

**Tribunale civile di Milano – Sezione Seconda Fallimentare**

**Concordato Preventivo n. 65/2011 – Pasfin S.A.P.A.**

Giudice **Dr.ssa Francesca Savignano**

Commissari **Dr.ssa Roberta Zorloni**

**Avv. Gino Da Pozzo**

**Avv. Piero Pieri**

Perito **Geom. Luca Mutti**

**Parere di congruità relativamente alla stima redatta dall'Arch. Lorella Pozzoli per conto della Pasfin S.A.P.A. in Concordato Preventivo n. 65/2011 dei seguenti immobili:**

2) Varese, p.zza Biroldi n. 20 - appartamento e box

5) Roburent (CN), Loc. San Giacomo – n. 2 appartamenti

6) Palau (SS), Via Capo d'Orso – appartamento

7) Cusio (BG), Via Monte Avaro – appartamento e box

8) Cusio (BG), Via Maddalena snc – n. 2 box

9) Livraga (LO), Via San Giorgio snc – Appartamento e n. 2 fabbricati rustici

10) Sant'Angelo Lodigiano (LO), Via Cavour n. 110 – Capannoni ed abitazione del custode

11) San Colombano al Lambro (MI), Via Ottavio Steffenini – Autorimessa

**Premesse**

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, con studio in Milano, Via C. De Angeli n. 3, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano ed al Collegio Geometri della Provincia è stato incaricato dall'Illustrissimo Signor Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Savignano, come da giuramento in data 1° febbraio 2012, di procedere alla redazione di un parere di congruità in merito alle perizie estimative degli immobili di proprietà della Pasfin S.A.P.A. in concordato preventivo, redatte dall'Arch. Lorella Pozzoli con studio in Busto Arsizio.

Lo scrivente ha effettuato una ricognizione sommaria dei luoghi (solo esternamente), al fine di verificarne l'ubicazione e la condizione degli stessi; inoltre durante incontri avvenuti con



l'amministratore della Società ed i propri professionisti, sono state richieste le autorizzazioni edilizie e gli eventuali condoni concessioni in sanatoria, al fine di confermare o meno la regolarità edilizia degli stessi e la possibilità che possano essere rapidamente alienati, senza che si incorra in "intoppi" tecnici.

Per quanto concerne l'operazione immobiliare di Milano, Via De Sanctis n. 10 la stima redatta dall'Arch. Pozzoli è risultata non sufficientemente argomentata in merito al conto economico espresso nella valutazione; si è quindi ritenuto predisporre una relazione separata.

Per gli immobili oggetto della presente si è esaminato il mercato locale e consultato operatori del settore, al fine di avere ampie ed attendibili elementi di confronto.

### **Relazione**

---

Le relazioni dell'Architetto Pozzoli sono state accuratamente verificate, analizzando anche i documenti comunali forniti dalla Società; confrontando la documentazione ed il contenuto degli elaborati peritali.

Lo stimatore ha indicato due valori, il primo di mercato ed il secondo in ipotesi di vendita forzata.

Il concetto economico differisce nelle due ipotesi in ragione del tempo occorrente per finalizzare la vendita dei cespiti.

Nel primo caso si presume un'attività di messa in vendita con tutti gli accorgimenti classici e rituali utilizzando le agenzie immobiliari; di norma i tempi di vendita, considerando l'attuale situazione, sono di 12/18 mesi; nella seconda ipotesi la vendita avviene in tempi brevissimi, grazie ai prezzi concorrenziali, riducendo gli stessi ad una sorta di prezzo base d'asta; la vendita in tal caso avviene entro 6-8 mesi.

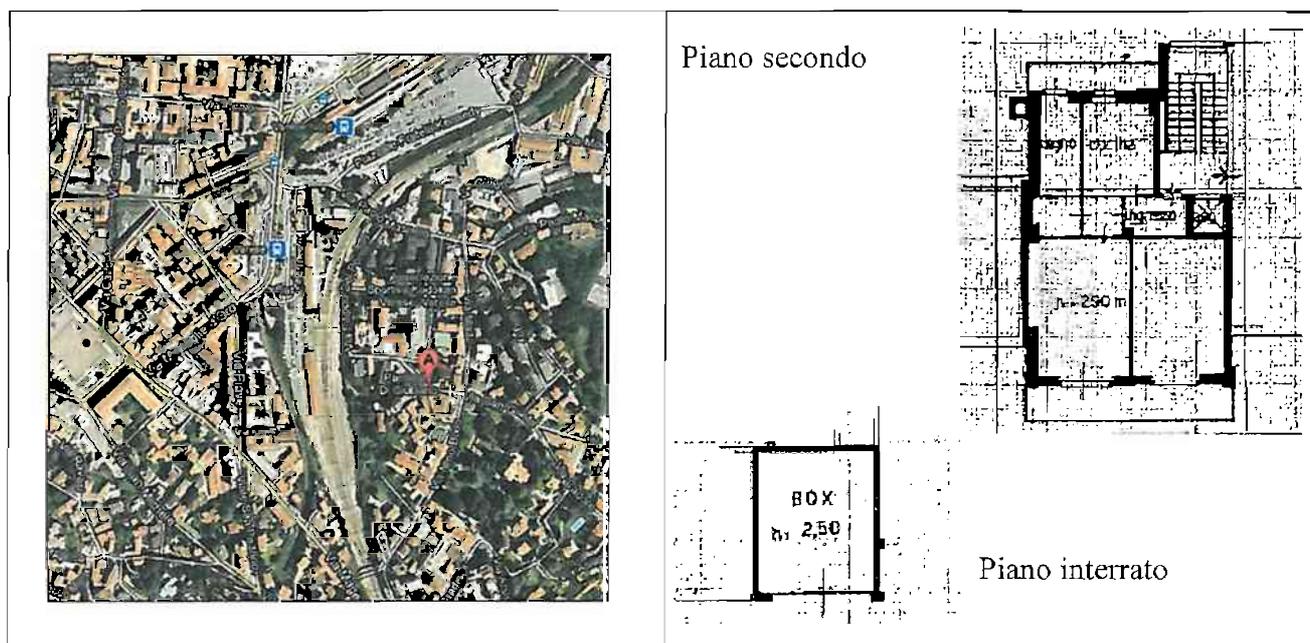
I valori espressi dall'Arch. Pozzoli sono, per la maggior parte, in linea con i prezzi "base" delle zone interessate, considerando lo stato d'uso, di destinazione e di occupazione.

