

**RELAZIONE DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DELL'AREA RELITTO STRADALE IN VIA GEN.
DALLA CHIESA - COLTURANO (MI) .**

PREMESSA

In data 28 Gennaio 2016 il sottoscritto geom. Andrea Natale Guzzi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n° 587, riceveva incarico dal Comune di Colturano con sede in Colturano(MI), via Municipio n. 1 di procedere alla valutazione dell'area relitto stradale sita in Colturano in via Gen. Dalla Chiesa, al fine di individuarne il più probabile valore mercato per la stipula di una eventuale compravendita immobiliare.

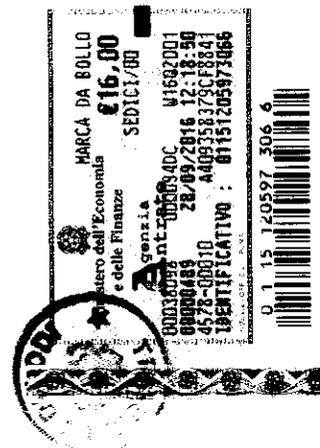
Il giorno stesso ed in altre giornate, si procedeva alla visita in luogo rilevando quanto esposto di seguito.

PARTE PRIMA - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di relitto stradale costituito da una porzione di area con accesso dalla Via Gen. Dalla Chiesa, attualmente assoggettata a convenzione tra il Comune di Colturano e la soc. Cavalieri Trasporti spa, con sede in Parma, loc. S. Prospero Parmense, salvo errori.

Tale convenzione è stata formalizzata in data 29/11/2001 - rep. 92 del Comune di Colturano e regola l'impegno a carico della ditta Cavalieri per la manutenzione del verde pubblico e la disciplina d'uso del tratto di strada in questione.



Ubicazione

L'area di cui trattasi, risulta ubicata in Comune di Colturano, in una zona a destinazione produttiva, sviluppata ed urbanizzata, situata al margine del limite abitato del Comune, a circa 5 chilometri dallo svincolo autostradale della A1 di Melegnano ed a circa 4 chilometri dallo svincolo di ingresso della A58 TEEM (Vizzolo Predabissi), a circa 2 chilometri dall'ospedale di Vizzolo Predabissi.

La zona industriale in cui è inserita l'area oggetto di stima si colloca a ridosso di un'area prevalentemente residenziale ed è dotata di tutti i servizi e di tutte le reti tecnologiche (gas metano, acqua, energia elettrica e rete telefonica ecc.). La zona è servita da mezzi pubblici con destinazione Lodi (circa 10 km) e Milano (circa 20 km).

L'area nell'intorno si caratterizza per una tipologia edilizia industriale a media densità in un episodio di frangia urbana e zone residenziali attorniate da ampi spazi a verde testimonianza di una importante attività agricola attualmente esistente.

Descrizione del compendio

L'area è parte di un complesso industriale dove si rileva la presenza di una omogenea attività logistica collegata alla ditta Stef Italia, che insiste su una zona di forma abbastanza regolare, posta in via Gen. Dalla Chiesa.

La porzione di strada oggetto di stima risulta, ad oggi,

utilizzata e gestita in modo esclusivo dalla soc. Stef Italia, che ha provveduto alla installazione di sbarre e cancello di accesso, con guardiola e personale addetto all'accesso dei soli mezzi autorizzati.

All'interno dell'area sono state eseguite alcune opere di sistemazione che l'hanno di fatto trasformata in una pertinenza esclusiva della Stef Italia, con l'effettivo cambio di destinazione di utilizzo da reliquato stradale ad area di pertinenza, manovra, accesso e sosta dei mezzi di trasporto pesante in arrivo ed in partenza.

Inoltre l'area risulta dotata di pubblica illuminazione, fognatura, reti gas, acqua ed elettricità.

All'interno, esiste una cabina ENEL per la distribuzione dell'energia elettrica.

