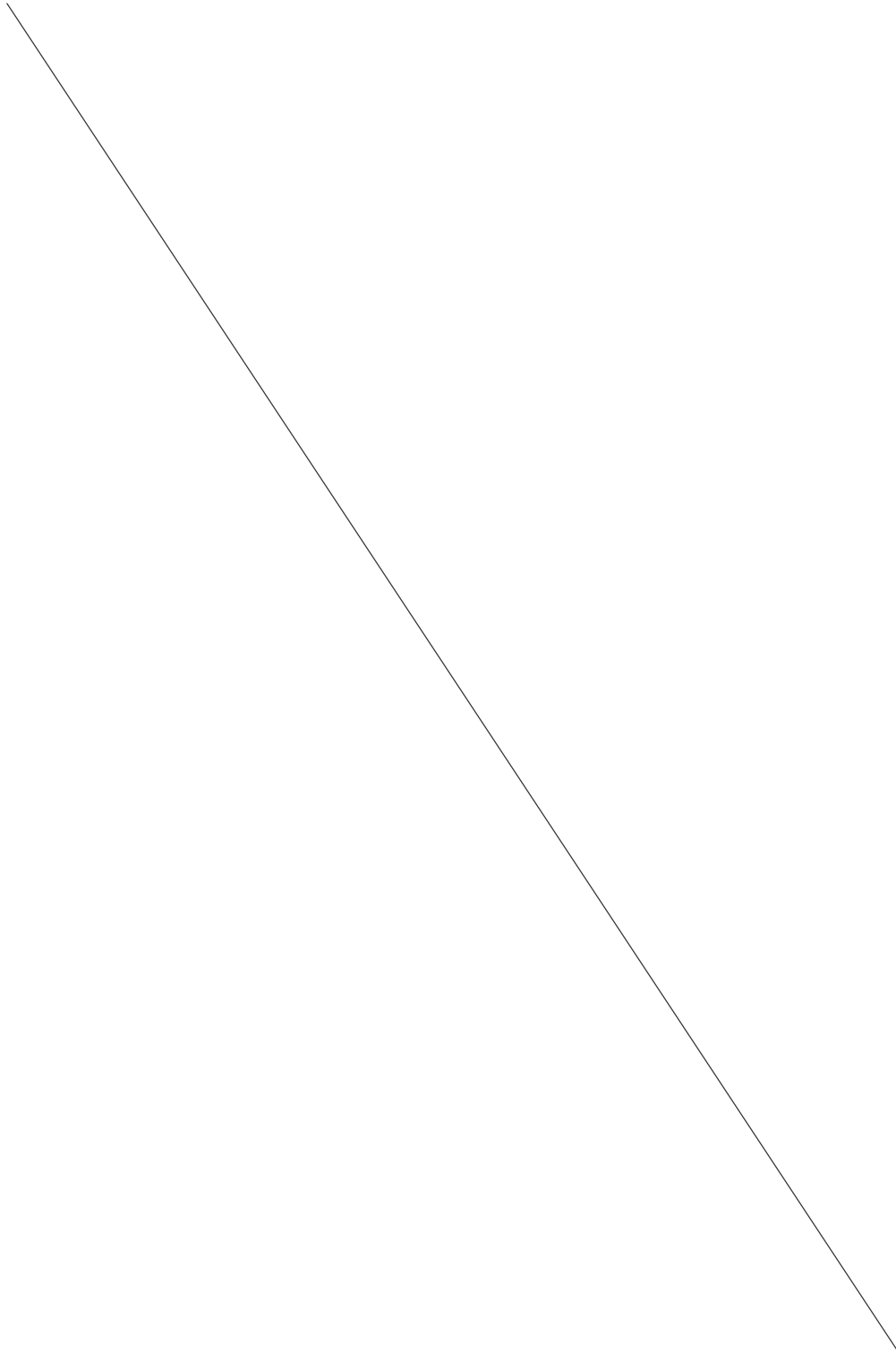


**Tribunale Ordinario di Milano**

**Sezione Fallimenti – Fallimento n. 65092**

**G.D. Dr. Perrotti**

**C.T.U.: Arch. Mauro Furloni**

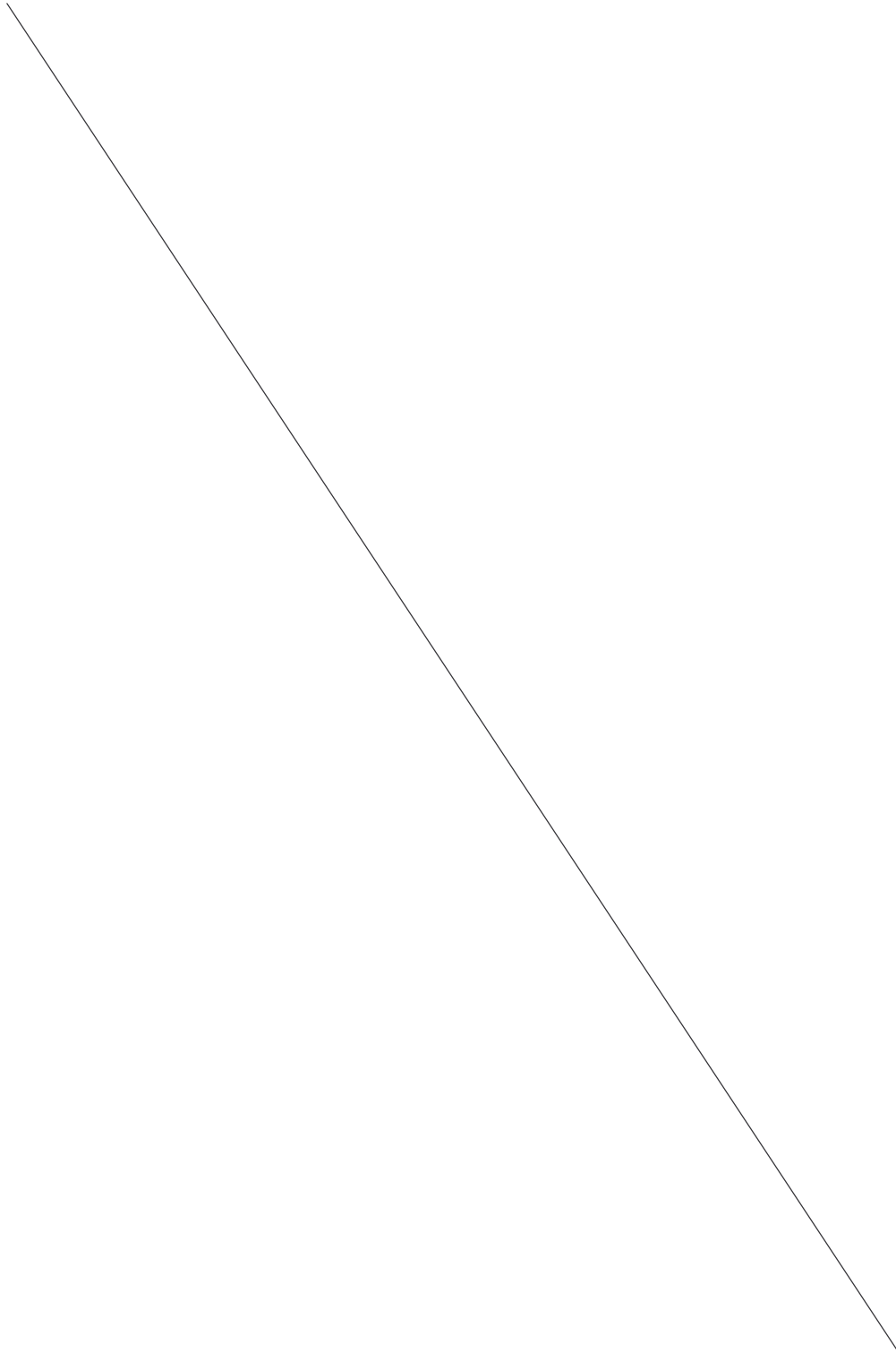


**Tribunale Ordinario di Milano**

**Sezione Fallimenti – Fallimento n. 65092**

**Curatore: Avv. Davide Lambicchi**

**C.T.U.: Arch. Mauro Furloni**



Lo scrivente arch. Mauro Furloni iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 751, con studio in Milano Corso Colombo, 11 incaricato dal Giudice Delegato in qualità di perito estimatore dei beni di cui al fallimento immobiliare Merate Green S.r.l., vista la documentazione, esaminati i luoghi

espone quanto segue

**Premessa metodologica:**

i compendi immobiliari oggetto di fallimento sono riferibili a lotti di aree nude che verranno successivamente elencate secondo numero di mappa.

Ogni lotto verrà valutato in relazione alla destinazione urbanistica.

Infine il riepilogo raggrupperà i beni omogenei per natura, determinando il valore complessivo.

**Individuazione dei beni:**

i compendi immobiliari oggetto di stima insistono nel comune di Cernusco Lombardone (Lecco); in autovettura è possibile raggiungere i luoghi in esame, lungo la strada statale Milano-Lecco, naturale prosecuzione della Tangenziale Est. Il tratto di percorrenza tra la città di Milano e il comune di Cernusco Lombardone è stimato in circa trenta minuti.

