

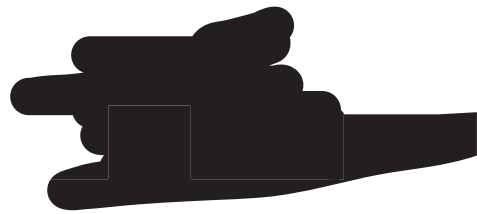


**PERIZIA GIURATA ATTESTANTE LA CONSISTENZA
ED IL VALORE DEI TERRENI
UBICATI IN PARABIAGO (MI) – Angolo via XXVII
Novembre con via Enrico Fermi**

COMMITTENTE: ELLE 4 SIP/ICT S.c.a.r.l

UBICAZIONE: Via XXVII Novembre angolo Via Fermi -- Parabiago (MI)

DATA: 20.10.2014



INDICE

Termini dell'incarico	pag. 3
Oggetto della valutazione – riferimenti catastali	pag. 3
Descrizione particolareggiata del bene	pag. 5
Titolo di proprietà dell'immobile e dati urbanistici	pag. 6
Criteri di stima	pag. 10
Valutazione del bene	pag. 12
Conclusioni	pag. 14
Allegati	pag. 16

[REDACTED]

TERMINI DELL'INCARICO

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al [REDACTED] di posizione e con studio in [REDACTED], ha ricevuto dalla società ELLE 4 SIP/ICT S.c.a.r.l. con sede in Milano (MI), in Via Giotto n.3, iscrizione al Registro Imprese di Milano MI-1713285, Codice Fiscale n. 03918170964, l'incarico di stimare il valore di mercato dei terreni, ubicati a Parabiago (MI) ad angolo della via XXVII Novembre con via Enrico Fermi.

Sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore, la Società, in data 18 luglio 2014, ha proceduto al deposito della domanda di Pre Concordato ai sensi dell'art. 161, comma 6 della L.F. presso il Tribunale di Milano.

Lo scopo del presente documento è quello di valutare i beni costituenti i cespiti della società all'interno di una procedura concorsuale, tenendo conto, da un lato dei valori di mercato e, dall'altro, della congruità del valore di certo realizzo dei beni così come visti e piaciuti, anche a seguito di una gara competitiva che il Tribunale competente dovesse esperire.

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE – RIFERIMENTI CATASTALI

Il sottoscritto, a seguito degli opportuni controlli, accertamenti e rilievi e sulla base degli elementi riscontrati, nonché sulle informazioni desumibili da tutti i documenti messi a disposizione dell'Amministratore, redige la presente perizia.

Trattasi di un'area interna ad un più ampio piano di lottizzazione denominato CPU 2.1 – "I giardini di Via Fermi e di Via Arduino".

Tale piano risulta vigente a seguito della stipula di apposita convenzione urbanistica, successiva variante e proroga introdotta dal "decreto del fare".

I terreni in esame sono siti nel Comune di Parabiago (MI) e risultano iscritti al Catasto dei Terreni di detto Comune come riportato nella tabella della pagina seguente.

Il tutto come comunque meglio indicato nelle Visure Catastali (Allegato 1) e video mappe catastali (allegato 2).

[REDACTED]

CATASTO TERRENI:

