



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

La presente perizia viene redatta su incarico ricevuto dall'Unione dei Comuni Lombarda "Adda Martesana" con atto di determinazione n. 304 del 14/12/2020, la stessa viene resa in forma giurata.

Il sottoscritto si è recato nell'area e ha effettuato le necessarie ispezioni, oltre a valutare gli aspetti amministrativi catastali e urbanistici nonché un'indagine economica sui parametri di vendita delle zone, al fine di accertare il valore del corrispettivo di stima economica del bene oggetto della perizia di seguito meglio identificato.

TITOLARITA'

L'area in oggetto risulta essere di proprietà del Comune di Liscate con sede in Largo Europa 2 - Liscate (MI) C.F. 83503450153, Divenuta proprietaria con atto notaio Lampugnani Carlo con sede in Melzo (MI) registrazione numero 612.2/2000, atto di compravendita del 02/06/1999 con voltura in atti dal 21/03/2000 repertorio 34436.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un lotto di terreno situato nel Comune di Liscate in via Curiel (senza numero civico). Il Comune di Liscate dista circa 17 Km dai confini est di Milano, facilmente raggiungibile tramite la S.P. 14, da cui è possibile poi accedere alla Via Curiel direttamente (Figura 1 e 2).



Figura 1



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

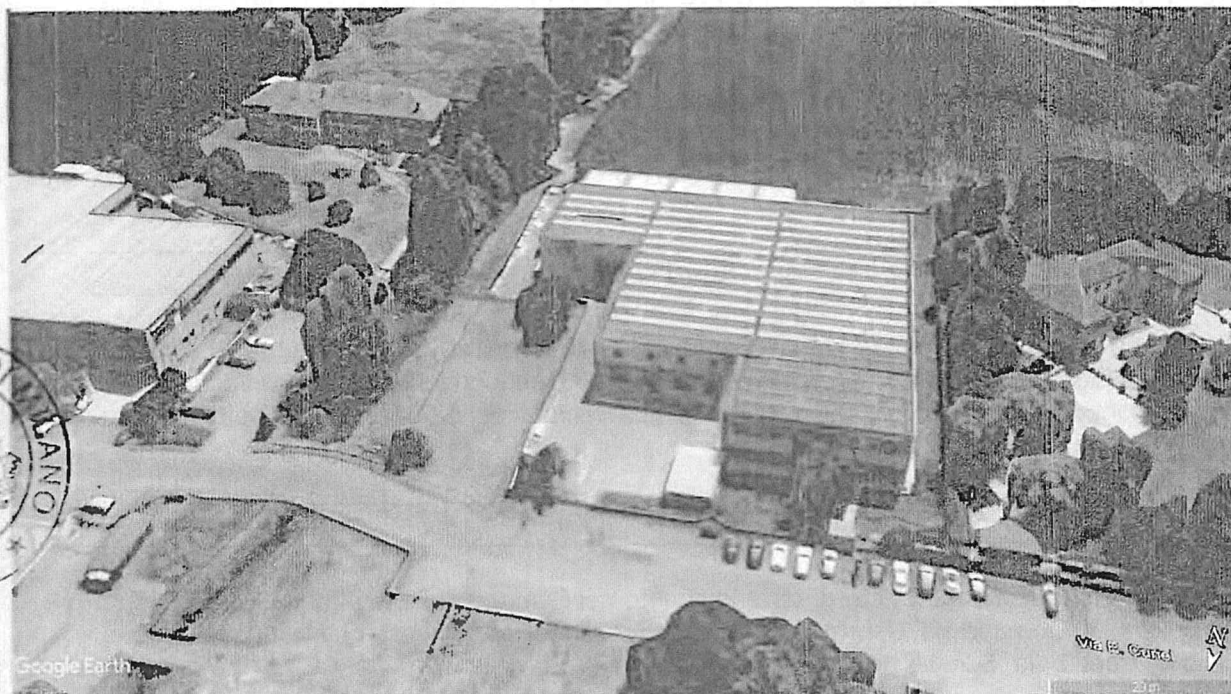


Figura 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area risulta essere censita al catasto terreni identificata da due mappali distinti tuttavia attigui tra loro, di cui uno identificato al foglio 7 particella 146/parte con qualità seminativo irriguo classe prima della superficie presunta di mq 81,00, l'altro identificato al foglio 7 particella 144/parte con qualità seminativo irriguo di classe prima della superficie presunta di mq. 863,00; la superficie complessiva del lotto si può così stimare in mq 944,00 circa, in ordine alla quale, per una più precisa identificazione, è oggetto di frazionamento da parte del sottoscritto professionista.

