

Rapporto di stima

RG 22/2023 Tribunale di Milano

**E-BUILD SRL**

CORTEOLONA E GENZONE

Via Liguria n. snc

Liquidatore Giudiziario: Dott. Giuseppe Acciaro

Giudice: Dott.ssa Guendalina Pascale

Perito: Dott. Geom. Fabrizio Prati



# 1 INCARICO

Il sottoscritto geometra Fabrizio Prati nato [REDACTED] Monza (MB), ed iscritto all'Albo professionale dei geometra della provincia di Monza e Brianza al n° 814, con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

perizia di stima delle aree edificabili conferitomi dal liquidatore giudiziale dott. Giuseppe Acciaro della società E-Build Srl nella liquidazione giudiziale RG22/2023 del Tribunale di Milano in qualità di proprietaria degli immobili descritti nel capitolo "Oggetto di Stima", come segue.

## DATI CATASTALI

### CORTEOLONA E GENZONE

	Descrizione	Foglio	Mappale	Sub	Piano	Qualità	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario
1	Terreno	7	573	-	T	Vigneto	493 mq	€ 3,56	€ 2,80
2	Terreno	7	576	-	T	Vigneto	478 mq	€ 3,46	€ 2,72



## 2 OGGETTO DI STIMA

1. **Terreno** edificabile ubicata in Comune di Corteolona e Genzone Via Liguria snc identificato al Catasto dei Terreni Fg. 7 particella 573 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) di 493 mq.
2. **Terreno** edificabile ubicata in Comune di Corteolona e Genzone Via Liguria snc identificato al Catasto dei Terreni Fg. 7 particella 576 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) di 478 mq.





### 3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito ai procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

#### 3.1 Catastale

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate denominato SISTER e non ha eseguito accessi fisici allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza;

#### 3.2 Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente è malleato da ogni responsabilità derivante da informazioni inesatte e/o mendaci fornite dalla Parte Incaricante circa gli immobili citati nel presente rapporto di valutazione con riguardo alla conformità urbanistica ed edilizia, nonché in relazione al rispetto di normative igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza, normative acustiche ed eventuali disposizioni o da parte delle Autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore e/o sulla libera commerciabilità del bene.

Si fa inoltre presente che è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica agli uffici preposti dei lotti in questione ed allegato alla presente relazione

Piano delle regole Tavola Azzonamento:



Destinazione d'uso dell'area: Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale TCR1

1. Gli ambiti del tessuto consolidato di prima cintura comprendono le porzioni di territorio esterni ai nuclei di antica formazione. Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte compatto lungo le strade, edificati in tempi diversi. Sono presenti tipologie di vario impianto (palazzine, villette, case a schiera), le più recenti realizzate mediante Piano di Lottizzazione.

Trattasi di un tessuto a prevalente destinazione residenziale, ad alta densità, caratterizzato da:  
- edifici in linea o a corte (accessibili tramite androni carrabili), di derivazione agricola, con fronti prevalentemente continui su strada, di altezza superiori ai 2 piani, con una discreta dotazione di verde privato e la presenza di attività commerciali e di servizio al piede degli edifici;  
- uno schema ricorrente di edifici isolati su lotto (villette-palazzine-complessi condominiali), di altezza

variabile tra 2 – 4 piani, con una buona dotazione di verde privato pertinenziale. Si configura come il tessuto di terza espansione del capoluogo.

Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali

di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...).

2. Il *“Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1”* viene classificato come *“Zona Omogenea B”* sulla base del D.M. 1444/68.

3.

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art. 80)

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf max = 0,66 mq/mq

Uft max = 0,76 mq/mq (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

Rc max = 40 %

H max = 11,40 m

**c) Modalità di attuazione**

Nel *“Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale”* l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità

abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

3. Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

### 3.3 Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente è esonerato mallevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;
- lo scrivente ha valutato tali oggetti immobiliari come liberi da ogni forma di locazione, comodato ed occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

### 3.4 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente valutatore non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione e i proprietari, se vorranno, potranno approfondire la questione presso terzi;

### 3.5 Sopralluogo

- Il sottoscritto Professionista Incaricato ha effettuato uno specifico sopralluogo presso l'immobile visionandolo esternamente; tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale.

### 3.6 Parti Comuni

- Allo scopo della stima del Valore di Mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni

### 3.7 Miscellanea

- L'indice della variazione dei prezzi è in dato indicativo medio ancorché desunto dai dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e F.I.M.A.A. Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. E' doveroso evidenziare che il mercato immobiliare sta subendo e subirà negativamente la crisi internazionale in corso con ripercussione sui tassi di interesse i cui effetti sul valore degli immobili allo stato attuale rendono uno scenario di estrema incertezza.

