

**PERIZIA GIURATA ATTESTANTE IL VALORE DI UN'AREA ALL' 01.01.2005 AI SENSI DELLA LEGGE 02.12.2005 N° 248 DI CONVERSIONE, CON MODIFICHE, DEL DECRETO LEGGE 30/09/2005, N° 203, ARTICOLO 11-QUATERDECIES, COMMA 4.**

**LEGGE DI RIMANDO N° 448/2001 ART. 7.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto SAIBENE Geom. Egidio nato a Tradate (VA) il 26/11/1961 e residente a Cislago (VA) in Via Magenta, 399 - C.F. SBN GDE 61S26 L319F - iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese al n° 1922, per effetto dell'incarico conferito dal Signor:-----

ALLIEVI ENRICO nato a Cislago (VA) il 03.05.1951 e residente a Cislago (VA) in Via Caravaggio, 121 - C.F. LLVNRC51E03C732B - proprietario per la quota di 1/2 (mentre l'altra quota di 1/2 è di proprietà del fratello ALLIEVI SILVANO) di un'area sita a Cislago (VA) in Via Raffaello Sanzio e distinta a Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8 (logico 1) con il mappale n° 4638 della superficie catastale di Ha 0.01.80 e mappale n° 453 di Ha 0.27.80 - coerenze in blocco ed in contorno: mappali n° 6726, 6732, 6730, 6658, 4636, 4637 e Via Raffaello Sanzio - è a riferire quanto segue: -----

l'immobile oggetto di valutazione è sito alla periferia del paese, ma nei pressi della stazione ferroviaria delle F.N.M. ed è azzonato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cislago per quanto rilevabile dalla tavola di zonizzazione per il 95% circa in zona "C2" (area residenziale di nuovo insediamento) con possibilità di intervento previa pianificazione esecutiva (P.L.), densità edilizia territoriale massima di 0,8 mc./mq. - rapporto di copertura 35% - distanza dai confini 5,00 ml. - distanza dalle strade 5,00 ml.



salvo i casi in cui la normativa vigente preveda distanze maggiori ed il Piano di Lottizzazione in cui è ricompreso è distinto con simbologia "P.L. 4" distinto in due parti con intermediazione la linea ferroviaria Milano-Varese-Laveno e per il 5% circa è destinata all'allargamento di Via Raffaello Sanzio.

L'area è quindi soggetta a Piano di Lottizzazione, non ancora approvato, ma già da una lettura della tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale e dalle altre norme tecniche allegate al Piano stesso sono indicate le aree a standards di cui deve essere garantita la cessione obbligatoria e gratuita al Comune per la quota parte necessaria ad ottemperare alla dotazione minima di standard di cui all'art. 22 della L.R. 51/75 modificata con L.R. 76/85 n° 73 oltre al rispetto di una modalità specifica come richiamata dalle N.T.A. del P.R.G. che prevede di concerto con le F.N.M. l'inserimento tra le opere previste dal Piano Attuativo la realizzazione del sottopasso ciclopedonale.

Opera quest'ultima che prevede un notevole costo per la sua realizzazione. L'eventuale parte eccedente di standard sarà ceduta al Comune con vendita o atto d'obbligo, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e le proprietà interessate di una Convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

L'area è attestata sulla Via Raffaello Sanzio e come già detto una porzione di circa il 5% della superficie totale del lotto (oggetto di perizia) sarà destinata al suo allargamento, mentre una parte dovrà essere interessata dalla sistemazione della strada privata denominata Via Caravaggio che come da atti di provenienza dovrà avere una larghezza di metri otto a fronte degli attuali 6,00/6,50 metri.

Alla luce di quanto sopra: -----  
-area posizionata alla periferia del paese, ma nei pressi della stazione F.N.M.;

-area soggetta a Piano di Lottizzazione con obbligo di cessione di aree a standards e con volumetria assegnata pari a 0,8 mc./mq. massimo calcolati sulla superficie territoriale pari a circa mq. 2.850,00;

-porzione da cedere per l'allargamento, in parte già realizzato, di Via Raffaello Sanzio per circa il 5% della superficie complessiva;

ed in riferimento anche alla Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 12/07/2002 ove si determina il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., oltre ai prezzi di mercato conosciuti, lo scrivente ritiene che il valore commerciale del bene, ricompreso nel P.L., alla data dell'01.01.2005 sia di 150,00 €/mq. (Euro Centocinquanta/00 al metroquadrato) e quindi, si stima il valore di detta area complessivamente in €. 427.500,00 (Euro Quattrocentoventisettemilacinquecento/00) che rapportati alla quota di 1/2 di proprietà ALLIEVI ENRICO è pari a €. 213.750,00 (Euro Duecentotredicimilasettecentocinquanta/00).

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cislago li, 20 Giugno 2006

ALLEGATI:

- Estratto Mappa.
- Estratto di Piano Regolatore Generale.
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- Atto di Provenienza.
- N° 02 fotografie dell'area interessata dalla presente Perizia.

