

Geom. Marco E. Cislaghi

Collegio Geom. Milano n°10857

Certificatore Energetico Regione Lombardia n°16239

Via Petrarca, 10 - 20013 Magenta (MI) - mail: mailcmarco@yahoo.it

P.IVA: 06078740963

PERIZIA DI: STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENO EDIFICABILE in Corbetta (MI) arte dall'ambito APC5 del vigente PGT

Proprietà: COMUNE di CORBETTA

Richiedente la stima: COMUNE di CORBETTA

1. PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. MARCO E. CISLAGHI iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n° 10857, a seguito conferimento incarico dal COMUNE DI CORBETTA, ed a seguito sopralluogo del 25 Settembre 2023, presso l'area, redige la presente relazione di stima, per ricerca valore commerciale per compravendita immobiliare.

Dichiara inoltre di non essere in conflitto di interesse con la Committenza e di sviluppare la presente stima in modo imparziale e senza condizionamenti.

2. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è determinato alla data del **Settembre-Ottobre 2023**, data in cui sono riferite la consistenza dei beni e la relativa situazione urbanistica, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

3. METODO DI STIMA:

Come criterio di stima il Perito applica il valore di trasformazione, considerando la potenzialità di trasformazione in base alla capacità edificatoria.

Si calcola il valore dell'area come differenza tra il valore finale dell'immobile edificabile in via teorica sull'area ed i costi complessivi da sostenere per l'edificazione, con la seguente formula:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- Vu è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.



Per la ricerca del valore di mercato dell'edificio (Ved) si utilizza la comparazione dell'edificio tipo realizzabile sull'area con altri oggetto di recenti compravendite per valutarne i risultati ed applicare i correttivi dovuti alla situazione del bene.

La ricerca del probabile valore di mercato non rappresenta un dato certo ed inopinabile ma rappresenta il "giudizio" sul valore del bene attribuito dal Perito.

4. BENI OGGETTO DI STIMA:

La presente perizia di stima si riferisce a:

AREA EDIFICABILE sita in via Milano angolo via S. Caterina da Siena - 20011 Corbetta (MI)

UBICAZIONE (vedi allegato 1):

Comune di Corbetta:

Corbetta è un comune di circa 18.000 abitanti della Città metropolitana di Milano, ubicato ad Est del capoluogo lungo la direttrice Milano-Novara, ben collegato in direzione sud-ovest con la zona del Magentino, in direzione est verso Milano città e posto a pochi chilometri dall'imbocco autostradale A4.

Zona semi-centrale: Le aree sono situate in una zona esterna al nucleo centrale, nella parte nord-ovest del comune, adiacente alla SS 11.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (vedi allegato 2):

Aree distinte al Catasto Terreni con i seguenti riferimenti:

Fig.2 Mapp. 980 – 977 – 580 – 579 – 577 – 514 – 972 (vedi Allegati 1 – 2 – 3)
tutte le particelle sono catastalmente classificate come SEMINATIVO IRRIGUO

DEFINIZIONE URBANISTICA DA PGT (vedi allegato 3):

Come da vigente strumento urbanistico comunale PGT (PdR normativa di piano), le aree sono ricomprese all'interno di un:

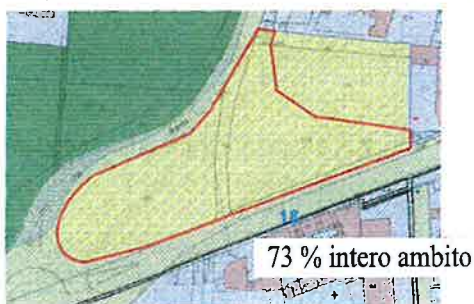
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA definito dalla scheda APC5, a cui sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:



ST Superficie territoriale intero ambito: 7.252,00 m²
SL Superficie lorda max edificabile: 2.000,00 m²

L'intero ambito è rappresentato nella mappa qui a fianco

DEFINIZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE SOLE AREE OGGETTO DI STIMA



Le aree oggetto di stima non rappresentano la totalità dell'ambito APC5, sono infatti esclusi dalla presente stima le aree distinte alle particelle catastali 357 e 224; Nella mappa riportata vengono rappresentati in colore rosso i confini delle aree oggetto di stima, la cui superficie complessiva rappresenta il **73% dell'intero ambito**. Si calcola come segue la Superficie Territoriale edificabile su tale aree:

SL Aree oggetto di stima: 2.000,00 x 0,73= .. **1.460,00 m²**

-ST SUPERFICIE TERRITORIALE AREE OGGETTO DI STIMA: Mapp. 980 – 977 – 580 – 579 – 577 – 514 – 972	5.293,96 MQ
-SL Superficie lorda max edificabile AREE OGGETTO DI STIMA: Mapp. 980 – 977 – 580 – 579 – 577 – 514 – 972	1.460,00 MQ

La superficie SL è la superficie su cui viene elaborata la presente stima, ed è considerata teorica senza la definizione esatta del progetto

6. CONSIDERAZIONI IN MERITO AGLI EDIFICI REALIZZABILI (Edificio tipo realizzabile)

Il Perito prende in esame le disposizioni urbanistiche definite nel PGT in merito alle destinazioni d'uso realizzabili sull'area, al fine di poter definire la tipologia costruttiva degli edifici realizzabili. Nel dettaglio sarà possibile realizzare: Residenza – Servizi alla residenza – Attività terziarie – Attività di pubblico esercizio – Commerciale media struttura vendita.

ETR (Edificio Tipo Realizzabile)

Si considera come edificio tipo realizzabile la struttura adeguata alle destinazioni per terziario e commerciale di media struttura, ipotizzando una tipologia edilizia costruttiva a due piani fuori terra, con strutture prefabbricate e finiture idonee alle attività da ospitare, con dotazione impiantistica ed isolamento termico adeguati.

7. INDAGINI SUL VALORE DI MERCATO dell'EDIFICIO TIPO REALIZZABILE (Ved)

valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa:

7.a) INDAGINI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il Perito prende in esame le consultazioni dei valori relativi alle transazioni immobiliari nella zona riferite all'ultimo anno, come da banca dati delle transazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, comparandoli con i valori reperiti da indagini di mercato svolte e ritiene di poter definire il seguente valore di vendita dell'edificio tipo realizzabile nella zona per il nuovo:

Valore al nuovo Edificio Tipo Realizzabile:..... 1.190,00 €/mq
valore reperito dal mercato immobiliare

7.b) OSSERVAZIONI DEL PERITO sul MERCATO IMMOBILIARE e sulla ZONA di ubicazione:

Il mercato immobiliare al momento della stesura della presente stima, sembra aver lasciato alle spalle la flessione dovuta alla pandemia iniziata nel 2020 che ha generato un rallentamento dell'economia nazionale.

Nel comune di Corbetta si registra nell'ultimo anno un alta dinamicità del mercato, per immobili residenziali e non residenziali; tale condizione contribuisce a rendere ottimistica la prospettiva di riuscita dell'operazione immobiliare legata all'edificazione sull'area oggetto di stima, supponendo appetibili sul mercato gli immobili derivanti da tale edificazione.

Si ritiene di considerare come elemento positivo l'ottima collocazione dell'area in una posizione adiacente alla zona residenziale e strategica in termini di collegamenti con le vie di comunicazione. Si mette in evidenza la presenza delle arterie stradali di via Milano SS 11 nelle direzioni Milano e Novara, ed il collegamento in direzione Santo Stefano – Arluno da cui si raggiunge l'imbocco per l'autostrada A4.

Alla luce di quanto esposto il Perito ritiene di non applicare nessun coefficiente di ribasso al valore reperito, confermando il valore reperito sul mercato.

Valore al nuovo edificio tipo realizzabile:..... **1.190,00** €/mq
valore validato dal Perito

8. ANALISI DEI COSTI DA SOSTENERE (K)

Si prende in esame l'insieme dei costi di produzione del fabbricato:

-Preparazione area+indagini suolo: costo stimato in 10.000,00 € 10.000,00 / 1460 mq=	6,85 €/mq
-Costo di costruzione per edifici simili completo di uffici, composto da:	590,00 €/mq
1. Struttura in c.a Prefabbricato 290,00 €/mq	
2. Uffici +impianti + finiture 300,00 €/mq	
-Oneri comunali+smaltimento rifiuti	47,00 €/mq
-Sistemazione aree esterne e recinzioni + passi carrabili: costo stimato in 50.000,00 € 50.000,00 / 1460 mq=	34,20 €/mq
-Costi professionali e DL: costo stimato in 25.000,00 € 25.000,00 / 1460 mq=	5,08 €/mq
-Costi aggiuntivi ed imprevisi=	15,00 €/mq
TOTALE COSTI (K)	700,00 €/MQ circa