### 3.8 Dichiarazione di Conformità

I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;

le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;

il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;

il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;

il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;

il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;

il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

nessun altro soggetto, salvo quelli (eventuali) specificati nel Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **Dal 28.06.2005 ad oggi:**

E Build srl proprietà per l'intero con atto del Notaio V. [REDACTED] B raccolta n. 13295

Dal 19.05.1997 al 28.06.2005

T.G. Case srl per l'intero con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 03.06.1997 nn 6873/4699

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI IN ESSERE:**

Trascrizione del 05.03.2009 Registro particolare 2594 Registro generale 4271

Tribunale di Pavia Rep. 471/2009 del 02.03.2009 Verbale di pignoramento immobili

Favore: [REDACTED] per la quota di 1/1

Contro: E Build Srl per la quota di 1/1

Unità negoziale:

Terreni Fg. 7 Particella 573

Terreni Fg. 7 Particella 576

## 4. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Trattasi di due lotti edificabili in un contesto completamente urbanizzato e recintato ideale per la costruzione di due ville

Sulla base degli indici edificatori il lotto alla particella 573 ha una potenziale capacità edificatoria che genera un SLP di 325 mq mentre la particella 576 una SLP di 315 mq superficie idonea per la realizzazione di due ville uni famigliari.

La valorizzazione di un terreno dipende dalla sua ubicazione e capacità edificatoria, nel caso in questione i due lotti oggetto di CTU sono situati in una località non distante dalla città di Pavia e Lodi e comunque nell'interland della città metropolitana di Milano in un contesto completamente urbanizzato non lontano dal centro storico.

Sulla base dei prezzi per tipologia edilizia di una villa singola desumibili del prezzario "Tipologie edilizie" edito dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano Edizione 2019. Il costo per la realizzazione di un edificio uni familiare è di € 1.500 al mq. con caratteristiche medie. Tali importi che figurano rappresentano unicamente i costi di costruzione, costi, questi, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese comprensivo del costo di acquisto dell'area da trasformare oneri di urbanizzazione e compensi professionali.

L'incidenza dell'area fabbricabile su un operazione immobiliare solitamente incide da un minimo del 15% ad un massimo del 30% per le zone più di pregio

### **Particella 573**

Indice di copertura fabbricato =  $493 \text{ mq.} \times 40\% = 197 \text{ mq}$

Indice di edificabilità  $493 \text{ mq.} \times 0,66 = 325 \text{ mq.}$

SLp particella 573 = 325 mq. da realizzarsi su due piani

Costo dell'opera  $325 \text{ mq.} \times 1.500 = € 487.500$

Si è operato una rivalutazione monetaria dell'importo causa la particolare situazione di rincaro dei prezzi delle materie prima ed alto tasso di inflazione.

Rivalutazione monetaria 2019-2023 Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (ISTAT) coefficiente 1,147

**Costo dell'opera rivalutata particella 573 = € 559.162**

### **Particella 576**

Indice di copertura fabbricato =  $478 \text{ mq.} \times 40\% = 191 \text{ mq}$

Indice di edificabilità  $478 \text{ mq.} \times 0,66 = 315 \text{ mq.}$

SLp particella 573 = 315 mq. da realizzarsi su due piani



Costo dell'opera 315 mq. x 1.500 = € 472.500

Si è operato una rivalutazione monetaria dell'importo causa la particolare situazione di rincaro dei prezzi delle materie prima ed alto tasso di inflazione.

Rivalutazione monetaria 2019-2023 Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (ISTAT) coefficiente 1,147

**Costo dell'opera rivalutata particella 576 = € 541.957**

L'incidenza del valore dell'area sul valore di costo di costruzione 15%

Valore di stima particella 576 = €541.957 x15% = € 81.293 arrotondato **€ 81.000**

Valore di stima particella 573 = € 559.162 x15% = € 83.874 arrotondato **€ 84.000**

**Totale valore stimato dell'aree oggetto di CTU € 165.000**

Causa la particolare situazione economico i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie che sembrava ormai alle nostre spalle con la fuoriuscita dalla fase più grave dell'emergenza sanitaria. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione tra COVID-19, guerra in Ucraina e l'alto tasso dell'inflazione, ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione ". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo di costruzione parametrico da cui si è rilevato l'incidenza del costo dell'area edificabile. Si rileva da indagini che il mercato immobiliare locale non è particolarmente attivo e i prezzi al mq. sono molto più contenuti rispetto alla realtà della Provincia di Milano. Trattandosi di una stima finalizzata ad una espropriazione forzata/ fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price "non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Corteolona e Genzone, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Comune di Corteolona e Genzone, agenzie: Corteolona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022, ed inoltre: Statistiche regionali Lombardia Prov. di Pavia del 06.06.2023 edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare AdE

Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020 - Semestre 1

Certo di aver adempiuto l'incarico conferitomi resto a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Monza li 6 Giugno 2023

Firma



Allegati:

- Estratto mappa
- Visura catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Atto di provenienza
- Visure ipotecarie