

PERZIA

ESTIMATIVA

(GIUDIZIO DI STIMA)



OGGETTO: TERRENI IN COMUNE DI BIASSONO

PROPRIETA': I.M.E. INDUSTRIE MECCANICHE
ELETTROMECCANICHE S.R.L.

PERIZIA ESTIMATIVA

Io sottoscritto Brun geom. Franco, libero professionista con studio in Torino, via Nicola Fabrizi n° 116, iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio di Torino e provincia al n° 4958 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Torino, in data 23/01/2013 ho ricevuto l'incarico dall'Avv. Sabrina Giani di determinare il valore di mercato delle seguenti Unità Immobiliari di proprietà: I.M.E. INDUSTRIE MECCANICHE ELETTROMECCANICHE S.R.L. con sede in MILANO 08251600154:

- NELLA PROVINCIA DI MILANO:

COMUNE DI BIASSONO così individuate al Catasto Terreni:

IMMOBILE A						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	123	SEMINATIVO	2	7.910	38,81	36,77

IMMOBILE B						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	200	PRATO	2	140	0,61	0,72

IMMOBILE C						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	282	SEMINATIVO	2	1.220	5,99	5,67

IMMOBILE D						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	293	BOSCO CEDUA	1	883	1,82	0,27

IMMOBILE E						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	449	SEMINATIVO	2	113	0,55	0,53

IMMOBILE F						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m ²	REDDITO	
					DOMINICALE €	AGRARIO €
8	451	SEMINATIVO	2	1.270	6,23	5,90

A seguito dell'incarico professionale come sopra esposto ed in considerazione dei tempi per la predisposizione della relazione di stima che rende impossibile procedere ai sopralluoghi ed alle verifiche sulla consistenza immobiliare delle singole unità sotto il profilo catastale ho proceduto alle sole indagini presso i competenti uffici catastali ed alle verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Biassono con verifiche dei valori di mercato correnti nelle singole zone utilizzando le banche dati disponibili e le quotazioni di immobili attualmente disponibili sul mercato ed in particolare:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OSMI - Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano;
- Agenzia immobiliare " S.P. IMMOBILIARE", P. Iva: 02484680968
- Gruppo Immobiliare.it Srl con Sede legale: via G. B. Pergolesi 2/A, Milano 20124.

ho redatto il seguente giudizio di stima.

▪ **DOCUMENTAZIONE E ACCERTAMENTI ESPLETATI**

- **DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE DAL COMMITTENTE**

- Copia Atto di Vendita Immobiliare Notaio Entica Bettaglio del 08/07/2008, Rep. 43407/13181 con cui i terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Biassono (MI) al Foglio 8, Particelle 123 (**UNITA' "A"**), 200 (**UNITA' "B"**), 293 (**UNITA' "D"**) venivano venduti dai Sigg. Gariboldi Giordano, nato a Arcore il 29/09/1943 e Sala Pascqualina, nata a Arcore il 15/07/1944 a I.M.E. INDUSTRIE MECCANICHE ELETTROMECCANICHE S.R.L. con sede in MILANO 08251600154;
- Copia Atto di Vendita Immobiliare Notaio Entica Bettaglio del 18/12/2008, Rep. 43781/13431 con cui i terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Biassono (MI) al Foglio 8, Particelle 282 (**UNITA' "C"**), 449 (**UNITA' "E"**), 449 (**UNITA' "E"**) venivano venduti dalla Sig.ra Maino Gabriella, nata a Biassono (MI) il 04/09/1949 a I.M.E. INDUSTRIE MECCANICHE ELETTROMECCANICHE S.R.L. con sede in MILANO 08251600154

– **DOCUMENTAZIONE REPERITA DIRETTAMENTE**

- Visure catastali storiche dei diversi immobili di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, dell'elenco immobili a pag. 1 e 2 (ALLEGATO 1);
- Estratto di Mappa Catasto Terreni del Foglio 8 in cui sono presenti le Particelle dei diversi immobili di cui alle lettere A, B, C, D, E, F dell'elenco immobili a pag. 1 e 2 (ALLEGATO 2);
- Estratti di mappa e relativa documentazione del P.R.G.C. e P.T.C. del comune di Biassono.

