

Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

OGGETTO: Fallimento n. 65/2014 - "Cartotecnica Ticino Group Srl" con sede in
Castano Primo (MI) - Via Isonzo n. 7 – C.F.: 03241320153

Giudice Delegato: Dott.ssa Fedele Emanuela

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Paola Maria Cristina Caprioli, con studio in Busto
Arsizio, viale Duca D'Aosta n. 19

Esperto Estimatore: arch. Silvia De Risi, con studio in Gallarate, via A. Sciesa n. 40/c

RELAZIONE DI CONSULENZA

La sottoscritta Arch. De Risi Silvia, libero professionista con studio in Gallarate, Via Sciesa n° 40/c, codice fiscale DRSSVC72A52D869P, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 1568, è stata nominata C.T.U. con provvedimento in data 23.07.2014 ricevendo l'incarico di effettuare perizia di stima in merito a terreno edificabile nel Comune di Castano primo.

La presente relazione è pertanto redatta in risposta al quesito posto e precisamente è tesa alla **stima del valore di mercato del terreno sito in Castano Primo e distinto al mapp. 420.**

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima consiste in un terreno distinto al mapp. 420.

L'area ha un'estensione totale di mq. 3.360,00 circa (desunta da visure catastali) ed è allocata nel comune di Castano Primo (MI), con un fronte prospiciente la Via C. Colombo.

La proprietà è individuata presso l'Agenzia del Territorio di Milano nel seguente modo:

Identificativi di catasto terreni:

Castano Primo (MI) – fg. 21:

- Mappale 420 – seminativo irriguo – classe 2 – superficie are 33 ca 60 – reddito dominicale € 19,61 – reddito agrario € 24,29.

Intestazione catastale:

Cartotecnica Ticino s.r.l. con sede in Castano primo, c.f. 03241320153, proprietà per 1/1.



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

Accesso:

L'accesso all'immobile oggetto della presente relazione, avviene da via C. Colombo di cui parte della sede stradale risulta di proprietà.

Confini a corpo:

mapp. 452, 663, strada catastale confinante coi mapp. 663 e 473, mapp. 473, 456, via C. Colombo, mapp. 529, 477, 571, 512, 513, fabbricato di cui al mapp. 514.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il bene oggetto di stima consiste in un terreno identificato al mapp. 420 e sito nel comune di Castano Primo.

Il terreno risulta pianeggiante, di forma pressoché rettangolare e confinato a mezzo recinzioni provvisorie e/o recinzioni di altre proprietà; su di esso cresce vegetazione spontanea.

Il compendio di che trattasi è allocato in posizione prospiciente e con accesso da via C. Colombo.

3. STATO DI POSSESSO

All'attualità, l'immobile risulta appartenere a Cartotecnica Ticino Group s.r.l. con sede in Castano Primo per la quota di 1/1.

4. VINCOLI ESISTENTI:

- Pesi o limitazioni d'uso: **esula dall'incarico ricevuto detta verifica.**

5. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA:

Il terreno oggetto di stima si colloca in zona semicentrale rispetto al nucleo di Castano Primo.

Il bene di che trattasi è collocato in posizione prospiciente alla via C. Colombo, strada comunale con origine dalla SS 341 denominata Via Magenta.

All'**attualità** il comune di Castano Primo risulta normato dal Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con delibera C.C. n. 53 del 25.09.2009 ed esecutivo con pubblicazione B.U.R.L. n. 3 del 20.01.2010.



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA in quanto zona "C1" – Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato. Il mappale oggetto di perizia risulta inserito nell'ambito di Completamento n. 14.

L'ambito 14 coinvolge diverse porzioni territoriali tra loro non contigue e si caratterizza per un'alta articolazione delle proprietà fondiarie coinvolte e per l'alta incidenza delle aree pubbliche da cedere.

La superficie territoriale è pari a mq. 50.566 e la volumetria assegnata pari a mc.53.360.

Per quanto sopra, il terreno in questione è soggetto a pianificazione generale dell'ambito in questione (n. 14): tutte le proprietà rientranti in detto ambito devono condividere una progettazione generale esecutiva preventiva e necessaria ai fini dello sfruttamento della volumetria assegnata; devono essere inoltre incluse le aree individuate come abbinato 14.1 e 14.2 che verranno poi cedute al Comune unitamente alle fasce a verde individuate dal PGT.

Risulta in **fase di salvaguardia** la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera C.C. n. 12 del 03.04.2014.

L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA in quanto zona "C1" – Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato. Il mappale oggetto di perizia risulta inserito nell'ambito di Completamento n. 14.1.

