



Comune  
di  
**VIGNATE**

Città Metropolitana di  
di Milano

ALLEGATO allo

DELIBERA GCN 34 del 28/07/15

Ufficio Tecnico - Urbanistica

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE UN'AREA DI PROPRIETA'  
COMUNALE**

La presente perizia viene redatta dal Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Comunale Gestione del Territorio e come tale, essendo lo stesso soggetto incaricato di pubblico servizio, la perizia può non essere resa in forma giurata.

Il sottoscritto si è recato sull'area e ha effettuato le necessarie ispezioni amministrative, catastali ed indagini economiche, per rilevare ed accettare il valore del corrispettivo di stima economica del bene in argomento, di seguito meglio identificato.

In base alle risultanze di dette indagini, sopralluoghi, ispezioni e verifiche effettuate presso gli uffici competenti ed alle informazioni assunte, il sottoscritto riporta qui di seguito la propria relazione di stima.

Relazione così articolata:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno è identificato al catasto terreni Fg. 10 mappali 185 – 240/parte – 241 - 243 del N.C.T. del Comune di VIGNATE per una consistenza catastale complessiva di mq. 11.409,00 per come descritta dalle visure catastali, "Allegato 1" con le seguenti caratteristiche:

Foglio	Mappale	Qualità classe	Consistenza
10	185	Seminativo irriguo	mq. 3.170,00
10	240/parte	Seminativo irriguo	mq. 6.899,00
10	242	Seminativo irriguo	mq. 1.335,00
10	243	Seminativo irriguo	mq. 5,00

Il medesimo terreno, risulta individuato nello stralcio catastale - "Allegato 2" e nello stralcio del Documento di Piano del P.G.T. "Allegato 3"

Le sue coerenze con l'intorno confinante sono:

- a nord: proprietà privata
- a est: insediamento industriale/artigianale
- a sud: infrastruttura viabilistica – Riqualificazione S.P. Rivoltana 14 nell'ambito del nuovo collegamento autostradale Brebemi
- a ovest: infrastruttura viabilistica - variante S.P. 161 "Paullo-Vignate"

## **TITOLARITÀ'**

Le aree risultano di proprietà del Comune di Vignate, cedute quale standard pubblico nell'ambito della convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione del Piano di Lottizzazione P.E.1., giusto atto notarile in data 28.7.1998 rep. n.22202/6774.

Alcuni di detti mappali sono stati oggetto di frazionamento catastale da parte della Provincia di Milano, a seguito della procedura acquisitiva connessa all'intervento di realizzazione della variante alla S.P. 161 "Paullo-Vignate" nell'anno 2000, nonché da parte della Soc. Bre.Be.Mi. nell'ambito della realizzazione del nuovo collegamento autostradale Bre.Be.Mi. con riqualificazione della S.P. Rivoltana 14 nell'anno 2013, generando alcuni mappali oggetto della presente perizia.

## **VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA**

In base al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio – P.G.T. vigente l'area, costituita dai mappali 185, 240/parte, 242 e 243 del Fg.10 della superficie territoriale di mq. 9.909,00, è individuabile quale "Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità, denominato AP2", il cui utilizzo è normato dalla scheda d'ambito, giusto "Allegato 4", mentre parte del mappale 240 del Fg.10 della superficie territoriale di mq. 1.500,00 è individuata nel P.G.T. vigente – Piano delle Regole - quale "Standard per la viabilità esistente".

La superficie oggetto di alienazione è determinata in complessivi mq. 11.409,00.



## **STATO DEI LUOGHI**

La descrizione del terreno è stata elaborata a seguito di un attento sopralluogo durante il quale, ai fini dell'evidenza visiva, è stata eseguita una ripresa fotografica contenuta nell'"Allegato 5".

Il terreno è quasi totalmente incolto con presenza di essenze arbustive.