Solo in alcuni casi, trattandosi di cespiti atipici e "non convenzionali", lo scrivente ha ritenuto congrua la stima esposta, apportando con diversi parametri valutativi una differente valorizzazione di mercato e di liquidazione.

Di seguito si procede all'analisi dei singoli cespiti immobiliari:



## 2) Varese, p.zza Biroldi n. 20



Trattasi di un appartamento al piano secondo e di un vano box doppio ubicati all'interno di una palazzina costruita negli anni '70 con tipologia architettonica semplice e sistemi costruttivi tradizionali. L'immobile è ubicato in zona semicentrale della città, nei pressi dell'Ospedale del Ponte e della stazione ferroviaria.

### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Varese come segue:

- Foglio 17, mappale 2795, sub. 28, Cat. A/2, cl. 3, cons. vani 4, RC€ 454,48, Piano 2-S2
- Foglio 17, mappale 2795, sub. 65, Cat. C/6, cl. 8, cons. mq. 26, RC€ 107,42, Piano S2

### Situazione comunale

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare è stata edificato in forza di concessione edilizia B.C.N 16748 int. 249, rilasciata dal Comune di Varese in data 27/07/1968, notificata il 2/08/68, prorogata il 14/01/69, dichiarazione di abitabilità in data 26/11/1971. Dalle verifiche effettuate non risulta che vi siano state variazioni catastali, tali da supporre variazioni edilizie dalla di costruzione.

Manca il certificato di agibilità.

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Appartamento P.2°	mq. 82,40	mq. 82,40



Balconi	mq. 17,70	mq. 5,31
Cantina	mq. 4,80	mq. 1,92
Box	mq. 29,70	mq. 26,00

**Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio**

Comune: Varese Fascia/zona: Centrale/V. Dandolo, v.le Milano, v. Piave, v. Magenta, v. Avegno  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Stato conservativo: normale

Tipologia	Min	Max
Abitazioni civili	1300	1750
Box	1200	1550

**Quotazioni immobiliari pubblicate dalla Camera di Commercio di Varese**

Unità abitative	Minimo €/mq.	Massimo €/mq.
Nuove / ristrutturate	2.400	3.100
Abitabili in buono stato	1.400	1.900
da ristrutturare	800	1.200
Box singoli	€/unità 20.000,00	€/unità 30.000,00

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm$  30%**

**Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

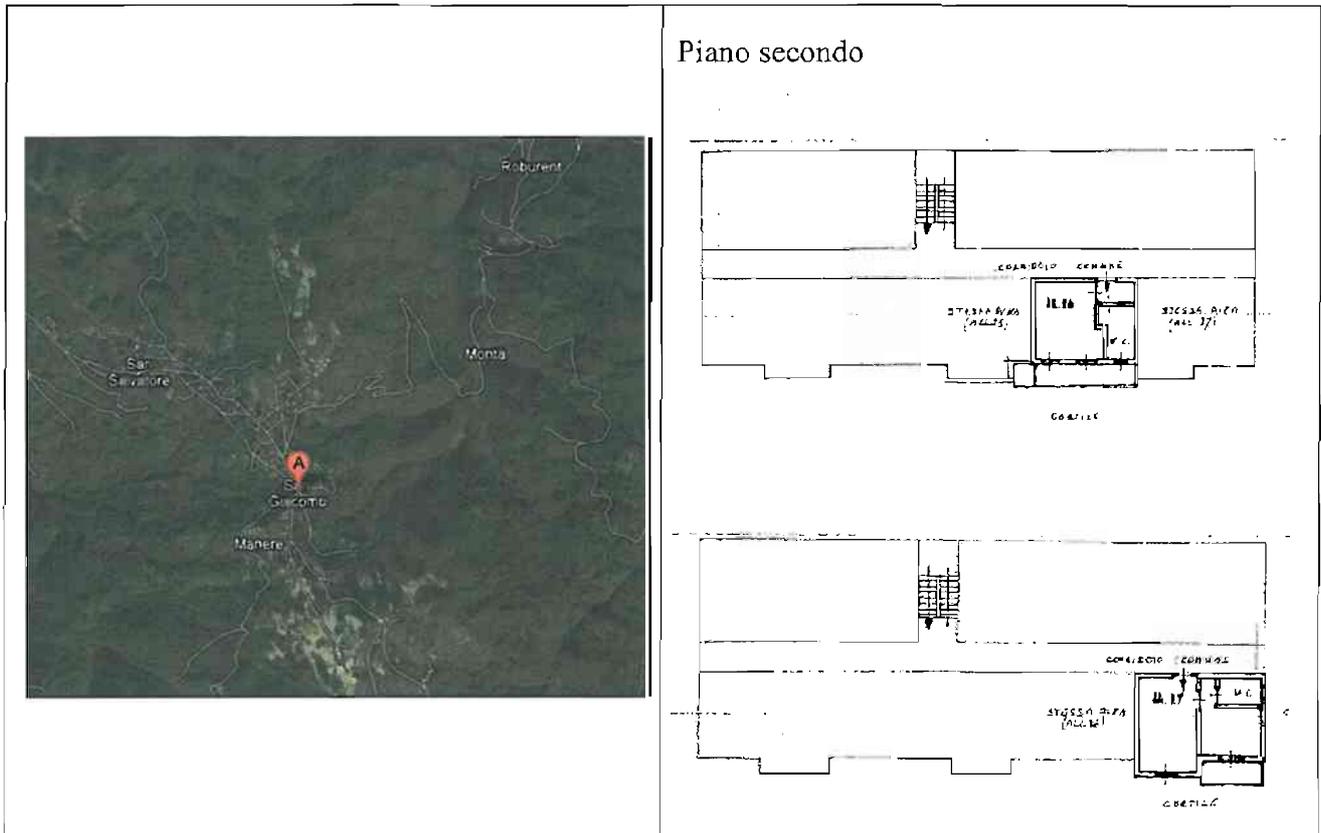
	Stima commerciale	Stima di realizzo
Appartamento P.2°	€ 170.000,00 - €/mq. 1.900,00	€ 166.000,00 - €/mq. 1.852,00
Box P.S1	€ 26.000,00 - €/mq. 1.000,00	€ 26.000,00 - €/mq. 1.000,00