L'ambito 14.1 è di nuova individuazione e nasce dalla suddivisione in due dell'originario ambito 14 a seguito della redistribuzione delle superfici fondiarie.

La superficie territoriale è pari a mq. 17.406 e la volumetria assegnata pari a mc.15.322.

Come in precedenza, il terreno in questione, è soggetto a pianificazione generale dell'ambito in questione (n. 14.1): tutte le proprietà rientranti in detto ambito devono condividere una progettazione generale esecutiva preventiva e necessaria ai fini dello sfruttamento della volumetria assegnata; devono essere inoltre incluse le aree individuate come abbinato 14.1 che, a differenza del precedente caso, ha volumetria propria ed è edificabile.

Poiché l'abbinato 14.1 e l'ambito 14.1 hanno differenti capacità edificatoria, ai fini della valutazione del terreno in oggetto, si considererà che l'ambito 14.1 (che comprende il terreno in questione) ha una superficie territoriale pari a mq. 8.734 e la volumetria assegnata pari a mc. 11.070.



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

In ultimo si segnala che l'area di cui sopra è soggetta a Tutela Ambientale, ai sensi dell'art. 142 – lettera f) del D. Lgs. N. 42/2004.

La scrivente, da sopralluogo effettuato in data 11.12.2014 e da documentazione fornita dalla Proprietà (Sentenza del Giudice di Pace del 18.12.2013 - in allegato 6), rileva che parte del mappale 420 risulta essere effettivamente sede stradale. Nonostante la sottoscritta abbia evidenziato tale circostanza al Servizio Urbanistica e Suap del Comune di Castano Primo, è stato riferito che, poiché da cartografia allegata al PGT approvato e vigente, la sede stradale in questione ricade fuori dal perimetro del mappale 420, rimane confermata la destinazione individuata nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 5.

In buona sostanza, considerando i vincoli di cui sopra, si evince che la proprietà risultava vincolata urbanisticamente come di seguito:

- 91% circa della superficie destinazione "Zona C1 – Piano di Lottizzazione";
- 9% circa della superficie destinazione "Sedime stradale di P.R.G.".

A miglior chiarimento si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 5.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Trattasi di un terreno edificabile libero da costruzioni, pianeggiante e di forma rettangolare, identificato al mapp. 420 e con un'estensione complessiva pari a mq.3.360,00 (desunti da scheda catastale).

L'area risulta allocata nel comune di Castano Primo in posizione prospiciente la Via C. Colombo, in un contesto tranquillo, con abbondante presenza di verde ed idoneo alla costruzione di edifici ad uso residenziali, pur trovandosi nelle vicinanze della strada statale n. 341 (via Magenta).

Castano Primo è un comune italiano di 11.237 abitanti della provincia di Milano, in Lombardia. I suoi abitanti sono detti castanesi. Castano sorge all'estremità nord-occidentale della provincia di Milano. Il territorio è lambito, per un breve tratto, dal fiume Ticino. Al confine con Nosate e Lonate Pozzolo si trovano le vasche di laminazione del torrente Arno, che proprio in territorio di Castano immette la sua portata in eccesso nel Ticino. Castano è inoltre bagnato da due canali derivati dal



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

Ticino: il Canale Industriale e il Canale Villoresi. Quest'ultimo lambisce il centro del paese. Il territorio comunale confina con comuni di Robecchetto con Induno, Magnago, Cuggiono, Buscate, Vanzaghello, Lonate Pozzolo, Nosate e Turbigo.

L'abitato di Castano ebbe probabilmente origine da un accampamento (castrum) romano. Il più antico documento in cui compaia il nome di "Casteno" è un atto del 712. Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto Malpensa (10,00), Strada statale 336 a collegamento Autostrada A8 – Aeroporto della Malpensa (1,00), stazione ferroviaria di Castano Primo (2,00).

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

7.0 Superficie commerciale

Come detto, ai fini della presente relazione di stima si considererà la seguente superficie commerciale, dedotta dalle visure catastali (si veda allegato 2):

- Mappale 420: mq. 3.360,00 circa.

La proprietà ha fornito un rilievo dell'area che ne attesta la superficie pari a mq. 3.445,00 circa. Come detto il valore dell'area dipende dalla capacità edificatoria assegnata e attribuita dal Comune di Castano sulla base delle superfici catastali. Pertanto, il dato catastale, sarà quello preso a riferimento.

