

Marco Cuzzola
architetto

RELAZIONE 30.10.2015 INTEGRATA
IN DATA 22.11.2019

1

TRIBUNALE DI MILANO

IV sez. civile – Giudice dott.ssa Susanna Terni

Causa civile

Relazione di Stima

RG 65568/2013

CAUSA PROMOSSA DA

~~_____~~ (Attore)

~~_____~~ (Attore)

con l'Avv. Stefano Bianchi

CONTRO

Banca Popolare Commercio&Industria SCARL (Convenuto)

con l'Avv. Marco Pesenti

~~_____~~ (Convenuto)

con l'Avv. Gino Maria Scarpellini

Intesa San Paolo SPA (Convenuto)

con l'Avv. Gino Nardozzi Tonielli

Veneto Banca SCPA (Convenuto)

con l'Avv. Marco Verdi

Italfondionario SPA, Proc. di Cassa Resp. di Parma e Piacenza (Intervenuto)

con l'Avv. Giovanni Recalcati

Arch. Marco Domenico Cuzzola Ordine Architetti Milano n. 10518 Albo Periti Tribunale di Milano n.11056
Via Fratelli Morelli 31,20153 Milano tel. 02.33915216 cp@aassociati.net
PEC: cuzzola.10518@oamilano.it



PREMESSA

In data 28 aprile 2015 il sottoscritto Arch. Marco Domenico Cuzzola, residente a Lainate in Via Litta 104, iscritto all'albo degli Architetti di Milano al n.10518 e all'albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n. 11056, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Susanna Terni, ha prestato il giuramento di rito nella causa civile promossa da _____ e _____ contro Banca Popolare Commercio&Industria SCARL, _____ Intesa San Paolo SPA e Italfondiaro SPA Procuratrice di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA.

Il sottoscritto è stato nominato in data 27 marzo 2015 dal Giudice: "al fine di stimare il valore dei seguenti cespiti siti a Mesero (Mi) : complesso immobiliare foglio 5 mappali 64 e 65 subb 2,3,4,5,6,7,8, fabbricato rurale e ente urbano " Cascina Fornace" NCEU Comune di Mesero foglio 5, mappale 65, subb2,3,4 ,5,6.7,8,mappale 64 fabbricato rurale, mappale 65 ente urbano ; terreno area agricola foglio 5 mappali 58,59,60,61,62,63,97,98,99 e 102 NCT Mesero; proceda alla stima del valore dei cespiti,, e ne accerti la divisibilità in due lotti di uguale valore, ovvero ne determini il conguaglio; accerti la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, e con riferimento alla eventuale esistenza di opere abusive verifichi la avvenuta sanatoria delle stesse; Indichi gli estremi della concessione edilizia ovvero della licenza ad edificare degli immobili;"

In sede di giuramento "Il Giudice a precisazione della ordinanza del 27.3.2015 incarica il C.T.U. di limitare la indagine al solo terreno con eventuali fabbricati ivi esistenti"

Con la presente il C.T.U. relaziona, in forma conclusiva, quanto potuto determinare sia in fase analitica, a seguito dei sopralluoghi effettuati, sia dall'analisi delle documentazioni tecniche e delle dichiarazioni verbali fornite dalle parti durante le operazioni peritali.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali, come fissato dal Giudice, è avvenuto il giorno 28 maggio 2015.

- *Operazioni peritali del 28 maggio 2015*

In data 28/05/2015 alle ore 10:00, presso lo studio del C.T.U. Architetto Marco Domenico Cuzzola, sito in Milano via fratelli Morelli 31, iniziano le operazioni peritali alla presenza del solo CTU.

Il C.T.U. in tale data ha iniziato la lettura dei documenti agli atti e ha preso contatti per poter effettuare il sopralluogo presso gli immobili da stimare.

Il sopralluogo è stato fissato, in accordo con l'affittuario degli immobili (Milano Polo Club nella persona del sig. [REDACTED]) per il giorno 8 luglio 2015 alle ore 16.00.

- *Operazioni peritali del 8 luglio 2015*

In data 8/07/2015 alle ore 16:00, presso gli immobili oggetto del presente procedimento, proseguono le operazioni peritali alla presenza del C.T.U. Arch. Marco Domenico Cuzzola, dell'Arch. Federica Palazzetti collaboratrice di Studio e del sig. [REDACTED] rappresentanza della Milano Polo Club.

Si procede con il sopralluogo ed il rilievo metrico e fotografico dei terreni e dei fabbricati esistenti.