L'area sulla quale insistono i lotti oggetto del fallimento è posta rispetto al centro abitato cittadino lungo i confini nord-est.

Il comune di Cernusco Lombardone è dotato di P.R.G. approvato nel 1992 e da successiva Variante Generale Parziale approvata nel 1998, che non interessa il sito in oggetto (**Allegati n. 1 e n. 2**).

Le aree indagate, sono collocate nel perimetro più esterno al centro abitato del comune, in adiacenza al comparto azzonato in Piano di Lottizzazione.

Il compendio, inserito in una zona divisa funzionalmente – così come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica – è posto a cavaliere tra aree edificate apparentemente sature e aree agricole; questo stato dell'arte è determinato dall'edificazione del Piano di Lottizzazione contiguo al quale dette aree erano precedentemente collegate (**Allegato n. 3**).

Il Piano di Lottizzazione sopraccitato, ha determinato successivamente al fallimento dell'Immobiliare Merate Green S.r.l. un atto pubblico ad integrazione e modifica alla convenzione collegata al P.L. (**Allegato n. 4**).

In data 03/05/1999, Prot. Gen. n. 2865 è stato depositato frazionamento catastale presso il comune di Cernusco Lombardone a divisione dei terreni contraddistinti ai n. 1508 e n. 1375. Dalla divisione derivano i lotti n. 2527 e n. 2525. Il frazionamento redatto dall'Ing. Luca Porfidia viene approvato dall'U.T.E. di Como il 12/10/1999 al n. 6634 (**Allegato n. 5**).

L'atto pubblico, modificativo delle cessioni di P.L., precedentemente citato, redatto dal Notaio Dr. Achille Tasca, trascritto a Lecco il 13/01/2004 n. 400 Reg. Gen. 283, “atto portante integrazione e modifica di convenzione inerente al progetto di lottizzazione per la costruzione di edifici in Cernusco Lombardone e cessione a titolo gratuito di aree in attuazione a detta convenzione”, si è reso necessario al fine di consentire alla Pubblica Amministrazione l'acquisizione di aree standard afferenti il completamento delle urbanizzazioni del comparto in lottizzazione.

Visto il P.L., ormai completato, visti gli atti di trasferimento delle aree di pubblica utilità prima citati, si ritiene esaurito per destinazioni urbanistiche funzionali, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia.

**Raggruppamento dei beni:**

le proprietà interessate dal fallimento sono elencate nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente in data 22/12 c.a. **(Allegato n. 6).**

Le aree sono contraddistinte in catasto al foglio n. 3 del comune di Cernusco Lombardone con mappali n. 2525, n. 1376, n. 2527.

