

TERRENO SITO IN COMUNE DI ARCONATE (MI)

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Proprietà Saverio MAGANUCO Proprietà 1000/1000

Committente Rag. Laura LONGHIN

LIQUIDATORE nella Procedura Liquidazione Controllata

n. 25/2023 avanti il Tribunale di Busto Arsizio

Tecnico Perito Estimatore Geom. Flavio Emilio MESSEZANI

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Flavio Emilio MESSEZANI, geometra libero professionista, C.F. MSS FVM 63E18 B300B, P.I. 01538730126, con studio tecnico-professionale in Marnate (VA), via Indipendenza n.° 18/F, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2079 dall'anno 1985, nonchè all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Busto Arsizio, al n. 494 di posizione, dando seguito all'incarico ricevuto dal Committente, come sopra identificato, di effettuare la perizia di stima dell'immobile di cui in epigrafe, avendo provveduto all'esatta individuazione dello stesso, alla richiesta presso il Comune del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché all'identificazione catastale, in qualità di Tecnico incaricato, espone quanto segue.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

Ubicazione, accesso e descrizione – Identificazione catastale – Destinazione Urbanistica

Trattasi di area a verde incolto piantumato con fondo pianeggiante ubicata in zona periferica del territorio di Arconate quasi in confine con i limitrofi comuni di Buscate, Cuggiono e Inveruno. Nelle immediate vicinanze trovasi il campo sportivo



comunale. Il contesto è rappresentato da aree verdi ed aree edificate con tipologia residenziale occupate da fabbricati abitativi a tipologia villino, villette a schiera o piccole palazzine mediamente a due piani fuori terra. Pertanto pur essendo periferica la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quale si raggiunge facilmente il centro del Comune, ove troviamo tutti i servizi quali Banche, Chiesa Parrocchiale, Municipio, Scuole materna, elementari e medie, Biblioteca.

Relativamente all'accesso il terreno risulta intercluso in quanto non ha accesso diretto sulla strada. Da indagini storiche catastali il mappale 468 deriva dal frazionamento in data 30.01.1975 di originario mappale 132 di maggiori dimensioni.

Nell'atto di provenienza-acquisto del 17.03.1994 rep. 84359 Notaio GROSSI Mario di Corbetta, Maganuco Saverio acquistava il mappale 468 oggetto di perizia e l'attiguo mappale 465, questo originato dall'originario mappale 131. In tale atto viene indicato che i mappali sono soggetti a Piano di Lottizzazione, ma non viene specificato accesso e scarico, né si parla di eventuale servitù di passaggio. Da informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che il Piano di Lottizzazione NON è mai stato presentato. In caso contrario avremmo potuto identificare la viabilità in progetto e l'accesso ai mappali.

Anche nell'atto di provenienza del "dante causa-venditore" di Maganuco Saverio, atto del 29.03.1980 rep. 70441/4179 Notaio BUCCHINI Elso di Magenta non si fa riferimento alcuno all'accesso e scarico del terreno.

Successivamente con Decreto Trasferimento Immobili del 27.09.2021 rep. 463 Tribunale di Busto Arsizio trascritto a Milano 2 il 18.10.2021 ai nn. 146047/99091 viene trasferito l'attiguo mappale 465, ma anche qui non viene specificato attraverso quali mappali si ha accesso e scarico, ma genericamente si dice "accesso derivato da Strada Provinciale 198".



L'area è identificata a Catasto Terreni di Milano come segue:

Comune di Arconate, Foglio 7, Particella 468, Qualità Semin Irrig classe 2,

Superficie mq. 490, Reddito Dominicale Euro 2,86, Reddito Agrario Euro 3,54.

Coerenze da Nord in senso orario: particelle 876, 875, 353, 469, 465.

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 21.05.2024 l'area in oggetto nel vigente Piano di Governo del Territorio ha la seguente destinazione: TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE. Trattasi di area edificabile normata nel PGT Comunale dall'articolo 36 del vigente Piano Delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione, al quale si rimanda per il dettaglio.

VALORE DI MERCATO

Tenuto conto dei seguenti indicativi:

- Ubicazione periferica, fondo pianeggiante
- Consistenza della superficie catastale di mq. 490,00
- Destinazione urbanistica di terreno edificabile
- Valori di mercato medi per terreni aventi analoghe caratteristiche
- Valore risultante dalla Tabella allegata al Regolamento dell'Imposta Municipale Propria del Comune di Arconate per aree edificabili

Si ottiene il seguente valore calcolato sulla consistenza della superficie catastale:

mq. 490,00 x Euro/mq 126,00 = Euro 61.740,00, che si arrotonda in **Euro 62.000,00**.

Marnate, 14 giugno 2024

Geom. Flavio Emilio MESSENZANI

Elenco Allegati

Visura Catastale per immobile ed Estratto Mappa Catastale;

Certificato di Destinazione Urbanistica.

Repubblica Italiana

GIUDICE DI PACE DI LEGNANO

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. Modif.)