**Osservazioni**

La stima redatta dell'Arch. Pozzoli, a parere dello scrivente, è da ritenersi congrua nelle due ipotesi di stima. Ai fini della vendita è necessario il rilascio dell'agibilità e della certificazione energetica condominiale.



## 5) Roburent (CN), Loc. San Giacomo



Trattasi di due bilocali ubicato al secondo piano dello stabile in Roburent, fraz. San Giacomo, nel complesso residenziale denominato “Villaggio Bianco”, in prossimità del piccolo comprensorio sciistico tra i pendii del Monte Alpet (m. 1600) ed il Bric Colmè (m. 1300).

Il condominio è stato costruito negli anni '70 ed ha subito negli anni diverse ristrutturazioni. Gli appartamenti sono stati fisicamente uniti, ma la documentazione catastale non risulta aggiornata.

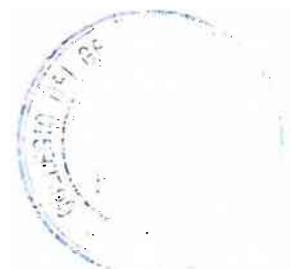
### Situazione catastale

I beni sono attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Cuneo come segue:

- Foglio 12, mappale 524, sub. 26, Cat. A/2, cl. 1, cons. vani 1,5, RC€ 96,84
- Foglio 12, mappale 524, sub. 27, Cat. A/2, cl. 1, cons. vani 2,5, RC€ 161,39

### Situazione comunale

L'immobile è stato costruito in forza della licenza di costruzione n. 64 rilasciata dal Comune di Roburent in data 30/05/77, con variante del 24 maggio 1979.



<u>Consistenza</u>	Sup. lorde	Sup. commerciali
Appartamento P.2° sub. 26	mq. 29,80	mq. 29,80
Balconi	mq. 8,40	mq. 2,52
Appartamento P.2° sub. 27	mq. 39,40	mq. 39,40
Balconi	mq. 4,14	mq. 1,24

### **Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio**

Comune: Roburent Fascia/zona: Suburbana/S. Giacomo di Roburent (zona turistica)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	1100	1650
Abitazioni di tipo economico	850	1250
Box	500	750
Ville e Villini	1100	1650

