



Comune di Assago

Provincia di Milano

Area Edilizia Pubblica

Alienazione bene di proprietà comunale sito in via Fermi

PERIZIA GIURATA

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA FERMI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ASSAGO

Capannone Artigianale



Giugno 2011

PERIZIA GIURATA DI STIMA

Relazione Tecnica-estimativa redatta dal geom. Alberico Magliano, con studio in Milano, Via Montegani n.13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n.7879, ed annoverato nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.8090.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alberico MAGLIANO, è stato incaricato di svolgere relazione tecnica inerente la valutazione del Capannone Artigianale sito in Via Fermi n. 22 - Assago (MI) di proprietà del Comune di Assago.

L'incarico professionale gli è stato affidato con determina n. 479 del 06/06/2011 dal Responsabile dell'Area Edilizia Pubblica del Comune di Assago, Geom. Andrea Longoni.

Il conseguente sopralluogo è stato esperito in data 09/06/2011, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'area di pertinenza.

Premesso quanto sopra, lo scrivente riporta la presente relazione, **ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del "più probabile valore di mercato" dell'immobile sopradescritto, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comune di Assago, posizionato prevalentemente tra la Tangenziale Ovest e l'Autostrada Milano-Genova, presenta distintamente una zona residenziale, una zona industriale-artigianale e una zona terziario-commerciale.

L'abitato si presenta raccolto al centro del territorio, mentre la zona industriale-artigianale è posizionata lungo il tratto della Tangenziale Ovest. Al di là del tratto dell'Autostrada Milano-Genova, insiste un polo commerciale ed uno terziario-direzionale.

La pregevole posizione territoriale consente un facile collegamento sia con l'arteria autostradale, sia con il centro di Milano.

Il Comune è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici con regolari collegamenti alle stazioni Metropolitane Milanesi MM2, mediante le stazioni di Assago Milanofiori Nord e Assago Milanofiori Forum.

Il capannone artigianale oggetto della presente Relazione di Stima, è inserito in zona centrale, all'interno dell'area industriale di Assago, a ridosso della Tangenziale Ovest.

Il capannone risulta inserito all'interno di un complesso edilizio a carattere industriale-artigianale, destinato alla attività di Autofficina, di proprietà del sig. CATAGNOLI Silvestro. La realizzazione del capannone, risulta come un intervento di ampliamento del capannone preesistente di proprietà del sig. CATAGNOLI.

Tale ampliamento, costituito da un corpo di fabbrica rettangolare, è stato realizzato per una parte sull'area del sig. CATAGNOLI Silvestro e per la restante parte sull'area di proprietà del Comune di Assago.

L'intervento è stato eseguito a seguito di Concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Assago nell'anno 2002. L'ingresso al capannone preesistente avviene direttamente dalla Via Fermi n. 22.

L'accesso al nuovo capannone di ampliamento, avviene da una via interna di Via Fermi che immette ad un parcheggio auto.

Il collegamento interno tra il capannone preesistente e il capannone di ampliamento, è costituito da un ampio portone carrabile in ferro verniciato.

Il nuovo capannone, costruito per una parte sull'area del sig. CATAGNOLI e per la restante parte sull'area di proprietà del Comune di Assago, costituisce un ambiente unico.

Nella proprietà CATAGNOLI, sono presenti una zona servizi igienici e spogliatoio per gli addetti e una porta carrabile sul cortile fronte Via Fermi,

Nella parte di proprietà del Comune di Assago, è presente un locale uffici costituita da una struttura prefabbricata di metallo e vetro trasparente e un portone carrabile sul cortile fronte via interna di Via Fermi antistante il parcheggio.

Dati catastali dell'immobile

L'immobile risulta contraddistinto nel N.C.E.U. come di seguito specificato:

Fg. 1 - mapp. 769.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il capannone artigianale è stato edificato nell'anno 2002, con regolare Concessione Edilizia n. 057/00 del 06/11/2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno sul quale insiste la porzione di capannone artigianale oggetto di stima, si presenta pianeggiante con una conformazione rettangolare,

delimitata su tre lati, da una recinzione tipo ringhiera metallica su una struttura in muratura.

Sul fronte della via interna di Via Fermi antistante il parcheggio, è posizionato un ampio passo carraio.