DATI IDENTIFICATIVI								
N.	Foglio	Particella	Qualità	are (100mq)	ca (1mq)	(are+ca)=X * m ²	Reddito	
							dominicale	agrario
1	15	532	Seminativo	2	90	290	€ 1,50	€ 1,50
2	15	534	Seminativo	0	5	05	€ 0,03	€ 0,03
3	15	537	Seminativo	16	90	1690	€ 8,73	€ 8,73
4	15	538	Seminativo	2	80	280	€ 1,45	€ 1,45
5	15	541	Seminativo	0	40	40	€ 0,21	€ 0,21
6	15	542	Seminativo	4	15	415	€ 2,14	€ 2,14
7	15	543	Seminativo	0	70	70	€ 0,36	€ 0,36
8	15	544	Seminativo	8	80	880	€ 4,54	€ 4,54
9	15	546	Seminativo	4	15	415	€ 2,14	€ 2,14
10	15	550	Seminativo	5	60	560	€ 2,89	€ 2,89
11	15	554	Seminativo	1	50	150	€ 0,77	€ 0,77
12	15	556	Seminativo	0	35	35	€ 0,18	€ 0,18
13	15	557	Seminativo	0	90	90	€ 0,46	€ 0,46
14	15	559	Seminativo	0	25	25	€ 0,13	€ 0,13
15	15	560	Seminativo	0	1	01	€ 0,01	€ 0,01
16	15	561	Seminativo	0	1	01	€ 0,01	€ 0,01
17	15	563	Seminativo	0	80	80	€ 0,41	€ 0,41
18	15	578	Seminativo	10	35	1035	€ 5,35	€ 5,35
19	15	579	Seminativo	0	45	45	€ 0,23	€ 0,23
20	15	580	Seminativo	0	40	40	€ 0,21	€ 0,21
21	15	581	Seminativo	0	45	45	€ 0,23	€ 0,23
22	15	582	Seminativo	0	95	95	€ 0,49	€ 0,49
23	15	583	Seminativo	1	75	175	€ 0,90	€ 0,90
24	15	584	Seminativo	7	45	745	€ 3,85	€ 3,85
25	15	585	Seminativo	3	70	370	€ 1,91	€ 1,91
26	15	586	Seminativo	1	30	130	€ 0,67	€ 0,67
27	15	587	Seminativo	2	65	265	€ 1,37	€ 1,37
28	18	1338	Seminativo	5	30	530	€ 2,74	€ 2,74

TOT	71 are	1402 ca	8502 mq	€ 43,91	€ 43,91
-----	--------	---------	---------	---------	---------

La proprietà degli immobili sopra descritti è la seguente:

ELLE 4 SIP/ICT SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Milano (MI), cod. fisc. 03918170964 – proprietà per 1000/1000



Il tutto pervenuto come da:

- atto di identificazione catastale del 25.11.2008 repertorio n. 366022, raccolta n. 79420 rogante [redacted] notaio in Milano (MI) registrato a Milano il 02.12.08 al n.28494 serie 1T;
- variante alla Convenzione Edilizia del 05.12.2008 repertorio n.366190 , raccolta n. 79482 rogante [redacted] notaio in Milano (MI) registrato a Milano il 10.12.08 al n.29373 serie 1T;

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

I terreni oggetto di perizia si riferiscono ad un area edificabile di totali 8.502,00 mq, di cui 7.972,00 mq costituiscono il lotto nord del comparto di edificazione in angolo tra le Vie Fermi e XXVII Novembre, mentre i rimanenti 530 mq costituiscono un area priva di volumetria sita in Via Arduino. La zona è semiperiferica a vocazione residenziale, nel comune di Parabiago.

Il Comune di Parabiago è posto a circa 20 Km. a nord ovest di Milano, sulla direttrice della strada statale del Sempione. I collegamenti viari sono buoni grazie all'asse stradale di cui sopra e grazie alle vicinanze degli svincoli autostradali di Legnano, Arluno e di Rho. E' inoltre presente anche la stazione delle Ferrovie dello Stato, che si trova nell'immediate vicinanze dei terreni in oggetto. Sono inoltre presenti a breve distanza dalle aree in questione immobili adibiti a supermercati.

In particolare la zona è di nuova edificazione ed i terreni si sviluppano ai lati delle vie Fermi e XXVII Novembre, all'interno di una porzione di comparto urbanistico assoggettato a pianificazione esecutiva con destinazione principale di tipo residenziale.

A tal proposito in data 07/11/2003 con atto del Notaio [redacted] la società ELLE4 Scarl assieme ad altri lottizzanti ha stipulato con il Comune di Parabiago una Convenzione Urbanistica Repertorio n. 290438, raccolta n. 62392, registrata a Milano il 25/11/03 relativa ai suddetti immobili, variata poi con apposito atto in data 05.12.2009.