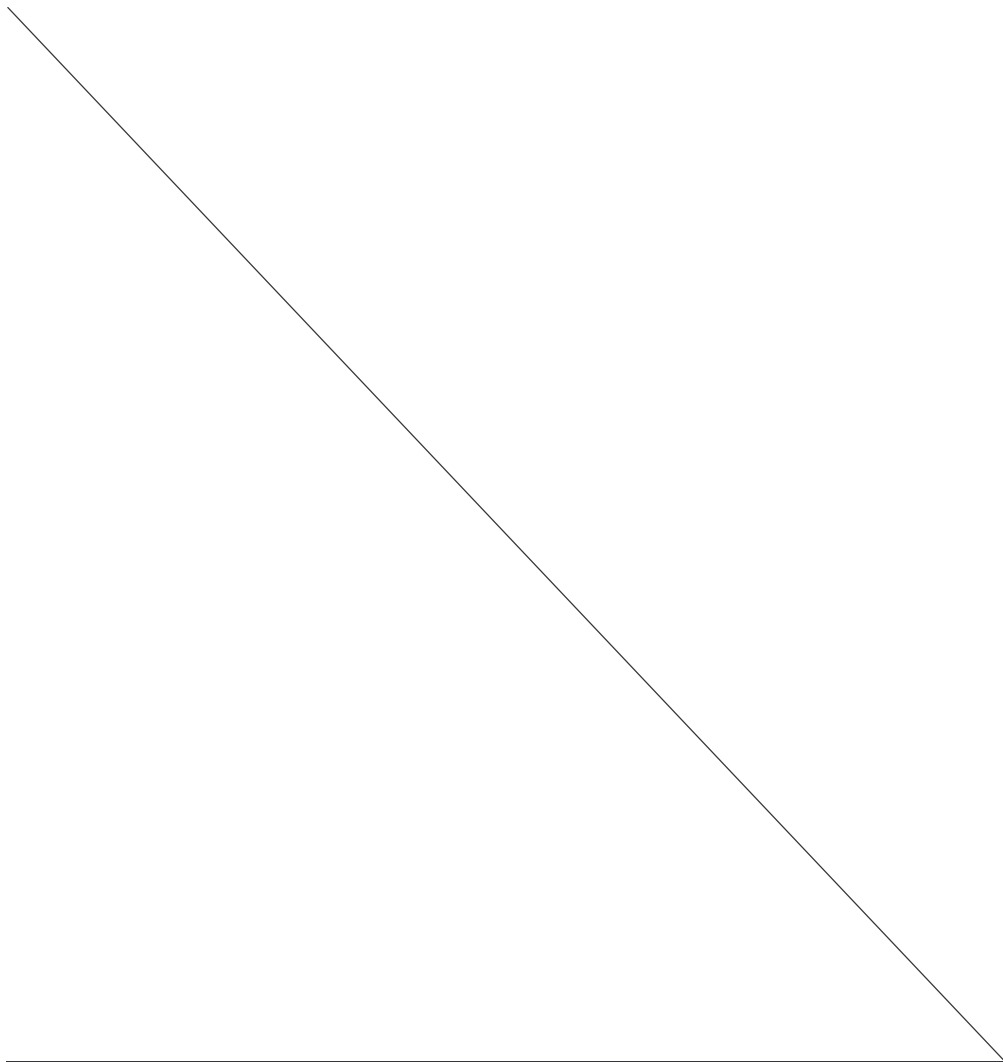
Viste le prescrizioni urbanistiche si precisa che i lotti sono così azzonati:

mappale n. 2525 – zona “B2” di completamento;

mappale n. 1376 – porzione in zona “B2” di completamento,

porzione in zona “D2” attività terziarie;

mappale n. 2527 – zona “E2” verde agricolo.



