

CITTA' DI CERNUSCO S/NAVIGLIO  
Prot. N. .... 10347  
27 FEB 2013  
Cat. .... Cl. .... Fasc. ....

## PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

DETERMINAZIONE DELLA DIFFERENZA DI CONSISTENZA E VALORE  
AREE OGGETTO DI PERMUTA  
IN LOCALITA' VIA GRANDI - STRADA PADANA SUP. N.11  
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore Area Tecnica n.588 del in data 07.06.2012, ha dato incarico al sottoscritto Geometra Giorgio Cipolla, con studio in Castiraga Vidardo, v.le Roma n.42, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lodi al n.176, di procedere alle operazioni peritali relativamente alla determinazione della differenza di consistenza e di valore delle aree oggetto di permuta fra il Comune di Cernusco sul Naviglio e la Società Zambaiti Deposito Commerciale Spa, nell'ambito del Piano di Lottizzazione industriale in via A.Grandi, convenzionato con atto Notaio Sergio Todisco rep.n.154.532/30.929 in data 23.11.2001.

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE

#### **Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio**

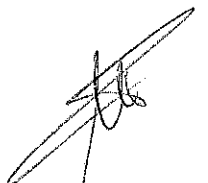
L'area di cui trattasi è costituita dal sedime di terreno attualmente di fatto compresa e senza soluzione di continuità con l'area pertinenziale del complesso edilizio della Società Zambaiti, all'interno della recinzione della stessa e contiguo all'edificio stesso con il quale coerenza sul lato di Sud.

Detto terreno è in unico lotto di forma trapezoidale, con i due lati lunghi rispettivamente di circa m.63 e m.73 ed una larghezza pressoché costante di circa m.7.

L'intera superficie risulta essere asfaltata e dotata della rete di raccolta delle acque meteoriche.

#### **Area di proprietà della Zambaiti Deposito Commerciale Spa**

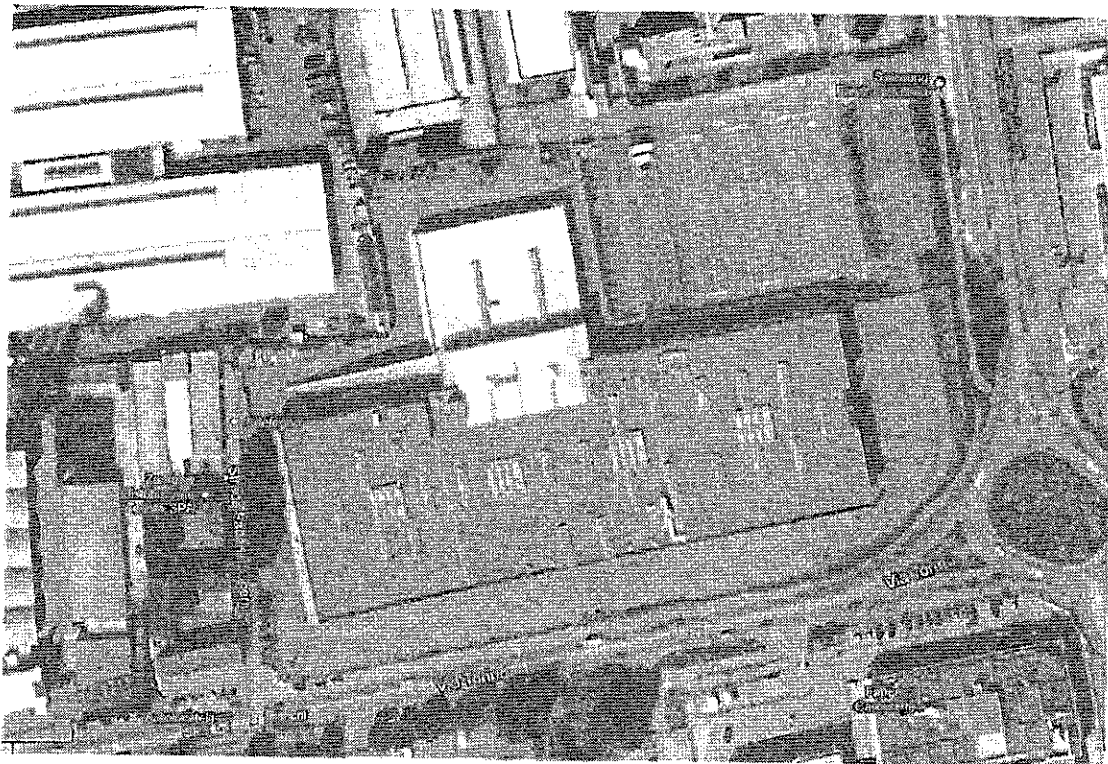
Questo appezzamento di terreno è costituito da un unico lotto di