- *Operazioni peritali del 16 settembre 2015*

In data 16/09/2015 alle ore 10:00, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero, proseguono le operazioni peritali alla presenza del C.T.U. Arch. Marco Domenico Cuzzola, dell'Arch. Federica Palazzetti collaboratrice di Studio e della dott.ssa Elisa Bianchi in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero.

Si procede all'analisi degli atti e documenti amministrativi nonché dei titoli abilitativi disponibili in visione presso lo stesso Ufficio Tecnico.

La documentazione resa disponibile in visione alla data del 16/09/2015 risulta parzialmente completa in quanto riguardante esclusivamente due pratiche autorizzative decadute per la mancanza di documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero alla proprietà.



- ***Operazioni peritali del 24 settembre 2015***

Durante un secondo accesso agli atti presso in Comune di Mesero, in data 24/09/2015, l'Ufficio Tecnico mette a disposizione del C.T.U. ulteriori documenti amministrativi e progettuali che si rivelano essere elementi molto utili alla comprensione della complessa situazione riguardante la regolarità urbanistica ed edilizia delle attività, dei terreni e dei fabbricati visionati durante il sopralluogo del giorno 8/07/2015.

- ***Invio Relazione Preliminare alle parti***

In data 30 settembre 2015 il C.T.U. invia alle parti, tramite mail, la Relazione Preliminare così come disposto dal Giudice.

- ***Osservazioni delle parti alla Relazione Preliminare***

Alla data del 1 ottobre 2015 il C.T.U. riceve dall'Avv. Giovanni Recalcati la seguente osservazione:

"Cortese Architetto, La ringrazio dell' invio.

Nel riservarmi ulteriori possibili osservazioni, sono a chiederLe se i fabbricati descritti nella Sua relazione (accoglienza ospiti, dimore personale di servizio) coincidano in tutto o in parte con gli immobili di cui all' allegata nota di iscrizione ipotecaria, iscritta a tutela del credito vantato dalla mia assistita (Italfondionario, procuratrice della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.) e censiti all' N.C.E.U. del Comune di Mesero al foglio 5 mappale 458 subalterno 72, mappale 460 - subalterno 1, mappale 461 - subalterno 1, mappale 462 - subalterno 1, mappale 463 - subalterno 1 e mappale 464 - subalterno 1."

In data 6 ottobre 2015 il C.T.U. risponde alla citata osservazione:

"Egregio Avvocato,

in relazione alle Sue osservazioni relative agli immobili di cui alla nota di iscrizione e a seguito di controlli a suo tempo effettuati telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, non mi è possibile fornirLe risposte certe in quanto:

- al fabbricato dichiarato al F.5, P.461, sub.1 (legato al F.5, p.63) non corrisponde alcuna planimetria; mi è possibile solamente supporre che possa coincidere con il fabbricato descritto alla voce 9A della relazione preliminare.



- al fabbricato dichiarato al F.5, P.460, sub.1 (legato al F.5, p.61) non corrisponde alcuna planimetria; mi è possibile solamente supporre che possa coincidere con il fabbricato descritto alla voce 9E della relazione preliminare.
- al fabbricato dichiarato al F.5, P.462, sub.1 (legato al F.5, p.97) non corrisponde alcuna planimetria; mi è possibile solamente supporre che possa coincidere con il fabbricato descritto alla voce 9B della relazione preliminare.
- al fabbricato dichiarato al F.5, P.463, sub.1 (legato al F.5, p.60) non corrisponde alcuna planimetria; mi è possibile solamente supporre che possa coincidere con il fabbricato descritto alla voce 9D della relazione preliminare.
- al fabbricato dichiarato al F.5, P.464, sub.1 (legato al F.5, p.98) non corrisponde alcuna planimetria; non mi è possibile fare alcuna valutazione in quanto l'area risulta sgombra da qualunque fabbricato.
- al fabbricato dichiarato al F.5, P.458, sub.1 (legato al F.5, p.102) non corrisponde alcuna planimetria; mi è possibile solamente supporre che possa coincidere con uno o più fabbricati descritti alle voci 4-5-6-7 della relazione preliminare.”

Alla data del 30 ottobre 2015 il C.T.U. non ha ricevuto alcuna ulteriore osservazione alla Relazione Preliminare e pertanto procede al deposito della seguente Relazione Conclusiva.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della seguente valutazione, siti nel Comune di Mesero, sono così identificati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio al Catasto Terreni:

Foglio 5, mappale 58, sub –, Seminativo Irriguo, classe 1, are 39, reddito dominicale €35,85, reddito agrario €32,23.

Intestati: _____ e _____
_____ per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 59, sub –, Seminativo Irriguo, classe 1, are 4 - ca 70, reddito dominicale €4,32, reddito agrario €3,88.

