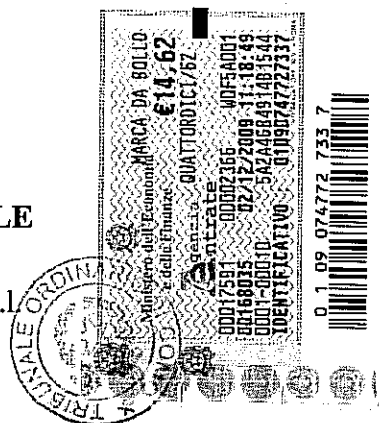


**PERIZIA ESTIMATIVA DEL TERRENO EDIFICABILE
IN COMUNE DI MONTANO LUCINO (CO)**
via Seneca, mapp. 1356 - Proprietà Domus Costruzioni s.r.l.



0. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Saverio Saffioti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Como al n. 1006/A è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Fabiola Maino di valutare alla data attuale, il bene di cui in epigrafe. Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Lo scrivente, a seguito dell'espletamento di necessarie indagini preliminari si ritiene in grado di redigere la seguente perizia.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERIZIATO

L'immobile oggetto di stima è sito in comune di Montano Lucino via Seneca, località Pian Meraccio, in zona periferica del territorio comunale posto alla confluenza delle vie Montegrappa e Casarico rispettivamente in collegamento con i comuni di Villa Guardia e Montano. Facilmente raggiungibile dalla SS342 via Varesina, poco distante dall'autostrada Como – Chiasso, è posto a circa due chilometri da importanti centri commerciali. Non è direttamente servito da mezzi di pubblico trasporto.

Il terreno ha una consistenza di mq 1198,07 come da rilievo allegato al progetto presentato al comune di Montano Lucino.

2. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà Domus Costruzioni s.r.l. con sede in Grandate via Montale 10 C.F.: 0242880132. L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dell'unità in oggetto con atto Notaio Dott. Fulvio Francoli del 10 gennaio 2007 Repertorio n. 3759. Nota presentata con Modello Unico n. 1529.1/2007.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto dei terreni – immobile in Comune di Montano Lucino - sezione di Montano
dati derivanti da impianto meccanografico del 09.11.1984

- foglio 9 mapp. 1356 di are 10,00
- reddito dominicale Euro 4,13 (lire 8.000) – reddito agrario Euro 3,62 (lire 7.000)

Coerenze: a nord mappale 1137; ad est mappale 1357; a sud valletta di Vinzorlasco; ad ovest mappali 1136/b e 1136/a.

Accesso: in lato di sud lungo tutto il confine della roggia di Vinzorlasco, per mezzo di servitù di passo gravante sui mappali 1137/d e 1137/e.

4.INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il terreno individuato al mappale 1356, in riferimento alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore vigente dal 3 maggio 2006, è individuato in zona C1 Completamento Residenziale. In particolare le zone C comprendono:

- parti di territorio comunale parzialmente edificate non interessate da insediamenti con carattere storico – artistico e con i requisiti stabiliti dall'art. 2 lettera c) del D.M. 02.04.1968, comprese componenti caratterizzate da presenze integrate di verde strutturato.
- Part i di territorio suscettibili per collocazione strategica nel tessuto urbano di riqualificazione e trasformazione funzionale.

Per quanto alle distanze le norme prevedono che la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di m. 5,00. La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di m. 10,00. In caso di pensiline, balconi o in genere sbalzi, inferiori a m. 1,50 la distanza dal filo più esterno dello sbalzo al confine non potrà essere inferiore a m. 3,50.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno avere una superficie maggiore/uguale al decimo del volume del fabbricato.

Nella superficie di terreno non edificato dovrà essere garantita una piantumazione pari ad un albero ogni 40 mq.

La destinazione prevalente nelle zone C1 è residenziale, l'indice di densità edilizia è di



0,80 mc/mq, l'altezza massima degli edifici non può superare 7,50 mt.

5. PERMESSO DI COSTRUIRE

In data 08.11.2006 è stata presentata al Comune di Montano Lucino domanda di Permesso di Costruire, protocollo n. 9392, relativa a "Nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare in via Seneca" mappale 1356 – sezione censuaria di Montano; richiedente Domus Costruzioni s.r.l., progettista p.i.e. Stefano Caccia. La richiesta era relativa alla edificazione di costruzione con destinazione residenziale di due piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto, per una volumetria totale di mc. 955,98, stante una superficie fondiaria di mq. 1198,07 e quindi un volume massimo edificabile di $(1198,07 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mc/mq}) = 958,46 \text{ mc}$

A seguito di accoglimento domanda inoltrata, in data 5 gennaio 2007 il Comune di Montano Lucino emanava titolo abilitativo: Permesso di Costruire prot. n° 3091.

