

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

stima analitica per la determinazione del maggior valore generato da intervento soggetto a Permesso di Costruire in deroga "campo della modificazione m2_2" via Fiume - via Verdi

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio n.941 in data 12.09.2016, 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 del maggior valore generato da un intervento soggetto a Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.16 co.4 d-ter) del DPR n.380/2001 come variato dall'art.17 co.1 lett.g) legge n.164/2014, proposto dall'operatore nell'ambito del comparto urbanistico "campo della modificazione m2_2" di via Fiume - via Verdi in Comune di Cernusco sul Naviglio.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE



estratto Geoportale Comune Cernusco sul Naviglio

L'ambito di cui trattasi è ricompreso nel vigente PGT nel "campo della modificazione m2_2" con possibilità di insediamento di edifici avente destinazione d'uso uT (terziario) e uC (commerciale) come previsto dall'art.55 delle Disposizioni di Attuazione della Variante n.1 del Piano delle Regole del vigente PGT.

Dai documenti progettuali presentati dall'Operatore e dalle relazioni degli Uffici comunali, risulta che la superficie di proprietà privata è di mq. 7.720,00 circa, comprensiva di aree già in uso pubblico esterne alla recinzione (pista ciclabile e aiuole e verde); il comparto individuato dal PGT quale campo m2_2 risulta avere una superficie fondiaria di circa mq. 6.560,20 che viene assunta come dato cognito nei conteggi estimativi che seguono.

DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Le aree oggetto della presente perizia sono ricomprese dal vigente Piano di Governo del Territorio PGT (approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29.10.2010 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n.19 Serie Avvisi e Concorsi del 11.05.2011) nonché dalla Variante n.1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale (approvata definitivamente con delibera Consiglio Comunale n.89 in data 19 dicembre 2013) nella seguente zona urbanistica:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Campo della modificazione m2_2 : via Toscanini sud

Gli interventi su lotto singolo sono subordinati a redazione di piano attuativo e sono attribuiti i seguenti indici urbanistici:

- It = 0,35 mq/mq
- H = max 13,50 m
- Dc = H/2 minimo 5 m
- Dh = H del fabbricato minimo 10 metri tra pareti finestrate
- Ds = H/2 minimo 5 m
- Rc (per lotti uT) = 50%
- Sp (per lotti uT) = 10% della St
- Destinazione d'uso principale: uT Terziario - uC Commerciale (VIC, MS1 e MS2)
- Destinazione d'uso esclusa: uP Produttivo - uA Agricolo

Secondo il vigente PGT inoltre, il progetto dovrà obbligatoriamente garantire la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi secondo le

indicazioni del piano dei Servizi, da collocarsi lungo la via Fiume e lungo la via Verdi per una fascia minima di m.5 e la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di m.10,50 a collegamento delle vie Fiume e Toscanini.

PROPOSTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

L'Operatore richiedente ha sottoposto alla Amministrazione Comunale una proposta progettuale per un singolo comparto del campo m2_2 localizzato tra Via Fiume e Via Verdi in cui prevede la completa demolizione dell'edificio esistente, con successiva costruzione di un nuovo edificio per l'insediamento di due medie strutture di vendita MS2 (ciascuna con superficie di vendita inferiore a mq.800), di cui una alimentare e una non alimentare, ad un piano fuori terra, organizzato in forma di centro commerciale.

Considerato che il vigente PGT ritiene possibile l'insediamento sul lotto in esame delle destinazioni d'uso uT e uC come uso esclusivo con la possibilità di insediare una sola MS2 (media struttura di vendita), l'Operatore ha aderito all'iter amministrativo finalizzato al procedimento per un Permesso di Costruire in deroga per l'inserimento di una seconda MS2 (media struttura di vendita) mediante cambio di destinazione d'uso da uT terziario a uC commerciale: la proposta presentata si individua quindi come progetto monofunzionale commerciale, con edificazione di un solo edificio suddiviso nelle due unità di vendita (una alimentare e l'altra non alimentare, che offre la gamma completa di prodotti in grado di attrarre in un unico centro i consumatori) costituente un centro commerciale avendo spazi di accesso e di parcheggio comuni nonché ingresso sostanzialmente unico alle due strutture.

Conseguentemente, l'attuazione del progetto presentato dall'Operatore, comporta il ricorso al Permesso di Costruire in deroga, con le modalità previste dall'art.14 del DPR 380/2001 come modificato ed implementato dall'art.17 co.1 lett.e) della Legge n.164/2014, implicando, fra gli altri adempimenti, anche la determinazione del maggior valore generato dall'intervento "in deroga" come stabilito dall'art.16 co.4 lett.d-ter) introdotto dall'art.17 co.1 lett.g) della già citata Legge n.164/2014.