## **STATO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Gli impianti tecnologici e fognari costitutivi le opere di urbanizzazione primaria sono presenti nei pressi dell'area oggetto di perizia, ovvero in particolare si può evidenziare la presenza:

- della rete idrica – lungo la S.P. 161 ovvero Via Lodi
- della rete gas-metano – lungo la S.P. 161 ovvero Via Lodi
- della rete telefonica – lungo la S.P. 161 ovvero Via Lodi
- della rete di elettrificazione – lungo la S.P. 161 ovvero Via Lodi
- della rete fognaria – lungo la S.P. 161

## **PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

Per procedere alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area necessita:

### **PROCEDIMENTO URBANISTICO:**

- 1) l'adozione e successiva approvazione del Piano Attuativo; nel contesto di detta procedura, è prevista l'espressione di pareri in conformità alle vigenti disposizioni in materia, ovvero:
  - a) verifica di impatto paesistico previsto dalla D.G.R. 8.11.2002 n.7/II045
  - b) parere ASL

### **PROCEDIMENTO EDILIZIO:**

- 2) la presentazione di istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A SCOPI PRIVATI**

L'attuale situazione economica ha di fatto compresso sia le trattative sia i trasferimenti dei beni immobiliari in genere e tra questi anche i beni ad uso terziario/produttivo; per la definizione del valore di mercato più attendibile, lo scrivente ha preso in considerazione l'alienazione di un'area di proprietà comunale, avente la medesima destinazione ed avvenuta nell'anno 2011, mediante procedura aperta, della superficie territoriale di mq. 7.927,40.

I parametri tecnici economici di detto procedimento di alienazione, per come posti a base d'asta, avevano a suo tempo definito:

• valore	€ 700.000,00
• SC ammessa	mq. 2.700,0
• Valore €/mq di SC	€/mq. 257,58 arrotondato a € 260,00

Dal confronto delle caratteristiche di detta area con l'area oggetto di perizia, emergono delle significative similitudini, che influiscono sul valore del bene, ovvero:

#### **A) Ubicazione:**

- l'area alienata nell'anno 2011 era ubicata lungo la variante Strada Provinciale 161 "Paullo-Vignate" in corrispondenza dell'intersezione con Via Del Lavoro, ovvero una viabilità che è interessata dal passaggio di 10.000 veicoli/giorno circa;
- l'area da alienare oggetto della presente perizia è ubicata direttamente presso la S.P. 161 "Paullo-Vignate" ed indirettamente (a ca mt. 100) presso l'intersezione tra la

variante S.P. 161 "Paullo-Vignate" e la riqualificazione della S.P. Rivoltana 14, ovvero una viabilità che è interessata dal passaggio di 20.000 veicoli/giorno circa.

**B) Configurazione del lotto:**

- l'area alienata nell'anno 2011 aveva una forma particolarmente irregolare e confacente alla realizzazione esclusiva di più unità produttive parcellizzate, della superficie coperta complessiva di mq. 2.700,00 circa;
- l'area da alienare oggetto della presente perizia ha anch'essa una forma particolarmente irregolare e confacente alla realizzazione esclusiva di più unità produttive, della superficie coperta di ca mq. 4.000,00; la simulazione planimetrica dell'assetto dell'insediamento, è stata estesa nell'"Allegato 6".

**C) Accessibilità:**

- l'area alienata nell'anno 2011 ha il proprio accesso da una strada comunale in corrispondenza dell'incrocio rotatorio a raso tra la S.P. 161 "Paullo-Vignate" e Via Del Lavoro;
- l'area da alienare oggetto della presente perizia avrà il proprio accesso dallo svincolo presente sulla variante alla S.P. 161 "Paullo-Vignate", che dovrà essere autorizzato dalla Città Metropolitana di Milano, quale ente proprietario della strada.

**D) Condizioni economiche di mercato:**

- l'area alienata nell'anno 2011 vedeva le quotazioni di mercato sostanzialmente stagnanti ai livelli dell'anno 2007, se non in qualche caso in significativa compressione, per effetto della crisi finanziaria intercorsa negli ultimi due/tre anni.
- l'area da alienare oggetto della presente perizia vede ancora le quotazioni di mercato sostanzialmente compresse, per effetto della crisi finanziaria intercorsa negli ultimi anni; si può rilevare come, a differenza dell'area alienata nell'anno 2011, può incidere, ancorchè in modo poco significativo, sul valore dell'area, l'ubicazione della stessa, in quanto nei pressi della nuova infrastruttura realizzata da Brebemi nell'ambito del nuovo collegamento autostradale Milano-Bergamo-Brescia, che ad oggi risulta collegata con le principale arterie autostradali.