Il suddetto piano di lottizzazione, meglio descritto al paragrafo successivo, risulta in parte attuato mediante edificazione di n. 10 fabbricati residenziali plurifamiliari nel comparto sud, in parte invece sono presenti ancora dei terreni liberi da edificazione, che sono quelli oggetto della presente perizia, siti nel comparto nord.



In particolare i terreni oggetto di perizia sono caratterizzati dai seguenti parametri urbanistici, derivanti dalla parziale attuazione del piano di lottizzazione di cui ai punti precedenti.

unità commerciali di vicinato	vol. 3.938,40 mc
uffici – studi professionali	vol. 2.479,08 mc
residenza	vol. 16.085,79 mc

Il tutto per una volumetria complessiva residua assegnata pari a **22.503,27 mc.**

Tali parametri sono meglio evidenziati dalla tavola 08 – Planivolumetrico, planimetria generale dati urbanistici - allegata alla convenzione in variante del suddetto piano attuativo.

L'elaborato in questione viene allegato alla presente perizia sia in riferimento al piano di lottizzazione originario sia in riferimento alla variante del 2008 che ha generato i parametri urbanistici di cui sopra.

Come indicato da parte del legale rappresentante della società, si segnala che il complesso immobiliare in oggetto risulta gravato da ipoteche; ai fini della presente perizia comunque non sono state tenute in considerazione le ipoteche stesse iscritte sui menzionati terreni.

TITOLI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E DATI URBANISTICI

Il terreno risulta essere di proprietà della società ELLE 4 SIP/ICT S.c.a.r.l. con sede in Milano (MI) in Via Giotto n.3, iscrizione al Registro Imprese di Milano MI-1713285 Codice Fiscale n. 03918170964.

Il tutto pervenuto come da:

- atto di Convenzione Edilizia del 07.11.2003 Repertorio n. 290438, raccolta n. 62392 rogante Dott. [REDACTED] in Milano (MI) registrato a Milano il 25.11.03;
- atto di identificazione catastale del 25.11.2008 repertorio n. 366022, raccolta n. 79420 rogante [REDACTED] notaio in Milano (MI) registrato a Milano il 02.12.08 al n.28494 serie 1T;
- variante alla Convenzione Edilizia del 05.12.2008 repertorio n.366190 , raccolta n. 79482 rogante [REDACTED] notaio in Milano (MI) registrato a Milano il 10.12.08 al n.29373 serie 1T.

Tali atti risultano allegati alla presente perizia.

Alla data di redazione della presente perizia la situazione urbanistica del Comune di Parabiago è rappresentata dal vigente P.G.T. approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.64 del 19.12.2012 e pubblicazione sul BURL N.11 del 13.03.2013. I terreni in oggetto risultano disciplinati nel suddetto PGT come "Città in trasformazione" – Ambiti di recupero e di trasformazione già sottoposti a piani e/o programmi in fase di attuazione e/o approvati dal Consiglio Comunale a destinazione residenziale " normate dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole che testualmente precisano quanto di seguito.

<<Capitolo V. Città in trasformazione

1. Rappresenta l'insieme integrato delle parti di città interessate dai seguenti interventi:

- *Piani, programmi e/o progetti in atto per i quali il PR (piano delle regole) demanda ai singoli procedimenti attuativi in corso;*
- *Piani di recupero>>."*

A tal proposito, come anticipato al paragrafo precedente, il procedimento attuativo in corso è inerente ad un piano di lottizzazione con prevalente destinazione residenziale di cui fanno parte i terreni oggetto della presente, quindi i dati urbanistici cui fare riferimento sono dettati dalla convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2003 e dalla successiva variante stipulata in data 05.12.2008 per regolamentare il piano stesso nei rapporti tra i lottizzanti e il Comune di Parabiago.

Infatti l'art. 22 della vigenti NTA al comma 1 prescrive che " *i piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti)*".

In particolare la convenzione originaria stipulata in data 07.11.2003 prevedeva una durata pari a 10 anni dalla stipula della stessa con scadenza quindi in data 07.11.2013, ma l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 69 del 21 Giugno 2013, convertito con Legge n. 98 del 09 Agosto 2013 ha prorogato la scadenza della stessa di tre anni sino alla data del 07.11.2016. Infatti L'art. 30 comma bis del "Decreto del fare" prevede che " *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari*



comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni”.