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm 30\%$**

### **Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

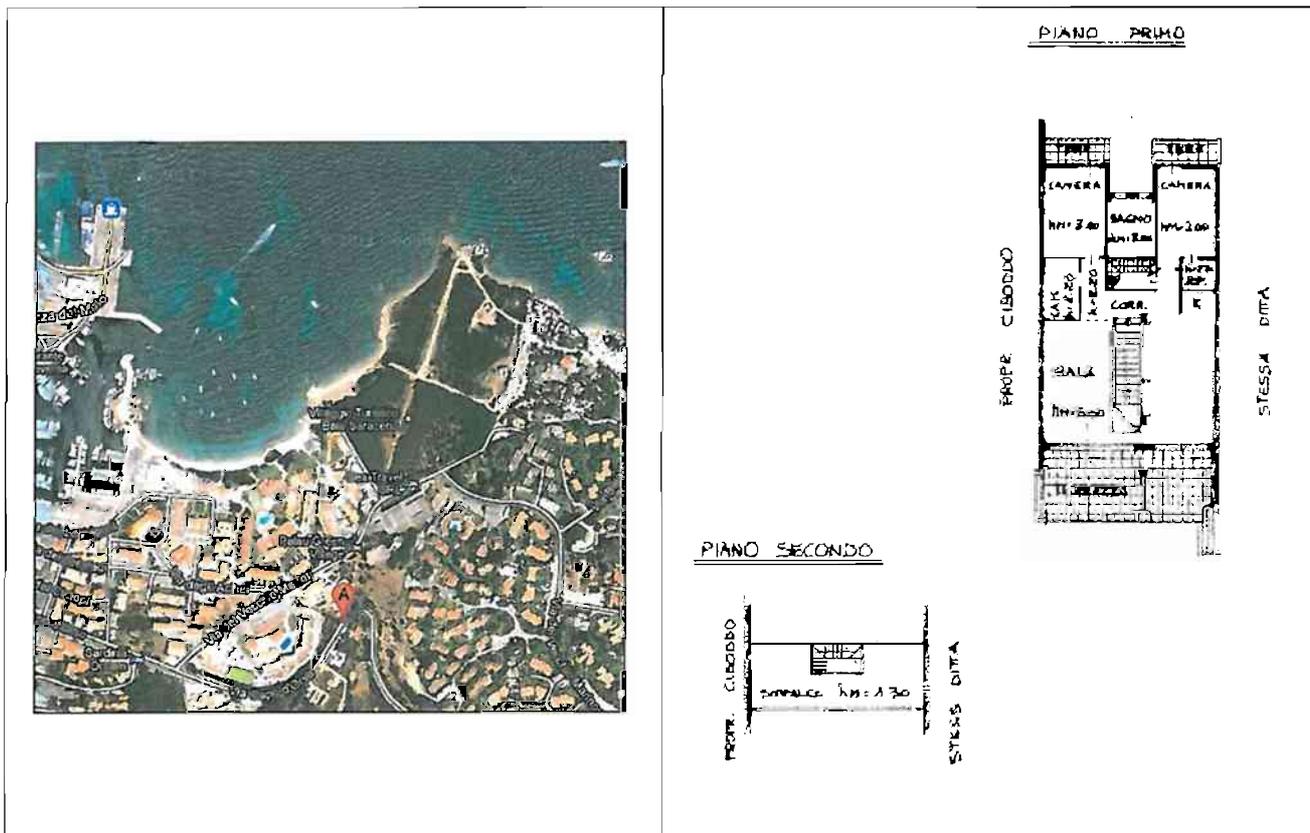
	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Appartamento P.2° sub. 26	€ 48.000,00 - €/mq. 1.500,00	€ 50.000,00 - €/mq. 1.547,00
Appartamento P.2° sub. 27	€ 60.000,00 - €/mq. 1.500,00	€ 63.000,00 - €/mq. 1.550,00

### **Osservazioni**

I valori commerciali e di realizzo espressi dall'Arch. Pozzoli sono congrui; ai fini della vendita è necessario il certificato di agibilità e la certificazione energetica.



## 6) Palau (SS), Via Capo d'Orso



Trattasi di un appartamento al piano primo e soppalco ubicato a Palau, Via Capo d'Orso, direttamente prospiciente il mare di fronte all'isola di Capraia-Maddalena. L'edificio è stato costruito a metà degli anni '80 e si trova in buono stato di conservazione.

### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Sassari come segue:

- Foglio 6, mappale 780, sub. 5, Cat. A/3, cl. 2, cons. vani 5,5, RC€ 454,48

### Situazione comunale

L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione n. 110/83 rilasciata dal Comune di Palau in data 11/07/83 e successive concessioni di variante n. 102/85 e n. 8/87 rilasciate rispettivamente il 17/12/85 ed il 19/02/87.

### Stato di occupazione

L'immobile è stato concesso in locazione alla Sig.ra Marisa Chiara Passera in data 8/09/2010



<u>Consistenza</u>	Sup. lorde	Sup. commerciali
Appartamento P.1-2°	mq. 104,00	mq. 104,00
Balconi	mq. 6,90	mq. 2,07
Terrazzi	mq. 22,70	mq. 9,08
Soppalco	mq. 19,40	mq. 7,76

**Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio**

Comune: Palau Fascia/zona: Centrale/Centro urbano Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	2200	2900
Abitazioni di tipo economico	2000	2400
Box	1000	1300
Ville e Villini	2300	3300

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm 30\%$**

**Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Appartamento P.1°-2°	€ 323.300,00 - €/mq. 2.631,00	€ 307.000,00 - €/mq. 2.497,00

**Osservazioni**

La stima prodotta dall'Arch. Pozzoli è da ritenersi congrua e corretta, rispetto ai prezzi attualmente vigenti.



## 7) Cusio (BG), Via Monte Avaro

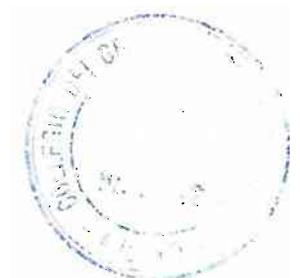


Trattasi di una casa indipendente composta da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, con annesso giardino pertinenziale, il tutto ubicati nel centro abitato di Cusio, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale, anche di tipo turistico, trattandosi di una località sciistica. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono molto buone.

### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Bergamo come segue:

- Foglio 13, mappale 1803, sub. 1, Cat. A/3, cl. U, cons. vani 7,5, RC€ 309,87
- Foglio 13, mappale 1803, sub. 2, Cat. C/6, cl. U, cons. mq. 30, RC€ 55,78



### Situazione comunale

L'immobile è stato edificato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Cusio in data 17/10/1973 prot. 660 registro costruzioni n. 17.

In data 24/01/76 il Comune ha rilasciato il certificato di abitabilità.