forma sostanzialmente trapezoidale, avente dimensioni in pianta di circa m.60 e m.63 per le due basi, con una larghezza variabile da m.6 a m.7.

La sua collocazione è in contiguità con l'area pertinenziale dell'edificio della Società Zambaiti, all'esterno della recinzione ed attualmente -di fatto- forma un corpo unico con il parcheggio pubblico destinato situato in fondo alla via Donat Cattin.

La superficie del sedime è per la maggior parte pavimentata con manto bituminoso asfaltato, con una aiuola a verde sul lato Ovest confinante con l'area dell'edificio della Soc. Zambaiti; su tale aiuola vi sono collocati i punti luce della pubblica illuminazione.



area di proprietà Comune di Cernusco sul Naviglio da cedere a Zambaiti Deposito Commerciale spa



area di proprietà Zambaiti Deposito Commerciale spa da cedere al Comune di Cernusco sul Naviglio

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Le aree oggetto della presente perizia sono individuati nel vigente Catasto Terreni di detto Comune come segue:

### **Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio**

Catasto Terreni

Foglio 43 mappale 134 -Prato Irrig.1^- superf. Ha. 0.02.85

Redditi: Domin. € 2,77 - Agrar. € 2,06

Intestazione: ZAMBAITI DEPOSITO COMMERCIALE SPA sede in Cernusco sul Naviglio - cod.fisc. 06611750156

Foglio 43 mappale 156 -Prato Irrig.1^- superf. Ha. 0.02.05

Redditi: Domin. € 1,99 - Agrar. € 1,48

Intestazione: COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO sede in Cernusco sul Naviglio - cod.fisc. 01217430154

Entrambi i suddetti mappali derivano da Tipo di Frazionamento prot.n.163705 del 14.03.2006.

Si ritiene precisare che la particella 134 risulta giuridicamente già di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio in quanto venne ceduta come mappale 37 parte (insieme ad altre aree) dalla Società Zambaiti per la formazione delle opere di urbanizzazione secondaria in forza dell'art.4.2 della Convenzione di Lottizzazione citata in premessa (atto Notaio Sergio Todisco rep. n. 154.532/30.929 del 23.11.2001): l'art.4.3 della stessa Convenzione stabiliva che dette aree "verranno esattamente identificate, con apposito atto, successivamente al collaudo delle opere stesse realizzate"; in altre parole, occorrerà stipulare un atto di identificazione catastale che individui esattamente le consistenze delle cessioni e che aggiorni l'intestazione delle particelle.

Coerenze dei mappali 134 e 156 in un sol corpo, in contorno da Nord in senso orario: le particelle 135 e 155, quindi l'area ed il fabbricato al mapp.131 su tre lati.

Si evidenzia che in angolo di Nord/Ovest risulta presente un piccolo edificio tecnologico non riportato sulla vigente mappa catastale.

Area di proprietà della Zambaiti Deposito Commerciale Spa

Catasto Terreni

Foglio 43 mappale 133 -Ente Urbano - superf. Ha. 0.04.00

Il suddetto mappale deriva da Tipo di Frazionamento prot.n.163705 del 14.03.2006.