Il piano di lottizzazione è quindi attualmente ancora in vigore.

Tale piano denominato CPU 2.1 – I giardini di Via Fermi e di Via Arduino - prevede la realizzazione di interventi di carattere prevalentemente residenziale sui comparti sud (ad oggi completamente edificato) e nord (oggetto della presente perizia) e la realizzazione di un edificio scolastico a carico dell'operatore in apposita area individuata in Via Arduino, della superficie pari a 530mq.

In particolare il comparto sud risulta composto da n. 10 edifici residenziali di cinque piani fuori terra e relative autorimesse interrato.

Il comparto nord risulta completamente ineditato.

Le opere di urbanizzazione previste in convenzione si possono schematicamente descrivere come di seguito:

- Realizzazione di fognatura per acque nere lungo le vie Cavalieri, Fermi e XXVII Novembre
- Realizzazione di nuovi marciapiedi lungo le vie Cavalieri, Fermi e XXVII Novembre
- Realizzazione dei manti stradali lungo le vie Cavalieri, Pitagora, Euclide Fermi e XXVII Novembre
- Realizzazione di pista ciclopedonale lungo le Vie XXVII Novembre e Via Fermi (in parte)
- Formazioni di aree a verde
- Realizzazione di Pubblica illuminazione, estensione reti Enel e Telecom lungo le vie Cavalieri, Fermi e XXVII Novembre
- Estensioni di rete idrica e rete gas metano lungo la via XXVII Novembre
- Realizzazione di rete separata per lo smaltimento delle acque meteoriche
- Parcheggio pubblico tra Via Euclide e Via Petrarca
- Elementi di arredo urbano
- Realizzazione di piazza asservita ad uso pubblico completa di rete smaltimento acque, pubblica illuminazione e arredo urbano
- Realizzazione di edificio scolastico di un piano fuori terra di superficie pari a 530mq con fabbricato accessorio di superficie pari a 265mq da realizzarsi in fregio alla Via Arduino (come da variante alla convenzione originaria).

Il loro valore complessivo (opere di urbanizzazione primaria più opere di urbanizzazione secondaria) è risultato superiore ai minimi previsti dalle tabelle del Comune di Parabiago, ed è stato quantificato nella prima convenzione in Euro 1.700.800,00 ed a seguito della variante del PL in Euro 1.737.000,00.

L'importo complessivo è stato quindi garantito da apposita fidejussione.

A seguito di quanto sopra evidenziato si può quindi ritenere che gli oneri urbanizzativi relativi alle aree oggetto di perizia si possono considerare assolti (o comunque garantiti) dal promotore del piano di lottizzazione.

Tali opere di urbanizzazione sono state ad oggi parzialmente realizzate, a seguito del Permesso di Costruire 188-2003 del 27.03.2006 e successiva variante PE 308-2006 del 27.10.2006, e sono state in parte collaudate in data 06.04.2012 con particolare riferimento a quelle previste in fregio ai comparti sud e nord.

Non risulta ancora realizzato l'edificio scolastico previsto in Via Arduino.

Come già precedentemente evidenziato il piano di lottizzazione è stato in parte attuato con la completa edificazione del comparto sud.

I dati urbanistici caratteristici del piano sono i seguenti:

Volumetria complessiva assegnata al CPU 2.1: 65.187,32mc

di cui:

Volumetria edificio scolastico: 2.120mc (530mq x 4mt)

Volumetria residenziale: 56.536,92mc

Volumetria uffici: 2.592,00mc

Volumetria esercizi di vicinato: 3.938,40mc



Ad oggi risultano realizzati nel comparto sud 40.564,05mc di cui 112,92mc come uffici ed il resto come residenziale (40.451,13mc).

