

3

**PERIZIA ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE DEI BENI DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' G.C. COSTRUZIONI S.R.L.**

Il sottoscritto Aiello Francesco, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Como al n. 1545, con studio in Cantù, Via California n. 4. eseguiti gli opportuni accertamenti, sopralluoghi, consultati gli atti catastali e gli altri elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli, si pregia rassegnare, la seguente



PERIZIA DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della società G.C. Costruzioni s.r.l. e consistenti in:

- 1) Appezamenti di terreni edificabili siti in Pozzo D'Adda (Milano) alla frazione Bettola - Via M. D'Antona e via M. Biagi (CESPITE n. 1);
- 2) Appezamenti di terreni agricoli nei comuni di Cassano D'Adda, Truccazzano e Pozzo D'Adda (CESPITE n. 2);
- 3) Due box per auto in via M. D'Antona 19 (CESPITE n. 3);
- 4) Nuda proprietà di terreno adibito a Parco Pubblico Comunale e reliquati stradali in via C. Colombo, via N. Copernico e via W. Tobagi (CESPITE n. 4);

al fine della loro alienazione.

PROPRIETARIA DEI BENI

- G.C. Costruzioni s.r.l. (Codice Fiscale e Partita IVA 04886160151) con sede legale nel Comune di Gorgonzola (MI) in via Trieste n. 42.

AR

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DELLE

PROPRIETA'

Le aree oggetto di valutazione di cui al punto 1), ossia gli appezzamenti di terreni edificabili siti in Pozzo D'Adda (MI) alla frazione Bettola - Via M. D'Antona e via M. Biagi sono ubicati in zona semiperiferica meridionale dell'abitato di Pozzo d'Adda e precisamente nella frazione di Bettola nelle citate vie M. D'Antona e M. Biagi.

Gli appezzamenti sono raggruppabili in tre lotti di terreno edificabile, vendibili separatamente e facenti capo ad una unica lottizzazione edificatoria i cui oneri comunali risultano interamente pagati.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli di cui al punto 2), ossia gli appezzamenti di terreni agricoli siti nei comuni di Cassano D'Adda, Truccazzano e Pozzo D'Adda essi sono raggruppabili in due lotti vendibili separatamente, il primo lotto posto a cavallo dei comuni di Cassano d'Adda e Truccazzano in zona inserita nel Parco Adda Nord (pertanto terreno di vocazione prettamente agricola) e il secondo lotto nel comune di Pozzo d'Adda a ridosso di un'area edificata confinante alla via P. Nenni.

I box elencati al punto 3) alla data attuale sono locati con un contratto di affitto al Sig. Schena Antonio e al Sig. Sow Abdoulaye e sono ubicati al piano interrato del condominio "Alba" sito in via M. D'Antona 19 nel Comune di Pozzo d'Adda. Secondo quanto affermato dalla proprietà gli attuali locatari sarebbero interessati al loro acquisto.

I rimanenti terreni di cui al punto 4) sono invece reliquati stradali o standard a parcheggio e verde, appartenenti a vecchie lottizzazioni civili ed industriali, tutte localizzate nel Comune di Pozzo d'Adda, la cui valutazione viene proposta solo in previsione dell'utilità che queste aree possano comportare per i vicini confinanti disponibili all'acquisto delle stesse.

DATI CATASTALI

La consistenza delle aree e delle unità immobiliari in argomento sono state suddivise in quattro cespiti la cui composizione interessa i seguenti dati catastali:

CESPITE 1

LOTTO 1

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 402 mq. 4.555,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 404 mq. 565,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 406 mq. 200,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 495 mq. 105,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 496 mq. 25,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 498 mq. 50,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 499 mq. 15,00

LOTTO 2

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 491 mq. 100,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 411 mq. 1.020,00

LOTTO 3

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 420 mq. 1.015,00

GF

CESPITE 2

LOTTO 1

- Piena proprietà Cassano d'Adda Foglio 26 mappale 60 mq. 9.320,00
- Piena proprietà Cassano d'Adda Foglio 26 mappale 61 mq. 450,00
- Piena proprietà Truccazzano Foglio 2 mappale 59 mq. 350,00

LOTTO 2

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 322 mq. 2.500,00

CESPITE 3

LOTTO 1

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Via Massimo D'Antona 19 piano S1
Foglio 5 mappale 315 sub 38 cat. C/6 Classe. 3 mq. 18 € 47,41