GIUDIZIO DI STIMA

criteri e metodologie estimative

Non avendo ancora la Regione Lombardia emanato alcuna circolare o atto applicativo dei criteri da utilizzare per la determinazione del contributo straordinario per il maggior valore generato dalle varianti urbanistiche (tra cui si annoverano anche i Permessi di Costruire in deroga), il sottoscritto ritiene di avvalersi dei criteri emessi dalla Regione Piemonte (circolare n.7/UOL 9.5.2012 e comunicato assessore urbanistica 16.10.2014) naturalmente adattati alla realtà specifica di cui trattasi.

In particolare, l'individuazione della sussistenza e dell'entità della valorizzazione prodotta con la determinazione del contributo straordinario avverrà a mezzo del calcolo analitico derivante dalla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile realizzabile con l'intervento proposto dall'Operatore con Permesso di Costruire in deroga ed il valore di trasformazione dell'immobile invece realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche dettate dal vigente PGT.

determinazione dei valori di trasformazione

La stima con il metodo del *valore di trasformazione* di un immobile è data sinteticamente dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo costo di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, che tenga conto di due elementi fondamentali, quali:

- ordinarietà principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene" che non può considerare eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica. Inoltre, affinché il *valore di trasformazione* di un immobile si identifichi con il suo valore di mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

E' "ordinario" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia colui che produce un dato

bene ad un costo identico molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nella presente valutazione, questo principio assume una valenza particolarmente significativa, in quanto si dovrà addivenire ad un valore finale assolutamente ordinario.

- permanenza delle condizioni principio che in generale ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

La stima con il metodo del *valore di trasformazione* si basa sull'impostazione di un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle ipotizzate nell'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 nell'ambito territoriale oggetto di perizia e che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva degli ipotetici edifici previsti dalla presente perizia, ovvero a destinazione commerciale ed a destinazione terziaria;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le diverse tipologie di edifici (terziaria e commerciale);
- 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 l'edificabilità.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando i valori medi 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 i costi che andrebbero sostenuti per gli oneri di urbanizzazione comunali Ku , quelli necessari per realizzare la costruzione Kc , per le spese tecniche e di progettazione Kp oltre agli oneri finanziari per sostenere l'operazione Kf e con l'adeguato profitto U dell'operatore a compenso del rischio imprenditoriale nell'effettuare l'iniziativa immobiliare.

Il valore di stima V risulterà pertanto determinato dalla differenza fra ricavi e costi riassumibile nella formula:

$$V = RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)$$

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area a fronte di un ricavo finale: la loro somma algebrica però non è assimilabile temporalmente, in quanto i flussi di entrata ed uscita avvengono con tempistiche assai differenziate gli uni dagli altri.

Occorre quindi riportare all'attualità (epoca di valutazione dell'immobile) i suddetti valori, introducendo un coefficiente di attualizzazione finanziario che tenga conto del numero di anni n occorrenti per la trasformazione edilizia 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 valore di trasformazione all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:

$$VT = \frac{RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)}{(1 + r)^n}$$

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

RI : ricavo finale, ottenuto dal prodotto dei seguenti fattori:

Slp : superficie lorda di pavimento ammessa dal piano attuativo, differenziata tra quella a destinazione terziaria $SlpT$ e quella a destinazione commerciale $SlpC$ (come previsto dal PGT vigente) e dalla sola destinazione commerciale $SlpC$ (come da proposta di Permesso di Costruire in deroga).

PvT : valore unitario per edifici a destinazione terziaria (uffici avanzati e direzionale in genere) che considerata l'attuale flessione di mercato per questa tipologia, si assume pari a €/m² 2.050,00 mediando fra quelli rilevati nel secondo semestre 2015 (ultimi dati pubblicati) dal listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Milano (TeMA) e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

PvC : valore unitario per edifici a destinazione commerciale (media distribuzione aggregata con tipologia di centro commerciale) assunto pari a €/m² 2.300,00 sempre mediando fra quelli rilevati nel secondo semestre 2015 (ultimi dati pubblicati) dal listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Milano (TeMA) e da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI).

Kc :costi di realizzazione e costruzione per edifici simili a quelli oggetto di perizia, ottenuto dal prodotto della *Slp* ammissibile differenziata nelle diverse destinazioni d'uso (terziaria e commerciale) moltiplicata per il costo unitario di costruzione assunto attraverso indagini condotte presso imprese edilizie ed in base alla diretta esperienza del sottoscritto tecnico valutatore, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e sistemazione delle aree esterne.

CcT: costo unitario di costruzione ordinario di fabbricati a destinazione terziaria (uffici avanzati e direzionale in genere) considerato pari a €/m² 1.100,00.