**Mappale 2525:**

il mappale oggetto di stima è nel Certificato di Destinazione Urbanistica azzonato in “B2” di completamento, con superficie catastale pari a mq. 120.

Le coerenze descritte in senso orario sono:

nord-est: mappale 2527;

sud: area di lottizzazione;

ovest: edificato residenziale.

L’area è distinta in P.R.G. edificabile ad uso residenziale.

In realtà, la condizione del lotto, si connota quale reliquato o lotto di risulta derivante da precedenti frazionamenti o divisioni particellari di proprietà.

Si tratta di una “striscia” della larghezza di metri cinque circa.

La volumetria assentibile è pari a mc. 1,5 /mq..

La volumetria complessiva pertinente al lotto risulta pertanto:

mq. 120 x mc. 1,5 = mc. 180.

Il volume assentibile, pur non utilizzabile nel lotto potrebbe, in virtù delle normative edilizie locali e regionali, venire traslata in aree con identica destinazione (B2 di completamento).

Analogamente, la volumetria potrebbe trovare utilizzo nei lotti confinanti (P.L. ed edificio residenziale contiguo) per gli usi previsti dalle N.T.A. comunali.

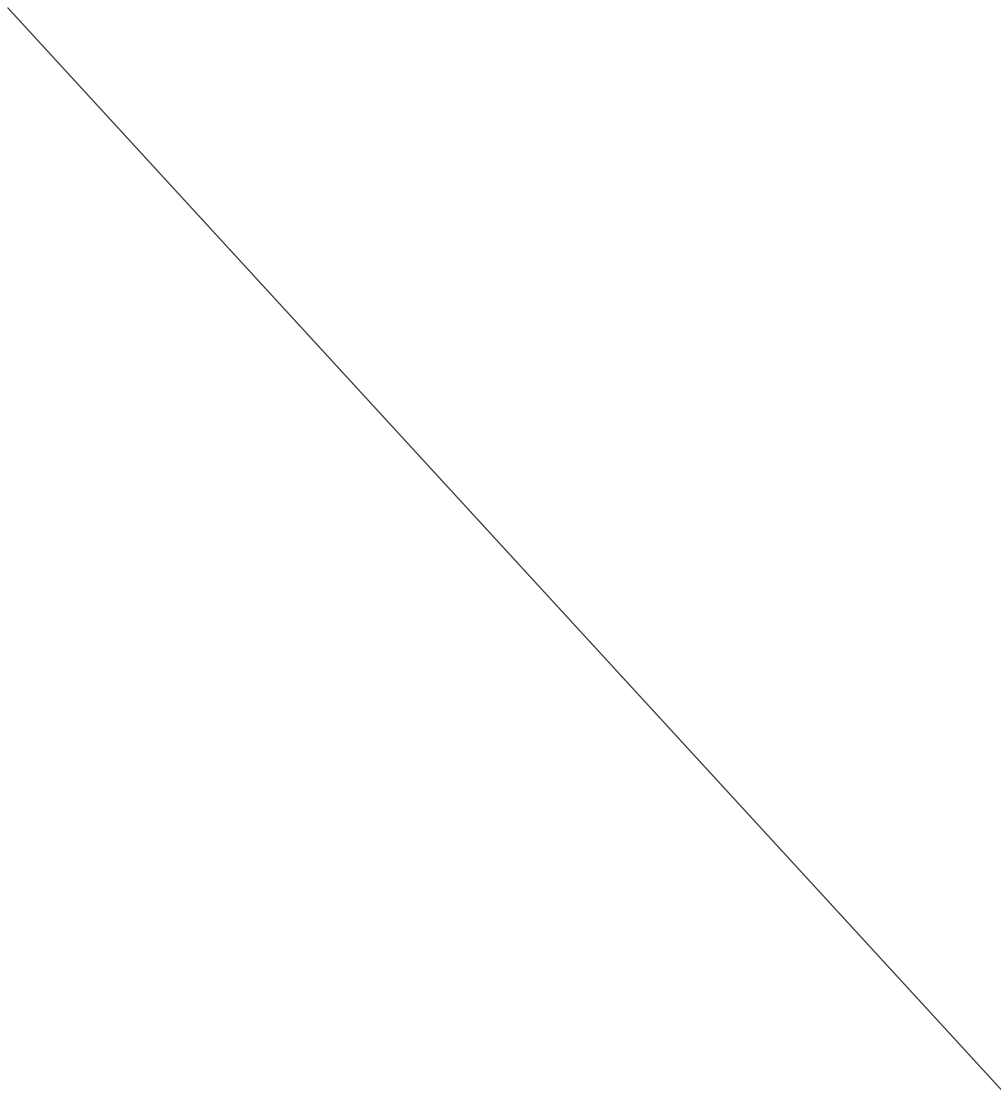
Visto quanto sopra esposto, si ritiene di conferire, nel principio di stima, il solo valore di riferimento della superficie del lotto edificabile in quanto, vista la condizione abitativa del comune di Cernusco Lombardone, appare irrealistico ipotizzare la traslazione o vendita del solo volume edilizio.