DATI IDENTIFICATIVI - DATI CATASTALI

L'area risulta censita al Catasto Terreni sul foglio n. 1 del Comune di Colturano come segue:

- mapp. 294 (parte), qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie: 11.321 mq., reddito dominicale: €. 84,78 - reddito agrario: €. 87,70;
- mapp. 287, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie: 85 mq., reddito dominicale: €. 0,64 - reddito agrario: €. 0,66.

(all. 1).

Ad oggi la situazione di fatto non corrisponde a quanto indicato nelle banche dati e nelle mappe catastali in quanto una porzione della particella in prossimità dell'area residenziale posta a sud è stata sistemata a verde pubblico e sono state realizzate alcune barriere acustiche. Inoltre il censimento come "seminativo irriguo" non risulta congruente con lo stato dei luoghi.

DATI URBANISTICI

L'area è inserita come "viabilità" nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) nell'ambito della zona a tessuto urbano prevalentemente produttivo ZTP (art. 12 Pre 2).

All'interno del lotto vi sono anche zone destinate a verde (Vp) e zone per parcheggi extra residenziali di uso pubblico (Pe) e sono disciplinate in termini conformativi dal Piano dei Servizi del PGT (elaborati PS1 e PS2) (all. 4).

Gli interventi di nuova edificazione di ampliamento non sono, allo stato attuale, ammessi nelle aree in oggetto. Pertanto, l'area stessa risulta "non edificabile".

CONSISTENZA

Per la stima, con il metodo del confronto, l'unità di consistenza utilizzata è il metro quadrato di superficie. Il calcolo della complessiva superficie è stato eseguito mediante rilievo celerimetrico con tacheometro Leica TS02, effettuato in loco, oltre che con le planimetrie fornite dalla proprietà.

Lo sviluppo dei rilievi ha dato i seguenti risultati:

contermini.

Per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quella oggetto di stima come vorrebbe la scienza dell'estimo, si è deciso di valutare il bene oggetto della presente stima come di seguito esposto:

Nell'anno 2014 l'Amministrazione Comunale ha venduto un lotto di terreno con destinazione urbanistica artigianale, con un valore di compravendita determinato con stima pari €. 29,00€/mq.

Le caratteristiche del bene in oggetto non consentono la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato (mediante confronto).

Nel caso in esame pertanto, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione urbanistica dell'area oggetto di stima, si ravvisa l'opportunità di considerare il valore del bene mediante la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione presenti, che tenga conto di un corretto coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI BENI CONSIDERATI

Si ipotizza, ai fini dell'applicazione di un coefficiente di deprezzamento per obsolescenza dell'immobile, un valore di mercato dei beni in condizioni di ordinarietà e di fruibilità in linea con gli standard correnti.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'area,

delle sue possibilità di utilizzo e di futura trasformazione, oltre che della sua posizione e del suo stato di conservazione; sulla base delle specifiche indagini di mercato condotte, alla luce dei valori indicatori opportunamente comparati con gli enti edilizi oggetto della presente stima, è d'uopo ritenere di applicare i sotto indicati valori unitari di mercato: € 40,00 (quaranta/00) al metro quadrato di superficie ad uso reliquato stradale ed area di pertinenza, compresi accessori ed impianti presenti;

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Ai valori unitari dei beni, si applica un coefficiente di riduzione per la vetustà e per l'obsolescenza tecnologica delle opere realizzate.

Tabella dei coefficienti di deprezzamento per vetustà e stato di manutenzione secondo l'esperto Marcello Orefice:

<i>Età dell'edificio</i>	<i>Condizioni buone</i>	<i>Condizioni mediocri</i>
10	--	0,98
20	0,98	0,94
30	0,93	0,88
40	0,87	0,82
50	0,83	0,76
60	0,79	0,71
70	0,77	0,66
80	0,73	0,62
90	0,71	0,61
100 e oltre	0,70	0,60

Si sottolinea che l'immobile non necessita di interventi per essere reso agibile.

Si apporta, pertanto un abbattimento per vetustà, mediante l'applicazione del coefficiente 0,93 valido per opere ed edifici di circa 30 anni in buone condizioni di manutenzione.