### Stato di occupazione

Gli immobili sono stati concessi in locazione al Sig. Guido Passera in data 8/09/2010

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Residenza	mq. 126,00	mq. 126,00
Balconi	mq. 19,00	mq. 7,60
Taverna	mq. 85,00	mq. 51,00
Giardino	mq. 370,00	mq. 37,00

### Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio

Comune: Cusio Fascia/zona: Centrale/intero territorio comunale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	810	1000
Abitazioni di tipo economico	730	920
Box	425	650
Ville e Villini	930	1300

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm 30\%$**

### Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli

	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Villetta P.T – sottotetto	€ 309.000,00 - €/mq. 1.395,00	€ 290.000,00 - €/mq. 1.308,00

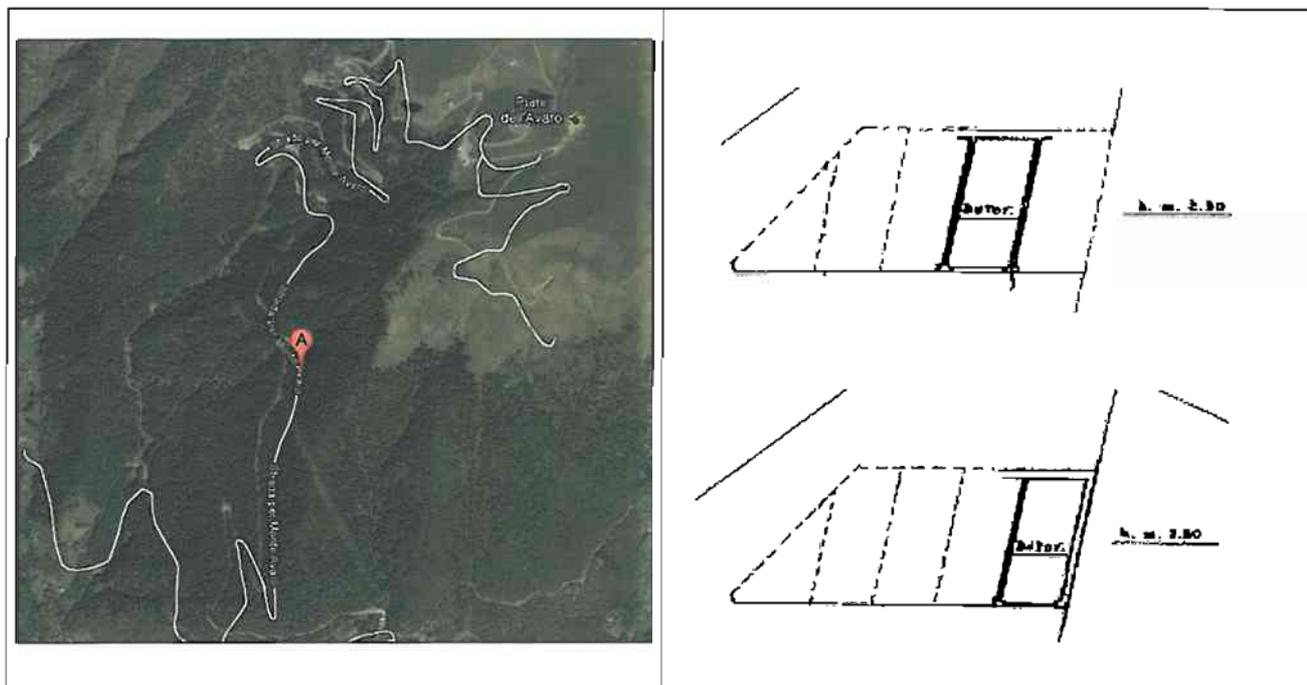
### Osservazioni

A parere dello scrivente vi è una modesta differenza tra la stima commerciale e la stima in ipotesi di realizzo.

Si conferma la congruità della stima commerciale, mentre la stima in ipotesi di realizzo deve essere ridotta a complessivi € 245.000,00



## 8) Cusio (BG), Via Maddalena snc



I beni sono ubicati nel centro abitato di Cusio, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale, anche di tipo turistico, trattandosi di una località sciistica. Trattasi di due box costruiti in cemento con apertura basculante in lamiera. Lo stato di conservazione è buono.

### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Bergamo come segue:

- Foglio 18, mappale 1815, sub. 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq., RC€ 26,03
- Foglio 18, mappale 1815, sub. 2, Cat. C/6, cl. 2, cons. 12 mq., RC€ 26,03

### Stato di occupazione

Gli immobili sono stati concessi in locazione al Sig. Guido Passera in data 8/09/2010.

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Box sub. 1	mq. 12,00	mq. 6,00
Box sub. 2	mq. 12,00	mq. 6,00



### **Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agazia del Territorio**

Comune: Cusio Fascia/zona: Centrale/intero territorio comunale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	810	1000
Abitazioni di tipo economico	730	920
Box	425	650
Ville e Villini	930	1300

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm 30\%$**

### **Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

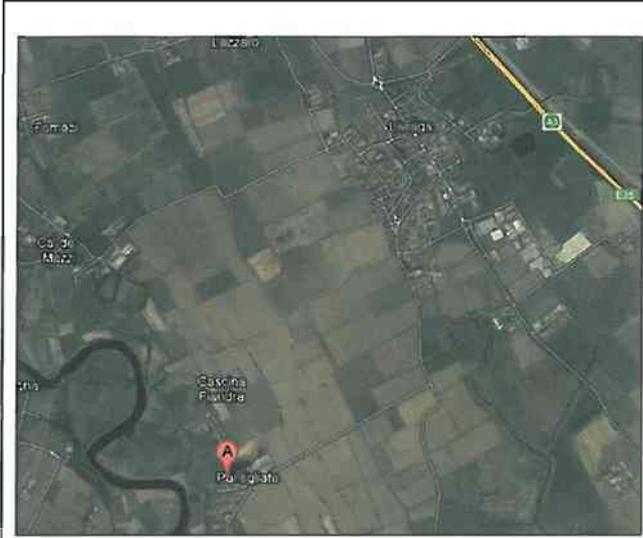
	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Box sub. 1 e 2	€ 18.960,00 - €/mq. 1.580,00	€18.000,00 - €/mq. 1.500,00

### **Osservazioni**

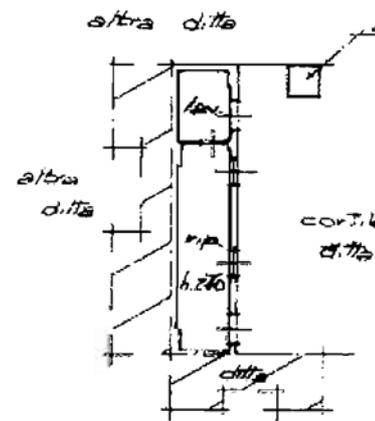
La stima redatta dall'Arch. Pozzoli è da ritenersi congrua per la valutazione commerciale, mentre il valore di realizzo deve essere ridotto ad € 15.000,00. Manca la situazione comunale.



9) Livraga (LO), Via San Giorgio snc

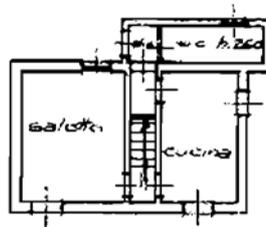


Mapp. 96 – piano terra

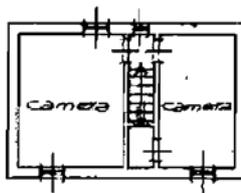


Mapp. 99 Sub. 501

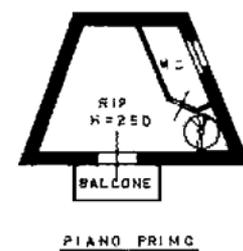
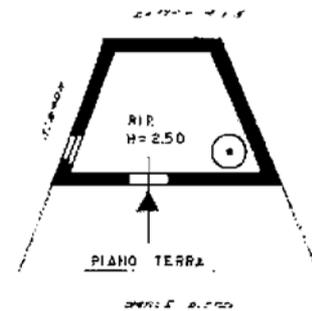
Pieno terreno



Piano primo



Mapp. 100 Sub. 101



Trattasi di un complesso residenziale ristrutturato alla fine degli anni '80 composto da un'abitazione su due piani, un fienile ed un immobile su due piani con destinazione a ripostiglio, il tutto situato nella frazione di Pantigliate, a circa km. 2 dal centro di Livraga. Lo stato di conservazione degli immobili è discreto.



### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Lodi come segue:

- Foglio 17, mappale 99, sub. 501, Cat. A/4, cl. 3, cons. 5 vani, RC€ 116,20
- Foglio 17, mappale 100, sub. 101, Cat. C/2, cl. 1, cons. 15 mq., RC€ 23,24
- Foglio 17, mappale 96-97, Cat. C/2, cl. 1, cons. 13 mq., RC€ 20,14

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Appartamento P.T-1° sub. 501	mq. 91,25	mq. 91,25
Rustici	mq. 157,24	mq. 62,89

### Situazione comunale

L'immobile è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

In data 28/03/86 è stata presentata domanda di condono edilizio prot. 761 per la quale è stata versata interamente la somma dovuta a titolo di oblazione.

Il Comune di Livraga ha inoltre rilasciato la seguente documentazione:

- in data 10/07/1984 autorizzazione per opere edilizie prot. 1489
- Concessione edilizia pratica n. 172 prot 1439 del 1985
- in data 21/07/1988 autorizzazione per opere edilizie prot. 1968
- concessione edilizia pratica n. 406 del 15/03/1990

### Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio

Comune: Livraga Fascia/zona: Centrale/monozonale Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

Tipologia	Min	Max
Abitazioni civili	900	1150
Box	550	750
Ville e Villini	1000	1200

**Tali valori possono subire una variazione nell'ordine di  $\pm 30\%$**

### Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli

	Stima commerciale	Stima di realizzo
Fabbricati P.T-1 e rustici	€ 210.500,00 - €/mq. 1.366,00	€ 165.000,00 - €/mq. 1.070,00