Pertanto, vista la superficie oggetto di stima, visionati i luoghi nell'immediato perimetro e nel contesto comunale, valutati i valori del compravenduto di zona per aree simili per condizione e specie, lo scrivente ritiene equo e giustificativo determinare un valore a metro quadrato dell'area B2 di completamento pari a euro 100,00 (euro cento/00).

mappale n. 2525, mq. 120, €/mq. 100,00

$120 \times 100,00 = \text{€ } 12.000,00$  (euro dodicimila/00)

che il sottoscritto ritiene compensativo sia del valore intrinseco dell'area che della condizione specifica del lotto. **(Allegato n. 7)**



**Mappale 1376:**

il mappale oggetto di stima è nel Certificato di Destinazione Urbanistica azzonato in porzione in zona “B2” di completamento e porzione in zona “D2” attività terziarie, con superficie pari a mq. 230.

Le coerenze descritte in senso orario sono:

nord-est: area di lottizzazione;

sud-ovest: lotto edificato terziario produttivo.

L’area è destinata in P.R.G. in parte ad attività terziarie e per una porzione residua del lotto a “B2” di completamento.

La volumetria assentibile nel comparto per attività terziarie è pari mc. 3 / mq..

In realtà, la condizione del lotto, si connota quale reliquato o lotto di risulta derivante da precedenti frazionamenti o divisioni particellari di proprietà.

Si tratta di una “striscia” della larghezza di metri cinque circa.

Questa volumetria, pur non utilizzabile nel lotto potrebbe, in virtù delle normative edilizie locali e regionali, venire traslata in aree a destinazione identica (B2 di completamento).

Analogamente, la volumetria residenziale in “B2”, potrebbe trovare utilizzo nei lotti confinanti (P.L. ed edificio residenziale contiguo) per gli usi previsti dalle N.T.A. comunali.

La parte volumetrica principale è determinata dalla porzione in zona “D2” per attività terziarie.

Questa si trova in perfetta aderenza ad un lotto già edificato sul quale insiste un immobile con funzioni compatibili alla destinazione di zona.



Il volume, potrebbe in questo caso, trovare senza soluzione di continuità un potenziale uso nella proprietà contigua inglobando il lotto stesso.

Verificata la condizione della zona e visionato il lotto rispetto alle contiguità vicinali si ritiene di utilizzare nel principio di stima, il solo valore di riferimento della superficie del lotto in quanto, l'attribuzione di un valore volumetrico rappresenta, nel caso di specie, un parametro non determinante.

Il mappale infatti, può essere incorporato per acquisizione al mappale contiguo ma, non necessariamente per implementare l'area edificabile.