Al coefficiente di abbattimento per vetustà, occorre aggiungere quello per l'obsolescenza tecnologica e funzionale delle opere e degli impianti, che nel caso in esame si stima pari a 0,95.

k = Coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza

$k = 0,93 \times 0,95 = 0,883$ in percentuale una riduzione del 12% circa.

VALORE UNITARIO DI MERCATO NELLO STATO ATTUALE

Si applica ora la formula per determinare il valore unitario dell'immobile, deprezzato per lo stato di vetustà ed obsolescenza, in funzione della tipologia individuata (reliquato area stradale ora pertinenza esclusiva).

La formula che consente di applicare il coefficiente di riduzione al valore del manufatto, escludendo il valore dell'area è la seguente:

$$V_v = V_n \cdot k$$

dove:

V_v è il valore dell'immobile per mq. in stato di vetustà e obsolescenza;

V_n è il valore normale dell'immobile per mq;

k è il coefficiente di deprezzamento

Codesta formula, applicata ai dati acquisiti, fornisce i seguenti valori:

$$€/mq \ 40,00 \times \ 0,883 = €/mq \ 35,32.$$

VALORE DI MERCATO NELLA CONDIZIONE DI LIBERO

Con le precisazioni riferite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in narrativa, considerata la posizione e distribuzione dei servizi, le finiture, la dotazione da parti accessorie e di impianti, si procede alla stima, considerando i prezzi unitari riferiti al metro quadrato di superficie, distinti in relazione alle destinazioni caratteristiche dell'immobile.

Consistenza x prezzo di mercato unitario = Valore di mercato del reliquato stradale: mq. 5.327,97 x € 35,32= €. 188.183,90 (centoottantottomilacentottantatre/90).

CONCLUSIONI ESTIMATIVE

A conclusione delle considerazioni sopra riferite, sulla base delle indicazioni e della documentazione fornita dalla proprietà, si ritiene che il più probabile valore di mercato, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della presente valutazione sia pari ad €. 188.000,00 (euro centoottantottomila/00).

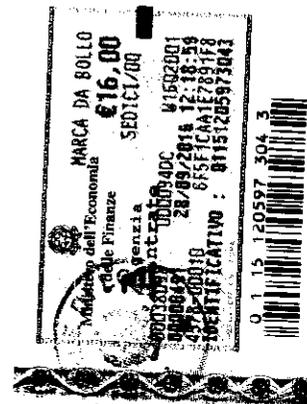
Addì, 12 Settembre 2016.

Il Tecnico

geom. Andrea NATALE
Andrea Natale
Dipartimento Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Agrigento
Iscrizione Albo
N. 597
Geometra
Andrea Natale Cuzzi

Allegati:

- 1) visura catastale;
- 2) Tavola di rilievo e calcolo superfici;
- 3) Estratto mappa catastale;
- 4) Estratto PGT e legenda;





V20

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Asseverazioni perizie, traduzioni e verbale di giuramento

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 12675/16

Pone. 1956/16

L'anno 20 16, il giorno 29 del mese di settembre nell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lodi avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

COGNOME E NOME	GUZZI ANDREA NATALE
DATA E LUOGO DI NASCITA	15-03-1972 MILANO
RESIDENTE IN (via, piazza, CAP, Luogo)	VIA B. FINOLI 13 26900-LODI
DOCUMENTO DI IDENTITA', N°	AN 7267093 Ril COMUNE DI LODI 20-03-2007

Presenta la perizia / traduzione che precede e chiede di asseverarla con giuramento nell'interesse di COMUNE DI CORTURANO.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA Andrea Natale Guzzi

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

FIRMA Maria Tamborra

Il Cancelliere

NOTA BENE:

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE E DIRITTI DOVUTI

1. N° 1 marca da bollo da euro 16,00 da applicare sulla prima facciata del documento;
2. E' necessario apporre una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro pagine (compreso il verbale di giuramento), quindi sulla pagina successiva e/o ogni 100 righe, quindi a partire dalla riga 101 (es. una marca da bollo da € 16,00 sulla quinta pagina e a seguire sulla nona e ancora sulla tredicesima e/o dalla riga 101, a seguire dalla riga 202, dalla riga 303, ecc.);
3. Gli allegati sono esenti dall'applicazione di marche da bollo.



Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2016

Dati della richiesta	Denominazione: COMUNE DI COLTURANO	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di COLTURANO (Codice: C908) Provincia di MILANO COMUNE DI COLTURANO con sede in MILANO C.F.: 84503720157	

1. Immobili siti nel Comune di COLTURANO(Codice C908) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	287		-	SEMIN IRRIG	00 85	I35A	Agrario Euro 0,66	FRAZIONAMENTO del 10/12/2012 protocollo n. MI0872596 in atti dal 10/12/2012 presentato il 10/12/2012 (n. 872596.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COLTURANO con sede in MILANO	84503720157*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 19.37.09

Segue

Visura n.: T339685 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di COLTURANO(Codice C908) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	1	294		-	SEMIN IRRIG	1 13 21	I35A	Dominicale Euro 84,78	Agrario Euro 87,70	FRAZIONAMENTO del 20/11/2013 protocollo n. MI0611038 in atti dal 20/11/2013 presentato il 20/11/2013 (n. 611038.1/2013)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COLTURANO con sede in MILANO	84503720157*	(1) Proprieta per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di COLTURANO(Codice C908) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	1	296		-	SEMIN IRRIG	79 78	F46A	Dominicale Euro 59,74	Agrario Euro 49,44	FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 protocollo n. MI0099936 in atti dal 04/03/2016 presentato il 04/03/2016 (n. 99936.1/2016)		



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 19.37.09

Fine

Visura n.: T339685 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COLTURANO con sede in MILANO	84503720157*	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: Superficie 01.93.84 Redditi: Dominicale Euro 145,16 Agrario Euro 137,80