(P) PROFITTO DEL PROMOTORE DELL'INTERVENTO IMMOBILIARE:

si assume pari a 0,00 (zero) già incluso nei valori dell'analisi costi

DURATA DELL'OPERAZIONE:

- La durata dell'operazione per la trasformazione da terreno a capannone è stimata in circa un anno (1),
- Il saggio di attualizzazione viene assunto pari al 4,0%,

9. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA FABBRICABILE

applicando il criterio di stima sopra descritti

$$Vu = \frac{Ved}{(1+r)^n} - \frac{P}{(1+r)^n} - \frac{K}{(1+r)^m}$$

$$Vu = \frac{1.190,00 \text{ €/mq}}{(1,04)^1} - \frac{0,00}{(1,04)^1} - \frac{700,00}{(1,04)^1} = 471,00 \text{ €/mq}$$

riferito alla dimensione dell'ETR

CALCOLO VALORE AREA EDIFICABILE:

Complessivo

$$471,00 \text{ €/mq} \times 1.460,00 \text{ mq} = \text{€ } 690.000,00 \text{ circa}$$

Unitario riferito al mq di terreno

$$\text{€ } 690.000,00 / 5.293,36 \text{ mq} = \text{€/mq } 130,00 \text{ CIRCA}$$

PROBAILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO circa € 690.000,00

(pari a 130,00 €/mq)