– **ACCERTAMENTI PRESSO IL BENE IN OGGETTO**

Non sono stati eseguiti accertamenti presso i beni immobili oggetto di perizia.

– **SOPRALUOGHI EFFETTUATI**

Non sono stati eseguiti sopraluoghi presso i beni immobili oggetto di perizia.

– **INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI**

Sono stati eseguite indagini per le verifiche urbanistiche dei beni immobili oggetto di perizia.

▪ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO**

IMMOBILI A - B - C - D - E - F

– **CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Gli immobili sono costituiti da terreni formanti un solo corpo e confinante con:

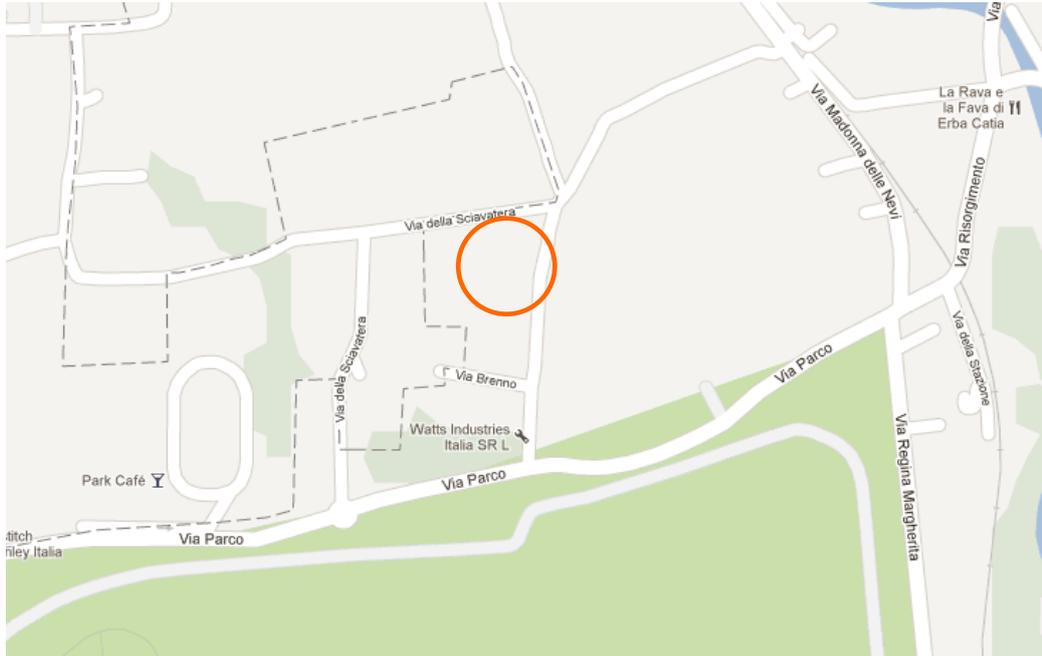
- A Nord con terreni di proprietà del Comune di Biassono a seguito di SCRITTURA PRIVATA del 25/02/1992 Voltura n . 3907 .1/1992 in atti dal 26/01/2001 (protocollo n . 79526) Repertorio n .: 20965 Rogante: PICONE Sede: LISSONE Registrazione: AP Sede: MONZA n: 1648 del 13/03/1992 e FRAZIONAMENTO n . 16 .1/1987 in atti dal 18/04/1988 MOD . 12 N . 16/87
- A Est con la via Brenno (già via Sciavatera);
- A Sud con le Particelle:

- ◆ 283 di proprietà Maino Silava, nata a Biassono (MI) il 18/09/1953, Cod. Fisc. MNASVN53P58A849E;
- ◆ 452 di proprietà MAINO GABRIELLA nata a BIASSONO (MI) il 04/09/1949, Cod. Fisc. MNAGRL49P44A849F;
- ◆ 450 di proprietà MAINO GABRIELLA nata a BIASSONO (MI) il 04/09/1949, Cod. Fisc. MNAGRL49P44A849F
- A Ovest con la Particella:
 - ◆ 416 di proprietà GATTI MARIA LUISA nata a GIUSSANO (MI) il 29/01/1958, Cod. Fisc. GTTMLS58A69E063T e MAINO IVANO nato a BIASSONO (MI) il 04/03/1956, Cod. Fisc. MNAVNI56C04A849C.

– **UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ**

I beni immobili nel suo complesso sono situati nel Comune di Biassono in provincia di Milano, in particolare

- la Particella 293 risulta accessibile a Nord e a Est dalla via Brenno (già via della Sciavatera);
- le Particelle 123 e 200 risultano accessibili a Nord dalla via Brenno (già via della Sciavatera) (Particella 124 di proprietà del Comune di Biassono destinate alla viabilità);
- le Particelle 282, 449 e 451 risultano accessibili a Nord dalla via Brenno (già via della Sciavatera) (Particelle 119,281 e 122 di proprietà del comune di Biassono destinate alla viabilità).



La zona su cui insiste è da ritenersi periferica.

Nel contesto viario il bene non risulta servito da linee di trasporto pubblico urbano.

– **ESTREMI CATASTALI**

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni così come precedentemente indicato nelle pagine 1 e 2 (ALLEGATO 1).

– **PROPRIETÀ**

Attualmente i beni immobili risultano intestati a:

- I.M.E. INDUSTRIE MECCANICHE ELETTROMECCANICHE S.R.L.
con sede in MILANO 08251600154.

a seguito degli atti già elencati nella DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE DAL COMMITTENTE da pagina 2.

– **VINCOLI E IPOTECHE**

Non sono state effettuate verifiche in tal senso presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

I vincoli urbanistici sono indicati al punto seguente (SITUAZIONE E RISPONDENZA ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA).

– **SITUAZIONE E RISPONDENZA ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA**

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Biassono, Ufficio Edilizia Privata è emerso che:

1. I terreni furono acquistati nell'anno 2008, vigente il Piano Regolatore Comunale che, come trascritto negli atti di compravendita, prevedevano la destinazione a verde agricolo, non edificabile e ricompresi nel Parco regionale della Valle del Lambro (ALLEGATO 3);
2. In data 27/09/2012, con deliberazione del Consiglio comunale n° 31, è divenuto esecutivo il Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto sulla base della Legge Regionale 12/2005 ed ha sostituito il Piano Regolatore Generale, precedente.

Dalla verifica del PGT i terreni in oggetto sono vincolati a verde agricolo "Ep: Aree Agricole di pregio ambientale interne al Parco Lambro" (ALLEGATO 4) e "Aree interne al Sistema delle aree prevalentemente agricole - Art. 11 del Piano del Parco" (ALLEGATO 5).

▪ **PROFILO TECNICO DEGLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

– **CONSISTENZA**

Come risulta dalle visure del Catasto Fabbricati gli immobili hanno le seguenti superfici:

IMMOBILE	SUPERFICIE m²
A	7.910
B	140
C	1.220
D	883
E	113
F	1.270
TOTALE	11.536

▪ **GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE**

- Dalle verifiche effettuate con l'ausilio delle Banche Dati delle quotazioni immobiliari e dalle agenzie immobiliari, si assume come valore medio al m² € **39,00** che moltiplicato per la somma delle superfici di ciascuna Particella pari a m² 11.536 si determina un valore complessivo di € 449.904,00 arrotondato a € **450.000,00**.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatomi rassegno la presente relazione composta da n° 8 pagine oltre gli allegati.

Torino lì 26/01/2013

Il Tecnico

(Brun geom. Franco)