Catasto Fabbricati

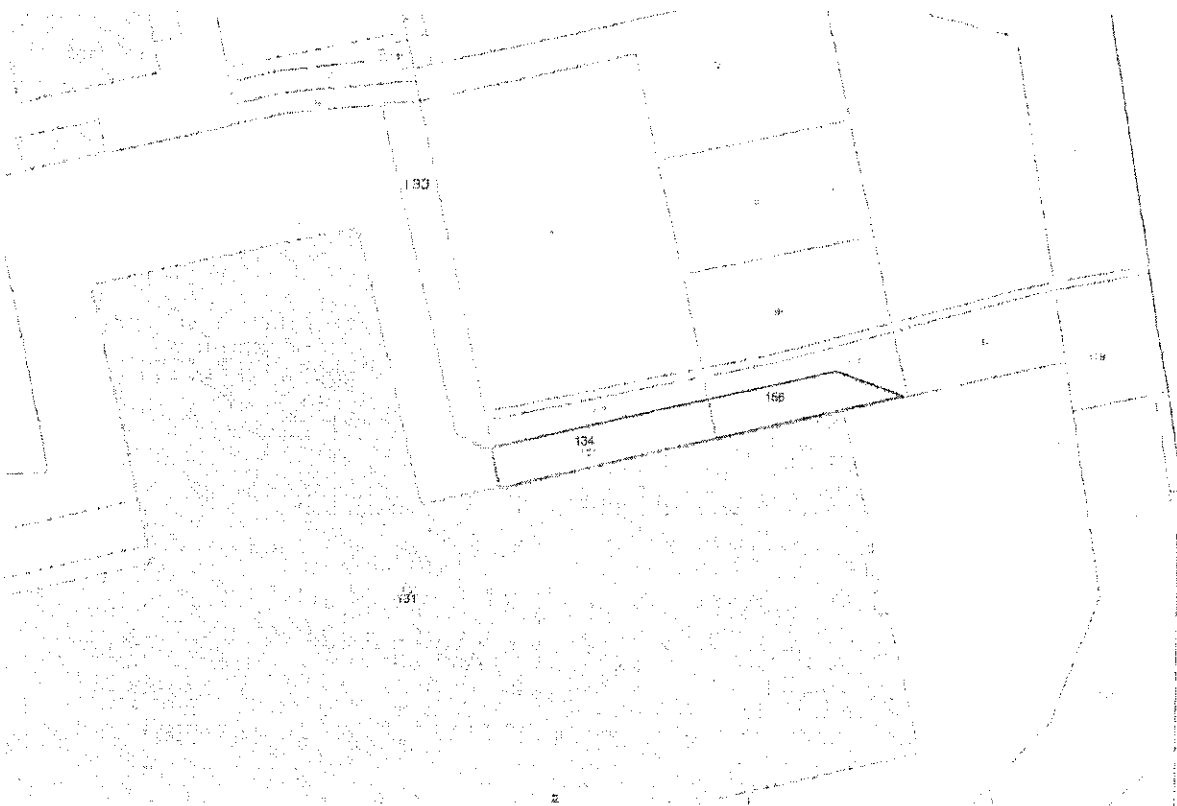
Foglio 43 mappale 133 -Area Urbana - consistenza 400 m<sup>2</sup>

Intestazione: UBI LEASING SPA - con sede in Brescia

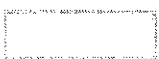
cod.fisc. 01000500171

La suddetta unità immobiliare è stata costituita con prot.n.MI0948287 del 06.11.2007.