Quindi la capacità edificatoria residua assegnata al comparto nord (terreni oggetto della presente perizia) è la seguente:

Volumetria residenziale: 16.085,79mc (56.536,92mc - 40.451,13mc)

Volumetria uffici: 2.479,08mc (2.592,00mc - 112,92mc)

Volumetria esercizi di vicinato: 3.938,40mc

Volumetria residua totale: 22.503,27mc.



Si ritiene opportuno inoltre specificare che alla data di scadenza della convenzione del piano attuativo, cioè a far parte dal 07.11.2016 l'azzonamento all'interno del Vigente PGT prevede per i terreni in oggetto l'appartenenza alla "Città Consolidata" ed in particolare al Tessuto consolidato a medio-alta densità. L'indice edificatorio in questo caso diventerebbe il seguente:

$U_f = 0,70mq/mq$, da applicarsi ai terreni siti nel comparto nord.

In questo caso la volumetria assegnata sarebbe:

$7.972,00mq \times 0,70mq/mq \times 3,00mt = 16.741,20mc$.

Con l'aumento premiale previsto dall'art. 10 delle NTA nel caso di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione la volumetria massima assegnata diventerebbe a far data dal 07.11.2016:

$16.741,20mc \times 1,10 = \mathbf{18.415,32 mc}$

CRITERI DI STIMA


Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del terreno, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto.

Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali.

Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico le compravendite ultime di complessi immobiliari od aree edificabili simili a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione dei beni in oggetto, trovando conferma dagli imprenditori interpellati.

In funzione della ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali, quali:

- a) Valore complementare;
- b) Valore di surrogazione;

- 
- c) Valore di capitalizzazione dei redditi;
 - d) Valore di trasformazione;
 - e) Valore di costo;
 - f) Valore di mercato o metodo comparativo.

Si propone di seguito una breve descrizione dei sopraddetti criteri.

a) Valore Complementare

Deriva dalla differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso. Dall'analisi degli elementi sopra descritti appare ben evidente che nel nostro caso non abbiamo una complementarità dei beni intesa come valore che un singolo bene può assumere nei confronti di un complesso di beni al quale congiungersi.

Tale aspetto economico non verrà pertanto preso in considerazione.

b) Valore di Surrogazione

E' il valore di mercato o di costo di un bene analogo con utilità analoga al bene interessato.

Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, apportando però le opportune correzioni in funzione delle differenti caratteristiche.

Il valore di stima si ricava sempre dal valore di surrogazione di un bene simile opportunamente abbattuto in base a coefficienti che tengono in considerazione il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza tecnica.

Il cosiddetto valore di surrogazione non sarebbe altro che l'individuazione di una serie di probabili valori che possono prevedersi per lo stesso bene per il medesimo mercato.

c) Valore di Capitalizzazione dei Redditi

Non è che il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un bene, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La stima del valore di mercato di un bene immobile effettuata indirettamente tramite la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per beni immobili che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ed il tasso di capitalizzazione.

Negli ultimi anni si è però creata una condizione di scarsa interdipendenza tra reddito e valore del bene, motivo per cui la quasi totalità degli operatori finanziari ed economici non fa più riferimento alla capitalizzazione dei redditi per individuare il più probabile valore di un bene immobile.

d) Valore di Trasformazione

E' la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il valore di costo della trasformazione stessa, che sarà determinato in base ad una apposita indagine.

Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento temporale, tanto il valore di mercato quanto i costi da sostenere per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla stessa data tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

e) Valore di Costo

Tale metodo di valorizzazione considera tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico, ovvero la spesa occorrente per la loro riproduzione, basato sul valore a costo di ricostruzione a nuovo ed è costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore deve sostenere, nel corso di un processo produttivo più o meno complesso, per ottenere la completa realizzazione del bene.

f) Valore di Mercato o Metodo Comparativo

Tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

VALUTAZIONE DEL BENE

Atto pregiudiziale per la formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima e dunque dell'aspetto economico da assumere quale riferimento.

[REDACTED]

Nell'espletamento del suo incarico, il presente perito ha tenuto in considerazione quanto comunicato dall'Amministratore in merito al deposito della domanda di pre-concordato del 18 luglio 2014 presso il Tribunale di Milano.

Lo scopo del presente documento è quello di valutare i beni costituenti le rimanenze della società all'interno di una procedura concorsuale, tenendo conto, da un lato dei valori di mercato e, dall'altro, della congruità del valore di certo realizzo dei beni così come visti e piaciuti, anche a seguito di una gara competitiva che il Tribunale competente dovesse esperire.

Dati i criteri di valutazione esposti in precedenza, nonché la specifica casistica del terreno in oggetto, il presente perito ritiene di assumere, nel caso specifico, il criterio del "valore di mercato" secondo il "Metodo sintetico".

Valore di mercato - Metodo sintetico

Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare.

Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità...), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare assumendo informazioni nella zona di Parabiago.

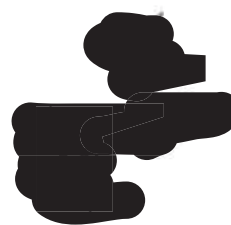
Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

In questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza della posizione che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore riguardano: l'ubicazione del terreno, le caratteristiche del Comune e della Zona e delle norme di P.G.T. vigenti, la presenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, e la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta nel momento in cui si opera tale stima.

Il valore viene calcolato moltiplicando la capacità edificatoria per il valore unitario preso a riferimento.

Nella scelta del valore da attribuire al terreno si è tenuto conto:



1. della collocazione dell'area in una zona semiperiferica ma di buona appetibilità;
2. della rete viaria, dai servizi pubblici di trasporto, e delle infrastrutture adiacenti;
3. del valore medio di mercato riferito al Comune di Parabiago.
4. della presenza delle aree all'interno di un piano attuativo vigente
5. della volumetria residua assegnata ipotizzando un medesimo valore per destinazione residenziale, direzionale e commerciale di vicinato

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene di poter quantificare il valore dell'area in oggetto come segue.

Comune di Parabiago (MI)		
Volumetria assegnata	Valore unitario	Valore complessivo
22.503,27 mc	Euro/mc 155,00	
22.503,27mc x Euro/mc 155,00 =		Euro 3.488.006,85

Utilizzando quindi il criterio di valutazione di mercato, metodo sintentico, il più probabile valore attribuibile agli immobili sopra elencati è pari ad Euro 3.488.006,85 che si arrotonda ad **Euro 3.480.000,00. (tremilioniquattrocentoottantamila/00).**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, in esecuzione al mandato conferitogli, può affermare che la valorizzazione del terreno con il metodo del "valore di mercato", nella variante del metodo sintetico, sia ritenuto il più idoneo rispetto agli altri presentati ,

Conseguentemente, il sottoscritto perito, dopo aver analizzato tutta la documentazione in proprio possesso ed aver valutato lo stato reale dei terreni, attribuisce a tali beni un valore di **Euro 3.480.000,00. (tremilioniquattrocentoottantamila/00).**

I dati sopra riportati rappresentano le conclusioni a cui il perito è pervenuto, in perfetta buona fede, formulando le riserve d'uso nel caso in cui fatti e documenti che avrebbero potuto modificarne il contenuto non siamo stati portati a conoscenza dello scrivente.

Parabiago, 20.10.2014

In fede





Allegati:

1. Visure Catastali Immobili di Parabiago (MI)
2. Video mappe catastali
3. Documentazione fotografica degli immobili
4. Stralcio estratto PGT – stralcio NTA
5. Atti di convenzione urbanistica e di identificazione catastale relativa al Piano di lottizzazione;
6. Certificato di collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione;
7. Elaborati grafici Tav. 08 – Progetto Planivolumetrico, planimetria generale dati urbanistici - allegati rispettivamente alla convenzione del 2003 ed alla convenzione del 2008 inerenti il Piano di lottizzazione;

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA)
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Proc 2929/14

Nell'anno 2014, in questo giorno 24, del mese di Ottobre, nella cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio, avanti il sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Dott. [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri – della Provincia di Milano [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dal comune di [REDACTED] il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi di legge il comparante presta il giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità".

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]