

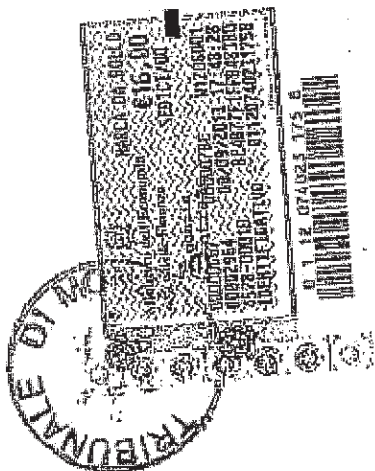
Dott. Arch. Limonta Tiziano

Via Verdi, 26 - 20037 Paderno Dugnano (MI)
Tel. 347/2767337 fax 02/9183290 e mail t.limonta@libero.it
Cod. Fiscale LMNTZNR73A26A940Z P. IVA 03683760963

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili in comune di Paderno Dugnano MI
Via Pasubio 36
Fg. 22 - mapp.li n. 8 - 27 - 96

Proprietà
N.Sguassero SpA in liquidazione



Il sottoscritto Arch. Tiziano Limonta, residente in via Veneto 5/A a Carugo (CO), con studio in via Verdi n. 26 a Paderno Dugnano (MI), ha ricevuto l'incarico professionale dal Sig. FRANCESCO SALMASO nato a San Donà di Piave (VE) il 27/09/1972 cod. fisc. SLMFNC72P27H823O domiciliato a San Donà di Piave (VE) 30027 in via Ungheria Libera n.5 in qualità di liquidatore della società *N.SGUASSERO S.P.A. in liquidazione* con sede legale a Milano (MI) 20124 in viale Doria Andrea n.17, di produrre una perizia estimativa dell'intero immobile in via Pasubio 36 di proprietà della *N.Sguassero SpA in liquidazione* per determinare il valore della proprietà di cui al foglio 22 - mapp.li n. 8 - 27 - 96 in base alle attuali richieste di mercato e alla destinazione con più probabilità di attuazione.

Il sottoscritto Arch. Tiziano Limonta, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 13142, ha accettato l'incarico professionale ed ha effettuato sopralluogo per assumere le opportune informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ora è in grado di redigere la presente relazione di perizia.

1. Premessa.

Oggetto della presente relazione è valutare alla data odierna la più probabile operazione immobiliare attuabile, prevista dal PGT, e dare un valore all'intero immobile di proprietà.

Per soddisfare quanto sopra si è analizzato il nuovo strumento urbanistico (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n 32 del 13 giugno 2013

Tale stima riguarderà l'intero complesso immobiliare di cui al foglio 22 - mapp.li n. 8 - 27 - 96 del Comune di Paderno Dugnano costituito da fabbricati industriali ormai dismessi e da una parte cortilizia libera da costruzioni. Gli immobili si sviluppano lungo la via Pasubio e la via Cadorna con uno sviluppo di 1/2 piani fuori terra.

2. Compendio e descrizione degli immobili.

Il complesso oggetto di valutazione si colloca nel Comune di Paderno Dugnano nella frazione di Cassina Amata e si presenta con una forma triangolare tra via Pasubio e via Cadorna.

Gli edifici sono posti principalmente sullo sviluppo delle due vie lasciando una buona parte centrale del lotto libera a cortile. Gli immobili sono alti 1/2 piani ed erano utilizzati come uffici o spazi per la lavorazione.

La tipologia costruttiva utilizzata è quella tradizionale con murature portanti, pilastri e solai in laterocemento per gran parte degli edifici e in struttura prefabbricata per un capannone più recente.

Gli stessi sono attualmente dismessi.

La superficie scoperta e prevalentemente asfaltata e il poco spazio a verde è presente in prossimità dell'incrocio tra via Pasubio e via Cadorna oltre a piccole aiuole interne che ospitano delle alberature.

Dott. Arch. Limonta Tiziano

Via Verdi, 26 - 20037 Paderno Dugnano (MI)
Tel. 347/2767337 fax 02/9183290 e mail L.limonta@libero.it
Cod. Fiscale LMNTZN73A26A940Z P. IVA 03683760965

Questa struttura sorge nella frazione di Cassina Amata in un contesto misto con residenze, spazi produttivi e commerciali; la presenza più forte è però l'importante complesso residenziale posto ad est subito a ridosso della proprietà.