Gli oneri concessori dovuti ai sensi degli articoli 44 e 48 della L.R. 12/2005 ed in riferimento alle Deliberazioni in materia del Consiglio comunale erano stati così determinati:

oneri di urbanizzazione primaria	€	5.305,69
oneri di urbanizzazione secondaria	€	7.093,37
contributo costo costruzione	€	<u>9.731,56</u>
oneri concessori dovuti	€	22.130,62

6. DECADIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Non essendo stati iniziati i lavori di costruzione entro l'anno successivo alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 comma 2) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 si è determinata la decadenza del titolo abilitativo.

Il Comune di Montano Lucino in data 10 gennaio 2008 con raccomandata A.R. Prot. 308/2008 ha comunicato alla Domus Costruzioni s.r.l. ed al progettista l'avvenuto decadimento del Permesso di Costruire.





Si precisa che ai sensi dell'articolo 15 comma 4 del citato D.P.R. il Permesso di Costruire decade anche con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro i tre anni dalla data di inizio.

7. METODOLOGIA VALUTATIVA

Il terreno in oggetto ha superficie di mq. 1198,07 e volumetrie massima edificabile di mc 958,46.

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico comparativo, ciò acquisendo informazioni presso il borsino immobiliare e le agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite di terreni similari avvenute recentemente in zona. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni edificabili con indici confrontabili al caso in esame, pari ad € 145,00/mq.

In riferimento a quanto sopra il valore del terreno di cui trattasi è:

$$V_a = 145,00 \text{ €/mq} \times 1198,07 \text{ mq} = 173.720,15 \text{ €}$$

Un secondo metodo di analisi è quello indiretto. Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (V_f) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo (V_a). Viene indicato col simbolo (V_{au}) il valore dell'area riferito a metro cubo edificabile. V_a inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio di impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile (U) costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene debba essere considerata nella misura del 20% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (V_f). I costi di trasformazione dell'area, rapportati ad una unica unità di riferimento: metro cubo edificabile, comprendono:

- costi accessori (Ca), relativi a costi di urbanizzazione comprendendosi anche gli oneri concessori e i costi tecnici, valutati in € 80,00/mc
- costi di costruzione (Cc) valutati in € 1250,00/mq pari a € 416,66/mc
- costi relativi alla locazione del denaro e utili (U)
- valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf)

Atteso che in riferimento al borsino immobiliare il prezzo di mercato per unità abitative di caratteristiche medie in zona è di € 2400,00/mq pari a € 800,00/mc, si assume il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) = € 800,00/mc.

Quindi mediante la:

$$Vau = Vf - (Ca + Cc + U)$$

si ottiene:

$$Vau = 800 - (80 + 416,66 + 120) = 183,34 \text{ €/mc}$$

da ciò il valore dell'area Va è dato da:

$$Va = Vau \times (\text{volumetria edificabile}) = 183,34 \text{ €/mc} \times 958,46 \text{ mc} = 175.724,56 \text{ €}$$

Un terzo criterio di determinazione del valore del terreno è di tipo proporzionale: l'incidenza del valore dell'area oscilla tra il 20% ed il 25% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf). Da ciò, riferendosi all'unità di metro cubo edificabile si ottiene:

$$Va = (22,5 \times 800,00 \text{ €/mc} \times 958,46 \text{ mc}) / 100 = 172.522,80 \text{ €}$$

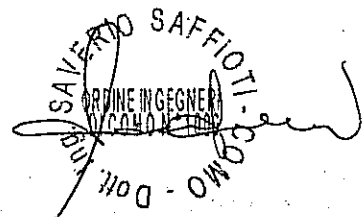
8. CONCLUSIONI

Atteso che utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a tre valori simili dell'area di cui trattasi, si ritiene corretto definire il valore di mercato quale valore medio rispettivamente di 172.522,80 € - 175.724,56 € - € 173.720,15 €.

Da ciò il valore di mercato del terreno edificabile in comune di Montano Lucino via Seneca distinto al mappale 1356 foglio 9 sezione Montano è pari ad € 174.000,00 diconsi euro centosettantaquattromila.

Como 20.04.2009

il tecnico



SAVERIO SAFFIOTI
INGEGNERE
COMO - DOG. IMP. 1000

Com. 2413/09

**TRIBUNALE DI COMO
VERBALE DI GIURAMENTO**



Il giorno 2 dicembre 2009 in questo Tribunale, avanti il sottoscritto Cancelliere, è comparso l'ing. Saverio Saffiotti, nato a Como il 14.12.1954, con studio in Como via Caio Plinio n. 22 identificato con carta di identità n° AO0156836, rilasciata dal Comune di Brunate il 18.04.2007, il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa relazione peritale di cinque fogli, effettuata in data 24.04.2009.

Ammonito ai sensi di legge, il componente presta giuramento ripetendo la formula di rito:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità”.

Del che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMPARENTE



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Dr. Vittorio Candia