LOTTO 2

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Via Massimo D'Antona 19 piano S1
Foglio 5 mappale 315 sub 41 cat. C/6 Classe. 3 mq. 30 e 79,02

CESPITE 4

LOTTO 1

- Nuda proprietà Pozzo d'Adda Foglio 1 mappale 303 mq. 5.410,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 3 mappale 614 mq. 470,00
- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 1 mappale 320 mq. 783,00

LOTTO 2

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Via Tobagi PT Foglio 5 mappale 336
cat. F/1

LOTTO 3

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Foglio 5 mappale 327 mq. 500,00



LOTTO 4

- Piena proprietà Pozzo d'Adda Via Colombo PT Foglio 3 mappale 656
cat. F/1

N.B.: Per quanto riguarda la Piena proprietà relativa a Pozzo d'Adda Via Copernico 5 PT Foglio 3 mappale 689 cat. F/1 tale unità immobiliare è un errore catastale e non risulta di proprietà della G.C. costruzioni s.r.l.

VINCOLO DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Tutte le aree e gli immobili di cui ai cespiti o punti 1), 3) e 4) nonché il lotto situato nel Comune di Pozzo d'Adda indicato al cespite o punto 2) fanno riferimento ad un unico strumento urbanistico, ossia il PGT del Comune di Pozzo d'Adda approvato in via definitiva in data 16/11/2011.

In particolare si evidenzia che i lotti di terreno edificabili relativi al cespite 1) rientrano in un più ampio piano integrato d'iniziativa pubblica sottoscritto in data 16/04/2008 dal Notaio Fabio Gaspare Pantè e variato ai sensi dell'art. 14. Comma 12 della L.R. n. 12/2005 con redistribuzione volumetrica (variante planivolumetrica) approvata dal comune di Pozzo d'Adda su richiesta in data 22/09/2010 prot. 8956 e autorizzata in data 09.12.2011 di cui si allega uno stralcio.

In relazione ai lotti elencati al cespite n. 2, per quanto riguarda il terreno agricolo del Comune di Cassano d'Adda (sconfinante per una piccola porzione nel Comune di Truccazzano) si fa riferimento ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Cassano d'Adda in data 06/12/2011 e dal Comune di Truccazzano in data 21/01/2012 (Allegati alla presente perizia); mentre per il terreno agricolo nel Comune di Pozzo

d'Adda si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica del 20/03/2012. Si attesta che alla data attuale non sono intercorse variazioni degli strumenti urbanistici richiamati.

CARATTERISTICHE PARTICOLARI DEI LOTTI

Per quanto riguarda i lotti elencati, sia per gli edificabili che per gli agricoli, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in ordine all'idoneità degli stessi ad essere utilizzati per l'edificazione o per l'agricoltura non fanno emergere elementi di particolare rilievo.

Per i lotti edificabili trattasi di aree con sottosuolo prevalentemente ghiaioso, idoneo a sopportare il carico di normali edifici, mentre per le aree a destinazione agricola trattasi di aree agricole utilizzabili per coltivazioni in genere.

SERVITU'

I terreni non sono gravati da servitù passive né risultano godere di servitù attive, salvo quella di transito su strade vicinali ed interpoderali.

INFRASTRUTTURE URBANIZZATIVE

Sono presenti nella località edificabili le seguenti infrastrutture urbanizzative primarie: energia elettrica e rete fognaria (con possibilità di allacciamento a breve distanza), acqua potabile, gas metano, strade di collegamento con il centro urbano.

Si può quindi affermare che le località in cui sono poste le aree edificabili sono dotate di sufficienti infrastrutture urbanizzative primarie.



CRITERI DI STIMA

Per quanto riguarda i terreni elencato al cespite o punto 1) trattasi di lotti destinati all'edificazione in edilizia privata; In proposito la valutazione può essere effettuata mediante confronto con aree simili vendute o periziate in questo stesso periodo, tenendo conto comunque anche dei prezzi di riferimento editi dalla camera di commercio della Provincia di Milano.

A tal proposito si allega alla presente, ritenendola prezzo di riferimento, la perizia edita dal tecnico dott.ssa Angela Valentino, architetto nominato dalla Banca Popolare di Cremona, che aveva già periziato il lotto 1 (relativo al cespite 1) in questione.

Tale perizia era stata sottoscritta dal tecnico incaricato dalla Banca Popolare di Cremona in data Novembre 2012.