3. Dati catastali. (vedi visure allegate)

- a) - fg. 22 mapp. 8
Ente Urbano - Superficie 443
- b) - fg. 22 mapp. 27
Ente Urbano - Superficie 6235
- c) - fg. 22 mapp. 96
Ente Urbano - Superficie 2421



4. Dati urbanistici.

Ad oggi il Comune di Paderno Dugnano con Deliberazione del Consiglio Comunale n 32 del 13/06/2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) e a seguito della pubblicazione sul BURL lo stesso è definitivo ed efficace.

L'area in questione, di proprietà della N.Sguassero SpA in Liquidazione è classificata come "Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità"

Estratto NTA del PGT:

Articolo 29 Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità

1. Nelle aree così classificate per gli interventi realizzati mediante intervento edilizio diretto non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4
- funzione ricettiva tutti gli usi
- funzione logistica tutti gli usi.

2. Nelle aree così classificate mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione residenziale limitatamente agli usi R2, R3 e R4,
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T3
- funzione ricettiva tutti gli usi.

3. La realizzazione degli interventi edilizi mediante intervento edilizio diretto è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. In caso di intervento mediante piano attuativo, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi indicati al comma 3, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti Norme di attuazione.

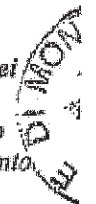
5. In caso di intervento mediante piano attuativo devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

5. Considerazioni tecniche ai fini valutativi.

Considerato che il PGT prevede varie destinazioni urbanistiche di cui: produttivo (con intervento edilizio diretto), residenziale, commerciale e ricettivo (con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato) la presente perizia considererà la destinazione che attualmente si ritiene la più realizzabile sul mercato e con maggiore possibilità di concretizzarsi (come richiesto dal liquidatore della società N.Sguassero SpA in Liquidazione).

Analizzando l'immediato intorno dell'area oggetto di perizia si constata che il tessuto urbano presenta vari destinazioni: produttivo, commerciale e residenziale.



Dott. Arch. Limonta Tiziano

Via Verdi, 26 - 20037 Paderno Dugnano (MI)
Tel. 347/2767337 fax 02/9183290 e mail t.limonta@libero.it
Cod. Fiscale LMNTZNR73A26A940Z P. IVA 03683760965

In modo più specifico si evince una limitata presenza commerciale costituita da un negozio di arredamenti; il produttivo è sicuramente più consolidato del commerciale, ma principalmente verso nord; invece la residenza, anch'essa molto presente, si sviluppa sia ad ovest che ad est. In particolare si nota la forte presenza delle palazzine residenziali ad est che insieme a spazi a verde e all'area in oggetto completano l'intero isolato.

Valutato quanto sopra, lo stato degli edifici esistenti, la difficile convivenza tra residenze e spazi produttivi (con varie lamentele dei residenti), l'immediata presenza di alloggi residenziali e la contingente difficoltà dell'industria/artigianato si ritiene che la destinazione più consona e più adatta al mercato di oggi, permessa dal PGT, sia quella residenziale convenzionata.

A fronte di quanto sopra non saranno periziati gli edifici esistenti, bensì la capacità edificatoria dell'intera area poiché per realizzare delle residenze si dovranno demolire tutti gli edifici esistenti.

Inoltre, al fine di chiarire in modo soddisfacente le modalità per la redazione della presente perizia si specifica che:

- Le superfici considerate sono quelle catastali riportate nelle visure catastali
- La stima si baserà sull'indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq (edificabilità derivante dalla superficie di proprietà) e in parte ridotta su l'indice compensativo (0,15 mq/mq); quest'ultimo rappresenta l'area carica di volumetria esterna al comparto, che deve essere acquistata e ceduta all'Amministrazione Comunale con conseguente trasferimento di tale volumetria sull'area oggetto d'intervento. Verrà perciò dato un valore anche alla capacità di accogliere tale surplus volumetrico
- Il trasferimento di volumetria non è mai stato oggetto di quotazione poiché, prima del PGT, non era prevista tale operazione e per questo motivo il valore assegnato è derivante da un ragionamento e non da una constatazione di mercato basata sulla domanda/offerta
- Poiché in tale comparto sarà possibile insediare più destinazioni urbanistiche si considererà quella presumibilmente più richiesta sul mercato e prevista dal PGT in una zona quale via Pasubio a Paderno Dugnano e perciò quella residenziale convenzionata (vedi considerazioni di cui sopra)
- Al fine di dare una corretta quotazione di mercato si darà un valore all'area considerando le volumetrie costruibili senza considerare gli edifici in essere; infatti gli immobili esistenti sono difficilmente recuperabili e inoltre la destinazione attuale industriale in quella zona ha presumibilmente pochissima richiesta viste anche le lamentele da parte degli abitanti vicini. L'operazione più fattibile commercialmente è la demolizione delle strutture esistenti e la costruzione di nuovi edifici residenziali convenzionati (R2)
- Dalla presente stima non vengono considerati eventuali costi di bonifica perché su tale area non sono state eseguite alcun tipo di indagini in merito. Una volta constatata la necessità o meno della bonifica, tali eventuali costi andranno a incidere sul valore dell'immobile
- Sarà considerata la domanda e l'offerta odierna, del mercato immobiliare per terreni edificabili similari.
- Va inoltre considerato che la destinazione residenziale convenzionata può aprire varie realtà economiche a seconda del tipo di concertazione che verrà fatta con l'Amministrazione Pubblica e conseguentemente di quali vincoli saranno riportati in convenzione.

6. Valutazioni estimativa degli immobili

Foglio 22 mapp. 8, 27, 96

Sup catastale dell'area:

Foglio 22 mapp. 8	sup 443 mq
Foglio 22 mapp. 27	sup 6235 mq
Foglio 22 mapp. 96	sup 2421 mq
Sup totale	9099 mq

Dott. Arch. Limonta Tiziano

Via Verdi, 26 - 20037 Paderno Dugnano (MI)
Tel. 347/2767337 fax 02/9183390 e mail limonta@libero.it
Cod. Fiscale LMNTZN73A26A940Z P. IVA 03683760965

Valore area derivante dall'indice base (0,35 mq/mq) con una quotazione di 180 €/mq

9.099 mq x 0,35 mq/mq = 3.184,65 mq
3.184,65 mq x 3,00 m = 9.553,95 mc
9.553,95 mc x 180 €/mc = 1.719.711,00 €

Valore area derivante dall'indice compensativo (0,15 mq/mq) con una quotazione di 50 €/mq

Trattandosi di residenziale convenzionato va applicato un coefficiente di 0,60 (art 45 NTAS)
9.099 mq x 0,15 mq/mq x 0,60 = 818,91 mq
818,91 mq x 3,00 m = 2.456,73 mc
2.456,73 mc x 50 €/mc = 122.836,50 €

VALORE TOTALE DELL'AREA

1.719.711,00 + 122.836,50 = 1.842.547,50 €

CRON. 1198

TOTALE VALORE di STIMA

1.842.547,50 €

UNMILIONEOTTOCENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTOQUARANTASETTE/50

Ciò è quanto il sottoscritto ritiene equo valutare in adempimento dell'incarico affidatomi.

L'anno 2013 il giorno 10 del mese di settembre davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. arch. Tiziano LIMONTA nato a Bollate il 26.01.1973 residente a Carugo in via Veneto S/A con studio in Paderno Dugnano via Verdi 26 il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopra estesa perizia. Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presta giuramento ripetendo la formula "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

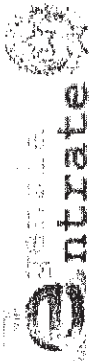
Paderno Dugnano, 09 settembre 2013

III CANCELLIERE C. P.
Etanca *Etanca*



Arch. Tiziano Limonta





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/04/2016 - Ora: 15:01:07
Visura n.: T231531 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2016

Dati della richiesta	Denominazione: N. SGUASSERO S.P.A. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO
Soggetto individuato	N. SGUASSERO S.P.A. con sede in MILANO C.F.: 03174740153

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PADERNO DUGNANO (Codice G720) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		22	8	501			D/I				Euro 21.924,00	VIA PASUBIO n. 36 piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2013 n. 44401.1/2013 in atti dal 29/05/2013 (protocollo n. MI0275896) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
		22	27 96	501									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	N. SGUASSERO S.P.A. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2011 Volume n. 40347.1/2011 in atti dal 27/05/2011 (protocollo n. MI0505233) Repertorio n.: 91380 Rogante: RUBINO VINCENZO Sede: VENEZIA Registrazione: 37J Sede: VENEZIA Volume: 1 n. 6196 del 16/05/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA	03174740153*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria