



DICHIARAZIONE DI PERIZIA GIURATA

*RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AL FINE DI DETERMINARE IL VALORE DI
AREE AGRICOLE SITE NEL COMUNE DI MAGNAGO (MI).*

Premessa

In data luglio 2013, il sottoscritto Geometra Dario Brunini, nato a Busto Arsizio (Va) il 03 febbraio 1956, con studio professionale a Magnago (Mi) in Via Ada Negri n.3, ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8786, veniva incaricato dalla FERRARIO CARNI s.r.l. di Magnago, in qualità di proprietaria, di eseguire una perizia estimativa avente lo scopo di accertare il valore commerciale appezzamenti di terreno sotto descritti, sito in Comune di Magnago, fraz. Bienate, identificati nel C.T. di detto comune al foglio 25 particella 710,712,713,715 e al foglio 26 particella 319.

Ubicazione e descrizione dell'immobile

particella 710 e particella 713

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un appezzamento di terreno attualmente a coltivo, attigui, nel complessivo a forma rettangolare con dimensioni medie di ml. 190.00x125.00 circa.
Sono situati in posizione semiperiferica sud della frazione, a ridosso del primo abitato, fronteggiante la nuova circonvallazione sud comunale e a nord in fregio alla via Giusti.

L'accesso all'area avviene attualmente da via Giusti ma esistesse possibilità di accesso pure dal sedime della nuova circonvallazione.

particella 712 e particella 715

Risultano residui di terreno delle particelle originarie suddivise, ricavate dal frazionamento per l'inserimento della sede viaria della nuova circonvallazione sud comunale, si presentano in due lembi con dimensione complessiva di ml. 120.00x4.00 circa.

Sono situati a ridosso della nuova circonvallazione, risultano a coltivo in quanto contigui ad altra proprietà della ditta.

L'accesso all'area avviene esclusivamente dalla nuova circonvallazione.

particella 319

E' un appezzamento di terreno attualmente a coltivo con modesta porzione di area a bosco, a forma rettangolare con dimensioni medie di mt. 766.00x55.00 circa.

Ubicato in posizione semiperiferica sud della frazione, a ridosso del primo abitato, fronteggiante la via Vittorio Veneto che risulta pure la provinciale n. 117 Robecco-Blenate.

La porzione boschiva presenta alberature di buone dimensioni, già atte al taglio. L'accesso all'area avviene attualmente da sp.117 e dalla nuova arteria stradale quale circonvallazione sud.

Definizione Catastale dell'immobile

Gli appezzamenti di terreno sono costituiti da particelle che risultano identificate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - al Comune Censuario di Magnago:

Catasto Terreni

- foglio di mappa n. 25 particella 710, seminativo classe 2, superficie ha.00.59.00 reddito dominicale €30,47 reddito agrario €30,47
- foglio di mappa n. 25 particella 712, seminativo classe 2, superficie ha.00.02.00 reddito dominicale €1,03 reddito agrario €1,03
- foglio di mappa n. 25 particella 713, seminativo classe 2, superficie ha.01.77.10 reddito dominicale €91,48 reddito agrario €91,48
- foglio di mappa n. 25 particella 715, seminativo classe 2, superficie ha.00.03.10 reddito dominicale €1,60 reddito agrario €1,60
- foglio di mappa n. 26 particella 319:
 - porzione AA seminativo classe 2, superficie ha.00.75.00 reddito dominicale €38,73 reddito agrario €38,73
 - porzione AB bosco ceduo classe 1, superficie ha.00.17.34 reddito dominicale €3,58 reddito agrario €0,54

risultano intestati a:

Ferrajo Cami s.r.l. con sede in Magnago cf. 00694970153 - proprietà per 1/1



Definizione Urbanistica dell'immobile

particella 710 e particella 713

Nel Piano di Governo del Territorio vigente, l'area oggetto della presente perizia viene azionata in parte come zona in ambito rurale E3, che costituisce un margine tra l'abitato e il parco delle Rogghe, se ne prevede la tutela e l'attuazione delle politiche finalizzate al mantenimento delle attività agricole.

Vasta porzione di dette aree risulta pure incluse nella perimetrazione della linea di rispetto cimiteriale.

La nuova strada circonconvallazione sud prevede pure una fascia di rispetto dall'asse stradale variabile da 22.00 a 25.00 mt.

Per quanto possibile gli indici di utilizzazione dell'area agricola ed il titolo per la presentazione delle istanze sono stabiliti dalla Legge Regionale n.12/05.

particella 712, particella 715 e particella 319

Risultano inserite nella cartografia dell'azionamento come aree agricole E4, sono le aree poste tra la circonconvallazione e il parco delle Rogghe, con funzione "tampone" tra l'abitato e l'area protetta.