RG. N. 3385/2024

In data 14/06/2024, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Legnano, avanti al sottoscritto

Funzionario è personalmente comparso il Geom. Flavio Emilio MESSEZANI, nato il 18 maggio 1963 a Busto Arsizio (VA) e residente in Marnate (VA) Via Monte Rosa n. 149/E,

C.F. MSS FVM 63E18 B300B, telefono 3331155110, iscritto all'Albo Professionale dei

Geometri della Provincia di Varese al n. 2079 di posizione dall'anno 1985, identificato con

documento di identità: Carta d'Identità numero CA027370Z, rilasciata dal Comune di

Marnate (VA) il giorno 15/05/2023, scadenza 18/05/2032, il quale esibisce la perizia da lui

effettuata in data 14/06/2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento

di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME

AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR

CONOSCERE LA VERITÀ".

Si raccoglie il presente giuramento di traduzione stragiudiziale per gli usi consentiti dalla

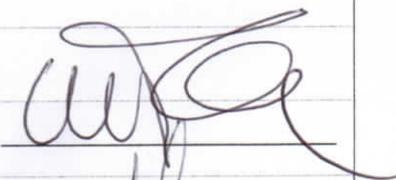
legge.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Perito

Il Funzionario Responsabile




Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Ines Scignano

N.B.: l'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra..



Data: 10/05/2024
Ora: 11:25:41
Numero Pratica: T124146/2024
Pag: 1 - Segue

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2024

Dati identificativi: Comune di ARCONATE (A375) (MI)
Foglio 7 Particella 468

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,86 Lire 5.537
agrario Euro 3,54 Lire 6.860

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE18A⁹⁾

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2
Superficie: 490 m²

*Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 30/01/1975 in atti dal 15/04/1985 (n. 5982)

> Dati identificativi

Comune di ARCONATE (A375) (MI)
Foglio 7 Particella 468
Partita: 959

FRAZIONAMENTO del 30/01/1975 in atti dal 15/04/1985 (n. 5982)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,86 Lire 5.537
agrario Euro 3,54 Lire 6.860

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE18A⁹⁾

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2
Superficie: 490 m²

FRAZIONAMENTO del 30/01/1975 in atti dal 15/04/1985 (n. 5982)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. MAGANUCO Saverio
(CF MGNSVR48T06D960K)
nato a GELA (CL) il 06/12/1948
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 17/03/1994 Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Sede CORBETTA (MI) Repertorio n. 84359 - UR Sede ABBIATEGRASSO (MI) Registrazione n. 230 registrato in data 06/04/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8020.1/1994 - Pratica n. 761453 in atti dal 29/08/2001

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) IE18A: Consorzio villoresi - comprensorio di magenta - comizio n. 1



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00
 01002669 00005999 WOP96001
 00092426 20/04/2024 10:34:00
 4528-00087 3438752855FE851A
 IDENTIFICATIVO : 01230539040788

01230539040788



E=1487500

I Particella: 468



COMUNE DI ARCONATE

Città Metropolitana di Milano

Via Roma n. 42 - 20020 ARCONATE (MI)

tel. 0331/460461 (int. 5) – PEC: comune.arconate@postecert.it

Prot. n. 4625
Prot. prec. n. 0004567
Arconate, 21 maggio 2024

IL RESPONSABILE AREA TECNICA E SS.TT.EE.

Vista la richiesta presentata in data 21.05.2024 al n. 4567 di protocollo comunale da:

Messenzani geom. Flavio Emilio, C.F. MSSFVM63E18B300B, residente a Marnate (VA) in via Monte Rosa n. 149/E, in qualità di Tecnico Incaricato.

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 01/09/2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 serie "Avvisi e Concorsi" in data 04/12/2013, con successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2017 pubblicata sul BURL n. 49 serie "Avvisi e Concorsi" in data in data 06/12/2017, con successiva variante S.U.A.P. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30/10/2019 pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 serie "Avvisi e Concorsi" in data in data 22/01/2020, con successiva variante generale approvata con delibera di Consiglio comunale n. 43 del 18/12/2023 pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 "Avvisi e Concorsi" in data in data 10/04/2024.

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.

CERTIFICA

che, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 01/09/2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 serie "Avvisi e Concorsi" in data 04/12/2013, con successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2017 pubblicata sul BURL n. 49 serie "Avvisi e Concorsi" in data in data 06/12/2017, con successiva variante S.U.A.P. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30/10/2019 pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 serie "Avvisi e Concorsi" in data in data 22/01/2020, con successiva variante generale approvata con delibera di Consiglio comunale n. 43 del 18/12/2023 pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 "Avvisi e Concorsi" in data in data 10/04/2024, le aree identificate dalle sottoindicate particelle del territorio di Arconate hanno le seguenti **destinazioni urbanistiche e vincoli**:

foglio	particella	destinazione
7	468	Tessuto della densificazione

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato, rilasciato a sensi art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha validità un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non costituisce presupposto sufficiente per l'utilizzazione edificatoria dell'area né per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 10 o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività a tale scopo ai sensi degli articoli 22 e 23 del T.U. sopra citato.



IL RESPONSABILE AREA TECNICA E SS.TT.EE.

Massimo Miracca