Di seguito le coerenze catastali dell'area oggetto di stima, nei mappali originari foglio 7 mappali n. 144 e n. 146:

- A nord - viabilità comunale - Via Curiel
- A sud - mapp. 145
- A est - Roggia "Fontanile Santo Stefano"
- A ovest - mapp. 261

A migliore identificazione di quanto sopra, si rappresenta di seguito (figura 3) l'estratto planimetrico con l'indicazione dei mappali oggetto di perizia a valle del frazionamento di progetto, quali provvisoriamente AAA (foglio 7 mappale 146/parte) e AAD (foglio 7 mappale 144/parte).



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

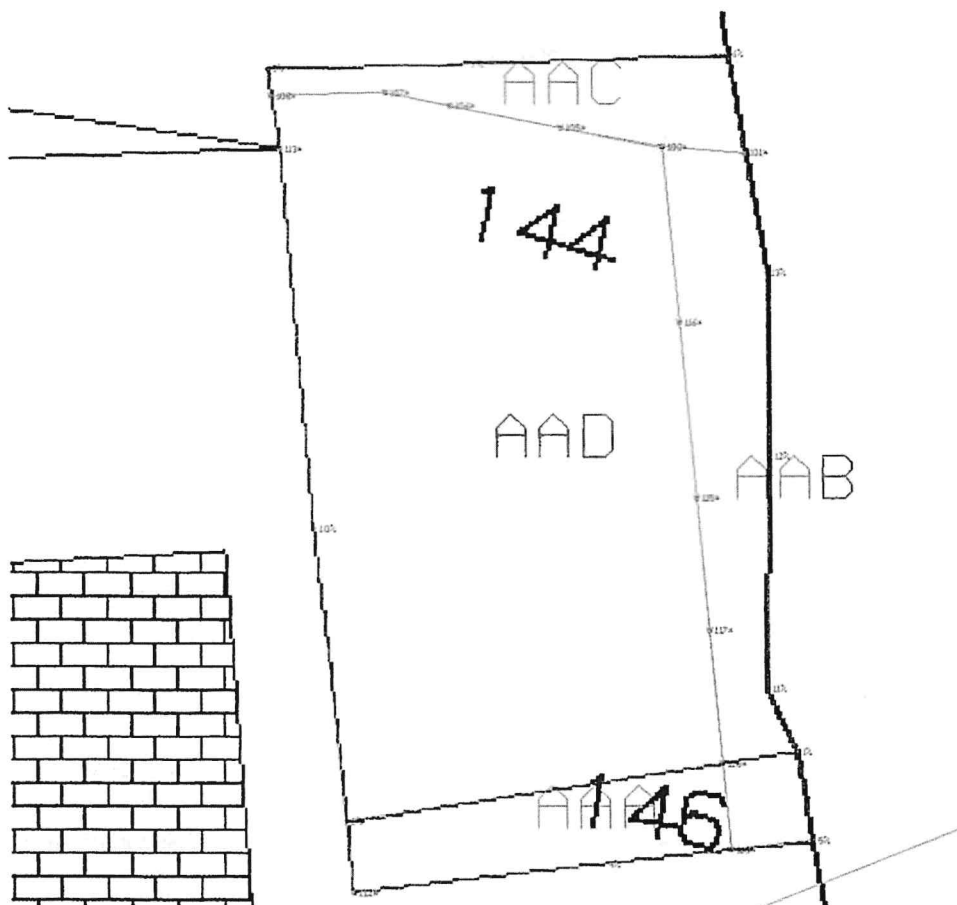


Figura 3

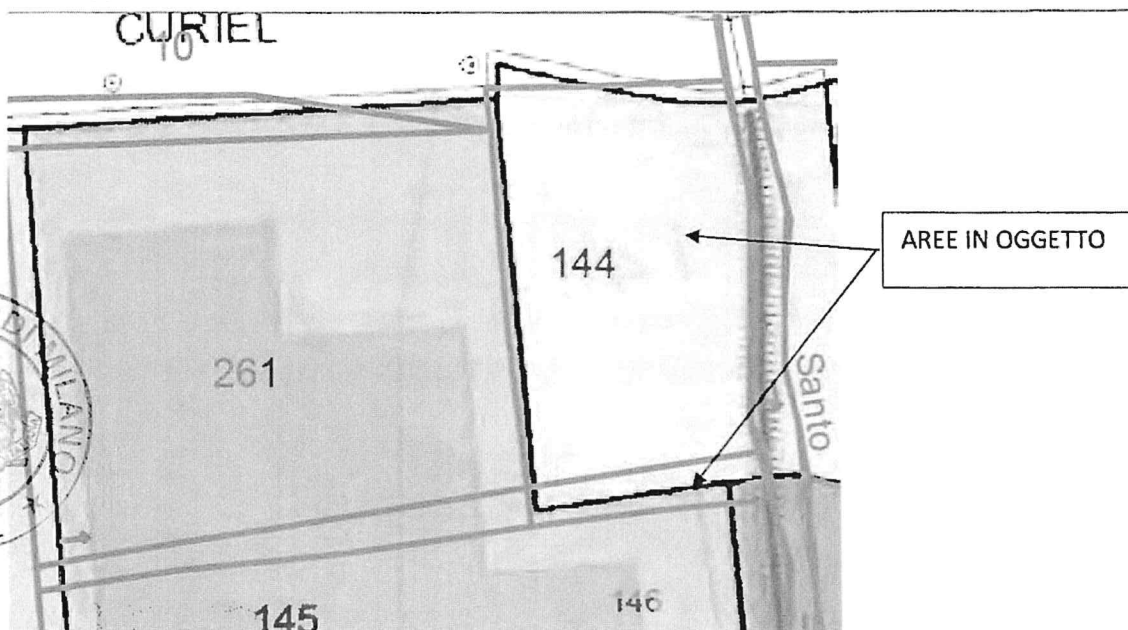
VERIFICA URBANISTICA

L'area oggetto di stima risulta in base al Piano dei Servizi del PGT, avere destinazione:

- Servizi a verde e sport - Categoria 3 - Verde non fruibile legato al produttivo



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D



SISTEMA DEI SERVIZI (ambiti soggetti a Piano dei Servizi)



Servizi esistenti



Servizi di progetto



Rete ciclopedonale esistente



Rete ciclopedonale di progetto



Limiti di rispetto strade, pozzi, cimitero, elettrodotti



Nuova viabilità comunale



Confine comune



Cartografia catastale

In relazione a detta area, si potrebbe determinare l'ipotesi di proporre al Consiglio Comunale di Liscate nel contesto approvativo dell'adeguamento del piano delle alienazioni, il cambio d'uso ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/2005, ovvero l'ipotetica destinazione d'uso dell'area quale omogenea al tessuto esistente produttivo in loco, quale "ambito della città consolidata prevalentemente produttiva (ex zona D1a)" del Piano delle Regole art. pr 23 della NTA, per come di seguito sintetizzato (stralcio da NTA):



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

Articolo pr 23. Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva

Individuazione