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

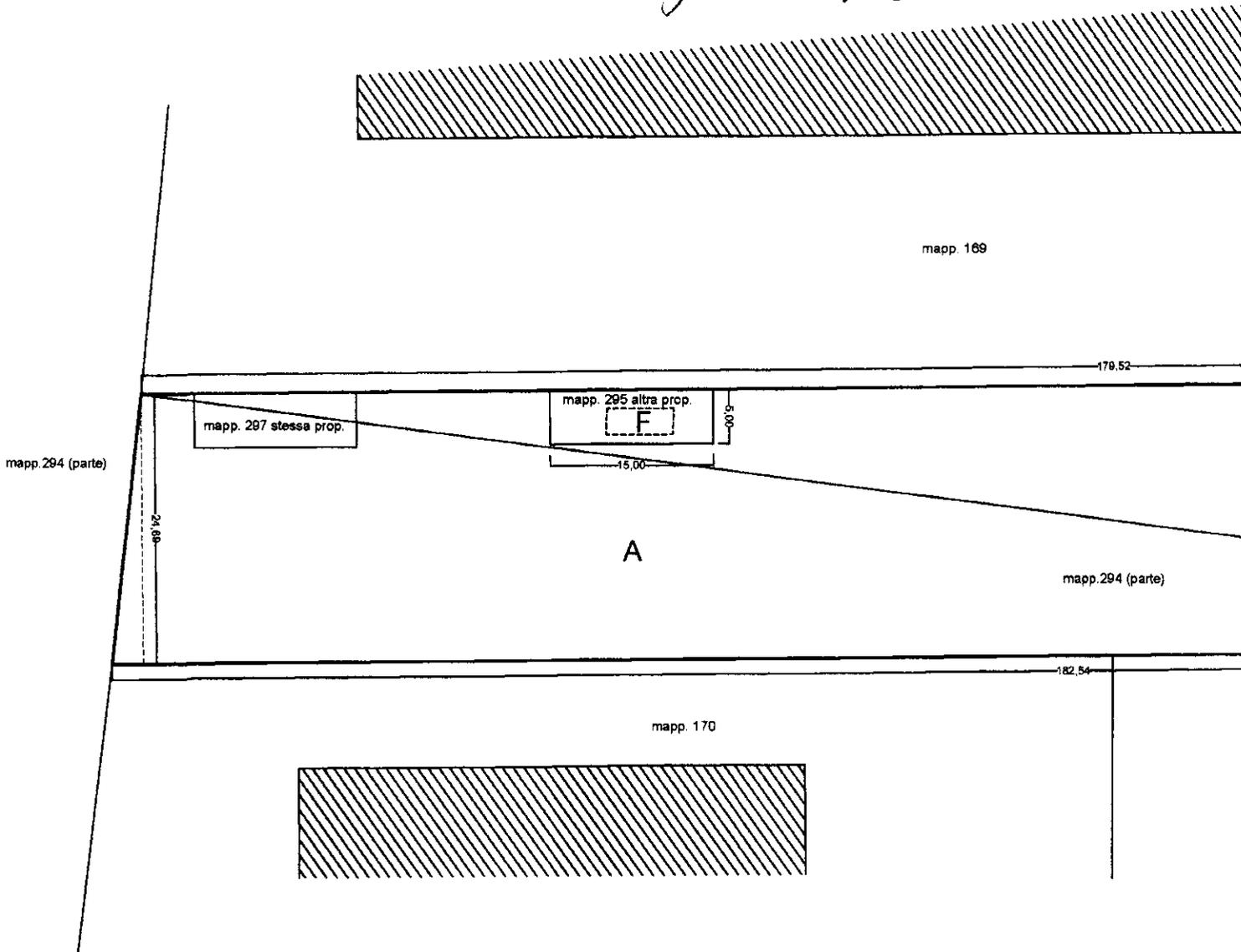
ALL. 1c

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Lodi

Inscrizione Albo
N. 537

Geometra
Andrea Nestala Guzzi

Planimetria



legenda

————— perimetro area oggetto di stima

Calcolo Superficie

triang.	base	alt.	sup.
A	182.54	24.69	2.246.79
B	179.52	24.80	2.226.05
C	55.90	3.54	98.94
D	58.47	25.42	743.15
E	27.77	6.05	84.04
deduz. F rett.	15.00	5.00	75.00 -
TOT.			5.323.97

**COMPONENTE STRUTTURALE E PIANIFICATORIA
SISTEMA DEI SERVIZI**
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

- Aree e attrezzature sportive e ricreative - AC
(art. 41, 49)
- AC1 Mercato
- AC2 Biblioteca
- Aree e attrezzature religiose - AR
(art. 42, 49)
- AR1 Chiesa
- AR2 Oratorio
- Aree e attrezzature scolastiche per l'infanzia - ASI
(art. 43, 49)
- ASI1 N Nido
- ASI2 Ma Scuola materna
- Aree e attrezzature scolastiche dell'obbligo - AS
(art. 44, 49)
- AS1 E Scuola elementare
- Aree a carico urbano - PU
(art. 44, 49)
- Aree a verde pubblico - V (art. 45, 49)
- Piazze e spazi aperti pedonali, pubblici o di uso pubblico - PS (art. 46, 49)
- Aree e attrezzature per il gioco e lo sport - VS
(art. 47, 49)
- VS1 Palestra
- VS2 Campo da calcio
- VS3 Maneggio
- Parcheggi interrampanti di uso pubblico - P (art. 48, 49)
- Aree a verde in zone produttive - VP
(art. 49, 49)
- Aree a verde di annesso stradale - VA
(art. 49, 49)
- Parcheggi interrampanti di uso pubblico - P
(art. 49, 49)
- Zone per attrezzature e impianti tecnologici (art. 9, PSS)
- Servizi tecnologici
- Zone per servizi sociali (art. 10, PSS)
- Servizi sociali - ZSS

A. 5.2.8
Prelievo: Ambito Territoriale Funzionale (A.T.F.)
senza del Piano Casa Provinciale vigente (A.1)
in via Formosa, 20015 - 00178

Comune di Colturano
Provincia di Massa

PGT
IANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO

Plano dei servizi
Tavola PS1
Progetto e programma per il sistema dei servizi