Il tecnico

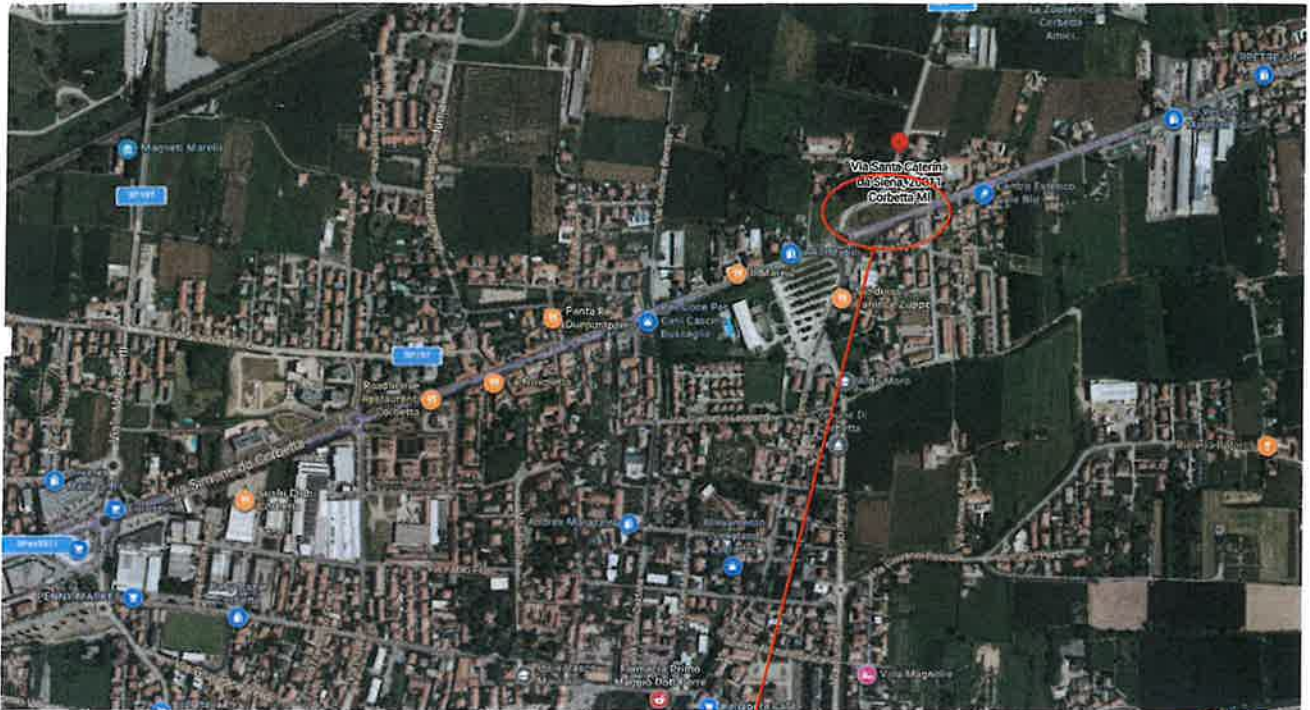


Magenta, 10.10.2023

10. ALLEGATI alla presente stima:

Allegato 1-Vista aerea - Allegato 2-Estratto mappa - Allegato 3-Scheda PGT





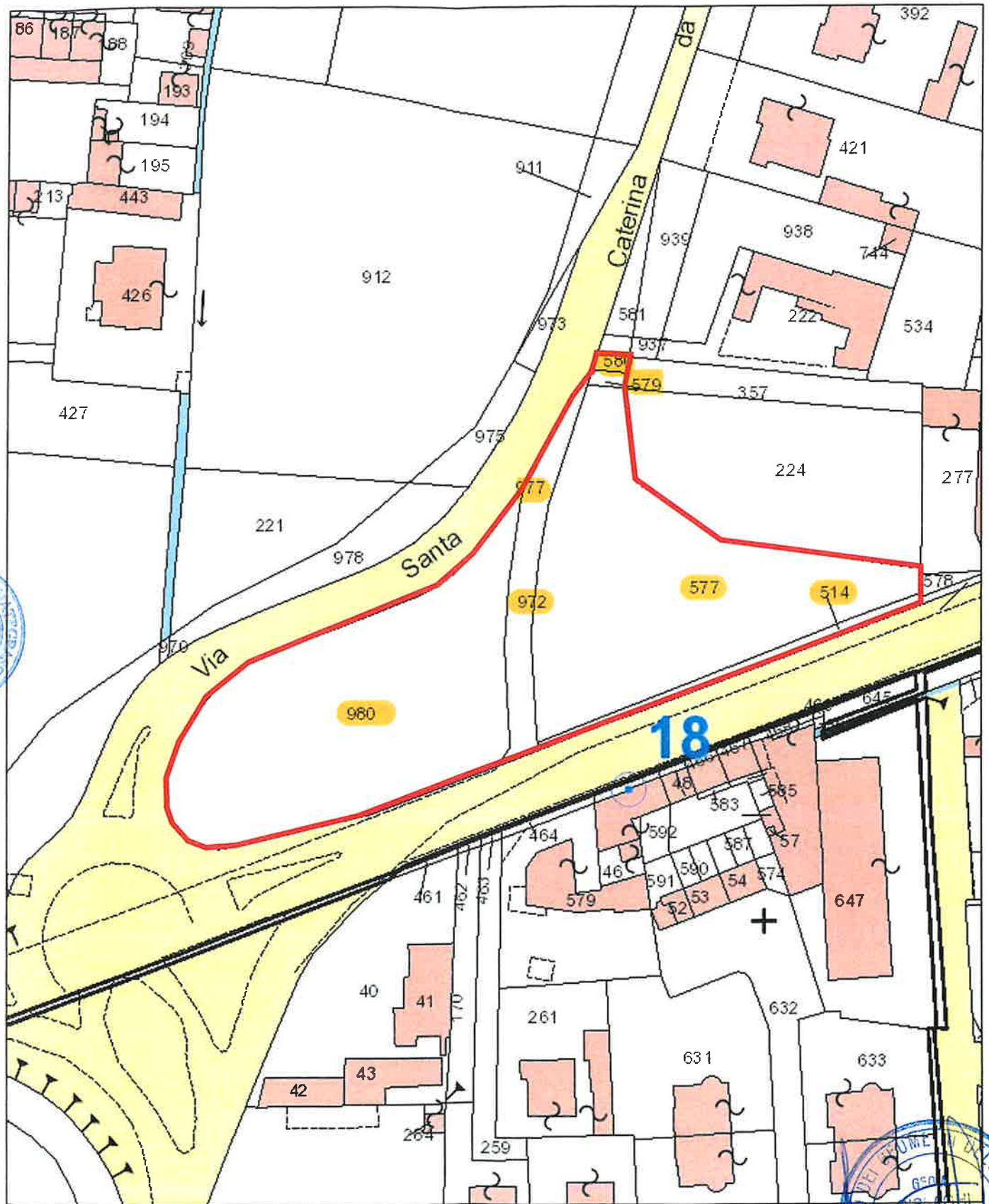
Vista aerea estesa



Vista aerea con dettaglio aree

PERIMETRAZIONE AREE
OGGETTO DI STIMA

Catasto



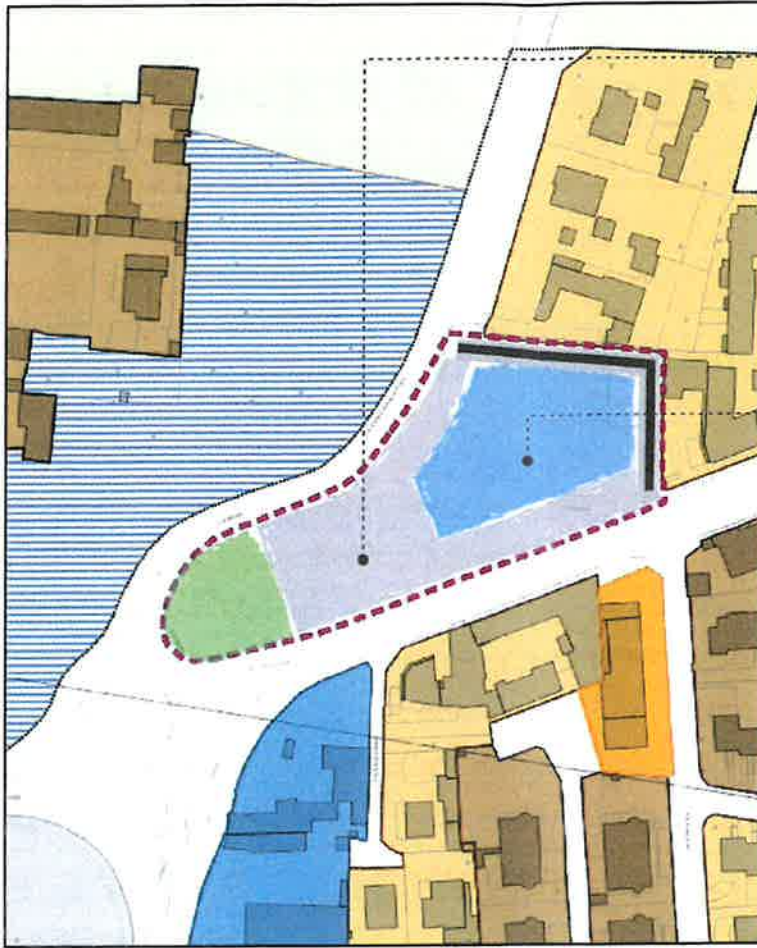
Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Scala 1:1,000



Data: 28/09/2023

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA **SCHEDA APC 5**



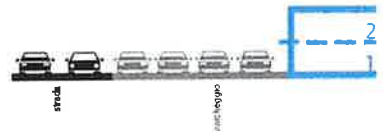
INDICAZIONI PROGETTUALI

Spazi di parcheggio

Gli spazi a parcheggio a servizio delle attività insediate dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità della rotonda esistente

Completamento del tessuto urbano

Si prevede il completamento del tessuto urbano con edificazioni che valorizzino l'alta accessibilità dell'area, senza tuttavia creare una eccessiva barriera visiva



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	7.252,00 m ²
SL prevista	max 2.000,00 m ²
Rapporto di copertura (Rc)	max 70% Sf
Superficie drenante (Sd)	min 15% Sf
Altezza (H)	max 8,50 m
Destinazioni d'uso ammesse	Tabella A : 1.2.a, 1.2.b, 1.2.d, 1.2.e; 4.a, 4.b; 5.a, 5.b; 6.a.1, 6.a.2, 6.a.3; 8 distribuzione carburante (art. 36 NdP)
Aree in cessione	max 1.000,00 m ²

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

L'ambito di progettazione dovrà garantire l'accesso ai lotti adiacenti





GIUDICE DI PACE DI ABBIATEGRASSO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

RG AFFARI AMM.VI E STRAGIUDIZIALI N° 4635/2023

Oggi, mercoledì 25 ottobre 2023, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto funzionario giudiziario, dottor Roberto Montemerli, è personalmente comparso il geom. CISLAGHI Marco Emilio, nato Magenta il 7/8/1976, Cod. Fisc. CSLMCM76M07E801H, identificato con documento Carta d'Identità Elettronica n° CA25759MW rilasciata dal Ministero dell'interno per il tramite del comune di Magenta. Iscritto nell'Albo dei Geometri della provincia di Milano con il numero 10857. Il quale esibisce la relazione che precede, composta da numero 5 (cinque) compreso il presente verbale, da Egli effettuata in data 10/10/2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c., dall'art. 483 c.p. e dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, il 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**".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge*.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

dott. Roberto Montemerli

NOTA BENE:

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

* R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000