 (valore canone annuale € 7.200,00), si ritiene che il suddetto valore di € 163.800,00 debba subire una riduzione del 30% e di conseguenza le relative quote parte.

ALLEGATI:

- 1 – Viste esterne del condominio nel quale è inserito il compendio in esame.
- 2 – Planimetrie catastali (l'elaborato planimetrico non è reperibile).
- 3 – Visura catastale.
- 4 – Mappa catastale.

Bosco Chiesanuova, 24/09/2022