IL PERITO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
BUSTO ARSIZIO  
- SEZIONE DISTACCATA SARONNO -

VERBALE DI GIURAMENTO

CRON 0550

L'anno 2006, in questo giorno 22 del mese di giugno, nella Cancelleria del Tribunale Civile e Penale di Busto Arsizio - Sezione distaccata Saronno, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geom. Egidio Saibene nato a Tradate (VA) il 26/11/1961 e domiciliato in Cislago (VA) - Via Magenta, 399 - C.F. SBNGDE61S26L319F - identificato con C.I. AH6102466 del Comune di Cislago rilasciata il giorno 30/07/2002 il quale presenta la relazione di stima che precede effettuata in data 20/06/2006 e chiede di poterla giurare.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



Nota bene:

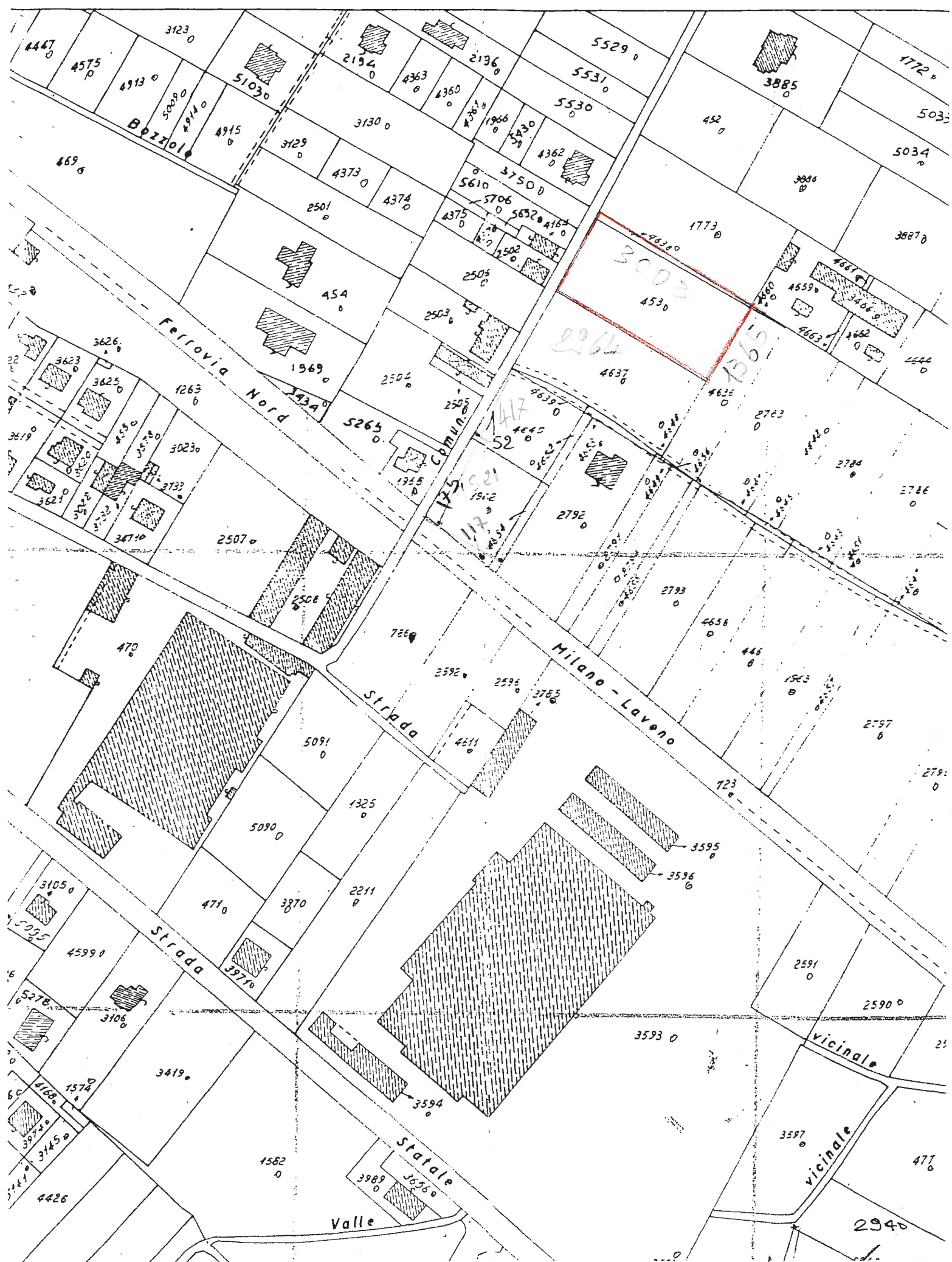
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



*Ros 314/06*







2446

2456

2452

2421

PL 4

PL 4

JARONNO

MALNATE