7.1 CRITERI ESTIMATIVI

E' stato determinato il valore di mercato degli immobili, con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" dei beni, seguendo le fasi operative di seguito:

- ✓ definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore zonale attuale, di immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente, "medio";
- ✓ definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- ✓ comparazione dell'immobile oggetto della presente relazione di stima a quello di riferimento, assunto in termini medi, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- ✓ trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

7.2 VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato individuato quale risultante della media aritmetica di tre valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali:

7.2.1 Valore medio da indagine di mercato

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Castano Primo relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame, e dalla disamina di opuscoli specializzati, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico, variabile tra gli estremi di €/mq. 90,00 e €/mq. 110,00.

L'indagine di mercato identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 100,00.

7.2.2 Valore da capacità edificatoria (valore di permuta)

Risulta essere prassi tecnica consolidata il fatto che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà pari al 20 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare.

Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Castano Primo individuava l'immobile di che trattasi, in zona "C1" - Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato ed in zona "Sedime Stradale di P.G.T."

Come da visura catastale, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq. 3.360,00 circa e concorre all'attribuzione di volumetria assegnata per la superficie catastale,



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

anche se la superficie reale è leggermente superiore e pari a mq. 3.445,20 (come da rilievo fornito dalla proprietà) ed anche se circa 300,00 mq di area sono occupati da sede stradale.

Pertanto la capacità edificatoria del terreno in questione risulta essere pari a circa mq.1.419,54 desunti come di seguito:

	AMBITO 14.1	MAPP. 420	ALTRA PROPRIETA'
Sup. territ.	Mq 8.734,00	Mq 3.360,00 (38,47% di ambito 14.1)	Mq 5.374,00 (61,53% di ambito 14.1)
Vol. assegnato	Mc 11.070,00	Mc 4.258,63	Mc 6.811,37
Slp realizzabile	Mq 3.690,00	Mq 1.419,54	Mq 2.270,46

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" da sito Immobiliare.it, si desume il prezzo medio di appartamenti in vendita a Castano Primo pari ad €/mq.1.450,00.

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, informazioni reperite dall'attuale Proprietà, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessitasse di bonifica.

Dall'analisi condotta, si può prescindere dai costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore del terreno oggetto di perizia risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x superficie commerciale realizzabile x 20 %).

valore dell'area = (€/mq 1.450,00 x mq 1.419,54) x 20 % = € 411.666,60

Il valore unitario dell'area risulterà pari a:

valore dell'area = € 411.666,60 / 3.360,00 mq = €/mq 122,52

Le risultanze da valore di permuta identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 122,52.



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

7.2.3 Valore da Rilevazione OSMI – Borsa immobiliare Milano

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione della Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Milano – primo semestre 2014.

Il valore unitario medio di un terreno residenziale a Castano Primo risulta pari a circa €/mc 115,00.

Si consideri ora una il volume realizzabile come sopra quantificato.

Il valore del terreno oggetto di perizia risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetica volumetria x volume edificabile).

valore dell'area = (€/mc 115,00 x mc 4.258,63) = € 489.742,45

Il valore unitario dell'area risulterà pari a:

valore dell'area = € 489.742,45 / 3.360,00 mq = €/mq 145,76

Le risultanze da Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Milano identificano un valore unitario dell'immobile pari a €/mq 145,76 per detta area.

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate risulta pari a:

€/mq. (100,00 + 122,52 + 145,76)/3 = €/mq. 122,76.

7.3 PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica, la valutazione può essere ricondotta, in termini di quantificazione delle sue caratteristiche, alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

7.3.1 Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in un nucleo definibile semicentrale nel caso in esame, rispetto al centro urbano del Comune, nonché dalla funzionalità della rete viabile autostradale, stradale e da quella di eventuali servizi; stante la dislocazione, in zona servita dalla rete stradale, autostradale come sopra descritta, può essere assunto un coefficiente di ubicazione invariante e quindi pari a **K1 = 1,00**.

7.3.2 Parametri intrinseci

Con riferimento alle varie caratteristiche del lotto:



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

- ✓ Panoramicità - Funzionalità: inteso come qualificazione di tipo estetico – funzionale, non prevalente nel terreno in esame, pressoché in piano, in lotto prospiciente alla via C. Colombo; questo induce un coefficiente di panoramicità – funzionalità migliorativo e quindi pari a $K2a = 1,01$;
- ✓ Di soleggiamento: inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti, nell'unità temporale, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono, non essendo in essere ostacoli rilevanti a tale azione, ed assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a $K2b = 1,01$;
- ✓ Di luminosità: inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono essendo esposto ai quattro punti cardinali e quindi assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a $K2c = 1,01$.