Intestati: _____
_____ per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.



Foglio 5, mappale 60, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, ha 1 - 50 are - 60 ca, reddito dominicale €138,45, reddito agrario €124,45.

Intestati: [redacted] e [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 61, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, ha 1 - are 3 - ca 90, reddito dominicale €95,51, reddito agrario €85,86.

Intestati: [redacted] e [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 62, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, are 95 - ca 60, reddito dominicale €87,88, reddito agrario €79,00.

Intestati: [redacted] e [redacted] la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 63, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, ha 2 - are 75 - ca 85, reddito dominicale €253,59, reddito agrario €227,94.

Intestati: [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 97, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, are 42 - ca 50, reddito dominicale €39,07, reddito agrario €35,12.

Intestati: [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Foglio 5, mappale 98, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, are 39 - ca 60, reddito dominicale €36,40, reddito agrario €32,72.

Intestati: [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Foglio 5, mappale 99, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, are 39 - ca 90, reddito dominicale €36,98, reddito agrario €32,97.

Intestati: [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Foglio 5, mappale 102, sub -, Seminativo Irriguo, classe 1, ha 1 - are 66 - ca 5, reddito dominicale €152,65, reddito agrario €137,21.

Intestati: [redacted] e [redacted] per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni.



Si riporta di seguito la sovrapposizione schematica tra la vista aerea e i lotti catastali (mappali) del terreno oggetto della presente stima:

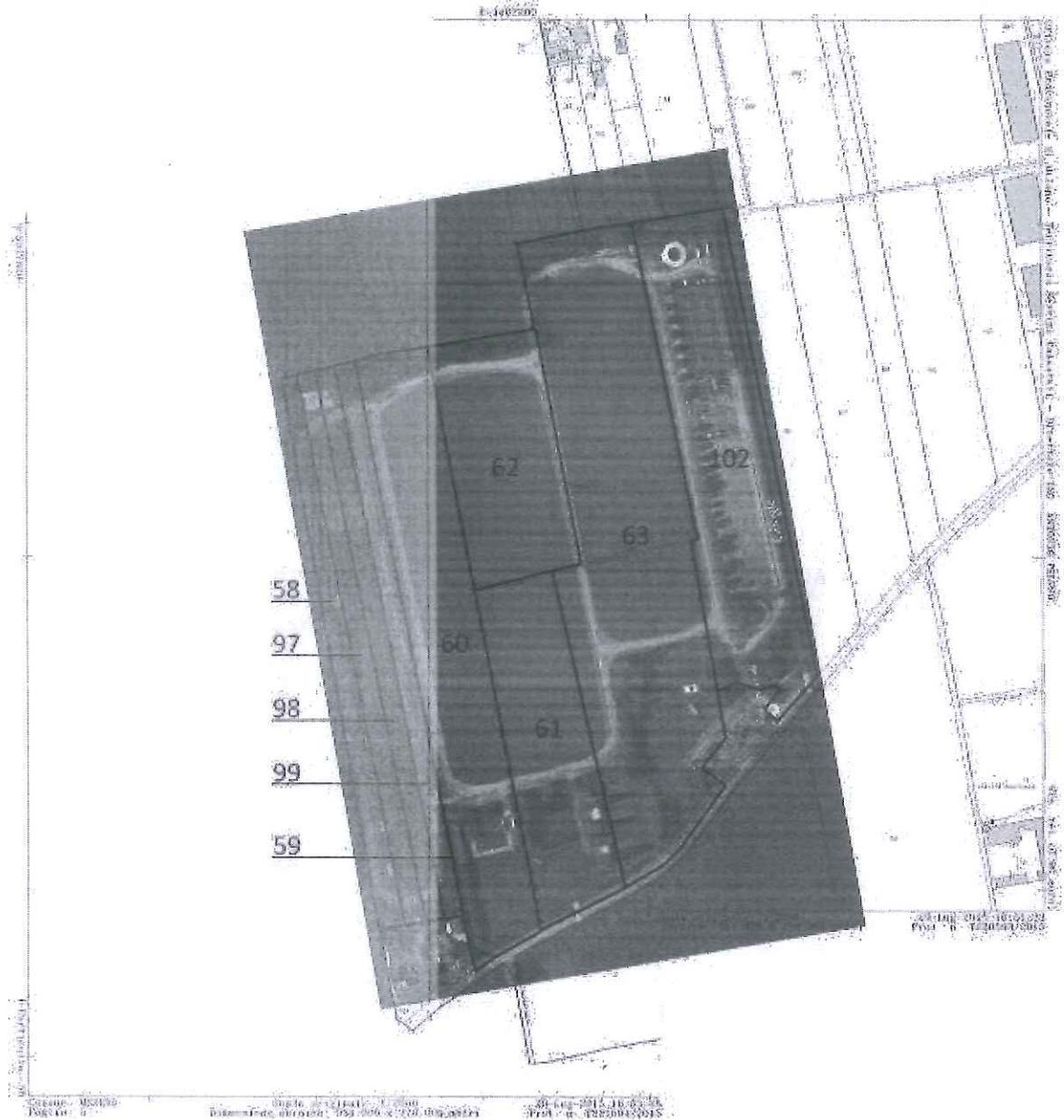


Figura 1: lotti catastali



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di complesso dedicato all'allevamento e allenamento cavalli utilizzati per il gioco del *polo* e composto da lotti di terreno attualmente adibiti a:

- allenamento cavalli,
- ricovero e attrezzature per la permanenza dei cavalli,
- locali per l'accoglienza degli ospiti,
- spazi per il parcheggio e viabilità interna,
- locali per permanenza del personale di servizio,
- bacino artificiale per irrigazione.

Si riporta di seguito la vista aerea dell'area interessata (figura 2) con l'inserimento di una numerazione che ha lo scopo di individuare le diverse aree funzionali:

1. Bacino artificiale di irrigazione
2. Campi pratica in sabbia
3. Spazi per il parcheggio e viabilità interna
4. Fabbricato accoglienza ospiti
5. Ricovero cavalli
6. Dimore personale di servizio
7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli
8. Campi pratica in erba
9. Fabbricati parzialmente rimossi