Il capannone, di dimensioni esterne ml. 10,15 x 18,50 pari a mq. 188,00 è inserito in un area di dimensioni 23,50 x 20,00 pari a mq. 470,00 ha una struttura portante del tipo prefabbricata composta da travi e pilastri in cemento armato precompresso. Si sviluppa su un unico piano (terra) con una copertura piana, canali di gronda e le scossaline in lamiera metallica preverniciata, completa di pluviali in PVC. La muratura perimetrale è costituita da pannelli in cemento prefabbricati con finitura esterna tinteggiata colore giallo.

Sulle murature perimetrali insistono finestre apribili che consentono l'illuminazione naturale interna, con serramenti in vetro traslucido e alluminio anodizzato colore grigio chiaro.

Sul lato della muratura prospiciente il parcheggio per auto, è presente un portone di accesso carrabile, apribile a libro e una porta di accesso pedonale, in ferro verniciato. Il pavimento interno è costituito da un battuto di cemento fugato in pannellature, da giunti di dilatazione.

L'interno del capannone oggetto di stima, costituisce un ambiente unico, infatti è privo di locali accessori (servizi igienici, spogliatoi) e presenta unicamente una struttura prefabbricata in vetro trasparente e ferro, ad uso ufficio. Il capannone dispone di un area cortilizia di pertinenza, antistante l'ingresso e sul lato confinante con una proprietà di terzi, pari a mq. 282 (mq. 470,00- 188,00).

CONSIDERAZIONI

Il capannone sull'area di proprietà Comunale, risulta essere una porzione di un complesso edilizio (fabbricato di tipo industriale-artigianale), che si estende per la restante parte, sull'area di proprietà del sig. CATAGNOLI.

Pertanto la porzione di fabbricato sull'area comunale, non ha una propria funzionalità ed una autonomia edilizia, impiantistica e di servizi.

Il capannone, infatti, per essere appetibile autonomamente all'uso a cui è destinato, necessita di interventi murari (parete divisoria tra la proprietà comunale e la proprietà CATAGNOLI), della predisposizione di opere impiantistiche (elettriche, idrauliche e di riscaldamento), e della formazione di servizi igienici con spogliatoio.

METODO DI STIMA

Alla luce delle caratteristiche tipologiche dell'epoca di costruzione (intorno all'anno 2002), accertata l'ubicazione (all'interno della zona industriale di Assago) e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso (Artigianale-Industriale), nonché lo stato di conservazione e di manutenzione (buono), e considerato, infine, la presenza di un Area Cortilizia, il sottoscritto, ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente e meticolose indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto.

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni d'uso, tenuto conto dello stato e delle condizioni dell'immobile, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato come di seguito elencato:

Capannone Artigianale (compresa l'Area Cortilizia)€/mq. 1.000,00

Tenuto conto delle considerazioni di cui al capitolo precedente, relativo agli interventi necessari per rendere autonomo ed appetibile il capannone sul mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di effettuare una decurtazione del valore sopra esposto, pari al 20%, pertanto il più probabile valore di mercato risulta:

• Capannone Artigianale

(compresa l'Area Cortilizia) €/mq. 1.000,00-20% = €/mq. 800,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario alle superfici commerciali calcolate:

€/mq. 800,00 x mq. 188,00 = €. 150.400,00 arrotondato a €. 150.000,00

(Diconsi Euro centocinquantamila/00)

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pari ad €. 150.000,00 (Diconsi Euro centocinquantamila/00)

Il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Milano, 09/06/2011


Geom. Alberico MAGLIANO

Allegati: - Convenzione e Planimetria
- Documentazione Fotografica



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2011 e questo giorno 10 del mese di Giugno, nella Cancelleria

dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

il Signor MAGLIANO ALBERTO - nat. a SAN GIOVANNI A PIRSA

il 04-02-1957, residente in ASSAGO, via PAPA GIOVANNI XXIII n. 2/D

identificato con documento TRENTE n. 11552785FK rilasciato

da M.C.T.C. 14 il 06-06-79; iscritto nell'Albo dei Periti

del Tribunale di MILANO al n. 8090 - il/la quale

esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09-05-11 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c e dall'art. 483 c.p. 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 (1).

Letto, confermato e sottoscritto.