Coerenza in contorno da Nord in senso orario: le particelle 49, 29, 135 e quindi l'area pertinenziale al mapp.131.



area di proprietà Comune di Cernusco sul Naviglio da cedere a Zambaiti Deposito Commerciale spa



area di proprietà Zambaiti Deposito Commerciale spa da cedere al Comune di Cernusco sul Naviglio

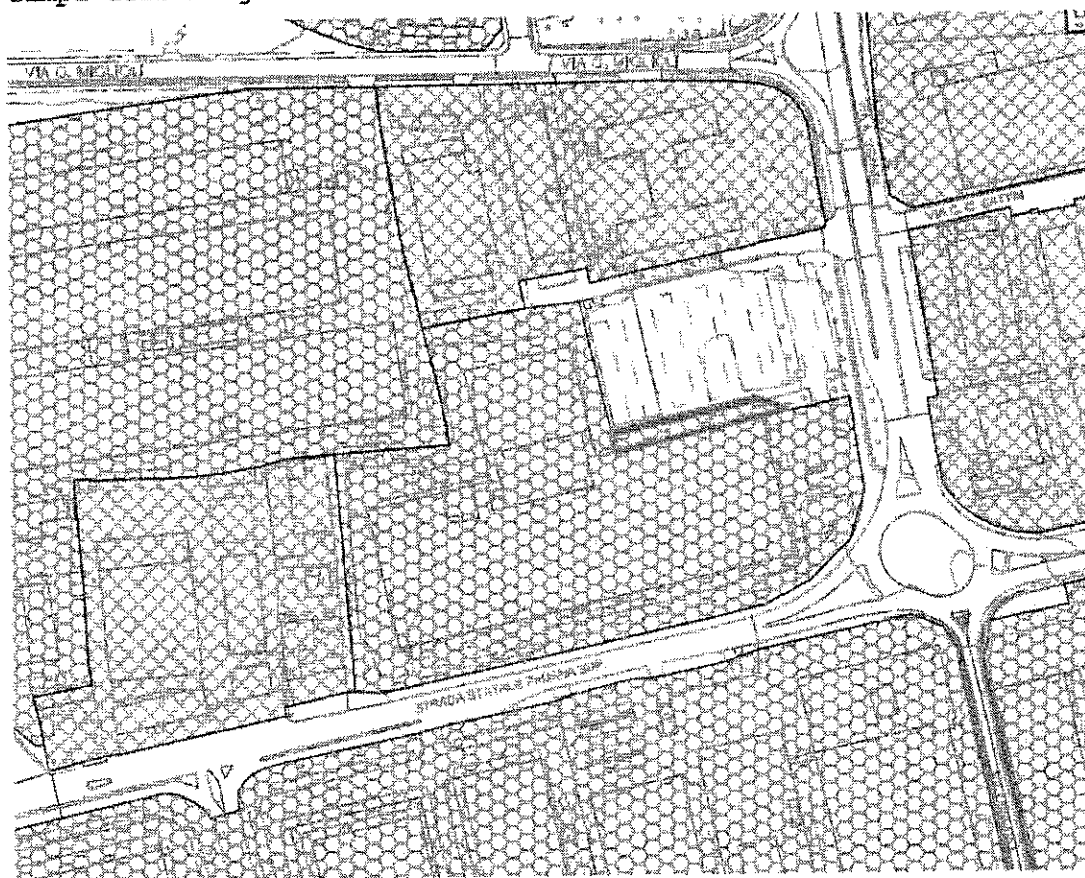
## DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente, consistente nel nuovo PRG Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con delibera di CC. n. 85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n.19 - Serie Avvisi e Concorsi- del 11 maggio 2011, comprende le aree oggetto della presente perizia nelle seguenti zone urbanistiche:

**Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio**

**Ambiti del tessuto urbano consolidato**

**Campi dell'adeguamento "a6 - insediamento produttivo unitario"**



**PGT \_ Piano delle Regole**  
Tavola di sintesi

Ambiti del tessuto urbano consolidato  
Campi dell'adeguamento



a6 - insediamento produttivo unitario (art.39 PdR)

Per le specifiche prescrizioni del vigente strumento urbanistico, si rimanda all'art.39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, che in stralcio si riproducono di seguito.

---

### Art.39 - a6: Insegiamento produttivo unitario

#### 39.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a6 comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

#### 39.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA

#### 39.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$  di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$  del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$  di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$  della  $S_f$
- $H = 12,00$  m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive
- l'insegiamento di nuove MSV non alimentari è ammesso con un lotto minimo di intervento con  $S_t$  non inferiore a 10.000 mq, l'ampliamento delle MSV esistenti potrà essere attuato nei limiti del Titolo III delle presenti disposizioni.