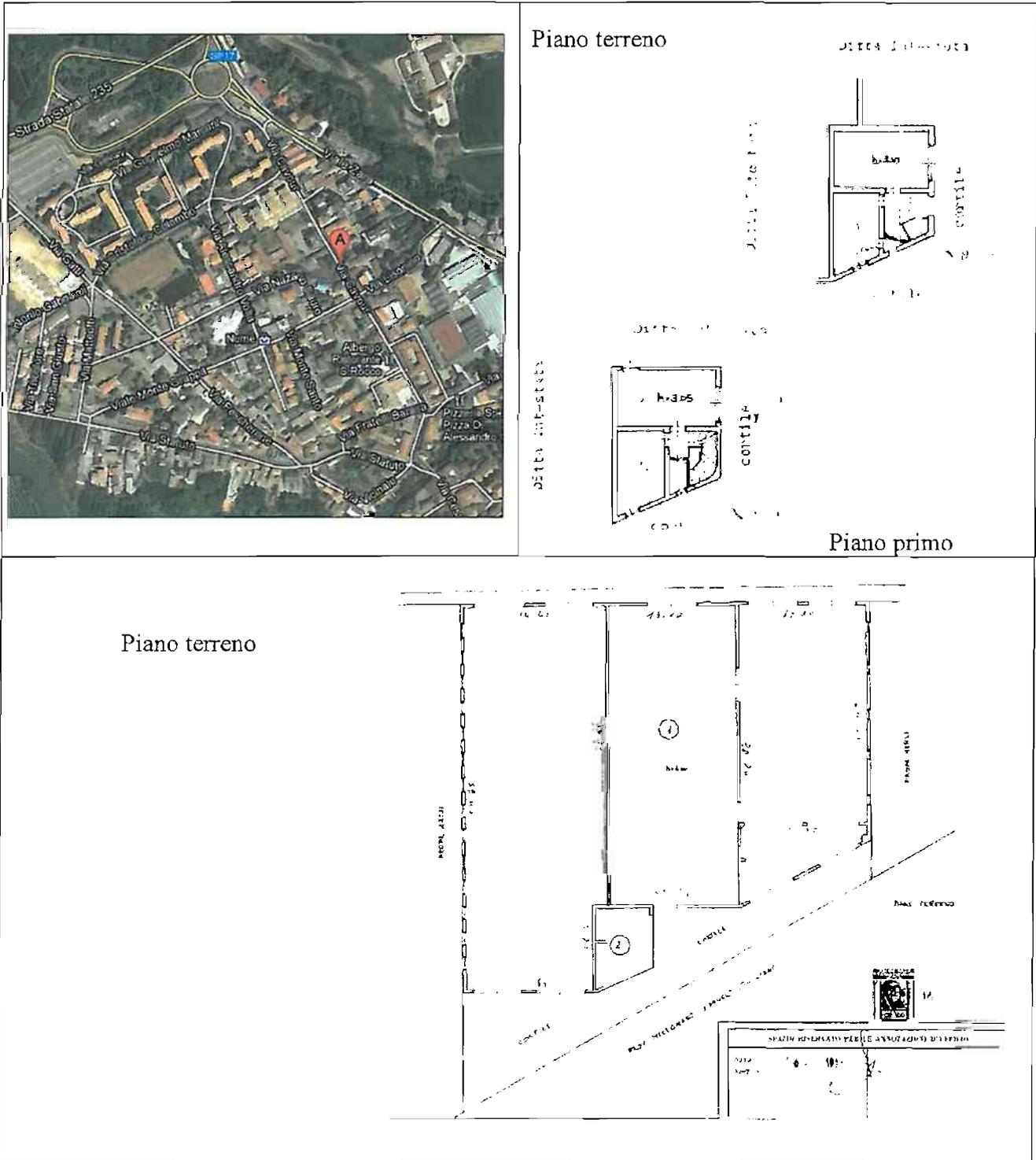
### **Osservazioni**

La valutazione esposta è, a parere dello scrivente, superiore all'attuale valore di mercato di circa il 10%. Ne consegue che il valore commerciale a parere dello scrivente è il seguente:

- Stima commerciale € 190.000,00
- Stima di realizzo € 150.000,00



10) Sant'Angelo Lodigiano (LO), Via Camillo Benso di Cavour n. 110



L'immobile è ubicato in zona intermedia del paese, in prossimità degli assi di viabilità principale. I fabbricati presentano strutture obsolete ed in pessimo stato di manutenzione pessimo. La proprietà è composta da tre capannoni a volta con tetto rivestito in tegole marsigliesi e struttura portante in c.a. La casa del custode si trova in completo stato di abbandono.



### Situazione catastale

I beni risultano attualmente censiti presso il Catasto Urbano – Agenzia del Territorio di Lodi come segue:

- Foglio 6, mappale 40, sub. 1, Cat. D/8, RC€ 5.006,74
- Foglio 6, mappale 40, sub. 2, Cat. A/4, cl. 1, vani 5,5, RC€ 159,07

### Situazione comunale

L'immobile è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967. Non è stata fornita la documentazione comunale originale.

### Situazione urbanistica

L'area in esame, in base al PRG attualmente vigente ricade in zona **B2 – residenziale di completamento**. Le Norme tecniche di attuazione prevedono quanto segue:

#### Art. 6 Zona B1 e B2: zone residenziali di completamento

##### 6.1 Generalità

Le zone B1 e B2 comprendono parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati alla residenza o ad attività con essa compatibili.

1 Queste zone comprendono le aree del territorio comunale totalmente o parzialmente urbanizzate ed edificate costituenti i nuclei residenziali del Comune.

2 L'edificazione su aree libere frazionate dopo l'adozione della Variante Generale di PRG e derivate da particelle catastali già edificate è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dalla applicazione degli indici alla particella catastale originaria.

3 In tutte le zone "B" sull'edificato in cui sono presenti attività non compatibili con la residenza, indicate nell'art. 2.4 o di seguito, gli interventi ammessi sono solo quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 Gli interventi edilizi possono essere realizzati mediante le procedure previste dal Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento da effettuarsi.

6.2 Capacità edificatoria Le due zone B1 e B2 si differenziano solo per differenti parametri edilizi.

Modalità di intervento: di norma autorizzazione o concessione edilizia, fatte salve diverse prescrizioni indicate sulle tavole di PRG



Edificabilità: B1 B2

If = 2,00 mc/mq 1,20 mc/mq

It = (solo per P.A.) 20.000 mc/ha 12.000 mc/ha

Rc = 55% 35 %

H = 11,80 ml 8,5 ml

### 6.3 Norme particolari per gli edifici sottoposti a tutela

Con apposita simbologia nelle tavole del Piano sono stati individuati tutti quegli edifici di particolare interesse storico, architettonico o ambientale per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (mo), straordinaria (ms), restauro (re), risanamento conservativo (rc) e riqualificazione di tipo a (ria): a questi edifici si estendono tutte le norme di tutela previste per le zone A, incluse le modalità di presentazione delle domande autorizzative e concessorie e dichiarazioni di inizio attività.

### 6.4 Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).
- Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti indicati dalle N.T.A.