In tale ambito è previsto il mantenimento della continuità degli spazi rurali, attraverso la conferma delle attività inerenti esistenti.

La nuova strada circonconvallazione sud prevede pure una fascia di rispetto dall'asse stradale variabile da 22.00 a 25.00 mt.

Gli indici di utilizzazione dell'area agricola ed il titolo per la presentazione delle istanze sono stabiliti dalla Legge Regionale n.12/05.

Valutazione

Preso atto dell'ubicazione, della consistenza, della situazione urbanistica, della conformità e della posizione, assunto informazioni sul valore di mercato degli immobili con simili caratteristiche presi a confronto, sulle previsioni del mercato immobiliare, si ottiene :



| | | | | | | |
|---|----|-----------|---|------|------|----------------|
| particella 710 | | | | | | |
| area agricola E3 soggetta a rispetto cimiteriale | mq | 5.210,00 | x | €/mq | 7,50 | = € 39.075,00 |
| area agricola E3 al di fuori del rispetto cimiteriale | mq | 690,00 | x | €/mq | 8,80 | = € 6.072,00 |
| particella 713 | | | | | | |
| area agricola E3 soggetta a rispetto cimiteriale | mq | 15.310,00 | x | €/mq | 7,50 | = € 114.825,00 |
| area agricola E3 al di fuori del rispetto cimiteriale | mq | 2.400,00 | x | €/mq | 8,80 | = € 21.120,00 |
| particella 712 | | | | | | |
| area agricola E4 | mq | 200,00 | x | €/mq | 8,80 | = € 1.760,00 |
| particella 715 | | | | | | |
| area agricola E4 | mq | 310,00 | x | €/mq | 8,80 | = € 2.728,00 |
| particella 319 porzione AA | | | | | | |
| area agricola E4 | mq | 7.500,00 | x | €/mq | 8,80 | = € 66.000,00 |
| particella 319 porzione AB | | | | | | |
| area agricola E4 (boschivo) | mq | 1.734,00 | x | €/mq | 7,00 | = € 12.138,00 |
| complessivo | | | | | | = € 263.718,00 |



Conclusioni

In adempimento a quanto richiesto, il sottoscritto, premesso quanto sopra redatto, attribuisce al più probabile valore venale dell'immobile situati in comune di Magnago, frazione Blonate, contraddistinti nelle mappe di detto comune al foglio 25 con la particella 710, 712, 713 e 715, foglio 26 con la particella 319, di cui si tratta, ipotizzando ad una libera vendita, un valore pari € 263.718,00 (duecentosessantresettocentodiciotto/00).

Magnago, agosto '13

Il perito
Bruno Formetta Dario



REG. N. 812/13

VERBALE DI ASSEVERAZIONE



L'anno 2013 addì cinque del mese di agosto avanti al Cancelliere sottoscritto è comparso il Sig. Brunini geometra Danilo nato a Busto Arsizio il 03/02/1958 e residente in Magnago (Mi), via Ada Negri 3 - C.I. n. AN 4314807 rilasciata dal comune di Magnago in data 28/12/2006 e rivaldata il 23/12/2011 - il quale ha presentato la relazione che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi di legge, il comparso presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità".



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Manuela D'ANNA

Paolo Maria della Croce

Via Adige 46/40
20030 Pregnana Milanese
Tel. 393 8920256
Tel. 02 93590449

P. IVA 00299180961
CCIAA Mi - REA 2015948
Ruolo periti ed esperti 1593
P.I.A.I.P. n. 26425

Egregio
Avv. Salvatore Marceca
Via Santa Sofia 14
20100 Milano

Rho, 19 febbraio 2015.

**Oggetto: Liquidazione Ferrario Carni
Parere su perizia immobili**

Egregio Avvocato,

con riferimento alla Sua cortese richiesta di un mio parere in merito alla congruità economica espressa nella perizia redatta dal geom. Dario Brunini dell'agosto 2013, con la presente sono a confermare che i valori indicati nel documento sono da ritenersi corretti ed allineati al mercato.

Forse proprio quest'ultimo aspetto, il mercato, o meglio l'attuale assenza di mercato, potrà comunque rendere difficoltosa l'individuazione di un soggetto interessato concretamente all'acquisto di aree perennemente destinate all'uso agricolo (fasce di rispetto stradali).

In fede

Paolo della Croce