L'insieme dei coefficienti intrinseci, di panoramicità - funzionalità, di soleggiamento, di luminosità, dà luogo ad un coefficiente pari a $K2 = K2a \times K2b \times K2c = 1,01 \times 1,01 \times 1,01 = 1,03$.

7.3.3 Parametro di potenzialità edificatoria, inteso nel senso della idoneità del terreno ad ospitare una costruzione, correlata ai suoi requisiti fondamentali:

- a) la definibilità, per estensione complessiva, quale "lotto edificabile";
- b) la conformazione, regolare, del lotto ma comunque di medie dimensioni;
- c) il rapporto di copertura che consentirebbe di realizzare una ipotesi progettuale compositivamente valida ed armoniosa;
- d) la possibilità di accesso, come emerge dall'esame della cartografia allegata da due assi viari.

Il relativo coefficiente, stanti le caratteristiche tecniche della potenzialità edificatoria del lotto di che trattasi, appare quantificabile con l'applicazione di un coefficiente di potenzialità edificatoria migliorativo compreso tra 1,015 e 1,005 e quindi pari a $K3 = 1,01$.



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

7.3.4 Parametro di potenzialità urbanistica, intesa come possibilità edificatoria dell'area con funzioni residenziali (in merito si consideri precedente paragrafo 5), induce un coefficiente di potenzialità urbanistica invariante quindi pari a **K4 = 1,00**.

7.3.5 Parametro giuridico, inteso quale identificazione catastale dell'immobile come sopra descritta e in assenza di iscrizioni pregiudizievoli; nel caso in esame viene assunto il coefficiente giuridico invariante e quindi pari a **K5 = 1,00**.

7.4 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'area in esame a quello prima definito "di riferimento" e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'area in esame.

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 1,00 \times 1,03 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \Rightarrow \mathbf{K_t = 1,04.}$$

7.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO

Applicando il coefficiente totale $K_t = 1,04$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi della proprietà, rispetto al valore di riferimento ideale, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 122,76 \times 1,04 = \text{€/mq } 127,67$$

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE SEDE STRADALE

Parte del compendio oggetto di stima, precisamente il 9%, risulta avere destinazione "Sede stradale di PGT", come meglio specificato in paragrafo 5. La massima aspirazione per detta porzione di terreno è quella di essere espropriata da parte della Pubblica Amministrazione. Infatti non vi è nessun mercato per questa tipologia di terreni, poiché non possono essere utilizzati in alcun modo da un operatore privato.

Un ipotetico esproprio dovrebbe avvenire in base al valore agricolo dell'area.

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione della Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2014, della Commissione Provinciale Espropri della provincia di Milano. Il valore unitario medio di un terreno agricolo nella Regione Agraria 1 –



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

Pianura di Legnano (ambito di riferimento del bene oggetto della presente stima) per la tipologia "seminativo irriguo", risulta pari a €/mq 6,78.

Le risultanze da Commissione Provinciale Espropri identificano un valore unitario dell'immobile pari a €/mq 6,78 per l'area a sede stradale.

La superficie di detta porzione risulta essere pari a mq. 300,00.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Il più probabile **valore totale di mercato** della proprietà, risulta quindi pari a:

Area inserita in Ambito n. 14.1:

Alla luce di quanto esposto e della metodologia applicata, la sottoscritta, ritiene corretto calcolare il valore commerciale dell'area inserita in Ambito n. 14.1 pari a:

$$\text{€/mq } 127,67 \times \text{mq } 3.360,00 = \underline{\text{€ } 428.971,20}$$

Arrotondato

€ 429.000,00 = (euro quattrocentoventinovemila/00).

Area Sede Stradale:

$$\text{€/mq. } 6,78 \times \text{mq. } 300,00 = \underline{\text{€ } 2.034,00}$$

Arrotondato

€ 2.000,00 = (euro duemila/00).

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA'

$$\text{€ } 429.000,00 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 431.000,00$$

Arrotondato

€ 430.000,00 (= euro quattrocentotrentamila/00)

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitole, la sottoscritta ritiene con ciò di aver risposto al quesito postole e dichiara di aver operato con il solo scopo di far conoscere al G.I. la verità.

Gallarate, 14.12.2014

Arch. De Risi Silvia



Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: silviaderisi@libero.it – Pec: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

- All.: - Allegato 1: Nomina;
- Allegato 2: Estratto mappa e visura catastale;
- Allegato 3: Estratto PGT e norme;
- Allegato 4: Rilievo fotografico;
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6: Sentenza del Giudice di Pace.

