

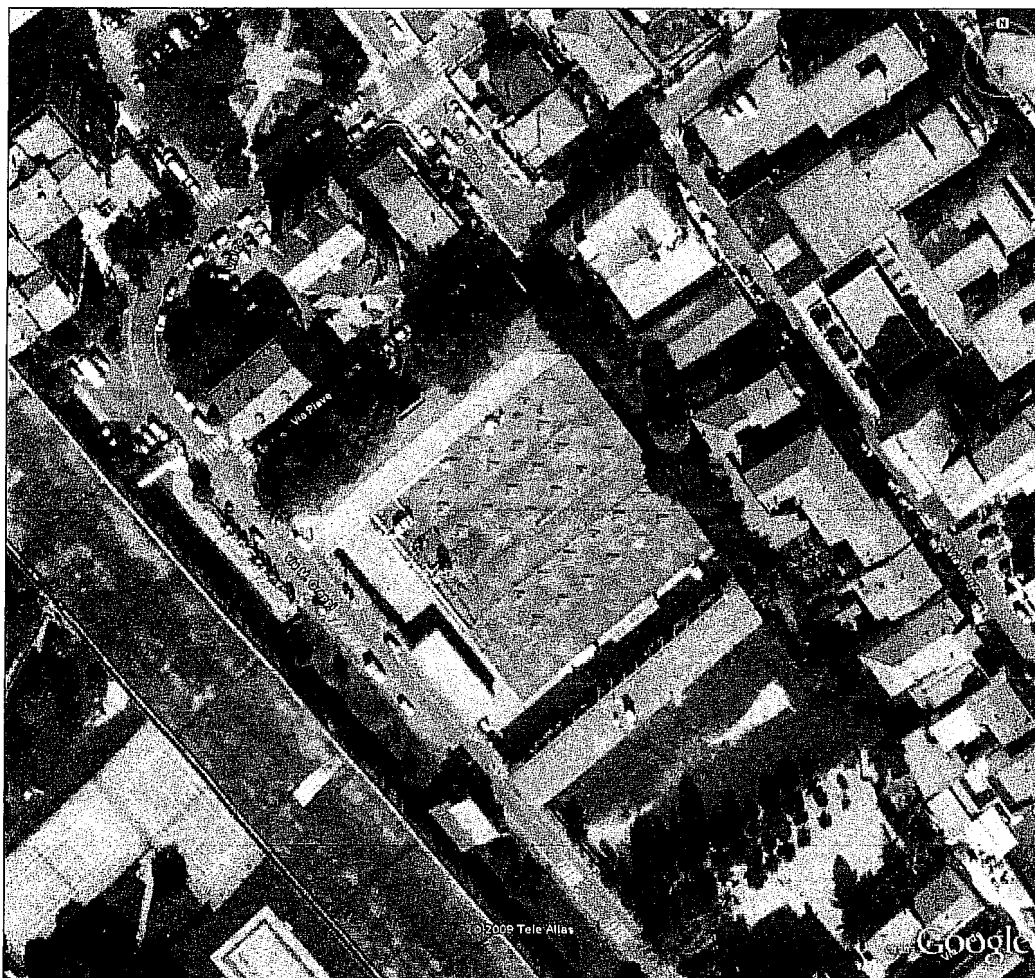
work in progress
a r c h i t e t t i



Comune di San Donato Milanese
Provincia di Milano

“Modalità di intervento per l’attuazione del Piano Casa in Comune di San Donato Milanese”
Punto 2.3 dell’allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14/10/2009

EX art. 13 bis delle N.T.A. - ZONA BR4 - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
Isolato IV – 11 a, Via Greppi



RELAZIONE DI STIMA - PERIZIA STRAGIUDIZIALE

**“per la determinazione del più probabile valore di monetizzazione
delle aree a standard non reperite all’interno dell’intervento residenziale
DENOMINATO AREA VIA GREPPI in SAN DONATO MILANESE”**



PREMESSE: trattasi della valutazione, a valore di mercato, di terreni, destinati a standard urbanistici, monetizzati in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14/10/2009 relativamente all'area in oggetto.