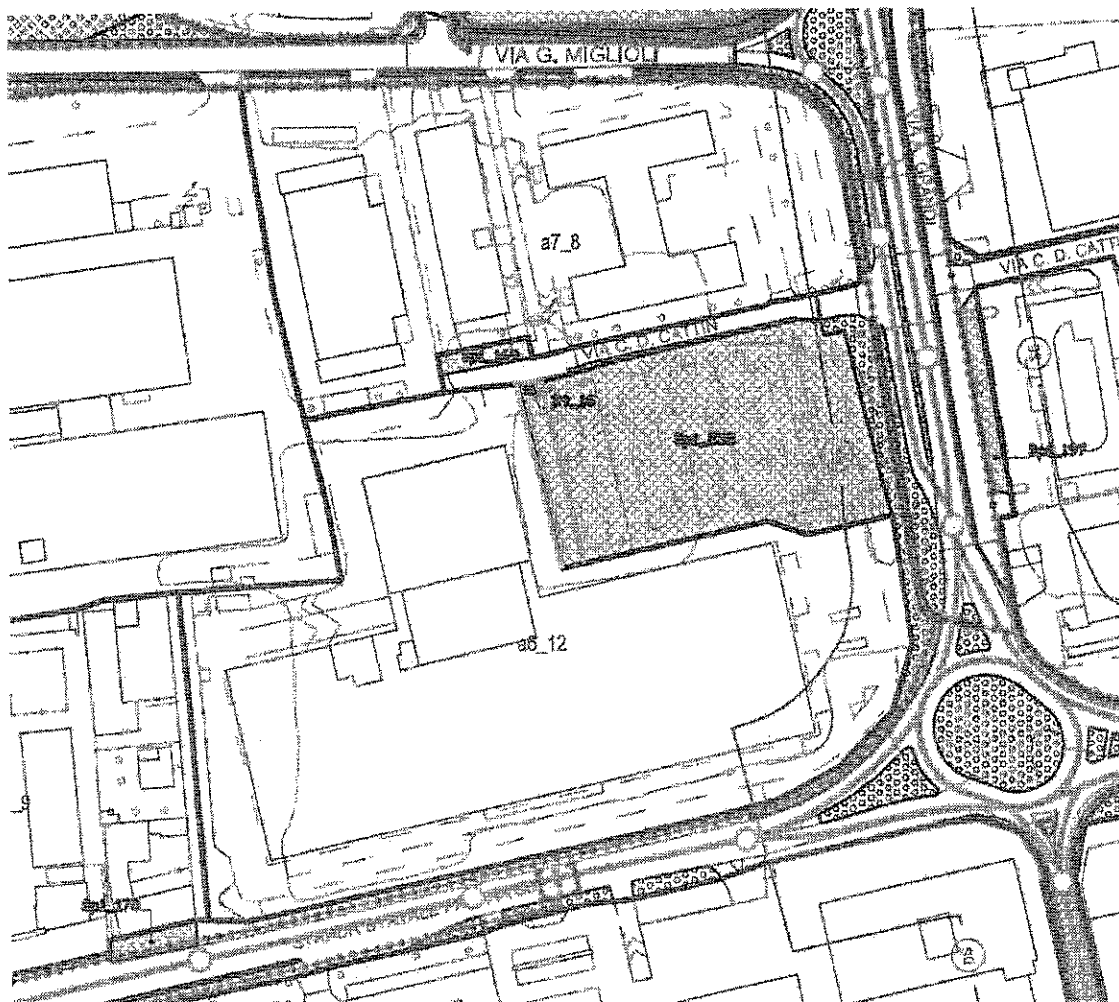
#### 39.4 Attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto o piano attuativo ove previsto.
- Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli finalizzati all'insegiamento delle nuove medie strutture di vendita sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva originaria rimasta in essere.