Al fine di contestualizzare la stima si deve però fare riferimento al dato Nomisma che ha calcolato il decremento medio per l'anno 2013 fra il 7 e il 10% e prevedere che per il 2014 vi sia un ulteriore peggioramento dell'andamento delle vendite (prima di arrivare ad una ripresa prevista a cavallo 2015/2016), applicando ragionevolmente un ulteriore deperimento previsto per il 5%.

Per i terreni agricoli si fa riferimento a prezzi medi utilizzati nelle transazioni agricole e riferite alla pertica milanese tenendo comunque ragionevolmente conto di una maggiorazione di prezzo per il lotto di terreno la cui posizione è a ridosso del centro abitato.

Per i box il riferimento sarà per comparazione con transazioni simili operate nel Comune di Pozzo d'Adda e per i reliquati si effettuerà una stima che

tenga conto della possibile utilizzazione che i vicini o l'amministrazione potrebbero trarne.

CESPITI ELENCATI AL PUNTO I

I cespiti al punto I) si possono riassumere, come sopra riportato, in tre lotti tutti facenti capo al lotto funzionale 3 denominato "Bettola Sud Est" costituito da terreni edificabili; il 1° lotto (cespite I) risulta composto da 7 mappali catastali ossia:

- Foglio 5 mappale 402, 404, 406, 495, 496, 498, 499

il 2° lotto (cespite I) composto da 2 mappali ossia:

- Foglio 5 mappale 491, 411

il 3° lotto (cespite I) composto da un unico mappale ossia:

- Foglio 5 mappale 420

Tutti i lotti sono ricadenti nell'ambito della Programmazione Integrata d'Intervento per la riqualificazione ed il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale del Comune di Pozzo d'Adda.

Sotto il profilo documentale la Proprietà aveva depositato in data 04.04.2006 Impegnativa Unilaterale di Partecipazione al PII formulando la propria proposta. Con Delibera del 18.06.2007 il Consiglio Comunale approvava il PII in Variante agli Strumenti Urbanistici e pertanto in data 16.04.2008 la società Carrera s.r.l. stipulava con il Comune di Pozzo d'Adda Convenzione per l'Attuazione del PII.

In seguito, il Comune in data 09.12.2011 ha autorizzato anche la Variante Planivolumetrica.

Dalla tavola 1 si evince una capacità edificatoria pari a 8.300 mc residenziali sul terreno al lotto 1° (cespite 1), una capacità di 2400 mc sul terreno al lotto 2° (cespite 1) e una capacità di 1600,00 mc sul terreno al lotto 3° (cespite 1).

Dalla ricerca di mercato e dalla perizia, deprezzata del 10% oltre ad un ulteriore 5% per le motivazioni sopra citate, si evince una quotazione di 160,00 €/mc.

LOTTO 1

Mc. 8300,00 x €/mc 160,00 = € 1.328.000,00

LOTTO 2

Mc. 2400,00 x €/mc 160,00 = € 384.000,00

LOTTO 3

Mc. 1600,00 x €/mc 160,00 = € 256.000,00

CESPITI ELENCATI AL PUNTO 2

I cespiti al punto 2), costituiti da terreni agricoli, si possono riassumere in due lotti.

Il 1° lotto (cespite 2) risulta sotto il profili urbanistico prettamente agricolo e si estende per la maggior parte nel territorio del Comune di Cassano d'Adda con accesso dal territorio del Comune di Truccazzano attraverso ponte agricolo sulla Roggia Coppa, rimanendo inserito nel perimetro del Parco Adda Nord (vedi CDU allegati).

Il 2° lotto (cespite 2) sito nel Comune di Pozzo d'Adda risulta anch'esso urbanisticamente come terreno agricolo come si evince dal CTU allegato,



KP

tuttavia la sua ubicazione a ridosso di una zona abitata e di una via di transito comunale lo porta ad avere una certa vocazione edificatoria futura. Per la valutazione si fa riferimento ai prezzi medi utilizzati nelle transazioni agricole e riferite alla pertica milanese (PM), ossia variabili tra i 6.000,00 € ed i 12.000,00 €.

Tenendo conto, secondo quanto detto sopra, della posizione prettamente agricola del 1° lotto (cespite 2) e della destinazione agricola ma a ridosso del centro abitato e della sua possibile vocazione edificatoria futura per il 2° lotto (cespite 2), sarà applicato il prezzo minimo alla pertica per la valutazione del 1° lotto prettamente agricolo inserito nel parco Adda Nord e il prezzo massimo per il 2° lotto agricolo prossimo al confine urbanizzato del comune di Pozzo d'Adda, quindi:

LOTTO 1

$PM 15,47 \times €/PM 6.000,00 = € 92.820,00$

LOTTI 2

$PM 3,82 \times €/PM 12.000,00 = € 45.840,00$

CESPITI RELATIVI AL PUNTO 3

I cespiti al punto 3), ossia i due Box per auto attualmente affittati, risultano di metratura differente.