La valutazione è, pertanto, operata con riferimento al presunto costo di espropriazione che l'amministrazione dovrebbe sostenere nell'ipotesi di acquisizione di terreni da destinare alla realizzazione di servizi pubblici come definiti dalla vigente normativa sulla dotazione di opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dei criteri stabiliti dalla delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 11/09/2008 divenuta esecutiva ai sensi di legge. Nel caso, trattandosi di interventi aventi destinazione residenziale, la valutazione è riferita al costo di espropriazione di standard da realizzare a servizio di nuovi insediamenti residenziali. Il costo di espropriazione, a seguito delle modifiche apportate all'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 con la legge n. 244/2007, corrisponde al valore venale, in libero mercato, dei terreni stessi.

I – DEFINIZIONE DEI TERRENI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è riferita, per le motivazioni riportate in premessa, all'accertamento del valore di terreni che dovrebbero essere ceduti, in qualità di standard di urbanizzazione secondaria, nell'attuazione di piani esecutivi di iniziativa privata. Il valore ricercato corrisponde al prezzo che l'operatore privato avrebbe sostenuto nell'ipotesi che, per garantire la cessione di tutto lo standard richiesto, avesse dovuto acquisire sul mercato privato terreni in misura corrispondente alla superficie di standard monetizzata. Tale valore, sempre per le motivazioni richiamate in premessa, corrisponde al costo che l'amministrazione dovrebbe sostenere nell'eventuale espropriazione di terreni necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il valore di tali terreni, che dovrebbero essere individuati all'interno del perimetro dell'attuazione dell'intervento in oggetto, dipende dall'indice di utilizzazione territoriale che il progetto prevede per la trasformazione edificabile ammessa (*nel caso edilizia residenziale*).

II – DEFINIZIONE DEL REQUISITO DI EDIFICABILITÀ LEGALE DI TERRENI DESTINATI A STANDARD COMPRESI IN PIANI ATTUATIVI (o in questo caso in progetti in attuazione della L.R. 13/2009, come da Deliberazione del C.C. di San Donato Milanese n. 35 del 14/10/2009)

Ai fini della definizione del requisito di edificabilità legale di terreni ricadenti all'interno di piani esecutivi, si è assunta come riferimento la proposta dell'attuazione di progetto, ai sensi della succitata delibera, per l'area "Area Via Greppi".

I dati urbanistici rilevabili dalla proposta di P.A. sono i seguenti:

- **Superficie territoriale di proprietà privata:** mq 5.333
- **Volume in previsione dal vigente PRG:** mc 10.000
(NTA Art. 13 bis - ZONA BR4 - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE)
- **Volume consentito in attuazione della L.R. 13/2009:** mc 24.771,59
Volume esistente (pari al Volume assentito)
- **Slp residenziale** mq 8.257,20
- **Incremento previsto dall'attuazione della L.R. 13/2009** mc 14.771,59
- **superficie totale a standard quantificata nella proposta di progetto:** mq 6.572
- **superficie a standard ceduta o asservita all'interno del progetto:** mq 315
- **superficie a standard da monetizzare:** mq 6.257
- **superficie fondiaria:** mq 4.057



La superficie territoriale totale, nell'ipotesi di individuare tutto lo standard dovuto all'interno del perimetro del P.A., sarebbe stata pari a complessivi mq. **11.590** (St = mq 5.333 + mq 6.257 = SUP esistente + standard da monetizzare). Il computo del volume territoriale virtuale, al quale fare riferimento per la stima del valore di monetizzazione, deve essere riferito ai seguenti elementi:

- alla superficie territoriale complessiva (superficie ricadente nel P.A., più superficie monetizzata), poiché la monetizzazione ha lo stesso valore economico dell'acquisizione a cura del privato (con conseguente cessione gratuita) o, in via sostitutiva, dell'espropriazione per pubblica utilità a cura dell'amministrazione pubblica;

- al volume edificabile in libero mercato. Nel caso specifico il conteggio del volume edificabile viene effettuato sull'incremento generato dall'applicazione della L. R. 13/2009, in quanto la previsione da PRG vigente di 10.000 mc non comporterebbe la corresponsione di alcuna monetizzazione di standard, reperendoli tutti all'interno dell'area stessa.

