

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

* * *

Il sottoscritto Geom. Bontempi Fabio, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Milano al n.8462, ed altresì iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n.9107;

Premesso che: _____, in qualità di proprietaria dei beni immobili _____, mi ha conferito incarico professionale per la redazione della presente relazione, allo scopo di verificare quanto riportato sulla relazione a firma dell'Arch. Tremolada (che si allega in copia);

Che il sottoscritto non ha eseguito verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di accertare la proprietà, ne ha analizzato le varie convenzioni ed eventuali vincoli citati nella suddetta relazione;

Che per l'esecuzione dei calcoli, si sono utilizzati gli stessi valori economici riportati nella suddetta relazione;

Che il sottoscritto ha ricevuto la documentazione dalla committente;

Tutto ciò premesso il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente

RELAZIONE ESTIMATIVA

Descrizione degli immobili :

Trattasi di due aree dotate e/o dotabili di capacità edificatoria poste entrambe nel territorio del comune di Buccinasco in provincia di Milano.

La prima area si trova in fregio alla via Romagna/Archimede ed è di proprietà della Società immobiliare Ovest srl; la seconda area è posta tra le via 2 Giugno e Mantegna ed è di proprietà del Comune di Buccinasco, attualmente destinata a standard.

Inquadramento urbanistico e catastale:

Area imm.le OVEST srl

FG 15 MAPP. 16 – 24 – 25 – 26 – 81 – 83 – 84 ;

Sup.catastale mq 25.590, di cui mq 6.500 ceduti in comodato d'uso al comune di Buccinasco;

E' identificata dal vigente PGT come ambito di perequazione e compensazione misto (Zm);

Indice di edificabilità in ambito di perequazione pari a 0,3 mc/mq;

Potenzialità edificatoria pari a 7.677 mc;

Standard di cessione per l'attuazione della capacità edificatoria pari a 2.303,10 mq

Area Comune di Buccinasco

FG 1 MAPP. 320 ;

Sup.catastale mq 13.300, data in uso, in base a convenzione, fino all'11.07.2024;

E' identificata dal vigente PGT come verde e sport;

Indice d'edificabilità (proposto dall'operatore) pari a 1,8 mc/mq;

Potenzialità edificatoria pari a 23.994 mc;

Standard di cessione per l'attuazione della capacità edificatoria pari a 4.238,94 mq

Valori commerciali:

Valore aree standards, riferito al tessuto residenziale di recente formazione, è quantificabile in 300,00 €/mq, come da delibera del Comune, per la quantificazione delle monetizzazioni degli standards;

Valore commerciale attuale di mercato delle aree, calcolato sulla potenzialità edificatoria residenziale libera varia da 300,00 a 320,00 €/mc;

Valore commerciale attuale di mercato delle aree, calcolato sulla potenzialità edificatoria residenziale convenzionata varia da 160,00 a 200,00 €/mc;

Analisi sulla potenzialità dell'intervento:

Premessa: analizzando i vari conteggi economici riportati nella relazione di riferimento, di cui sopra, risulta evidente che tali conteggi sono stati sviluppati secondo un conto economico solitamente utilizzato per la pianificazione economica di un intervento da parte di un operatore immobiliare, con l'inserimento di tutta una serie di variabili di costi e ricavi.

Le due aree, presentano delle caratteristiche ben distinte:

l'area comunale (mapp 320) è attualmente inedificabile, l'indice di 1,8 mc/mq, nasce come proposta dell'operatore per compensare lo scambio;

Nel caso specifico, trattandosi di uno scambio proposto dall'operatore nell'ambito di una procedura negoziata, l'operatore propone uno "standards qualitativo" pari a € 500.000,00 da versare al Comune (pag 3), importo forfettario inserito nell'utile a favore del Comune; l'urbanizzazione secondaria pari a € 509.441,00 (pag 3) valore ipotetico, si realizzerebbe solo in caso di un'edificazione di tali aree.

Non è chiaro come l'anticipazione di 16 anni della disponibilità dell'area, possa generare un valore di € 3.140.965,00, a favore della pubblica amministrazione; in realtà il beneficio sarebbe unicamente dell'operatore che si vedrebbe svincolata l'area, senza dover aspettare lo scadere della convenzione che gli vincola l'area per ulteriori 16 anni. Si fa presente che gli oneri-vantaggi erano già stati oggetto di regolarizzazione all'atto della stipula della precedente convenzione con il Comune. Inoltre il comune non

ha investito un capitale pari a € 11.677.080,00 , che verrebbe scontato anticipatamente.

Le aree a standards verranno monetizzate solamente nell'impossibilità di addivenire ad una cessazione delle stesse al Comune o nel caso che quest'ultimo non ritenesse utili le aree in cessioni e quindi riterrebbe più conveniente la monetizzazione delle stesse (vedi L.R. 12/2005 art 46, comma 2), mentre nella relazione vengono inserite già monetizzate.

Inoltre nei conteggi relativi alla vendita dei volumi in edilizia convenzionata, viene considerato l'intero volume, come un beneficio aggiunto, in realtà, parte di quel volume è generato dall'area già di proprietà del Comune di Buccinasco ;

Il comune di Buccinasco, se lo ritenesse necessario dovrebbe acquisire l'area per l'ampliamento del cimitero pari a mq 6.800,00; la valutazione di € 300,00 al mq per la monetizzazione dello standard non è applicabile nella valutazione di un'acquisizione in quanto l'area dovrebbe essere assoggettata ad esproprio. In questo caso, con il valore assegnato, l'acquisizione dell'area come standard avrebbe un valore maggiore della sua edificabilità ($\text{€ } 300/\text{mq}$ contro $\text{€ } 320/0,3 = \text{€ } 96/\text{mq}$).

Modalità e valutazione delle aree:

Area di proprietà Comunale:

mq 13.330 x 1,8 = mc 23.994

di cui in edilizia convenzionata

mc 4.798,80 x €/mc 200,00 = € 959.760,00

in edilizia libera

mc 19.195,20 x €/mc 320,00 = € 6.142.464,00

Aree a standards da cedere al comune, monetizzate

$\text{mq } 4.238,94 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 1.271.400,00$

Valore area proprietà comunale **€ 5.830.824,00**

Area di proprietà Imm.re Ovest srl

$\text{mq } 25.590 \times 0,3 = \text{mc } 7.677$

$\text{mc } 7.677 \times \text{€}/\text{mc } 300,00 = \text{€ } 2.303.100,00$

Aree a standards da cedere al comune, monetizzate

$\text{mq } 2.303,10 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 690.930,00$

Valore area proprietà Imm.le Ovest srl **€ 1.612.170,00**

La differenza delle due aree è pari a € 4.218.654.

Alla differenza delle due aree si detrae l'importo forfettario di € 500.000

che l'operatore versa al Comune per compensare lo scambio.

Resta quindi una differenza di € 3.718.654 a favore dell'area di proprietà comunale. Lo scambio è quindi vantaggioso per l'operatore.

Opera li 07.04.2009

In fede

Geom. Bontempi Fabio