Alberto Magliano



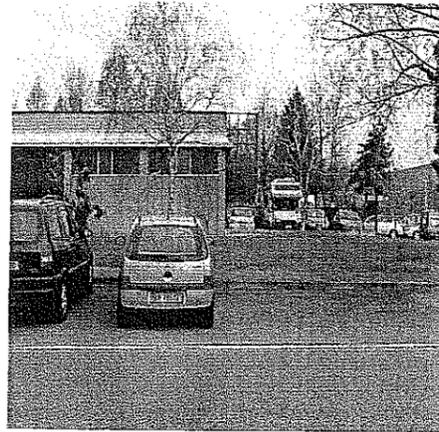
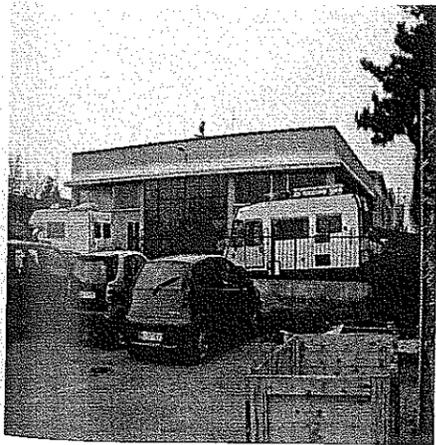
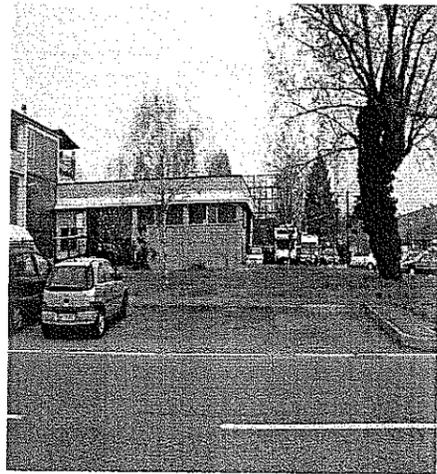
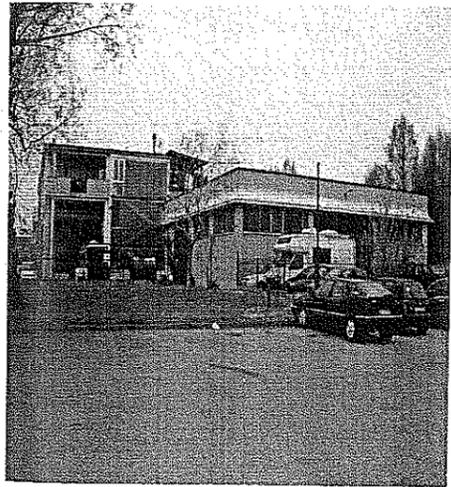
11.06.11 025423

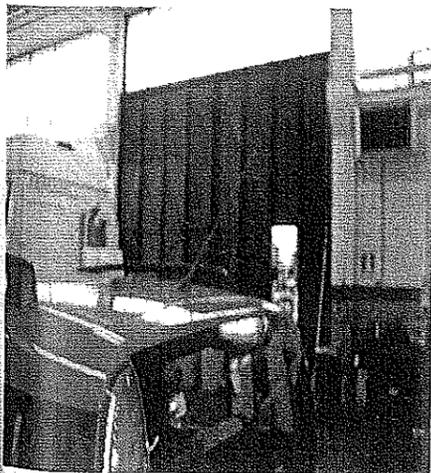
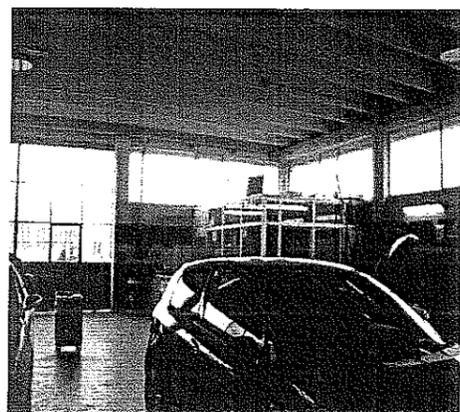
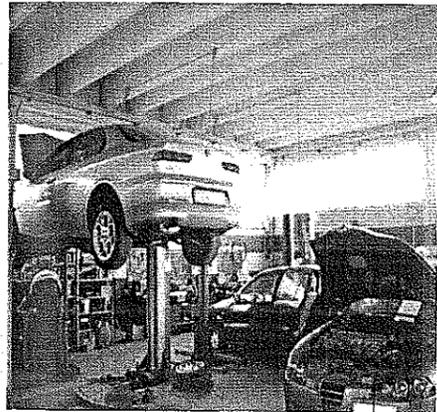
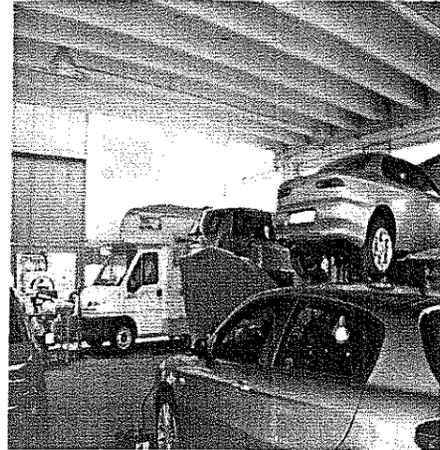
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr. David Antonio GIOVANNELLI