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva* si intende gli ambiti ex zone D1a del PRG superato.

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

Interventi

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato
Manutenzione ordinaria	X	
Manutenzione straordinaria	X	
Restauro e risanamento conservativo	X	
Ristrutturazione edilizia		X
Nuova costruzione		X

Aree per servizi

Negli interventi in cui è previsto il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio il reperimento di aree per servizi come previsto da articolo pr 14.

Indici e parametri

- Uf 0,80 mq/mq;
- Rcf 60%;
- Hmax 14 m;

Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del presente documento





Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo
	PA2	Depositi a cielo aperto
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria
	PI2	Depositi a cielo aperto
	V	Esercizi di vicinato
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie
	GS	Grandi strutture di vendita
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali
	D3	Attività private
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive
	RT2	Pubblici esercizi
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo

STATO DEI LUOGHI

Al fine di ottenere evidenza visiva dello Stato dei luoghi il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di stima. A seguito del sopralluogo effettuato si segnala che l'area si presenta principalmente a verde con culture arboree spontanee, non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun tipo fatto salvo per la recinzione con il lotto confinante (immobile ad uso industriale).

Il lotto è caratterizzato da una forma rettangolare con i lati irregolari sostanzialmente da metri 41 per metri 23 costituita da due mappali, confinante a nord con via Curiel, a est con l'area identificata AAB di cui alla precedente figura 3, a sud e a ovest con beni di proprietà di terzi.

Si rappresentano di seguito (figure 4 e 5) le ispezioni fotografiche, relative al sopralluogo.