Pertanto, con riferimento ai dati rilevati, si può calcolare il seguente **Volume territoriale virtuale (Vt)**:

$$Vt = V / St = 14.771,59 / 11.590 = 1,27 \text{ mc/mq}$$

A seguito di quanto accertato, per la stima del valore venale dei terreni monetizzati, si assume il seguente requisito di edificabilità:

- **terreno edificabile con destinazione residenziale, obbligo di pianificazione esecutiva, indice territoriale di edificabilità: Vt = 1,27 mc/mq.**

III - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI TERRENI

Accertato il requisito di edificabilità dei terreni in oggetto è possibile definire il valore venale, in una libera trattativa di compravendita. Trattasi di terreni da considerarsi ricadenti in zona BR1-Residenziale satura, con un **indice volumetrico territoriale virtuale di 1,27 mc/mq.**

Assunto tale requisito il terreno può essere stimato con la metodologia della **stima a costo di trasformazione**. Tale metodo consente di stimare il valore di mercato, imputabile a terreni con tale destinazione, assumendo i dati economici effettivamente rilevabili dal processo di trasformazione edilizia e dal mercato immobiliare (*ricavi dell'operazione edilizia meno i costi di trasformazione*).

Il procedimento di valutazione può, pertanto, essere svolto come segue:

Quantificazione della superficie lorda vendibile di pavimento (Slvp):

la superficie lorda vendibile di pavimento (Slvp), definito il volume edificabile, può essere calcolata come segue:

$$Slvp = (Vt \times I1 \times I2) \div 3$$

Dove:

I1 = riduzione Slvp per parti comuni non vendibili assunto in rapporto alle tipologie edilizie più diffuse nella zona = **0,90**

I2 = maggiorazione Slvp per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione assunta in rapporto al valore di mercato degli appartamenti = **1,25**

$$Slvp = (1,27 \times 0,90 \times 1,25) \div 3 = 0,47 \text{ mq/mq}$$

- Determinazione del valore di stima del terreno (Va)

Lo schema di calcolo dell'incidenza del valore dell'area sul prodotto ricavabile dalla trasformazione edilizia ipotizzata, da valori stimati in funzione dei tempi attesi per la trasformazione stessa che prevede prima l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare, poi la costruzione e, in ultimo, la vendita del prodotto ricavato. Il valore dell'area è pari alla differenza tra ricavi e costi e, poiché calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espressa dalla variabile n. = numero di anni).

Il valore del terreno, pertanto, è dato dalla seguente formula:

$$Va = [RI \times (1 - U) - (Kc + Ku + Ki)] \div [0,12 + (1 + r)^n]$$

dove :