**E) Strumenti per la trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree**

Sia l'area alienata nell'anno 2011 sia l'area oggetto della presente perizia, necessitano della presentazione di Piano Attuativo, connessa stipula convenzionale e successiva presentazione di istanza di permesso di costruire o DIA, per poter procedere all'edificazione del lotto.

**F) Edificabilità del lotto in termini di SC – superficie coperta:**

Nel lotto oggetto di perizia, stando alla consistenza e ai parametri edilizi, la SC realizzabile potrebbe essere stimata pari a mq. 4.954,50 pari al 50% della S.T. di mq. 9.909,00, tuttavia stante la particolare conformazione del lotto, sia derivante dalla presenza lungo il confine ovest e sud della infrastruttura provinciale e lungo il confine est dei fabbricati esistenti, circa i quali osservare una distanza pari a 10 mt., è stata esperita una simulazione dell'assetto del lotto, dalla quale emerge la possibilità di edificazione di una superficie copribile nel lotto pari a circa mq. 4.000,00, giusto "Allegato 6".

**PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA QUALE "STANDARD PER VIABILITÀ ESISTENTE"**

Come già anticipato nei capitoli precedenti, la superficie di area destinata dal P.G.T. vigente – Piano delle Regole - a "Standard per la viabilità esistente" di cui al Fg.10 mappale 240/parte, è pari a mq. 1.500,00, per come meglio individuata nell'"Allegato 2 – Stralcio Catastale.

Tale superficie non rientrando nel perimetro dell'Ambito, non concorre alla capacità edificatoria del lotto.

Al fine della valutazione economica della presente area, si fa riferimento ad una perizia di stima di un'area avente la medesima destinazione, alienata dall'ente nell'anno 2011.

L'area alienata nell'anno 2011 prendeva come riferimento il valore agricolo medio determinato dalla Regione Lombardia per la regione agraria di competenza pari a 7,07 €/mq. moltiplicato per 3,5 lo stesso valore.

Al fine della valutazione economica della presente area si fa riferimento al valore agricolo medio dell'anno 2014 per la regione agraria di competenza e determinato in €/mq. 7,71 (seminativo irriguo) moltiplicando per 3,5 lo stesso valore.

**CONCLUSIONI**

Per effetto delle valutazioni sopra esposte, relativamente all'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene quanto segue:

- per l'area edificabile oggetto di alienazione sussistono le condizioni per mantenere il medesimo valore a base d'asta, ovvero di aggiudicazione, dell'immobile oggetto di alienazione avvenuta nel 2011, definendo il medesimo, sulla base della SC realizzabile,

per lasciar poi definire al mercato, mediante il sistema aperto dell'alienazione, il valore cognito del bene al momento dell'aggiudicazione.

Pertanto il valore attribuibile all'area edificabile, si ritiene possa essere il seguente:

- SC copribile mq. 4.000,00
- €/mq. 260,00 di SC copribile

$$\text{€ } 260,00 \times \text{mq. } 4.000,00 = \text{€ } 1.040.000,00$$

- per l'area oggetto di alienazione non ariente capacità edificatoria il valore può essere così determinato:  
 $\text{mq. } 1.500 \times 7,71 \text{ €/mq. } \times 3,5 = \text{€ } 40.477,50 \text{ arrotondato a } \text{€ } 40.500,00.$

Il valore complessivo dell'area oggetto di alienazione per una superficie complessiva di mq. 11.409,00 è determinato in € 1.080.500,00.

La quantificazione di cui alla presente perizia di stima si intende a corpo, non a misura e risulta relativa alle particelle catastali di cui all'art.1 della presente perizia, la cui superficie non risulta verificata per mezzo di rilievo celerometrico, ma unicamente videorilevata, per come individuato nell'"Allegato 6".

Vignate, 23.7.2015

IL TECNICO COMUNALE  
Geom. Massimo Balconi