Area di proprietà della Zambaiti Deposito Commerciale Spa

Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi

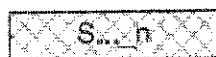
Spazi e attrezzature per la mobilità - Parcheggio pubblico di superficie - esistente Sp1\_232



**PGT \_ Piano delle Regole e Piano dei Servizi**  
Regole per gli interventi e l'uso del suolo

Spazi e attrezzature per la mobilità

Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi  
esistente



Sp1\_n Parcheggio pubblico di superficie

## GIUDIZIO DI STIMA

### Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio

Per i terreni legalmente edificabili, si assume la destinazione funzionale e l'indice di edificazione secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attestante tale requisito e, con la adozione di parametri tecnici, si procede alla definizione quantitativa dell'ipotetico prodotto edilizio sul quale stabilire la stima a costo di trasformazione.

La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare: il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni similari rilevabili in loco, che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio: per la presente perizia si assume una destinazione funzionale mista di tipo produttivo e terziario (come ammesso dal PGT) ed una tipologia progettuale di tipo strutturato;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri oneri da corrispondere al Comune;
- l'ubicazione, l'infrastrutturazione e l'accessibilità della zona oggetto di perizia;
- le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio che potrebbero variare in più o in meno lo sfruttamento edilizio.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio di costruzioni simili, rapportato agli elementi



certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona. Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (RI) andranno determinati analiticamente sia i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku) sia quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc).

Il valore di stima dell'area (V) risulterà pertanto determinato per differenza  $V = RI - Ku - Kc$

Inoltre, un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (U) che costituisce parte del valore di un edificio e che attualmente si ritiene variabile dal 10% al 15% di RI.

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale vanno aggiunte le spese di acquisto mediamente pari al 10% del valore dell'area stessa.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà certamente un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il beneficio che comporterà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:

$$Va = \frac{RI \times (1 - U) - (Kc + Ku)}{[S + (1 + r)^n]}$$

Nel procedimento di calcolo verranno adottati i seguenti dati statistici-economici:

RI = ricavi medi per edifici simili, rilevati da indagini dirette, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), dal listino Borsa Immobiliare Camera di

Commercio di Milano, da inserzioni commerciali di primarie agenzie immobiliari, nonché dai dati desunti da atti notarili di compravendita trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; dalla media dei suddetti dati, si ottiene un valore ponderale di €/m<sup>2</sup> 1.400,00, che moltiplicato per l'indice fondiario di zona 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si ottiene un valore di €/m<sup>2</sup> 1.300,00 x m<sup>2</sup> 490 = €. 637.000,00;

**Kc** = costi medi di costruzione per edifici simili a quelli oggetto di perizia, rilevati presso imprese edilizie in loco, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, sistemazione delle aree esterne ed altresì compresi gli oneri di progetto, direzione lavori, oneri della sicurezza, calcolati a m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 620,00 x m<sup>2</sup> 490 = €. 303.800,00;

**Ku** = costi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti e stabiliti con deliberazione del C.C. n.65 del 29.06.2012: per le destinazioni ammesse nel comparto, e precisamente "Industria e Artigianato" (€/m<sup>2</sup> 105,57 compreso smaltimento rifiuti), "Industria Alberghiera" (€/m<sup>2</sup> 145,41), "Attività Direzionale" (€/m<sup>2</sup> 207,36) ed "Attività Commerciale" (€/m<sup>2</sup> 228,10), si assume la media delle tariffe pari a €/m<sup>2</sup> 171,61 x m<sup>2</sup> 490 = €. 84.088,90;

**S** = spese di acquisto area 10 % (0,10) del valore area stessa;

**U** = utile promotore immobiliare, pari al 12 % (0,12);

**r** = tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine: si è assunto un valore del 3,50 % (0,035);

**n** = numero di anni necessari per la trasformazione dell'area: è stato determinato in 3 anni;

Sviluppando la formula sopra esposta ed applicando i singoli valori estimativi analiticamente descritti, si ottiene la stima del valore venale dell'area edificabile a costo di trasformazione pari a Va = 142.854,74 equivalente ad un valore arrotondato per unità di superficie di €/m<sup>2</sup> 291,50.