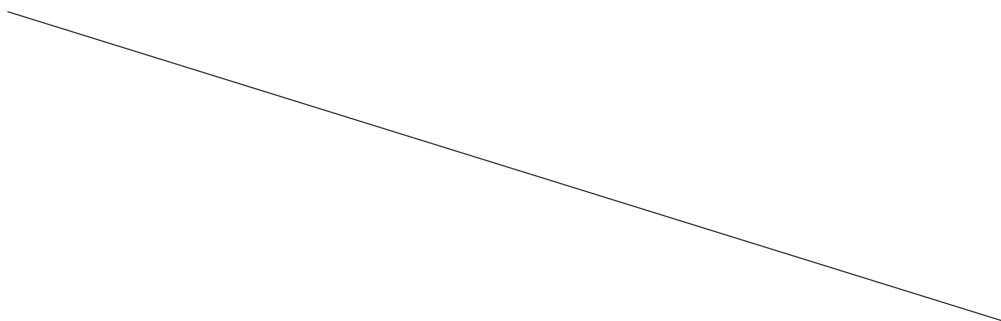
Quanto sostenuto viene meglio confermato dalle N.T.A. di zona che, per l'edificio contiguo al lotto di stima, ha stabilito un vincolo di facciata architettonico vista l'importanza storico-culturale della struttura.

Pertanto, visto il lotto oggetto di stima, visionati i luoghi nell'immediato perimetro e nel contesto comunale, valutati i valori del compravenduto di zona per aree simili per condizione e specie lo scrivente ritiene equo e giustificativo determinare un valore a metro quadrato del mappale 1376 pari a euro 80,00 (euro ottanta/00).

mappale n. 1376, mq. 230, €/mq. 80,00

$230 \times 80,00 = \text{€ } 18.400,00$  (euro diciottomilaquattrocento/00)

che il sottoscritto ritiene compensativo sia del valore intrinseco dell'area che della condizione specifica del lotto. **(Allegato n. 8)**



**Mappale 2527:**

il mappale oggetto di stima è nel Certificato di Destinazione Urbanistica azzonato in “E2” verde agricolo, con superficie catastale pari a mq. 1.090.

Le coerenze descritte in senso orario sono:

nord-est: strada comunale;

sud: area di lottizzazione;

ovest: mappale 2525.

Sono preliminarmente necessarie alcune brevi considerazioni per determinare compiutamente il valore della proprietà.

L’area a destinazione agricola, assunta dalle norme di P.R.G., è in realtà poco confacente alla funzione deputata, in quanto, pur adiacente ad una vasta porzione di territorio con identico azzonamento, non sembra utilizzabile per tale scopo poiché separata dal vasto perimetro agricolo. Lo iato è determinato dalla viabilità conseguente al frazionamento precedentemente elencato.

Visionati i luoghi ed esaminate le relazioni della porzione di territorio con le proprietà vicinali, è possibile affermare che, questa superficie è utile agli edifici ad uso residenziale vicini. L’area infatti è a cavaliere tra un edificio residenziale posto in fregio alla Strada Statale n. 36 e alla lottizzazione edificata ad uso abitativo.

Dalla lettura degli elaborati progettuali depositati in comune relativi al P.L. si evidenzia che questa area era interessata da strutture sportive che, potrebbero anche ritrovare collocazione mediante richiesta di Variante Parziale al P.R.G..