CcC costo unitario di costruzione ordinario di fabbricati a destinazione commerciale (media distribuzione aggregata con tipologia di centro commerciale) assunto pari a €/m² 1.150,00.

Ku :costi per oneri di urbanizzazione comunali attualmente vigenti e stabiliti con deliberazione della G.C. n.29 del 09.02.2016, ricavati dalla *Slp* realizzabile per ogni destinazione funzionale moltiplicata per la relativa tariffa d'onere:

OpT: oneri urbanizzazione primaria attività Terziaria €/m² 131,30

OsT: oneri urbanizzazione secondaria attività Terziaria €/m² 77,23

OpC: oneri urbanizzazione primaria attività Commerciale €/m² 144,43

OsC: oneri urbanizzazione secondaria attività Commerciale €/m² 84,96

Kp :costi professionali per spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, progettazione impiantistica e termotecnica, quantificati complessivamente in ragione di una percentuale del 5,50% sul costo di costruzione *Kc* come sopra determinato.

Kf: oneri finanziari per interessi passivi per ricorso al credito bancario da parte dell'operatore immobiliare.

Una "ordinaria" operazione di trasformazione edilizia può essere ipotizzata con una tempistica della durata di 4 anni, suddivisi come segue:

-fase *preliminare* = mesi 12: periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da trasformare con l'edificazione (coincidente genericamente con la data di effettuazione della stima) e la data di effettivo inizio dei lavori di costruzione (studi ed analisi fattibilità, progettazione esecutiva dell'opera, procedimento amministrativo per la convenzione urbanistica ed il rilascio del titolo abilitativo edificatorio, affidamento dei lavori all'impresa esecutrice);

-fase *di costruzione* = mesi 18: periodo di tempo necessario per l'infrastrutturazione dell'area e l'edificazione dell'edificio, coincidente quindi tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione di edifici a destinazione sia terziaria che commerciale di tipo aggregato;

-fase *di commercializzazione* = mesi 6: è il periodo ritenuto necessario per la alienazione e messa in esercizio delle unità commerciali (nel caso di centro commerciale) e delle unità terziarie (uffici) dalla data di fine dei lavori di costruzione.

Gli oneri finanziari verranno considerati ipotizzando un ricorso al credito bancario per un importo pari al 60% della sommatoria dei costi di costruzione K_c , dei costi di urbanizzazione K_u e di quelli professionali K_p , ad un interesse debitore mediamente riscontrabile nel settore per un operatore "ordinario" cioè dotato di medie capacità imprenditoriali: nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assume pertanto un saggio di mercato del credito del 4,50% desunto dai dati dei tassi effettivi globali medi (TEGM) rilevati ai sensi della legge 108/96 (periodo di applicazione dal 1° ottobre 2016 fino al 31 dicembre 2016) pubblicati dalla Banca d'Italia.

U : utile imprenditoriale dell'operatore immobiliare, per remunerazione della capacità organizzativa e del rischio a cui si espone.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'imprenditore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale assunto attraverso il credito bancario la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, tenendo conto degli interessi passivi sui costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

L'utile dell'operatore dovendo risultare remunerativo in relazione alle attese di redditività tali da giustificare l'operazione

immobiliare, deve essere commisurato ad un congruo tasso del proprio capitale investito, oltre che del rischio di impresa per l'intero periodo di durata dell'operazione immobiliare: nella presente valutazione estimativa, si ipotizza un valore percentuale del 15% sulla sommatoria dei costi di costruzione K_c , di urbanizzazione K_u , professionali K_p e di quelli finanziari K_f .

r: tasso di attualizzazione necessario a riallineare e rendere omogenei i costi ed i ricavi futuri dell'intera operazione immobiliare all'attualità, cioè alla redazione della presente perizia.

Questo tasso assume funzione di "tasso di sconto" e non deve essere confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio r può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo: si ritiene quindi assumerlo pari al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine, comunemente BTP decennali, attualmente con tassi oscillanti attorno a 1,50%.

n: numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, già quantificati in 3 anni nel precedente paragrafo K_f .