Come si può verificare dalle schede catastali allegate, il primo box (lotto 1 cespite 3) è costituito da un box singolo attualmente dato in affitto al Sig. Schena Antonio, mentre il secondo (lotto 2 cespite 3) risulta essere un box doppio (in lunghezza) ed è attualmente affittato al Sig. Sow Abdoulaye.

Per la loro valutazione si può fare riferimento a recenti transazioni di box singoli in zona che attestano un valore medio compreso tra 15.000,00 Euro e 18.000,00 Euro.

Al fine della valutazione del costo di tali immobili verrà pertanto applicata la media dei valori sopra citati per il box singolo mentre per il box doppio in lunghezza verrà considerata la maggiorazione del 70% a quanto stimato per il box singolo.

LOTTO 1

Box singolo: € 16.500,00

LOTTO 2

Box doppio (in lunghezza): € 28.000,00

CESPITI RELATIVI AL PUNTO 4

I cespiti elencati al punto 4), ossia i terreni a reliquato stradale e la nuda proprietà del parco Pubblico sono di più difficile valutazione.

Per la loro posizione e per l'eventuale possibile acquirente si possono raggruppare in quattro lotti.

Al 1° lotto (cespiti 4) appartengono i due terreni adibiti a reliquato stradale e standard a verde nonché un terreno in nuda proprietà che risulta adibito a Parco Pubblico Comunale.

Tali cespiti risultano infatti come residui di una lottizzazione industriale e adibiti parte a parcheggio, parte a verde e parte a standard come si evince dall'estratto del PGT allegato. Si cita in proposito che l'Amministrazione del Comune di Pozzo d'Adda potrebbe essere interessata all'acquisto degli stessi.

Il 2° lotto (cespite 4) risulta costituito invece da una strada privata che dà accesso ad un condominio che potrebbe essere interessato all'acquisto.

Il 3° lotto (cespite 4) consiste in un'altra strada privata a servizio di un gruppo di villette sempre nel Comune di Pozzo d'Adda.

Il 4° lotto (cespite 4) è costituito da un reliquato di parcheggio interno di una zona industriale già occupato dalla ditta Sticob srl che potrebbe, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, essere interessata al suo acquisto. Purtroppo, vista la natura dei beni, il valore di questi lotti non può essere peritato sulla base del costo a metratura ma dovrà essere peritato solo a corpo e con valore simbolico di stima.

LOTTO 1

Valore a corpo del lotto 1: € 10.000,00

LOTTO 2

Valore a corpo del lotto 2: € 5.000,00

LOTTO 3

Valore a corpo del lotto 3: € 5.000,00

LOTTO 4

Valore a corpo del lotto 3: € 5.000,00

CONCLUSIONI PERITALI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto dei risultati della stima istitutiva e avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, la sottoscritta stima il prezzo per la vendita delle proprietà della società G.C costruzioni in € 2.176.160,00 così distinte:



CESPITE 1

Lotto 1:	€	1.328.000,00
Lotto 2:	€	384.000,00
Lotto 3:	€	256.000,00

CESPITE 2

Lotto 1:	€	92.820,00
Lotto 2:	€	45.840,00

CESPITE 3

Lotto 1:	€	16.500,00
Lotto 2:	€	28.000,00

CESPITE 4

Lotto 1:	€	10.000,00
Lotto 2:	€	5.000,00
Lotto 3:	€	5.000,00
Lotto 4:	€	5.000,00

TOTALE: € 2.176.160,00

Il valore peritato è riferito alle condizioni del mercato immobiliare della località al 17/06/2014 e prescinde da qualsivoglia peso o servitù qui non menzionato.

Cantù, 19 giugno 2014



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI COMO
IL PERITO
Luigi AIELLO
AIELLO
FRANCESCO
ARCHITETTO
1545

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratti di mappa
- Certificati di Destinazione urbanistica dei terreni agricoli
- Perizia redatta dall'arch. Angela Valentino
- Tavola planivolumetrica PII Lotto Funzionale Bettola Sud
- Schede catastali
- Estratto PGT del Comune di Pozzo d'Adda
- Recensioni stampa di andamenti immobiliari secondo Nomisma