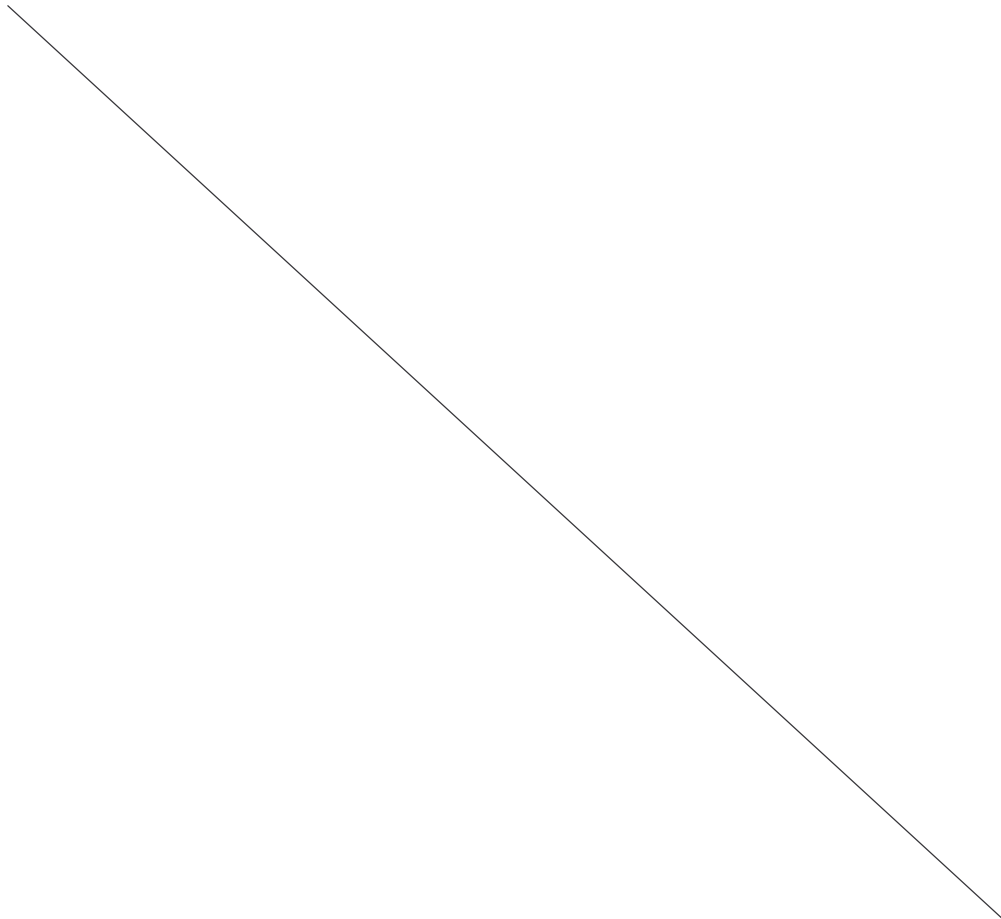
Queste considerazioni pur non influenzando in modo determinante il valore del bene, esplicitano i possibili interessi sull'area individuati dallo scrivente nell'esame analitico della zona.

Pertanto, visto il lotto oggetto di stima, visionati i luoghi nell'immediato perimetro e nel contesto comunale, valutati i valori del compravenduto di zona per aree simili per condizione e specie lo scrivente ritiene equo e giustificativo determinare un valore a metro quadrato dell'area agricola pari a euro 10,00 (euro dieci/00).

mappale n. 2527, mq. 1.090, €/mq. 10,00

$1.090 \times 10,00 = \text{€ } 10.900,00$  (euro diecimilanovecento/00)

che il sottoscritto ritiene compensativo sia del valore intrinseco dell'area che della condizione specifica del lotto. **(Allegato n. 9)**



**Inventario dei beni - Valore globale di stima:**

dall'esame delle proprietà precedentemente descritte e dei valori determinati per ogni singolo lotto, si espone di seguito il valore globale stimato per la perizia in incarico:

mappale 2525 importo stimato euro 12.000,00 (euro dodicimila/00);

mappale 1376 importo stimato euro 18.400,00 (euro diciottomilaquattrocento/00);

mappale 2527 importo stimato euro 10.900,00 (euro diecimilanovecento/00);

**totale globale dei beni euro 41.300,00 (euro quarantunmilatrecento/00).**

Ringraziando il Giudice Delegato per la fiducia espressa conferendo l'incarico, si dichiara che il valore sopradescritto risponde fedelmente a quanto il perito estimatore incaricato ha determinato sulla scorta di un minuzioso esame dei luoghi e delle cose oggetto di fallimento ritenendo altresì di aver ben adempiuto al mandato affidatogli.

Milano, 16 febbraio 2006

Il C.T.U.

*Arch. Mauro Furloni*