I valori di trasformazione così ottenuti per le due diverse ipotesi di intervento, cioè quello in base allo strumentazione urbanistica vigente (metà della SIp ammissibile avente destinazione terziaria e l'altra metà avente destinazione commerciale) e quello ipotizzato sulla base della proposta da parte dell'Operatore di Permesso di Costruire in deroga, sono analiticamente dimostrati nelle seguenti tabelle:

**STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

1,1	superficie territoriale	St	m ²	6.560,20
1,2	superficie fondiaria	Sf	m ²	6.560,20
1,3	indice fondiario	If	m ² /m ²	0,35
1,4	Slp ammissibile	Slp	m ²	2.296,07
,1	di cui destinazione Terziaria 50% Slp	SlpT	m ²	1.148,04
,2	destinazione Commerciale 50% Slp	SlpC	m ²	1.148,04
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI			
2,1	valore unitario medio edificio destinazione Terziaria	PvT	€/m ²	2.050,00
2,2	valore unitario medio edificio destinazione Commerciale	PvC	€/m ²	2.300,00
2,3	ricavo finale (SlpT x PvT)+(SlpC x PvC)	RI	€	4.993.952,25
3	COSTI E VALORI DI MERCATO			
3,1	costo unitario medio costruzione fabbricati destinazione Terziaria	CcT	€/m ²	1.100,00
3,2	costo unitario medio costruzione fabbricati destinazione Commerciale	CcC	€/m ²	1.150,00
3,3	G.C.n.29/09.02.2016			
,1	urbanizzazione primaria destinazione Terziaria	OpT	€/m ²	131,30
,2	urbanizzazione primaria destinazione Commerciale	OpC	€/m ²	144,43
,3	urbanizzazione secondaria destinazione Terziaria	OsT	€/m ²	77,23
,4	urbanizzazione secondaria destinazione Commerciale	OsC	€/m ²	84,96
3,4	incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione	lp	%	7,00
3,5	incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche	lof	%	4,50
3,6	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz	lu	%	15,00
3,7	tasso di sconto investimento a medio termine	r	%	1,50
3,8	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia	n	anni	3
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI			
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato (SlpT x CcT)+(SlpC x CcC)	Kc	€	2.583.078,75
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali [SlpTx(OpT+OsT)]+[SlpCx(OpC+OsC)]	Ku	€	502.747,49
4,3	spese tecniche e di progettazione Kc x lp	Kp	€	180.815,51
4,4	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lof x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	88.199,33
4,5	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	503.226,16
4,6	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	3.858.067,24
5	differenza ricavi e costi (valore non attualizzato) RI - KT	V	€	1.135.885,01
6	attualizzazione (1 + r) ⁿ	q		1,045678
7	VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE V / q	VTv	€	1.086.266,14

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA					
1,1	superficie territoriale	St	m ²		6.560,20
1,2	superficie fondiaria	Sf	m ²		6.560,20
1,3	indice fondiario	lf	m ² /m ²		0,35
1,4	Slp ammissibile destinazione Commerciale	100% Slp	SlpC	m ²	2.296,07
2 RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI					
2,1	valore unitario medio edificio destinazione Commerciale	PvC	€/m ²		2.300,00
2,2	ricavo finale	SlpC x PvC	RI	€	5.280.961,00
3 COSTI E VALORI DI MERCATO					
3,1	costo unitario medio costruzione fabbricati destinazione Commerciale	CcC	€/m ²		1.150,00
3,2	G.C.n.29/09.02.2016				
,1	urbanizzazione primaria destinazione Commerciale	OpC	€/m ²		144,43
,2	urbanizzazione secondaria destinazione Commerciale	OsC	€/m ²		84,96
3,3	incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione	lp	%		7,00
3,4	incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche	lof	%		4,50
3,5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz	lu	%		15,00
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine	r	%		1,50
3,7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia	n	anni		3
4 COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI					
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato	SlpC x CcC	Kc	€	2.640.480,50
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali	SlpC x (OpC+OsC)	Ku	€	526.695,50
4,3	spese tecniche e di progettazione	Kc x lp	Kp	€	184.833,64
4,4	oneri finanziari operazione immobiliare	60% x lof x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	90.504,26
4,5	utile operatore	lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	516.377,08
4,6	costi totali	Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	3.958.890,98
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	RI - KT	V	€	1.322.070,02
6	attualizzazione	(1 + r) ⁿ	q		1,045678
7	VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	V / q	VTd	€	1.264.318,03

CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparto urbanistico di cui trattasi, della sua ubicazione, la sua consistenza, della destinazione urbanistica e conseguente possibilità edificatoria derivante dalla destinazione del vigente strumento urbanistico PGT rispetto a quella proposta dall'Operatore per l'attuazione attraverso lo strumento del Permesso di Costruire in deroga, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di valutare il maggior valore generato dall'intervento in variante urbanistica come differenza tra il valore di trasformazione **VTd** dell'immobile realizzabile con l'intervento proposto dall'Operatore con Permesso di Costruire in deroga ed il valore di trasformazione **VTv** dell'immobile invece realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche dettate dal vigente PGT:

VTd €. 1.264.318,03 - VTv €. 1.086.266,14 = €. 178.051,89

Il suddetto valore prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame - apparenti od occulti- non espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

Tanto si prega riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 20.10.2016