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

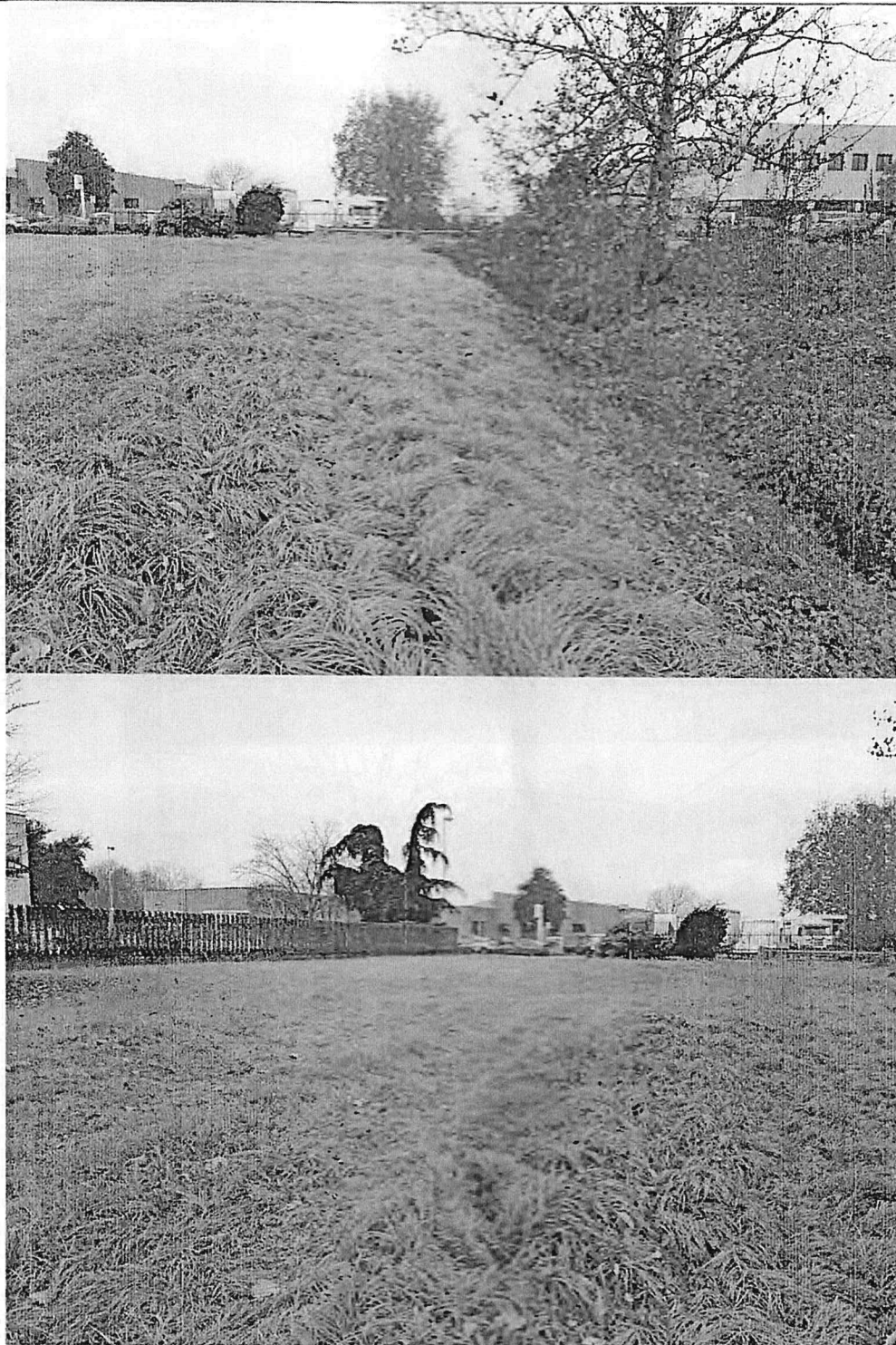


Figura 4



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

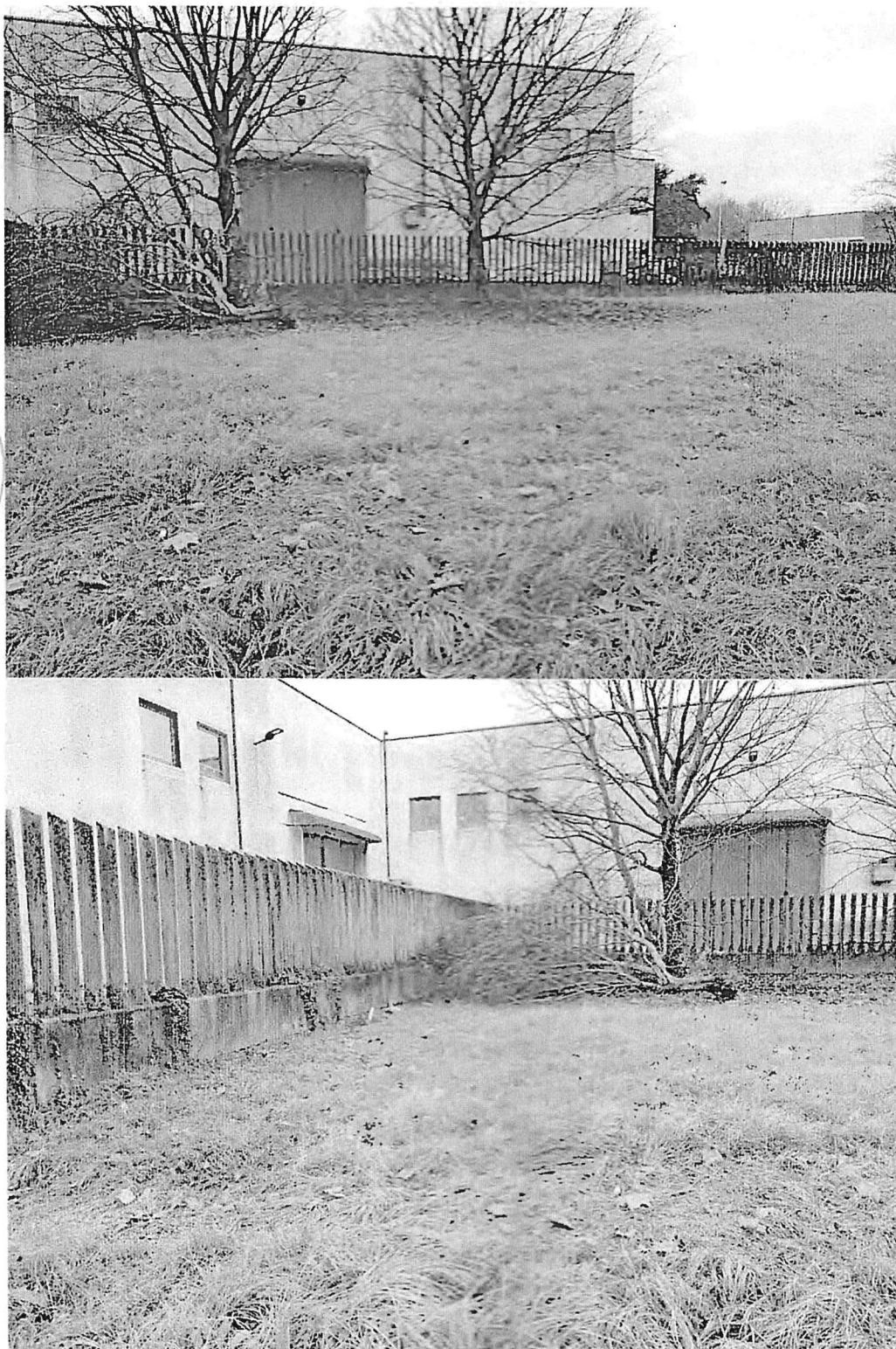


Figura 5

PRATICHE CATASTALI E COMUNALI, PERIZIE, RILIEVI TOPOGRAFICI,
PROGETTAZIONE CAD, DIREZIONE LAVORI, RISTRUTTURAZIONI, SICUREZZA



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

ANALISI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area mediante un calcolo sintetico parametrico di beni simili situati in zona, si procede a un'analisi delle caratteristiche di seguito indicate, ipotizzando la formulazione del Consiglio Comunale di Liscate il cambio d'uso nel contesto approvativo dell'adeguamento del piano delle alienazioni, ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/2005, ovvero l'ipotetica destinazione d'uso dell'area quale omogenea al tessuto esistente in loco, ovvero "ambito della città consolidata prevalentemente produttiva (ex zona D1a)" del Piano delle Regole art. pr 23.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