<i>RI</i>	i ricavi della trasformazione edilizia ipotizzata (RI) sono dati dal prezzo medio di mercato di fabbricati residenziale nuovi (P), rilevato in loco e riferito alle tipologie edilizie più diffuse, moltiplicato per la <i>Slvp</i> . Nel caso si adotta il prezzo rilevabile dalla pubblicazione della Borsa Immobiliare di Milano per il comune di San Donato Milanese (n. 36/2009)	<p>Pres = 2.350,00 €/mq, RIDOTTO a 2.000 €/mq per la particolare posizione</p> <p>RI = P x <i>Slvp</i> =</p> <p>RI = 2.000,00 €/mq x 0,47 mq/mq = 1.003,00 €</p>
<i>Kc</i>	costo medio di costruzione per edifici, di definita destinazione funzionale, compresi oneri professionali (assunto uguale al valore unitario per <i>Slvp</i>). Nel caso si adotta il costo riportato nella pubblicazione del collegio Ingegneri e Architetti di Milano rispettivamente di € 400,00 per il volume residenziale, aumentato delle spese tecniche pari al 10%	<p>Kc = € 400 x <i>Slvp</i> x 10% =</p> <p>Kc = 400 €/mq x 0,47 mq/mq x 1,1 = 206,80 €</p>
<i>Ku</i>	costo di urbanizzazione e sistemazioni esterne (assunto uguale al valore unitario per <i>Vt</i>)	<p>Ku = 26,63 €/mq x <i>Vt</i></p> <p>Ku = 33,82 €</p>
<i>Ki</i>	Costi investimento per bonifiche area	<p>Ki = 30,28 €/mq X <i>Vt</i> =</p> <p>38,45 €</p>
<i>U</i>	profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione (da assumere, in percentuale sui ricavi, con riferimento alla specificità del mercato locale e dei rischi connessi all'operazione ed alla posizione in cui l'edificazione viene realizzata per un valore compreso tra 0,00 ≤ U ≤ 0,35)	<p>U = 0,35</p>
<i>r</i>	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine	<p>r = 6,8%</p>
<i>0,12</i>	spese di acquisto dell'area pari al 12% incidenti sul valore dell'area a destinazione prevalente residenziale	<p>0,12</p>
<i>n</i>	numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari (considerando almeno n.2 anni per le operazioni di bonifica)	<p>n = 8</p>

- Valore del terreno, stimato a costo di trasformazione:

Va = 205,71 €/mq

Il valore stimato, riferito ad un terreno in zona di espansione, corrisponde, a parere del sottoscritto perito, al valore di monetizzazione da applicare per la cessione di aree a standard, dovuto in attuazione del P.A. in oggetto.

CONCLUSIONE: con riferimento alle valutazioni operate nei paragrafi precedenti, si ritiene che il valore di mercato, attribuibile ai terreni monetizzati in attuazione della L.R. 13/2009 e della conseguente modalità di intervento espressa al punto 2.3 dell'allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14/10/2009 per l'isolato denominato "AREA GREPPI", possa essere stimato come segue:

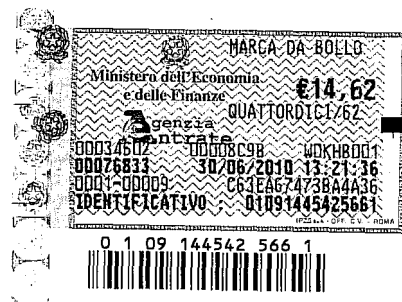
- | | |
|--|----------------|
| • Superficie da monetizzare: | mq 6.257 |
| • Valore unitario: | €/mq 205,71 |
| • Importo totale monetizzato (6.257 x 205,71): | € 1.287.127,47 |

Ritenendo congrui i valori stimati, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



in Donato Milanese, li 14/07/2010





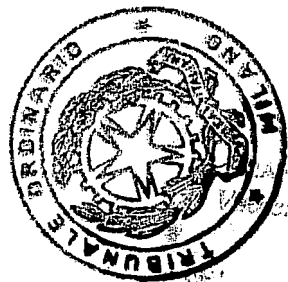
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2010 e questo giorno 15 del mese di Luglio nella Cancelleria dell'intestato Ufficio avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso ..l. Signor GIUSEPPE GARBETTA nat. a CERIGNOLA il 22.11.1973 residente in CESANO BOSCONI via R. SANZIO 1 Identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n. A02948099 rilasciato da COMUNE DI CESANO BOSCONI il 06.09.2007 .. Ia. quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 14.07.2010 e chiede di poterla giurare.

Ammonito ai sensi di legge, (1) l' comparente 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".

Letto, confermato e sottoscritto.



CANCELLIERE
Luca Ferrizano

15.07.2010 1028532

(1) art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

NOTA BENE:

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