### Area di proprietà della Zambaiti Deposito Commerciale Spa

Trattandosi di area classificata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Cernusco sul Naviglio come "parcheggio pubblico di superficie esistente" ed essendo di fatto già infrastrutturata e funzionale a tale uso, si ritiene di attribuire un valore parametrato al valore della contigua area edificabile a destinazione produttiva, come determinato nel paragrafo precedente.

Il metodo estimativo di cui sopra sarebbe avvalorato anche presupponendo una acquisizione dell'area ad uso pubblico con una ipotetica procedura espropriativa che -secondo le modifiche apportate recentemente al Testo Unico sugli Espropri di cui al DPR n.327/2001 anche a seguito di sentenze della Corte Costituzionale- deve essere indennizzata con il valore di mercato delle aree oggetto di esproprio.

Considerando l'ubicazione dell'area di cui trattasi in ambito urbano completamente edificato, si ritiene che alla stessa debba essere attribuita una implicita vocazione edificatoria, seppure l'area stessa non sia di fatto assolutamente edificabile.

Per la determinazione del suo valore, si ritiene di applicare al valore dell'area edificabile, come analiticamente determinato nel paragrafo precedente per i Campi dell'adeguamento "a6 - insediamento produttivo unitario", il coefficiente di riduzione del 50% in considerazione della inedificabilità assoluta e della destinazione a parcheggio pubblico, ottenendo un valore per unità di superficie di €/m<sup>2</sup> 146,00.

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, con propria deliberazione Consiglio Comunale n.65 del 29.06.2012, ha determinato -fra l'altro- i valori di monetizzazione delle aree a parcheggio (ai sensi dell'art.8.4 delle Disposizioni Comuni del PGT) che per quelli in zona industriale (automezzi pesanti) risultano essere di €/m<sup>2</sup> 164,00 per acquisizione area e di €/m<sup>2</sup> 80,00 per l'infrastrutturazione, per un totale di €/m<sup>2</sup> 244,00.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che l'area di cui trattasi è stata completamente urbanizzata ed attrezzata con oneri a carico dell'Operatore (Soc. Zambaiti) nell'ambito delle opere di urbanizzazione del piano attuativo convenzionato. Considerando il deperimento oramai intervenuto sulla dotazione infrastrutturale (pavimentazione, reti tecnologiche, pubblica illuminazione, segnaletica) rispetto all'epoca di realizzazione, si ritiene che l'equo valore attribuibile all'area di proprietà della Zambaiti SpA possa essere la media aritmetica dei due valori sopra determinati, addivenendo al valore arrotondato per unità di superficie di €/m<sup>2</sup> 195,00.

#### CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni di cui trattasi, della loro ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica e conseguente possibilità edificatoria o inedificabilità derivante dalle specifiche destinazioni del vigente strumento urbanistico PGT, valutati i fattori che contribuiscono a variare in positivo e/o in negativo i valori, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di attribuire alle aree in oggetto delle presente perizia i seguenti più probabili valori di mercato:


- area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio  
foglio 43 mappali 134 e 156  
m<sup>2</sup> 490 x €/m<sup>2</sup> 291,50 = € 142.835,00
- area di proprietà della Zambaiti Deposito Commerciale Spa  
foglio 43 mappali 133  
m<sup>2</sup> 400 x €/m<sup>2</sup> 195,00 = € 78.000,00

I suddetti valori a corpo devono essere considerati fra di loro in maniera indissolubilmente correlata e prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame -apparenti od occulti- non

espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

Tanto si pregia riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 31.01.2013

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lodi	
	Iscrizione Albo N. 1761 perito tecnico
Geometra Giorgio Cipolla	<i>[Signature]</i> geom. giorgio cipolla

*[Handwritten Signature]*