La conformazione del lotto, quale un rettangolo irregolare indicativamente di 41 m x 23 m, limita significativamente l'edificazione in quanto rispettando quanto ai parametri edilizi delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole relativamente ai confini e alle strade la larghezza dell'edificio potrebbe teoricamente conseguire i 29 m circa da un lato e i 13 m circa dall'altro lato, ciò ne condiziona di fatto il risultato di stima, in relazione alle potenzialità edificatorie del lotto in base agli indici di sfruttamento.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

La vicinanza al capoluogo lombardo il facile accesso dalla via Curiel alla Strada Provinciale n. 14 ne avvantaggia le caratteristiche riguardo la posizione geografica del lotto. Si l'assenza di un accesso per i mezzi al lotto, ciò comporta una modifica al marciapiede esistente per poter permetterne l'accesso.

Fermi tali presupposti intrinseci ed estrinseci di cui sopra, il valore di stima viene richiesto sul bene inteso a seguito di una ipotetica proposta al Consiglio Comunale di Liscate di variazione di destinazione d'uso da aree rientranti nel Piano delle Regole "Ambiti della città consolidata produttivi artigianali industriali" adottando le caratteristiche indicate nei parametri edilizi dell'art. pr 23 delle NTA.

Resta inteso che in mancanza di variazione del cambio di destinazione d'uso la presente perizia non risulta essere più congruente con i valori di mercato indicati in seguito, mancandone il presupposto della destinazione di edificazione per scopi privati produttivi.

Alla luce delle indicazioni di cui sopra i parametri di superficie del lotto a seguito del frazionamento saranno di circa 944,00 mq.

DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE

A seguito di uno studio sui parametri di vendita di beni con caratteristiche produttive generali nella zona, applicando un calcolo sintetico parametrico si individua il valore unitario del bene, per la destinazione "ambito della città consolidata prevalentemente produttiva (ex zona D1a)" del Piano delle Regole art. pr 23, ricompreso tra 70,00 €/mq e 90,00 €/mq.

PRATICHE CATASTALI E COMUNALI, PERIZIE, RILIEVI TOPOGRAFICI,
PROGETTAZIONE CAD, DIREZIONE LAVORI, RISTRUTTURAZIONI, SICUREZZA



Geom. Notarangelo Matteo
Via Sondrio 15 - 20060 GESSATE (MI)
Mob. 3477503218 - notarangelo.matteo@gmail.com
Albo Geometri della Provincia di Milano n. 9991
P.IVA 03392700963 - C.F. NTRMTT78A19H926D

Applicando tale parametro alle caratteristiche intrinseche del bene ed in particolare all'edificabilità che il bene potrebbe esprimere alla luce della forma del lotto ed in particolare alla sua dimensione est/ovest, nonché tenendo conto della superficie e del possibile sfruttamento edilizio di fatto per come indicato nei paragrafi precedenti, porta a collocare l'immobile in oggetto nel valore di €/mq. 80,00. (euro ottanta/00).

Pertanto, tenendo conto della superficie e il valore indicato appena sopra, si attribuisce al lotto un valore complessivo di mercato così calcolato: mq 944,00 per €/mq 80,00 e quindi €. 75.520,00 (settantacinquemilacinquecentoventi/00)

La presente stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, relativamente a parte delle particelle indicate AAA e AAD nella figura 3, in corso di variazione mediante frazionamento, precisando che la superficie utilizzata per il calcolo risulta essere una superficie nominale e non reale.

Gessate, lì 02/02/2021

Geom. Matteo Notarangelo





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modello per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno 02 del mese di FEBBRAIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere e personalmente comparso il Signor NOTARANGELO MATTEO nato a SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

il 19 / 01 / 1978 residente in GESSATE prov. (MI)

in via SONDRIO 15 identificato con documento CARTA IDENTITA'

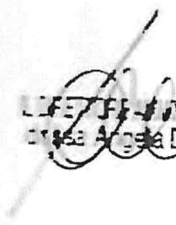
n° 15 rilasciata da COMUNE DI GESSATE il 22 / 06 / 2013

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 01 / 02 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge il comparso presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.


UFFICIO AMMINISTRATIVO
Della Cancelleria D'AURIA



Il dichiarante



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
CANCELLIERE
02/21 N. 004575

NOTA BENE:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Art. 493 c.p. "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

CTU_VER_02_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI NON ISCRITTI.DOCX

1 di 1

Pagina

CORRERE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1571/2021 del 16-02-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