NOTA BENE:

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

(1) R.D.1366/22, D.P.R.396/2000, L. n° 445/2000





CONVENZIONE

fra il signor **SILVESTRO CATAGNOLI**, residente in Via Papa Giovanni XXIII n. 10 ad Assago, Cod. fisc. CTG SVS 37P09 G859S, proprietario del terreno sito in Assago in Via Fermi n. 22, catastalmente censito al Foglio 1 Mappale 215/656 destinato dal PRG vigente a zona D1 - Industriale e Artigianale di completamento, su cui è edificato un capannone ad uso autofficina con annesso abitazioni, e socio della Autofficina La Chiesetta Snc con sede in Via E. Fermi n. 22 ad Assago, Part. IVA 02204860155 locataria del suddetto capannone

E

il **COMUNE DI ASSAGO** con sede in Via Roma n. 2 ad Assago Cod. Fisc. 80101990150 rappresentato dal Responsabile dell'Area Territorio e Patrimonio, Geom. Ivan Brivio, proprietario del terreno confinante catastalmente censito al foglio 1 Mappale 216, destinato dal PRG vigente ad area standard V.I. al servizio della produzione

PREMESSO

- che il Signor Silvestro Catagnoli ha presentato domanda di Concessione Edilizia per ampliare l'autofficina di sua proprietà fino al confine del proprio lotto con quello di proprietà comunale;
- che l'Art. 25 delle vigenti N.T.A. enuncia quanto segue:
"In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.
E' ammessa la costruzione in aderenza senza finestre,, in base a specifica convenzione tra i proprietari confinanti";
- che l'Amministrazione Comunale ha condizionato il rilascio della Concessione Edilizia inerente l'ampliamento a confine del capannone del Signor Catagnoli alla realizzazione sull'area di proprietà comunale, a cura e spese dello stesso, in aderenza e contemporaneamente al proprio manufatto, di un capannone con la relativa area cortilizia completamente recintata e chiusa da un cancello scorrevole di cui il Comune diventerà Proprietario, come da Deliberazione G.C. n. 47 del 12.03.2002;
- che il Signor Silvestro Catagnoli si rende disponibile a realizzare per conto della Amministrazione Comunale, ma a propria cura e spese, quanto dalla suddetta richiesto;
- che il Signor Silvestro Catagnoli ha depositato presso gli Uffici Comunali in data 21.01.2002 il progetto del capannone e delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione costituiti dai seguenti elementi:
 - Tavola di progetto;
 - Descrizione e computo metrico delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si stabilisce quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

[Handwritten signature]