### 6.5 Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

De: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), deve essere di m. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

Dc: E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico; è consentito costruire lungo le vie pubbliche nel caso indicati dal PRG o sia già esistente l'edificazione a cortina continua.
- Per la realizzazione di autorimesse aventi H massima all'estradosso non superiore a 2,50 m.



Ds: le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m. 5,00 per lato e comunque nel rispetto delle Leggi in materia vigenti.

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Immobile sub. 1	mq. 1.385,45	mq. 1.385,45
Porzione resid. sub. 2	mq. 96,96	mq. 96,96
Area libera	mq. 263,30	mq. 263,30

### **Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio**

Comune: Sant'angelo Iodigiano fascia/zona: periferica/periferia

Tipologia prevalente: Abit. economiche Destinazione: Residenziale Stato conservativo: normale

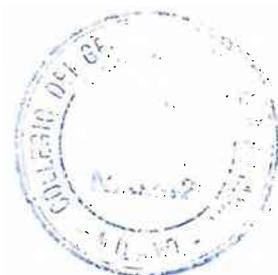
<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	1050	1400
Abitazioni di tipo economico	950	1250
Box	650	850
Ville e Villini	1300	1600
Capannoni industriali	500	650
Capannoni tipici	550	700
Laboratori	550	650

### **Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Immobile sub. 1	€ 847.000,00 - €/mq. 600,00	€ 847.000,00 - €/mq. 600,00
Immobile sub. 2	€ 72.000,00 - €/mq. 745,00	€ 71.000,00 - €/mq. 732,00

### **Osservazioni**

In merito alla valutazione redatta dall'Arch. Pozzoli, nella stessa non viene specificato se si fa riferimento alla stima nella condizione attuale o in base a quanto previsto dal PGT; lo strumento urbanistico prevede la riconversione edilizia a residenziale. Si tenga presente che l'eventuale potenzialità di riconversione dell'area è soggetta alle norme vigenti in materia di impatto ambientale, che potrebbero ridurre notevolmente il valore dell'area nel caso in cui si trovasse nel sottosuolo materiale inquinante. Con riferimento ai valori di mercato attuali per i fabbricati industriali, la stima esposta è da ritenersi congrua.





Tale Zona comprende le aree totalmente o parzialmente edificate con tessuto edilizio recente, prevalentemente a fabbricazione di tipo aperto.

Nel caso di edificazione preesistente a cortina continua costituita dalla successione di più edifici è consentito il mantenimento di tale tipologia.

Nel caso di lotti non edificati è consentito solo la costruzione di tipo aperto.

L'edificazione è subordinata a Permesso di costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici:

1) Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia il recupero edilizio può riguardare tutto il volume esistente a destinazione residenziale o non residenziale.

2) Per gli interventi di nuova edificazione:

If max = 0,80 mc/mq

Rc max = 40%

H max = 8,50 m

Ds min = 5,00 m

Dc min = 5,00 m

De min = 10,00 m

3) Nel caso di lotti con indice di edificabilità fondiaria (If) esistente maggiore di 0,80 mc/mq, è consentita la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con una volumetria pari a quella esistente a destinazione residenziale e non residenziale subordinatamente alla redazione di Piani di Recupero nel rispetto dei seguenti indici:

Rc max = esistente

H max = 8,50 m – Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti Norme

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica si tiene conto esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale risultante dalle possibilità di incremento o di modificazione della destinazione d'uso della volumetria o della superficie esistente.

<u>Consistenza</u>	Sup. lorda	Sup. commerciale
Autorimessa	mq. 790,15	mq. 790,15
Area libera	mq. 406,05	mq. 40,60



### **Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio**

Comune: San Colombano al Lambro Fascia/zona: Centrale/lazzaretto, trieste, belgioioso, matteotti -  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale Stato conservativo: normale

<b>Tipologia</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Magazzini	395	495
Negozi	890	1250

### **Valutazioni indicate dall'Arch. Lorella Pozzoli**

	<b>Stima commerciale</b>	<b>Stima di realizzo</b>
Autorimessa	€ 539.000,00 - €/mq. 650,00	€ 533.000,00 - €/mq. 640,00

### **Osservazioni**

Si precisa che il parere di congruità si è definito ipotizzando che l'immobile oggetto di stima, sia in regola e conforme allo stato dei luoghi dal punto di vista edilizio; l'attuale situazione catastale invece non è aggiornata, in quanto una parte dell'edificio non risulta censita, ma solo inserito al Catasto Terreni.

Urbanisticamente il fabbricato ha destinazione residenziale; l'Arch. Pozzoli non ha spiegato se la sua stima fa riferimento allo stato attuale o all'ipotesi di riconversione edilizia, si è inteso attribuire alla stima del professionista, congruità dei valori espressi, considerando il bene nella sua situazione attuale.



## Conclusioni

---

Le stime redatte dall'Arch. Pozzoli, sono da ritenersi congrue, ad eccezione di quanto esposto in merito ai seguenti immobili:

### Rif. 7) Cusio (BG), Via Monte Avaro

Il valore commerciale esposto dall'Arch. Pozzoli è congruo, mentre il valore di realizzo viene ridotto da € 290.000,00 ad € **245.000,00**.

### Rif. 8) Cusio (BG), Via Maddalena snc

Il valore commerciale esposto dall'Arch. Pozzoli è congruo, mentre il valore di realizzo viene ridotto da € 18.000,00 ad € **15.000,00**.

### rif.9) Livraga, Via San Giorgio snc

Il valore commerciale indicato dall'Arch. Pozzoli in € 210.000,00 viene ridotto in € **190.000,00** mentre il valore di realizzo da € 165.000,00 viene ricalcolato in € **150.000,00**.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 20 febbraio 2012