- 2) Il Signor Silvestro Catagnoli ed i suoi aventi causa si impegnano:
- 2.1. - a realizzare per conto della Amministrazione Comunale, ma a propria cura e spese, un capannone di circa mq. 176 con la relativa area cortilizia completamente recintata e chiusa da un cancello scorrevole come da progetto depositato presso gli Uffici Comunali in data 21.01.2002;
 - 2.2. - a utilizzare per anni 10 (dieci), dalla data di collaudo positivo della struttura, il capannone di cui al progetto 21.01.2002, mantenendo in condizioni decorose, a propria cura e spese, l'area a verde di proprietà comunale non interessata dalla realizzazione dell'edificio;
 - 2.3. - a provvedere, una volta edificato il capannone comunale, a mantenerlo in efficienza provvedendo, a sua cura e spese, alla sua ordinaria e straordinaria manutenzione e a realizzare, entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2.2., una parete tagliafuoco divisoria tra i due capannoni affiancati, l'uno di proprietà Catagnoli, l'altro di proprietà Comunale;
 - 2.4. - a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del proprio ampliamento, il tratto di marciapiede con relativo parcheggio posizionato lungò la Via Enrico Fermi antistante la suddetta area a verde, nel modo indicato e quantificato nel computo metrico estimativo redatto dal Geom. Walter Longoni di Assago;
- 3) Al signor Silvestro Catagnoli è concesso l'utilizzo dell'edificio di proprietà comunale, senza possibilità però di consentirne ad altri l'utilizzo, neppure parziale, nonché dell'area cortilizia di pertinenza e del relativo accesso carraio per la durata di dieci anni di cui al punto 2.2.;
- 4) Il signor Silvestro Catagnoli corrisponderà al Comune di Assago la somma annua di Euro 6.200,00 (Seimiladuecento), da versarsi in due rate semestrali anticipate a partire dalla data di collaudo della struttura comunale, che avverrà entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico incaricato dalla Amministrazione Comunale, ma il cui onorario verrà pagato dal Signor Silvestro Catagnoli. Detta somma, dall'inizio del secondo anno, verrà adeguata annualmente in modo automatico, senza necessità di richiesta, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.
- 5) Il Comune avrà la facoltà di eseguire, ogni volta che li riterrà opportuni, accertamenti sullo stato manutentivo dell'area a verde e del fabbricato;
- 6) La presente convenzione potrà essere revocata in qualsiasi momento dalla Amministrazione Comunale nei seguenti casi:
- a) qualora si riscontrassero gravi inadempienze manutentive a cui il Signor Catagnoli o i suoi aventi causa non abbiano ingiustificatamente provveduto a seguito di almeno due richieste scritte da parte del Comune;
 - b) per il trasferimento o subcessioni totali o parziali, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, a soggetti terzi degli obblighi discendenti dalla presente convenzione;
 - c) per il mancato pagamento anche parziale, da parte del Signor Catagnoli o suoi aventi causa, del canone di locazione presso la tesoreria Comunale trascorsi venti giorni dalla scadenza pattuita, così come per la violazione del divieto di utilizzo anche parziale del manufatto da parte di terzi o il mutamento di destinazione d'uso dei locali.
- Nel caso in cui il Comune decidesse di non invocare la risoluzione del presente accordo, il ritardato versamento della somma sopra pattuita comporterà il pagamento di un interesse che viene già da ora concordato doppio rispetto a quello legale;
- d) per gravi infrazioni da parte del Signor Catagnoli o dei suoi aventi causa ad una sola delle condizioni richiamate nei precedenti punti, a giudizio del Comune e dopo diffida indicante un termine idoneo per adempiere, nonché in caso di ingiustificata recidiva.

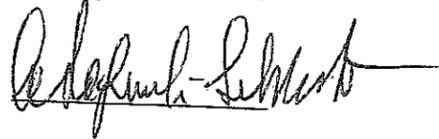
Il Sindaco - Silvestro

W

- 7) Qualora il Comune al termine della durata della utilizzazione decennale di cui al Punto 2.2. non intendesse utilizzare in proprio il manufatto bensì concederlo a terzi, il signor Silvestro Catagnoli o i suoi aventi causa avranno la precedenza a parità di condizioni.
- 8) All'atto del rilascio della Concessione Edilizia riguardante la realizzazione dell'ampliamento della autofficina di proprietà del Signor Catagnoli verrà depositata presso gli Uffici Comunali garanzia fidejussoria pari all'importo di Euro 5794,40, determinato sulla base del computo metrico allegato alla presente redatto a firma del geom. Walter Longoni di Assago, a garanzia della realizzazione delle opere a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come previsto dalla L.R. 60/1977.
- 9) A garanzia degli adempimenti previsti al punto 2.3. della presente convenzione, al termine del nono anno di utilizzo da parte del Signor Catagnoli o dei suoi aventi causa, verrà depositata presso gli Uffici Comunali, senza necessità di richiesta da parte dei medesimi, una fidejussione di importo pari al costo previsto per la realizzazione della parete in muratura. Qualora non venisse depositata tale fidejussione, verrà raddoppiato il canone di affitto dell'ultimo anno di locazione.
- 10) La Proprietà delle opere di urbanizzazione di cui sopra verrà trasferita al Comune di Assago al termine del collaudo definitivo delle stesse. Il diritto di possesso del capannone da parte del Comune di Assago sarà allo stesso trasferito all'atto del collaudo definitivo positivo dell'opera, mentre la proprietà si trasferirà automaticamente allo scadere del termine decennale di cui sopra o in seguito alla revoca della presente convenzione, per qualsivoglia ragione.
- 11) Tutte le spese, imposte e tasse dipendenti dalla presente convenzione o conseguenti alla stessa sono a carico del Signor Catagnoli e dei suoi aventi causa.

Assago, li 26 settembre 2002

Catagnoli Silvestro



Il Tecnico Comunale
(Brivio geom. Wan)