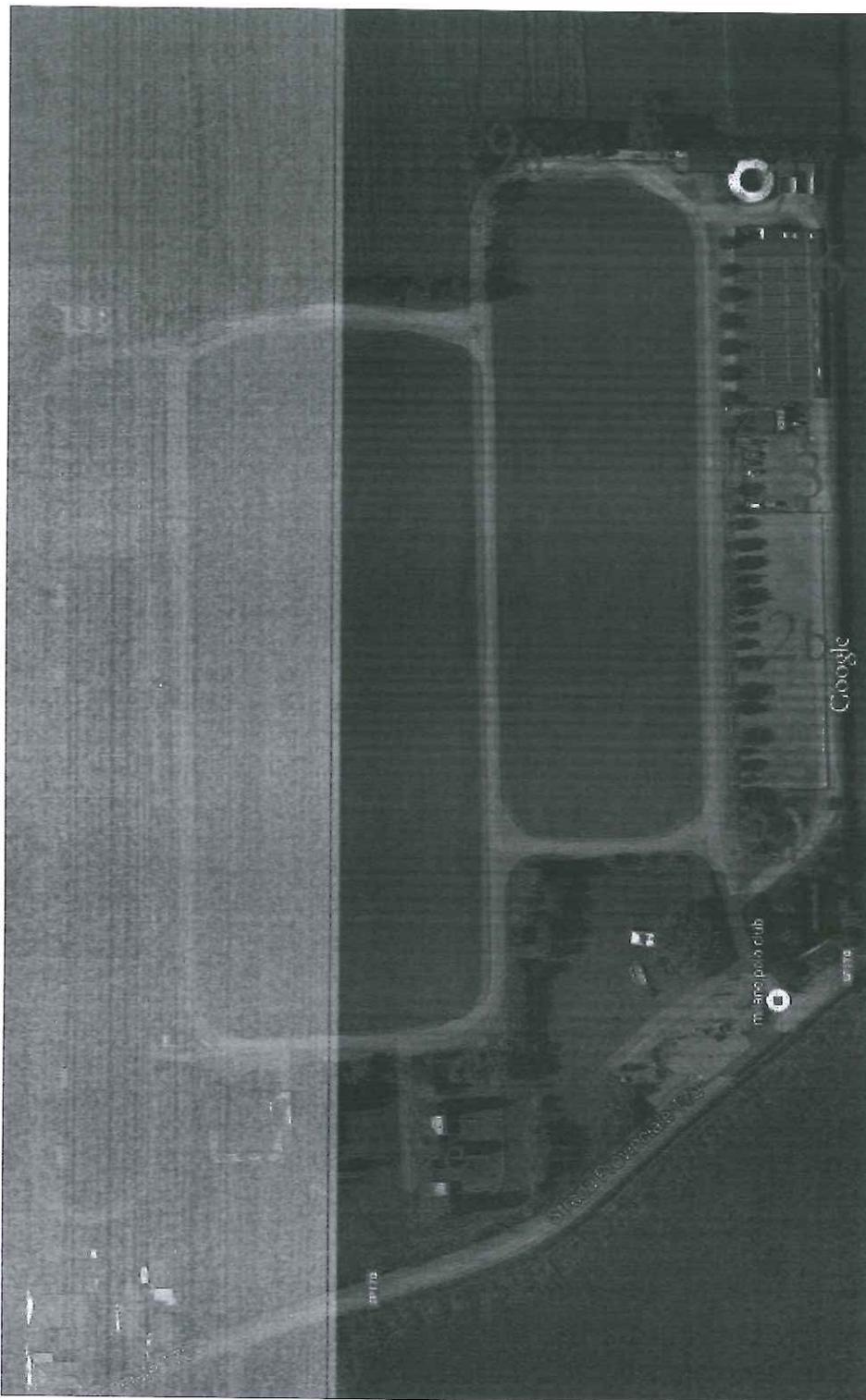


Figura 2: individuazione aree funzionali

Arch. Marco Domenico Cuzzola Ordine Architetti Milano n. 10518 Albo Periti Tribunale di Milano n.11056
Via Fratelli Morelli 31,20153 Milano tel./fax 02.33915216 cp@aassociati.net www.aassociati.net
PEC: cuzzola.10518@oamilano.it



1. Bacino artificiale di irrigazione

Il bacino artificiale d'acqua è stato creato per l'irrigazione dei campi pratica e delle zone di servizio, il suo funzionamento è garantito dalla presenza di un impianto di pompaggio e da un opportuno sistema di canalizzazione dell'acqua verso le zone di irrigazione.

Il bacino è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso del complesso sportivo, ha una superficie di circa 200 mq ed una capienza di circa 1300 mc.

2. Campi pratica in sabbia

Si tratta di due campi pratica in terra ricoperti da uno strato di 10/15 cm di sabbia per una superficie di circa 3800 mq.

3. Parcheggio autovetture e viabilità interna

Il parcheggio autovetture per gli addetti e per gli ospiti corrisponde ad una porzione di terreno adiacente alla struttura di accoglienza. La viabilità è distribuita sull'intero complesso.

4. Fabbricato accoglienza ospiti

Posizionato nei pressi della zona di ricovero cavalli è stato rilevato un piccolo fabbricato di circa 45 mq in legno e metallo, con basamento in cemento armato e tetto in pannelli prefabbricati, che viene utilizzato come reception ed accoglienza degli ospiti del complesso. Il locale accoglienza è dotato degli impianti di base: illuminazione, condizionamento ed idraulico.

5. Ricovero cavalli

Si tratta di un fabbricato in metallo e legno, con basamento in c.a., diviso in 88 boxes singoli atti al ricovero dei cavalli e delle dimensioni totali di circa mq 1300.

6. Dimore per il personale di servizio

Si tratta di moduli prefabbricati in metallo e pannelli isolanti appoggiati sul terreno ed adattati a dimora per personale di servizio.



7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli

Si tratta di spazi costituiti da alcune strutture in cemento armato e senza copertura, dedicati allo stoccaggio cibo e di una “giostra” circolare per l’allenamento dei cavalli costruita in metallo e legno.

8. Campi pratica in erba

Si tratta di spazi dedicati alla pratica dello sport del polo e sono costituiti da terreno coltivato ad erba su fondo in sabbia adatto al galoppo dei cavalli.

I campi hanno una estensione totale di circa 52.000 mq.

9. Fabbricati parzialmente rimossi

Fabbricati Si tratta di spazi originariamente dedicati al ricovero dei cavalli e attualmente inutilizzati. Quasi tutti i boxes in legno e metallo sono stati rimossi ad eccezione dei basamenti di cemento armato di circa 25 mq ancora visibili sul terreno e ad eccezione di 2 boxes in metallo e legno delle dimensioni di 25 mq montati su basamento in cemento armato e dedicati al ricovero dei cavalli.

- a. Originariamente in quest’area sorgevano fabbricati dedicati al ricovero dei cavalli. Tutti i boxes, originariamente in legno e metallo, sono stati rimossi ad eccezione dei basamenti di cemento armato di circa 25 mq ancora visibili sul terreno.
- b. Originariamente in quest’area sorgeva un fabbricato adibito a mangiatoia per i cavalli. La mangiatoia è stata rimossa, ad eccezione del basamento di cemento armato di circa 25 mq ancora visibile sul terreno.
- c. Originariamente in quest’area sorgevano 20 recinti all’interno dei quali si trovavano 20 fabbricati dedicati al ricovero dei cavalli. Tutti i boxes, originariamente in legno e metallo, sono stati rimossi ad eccezione dei recinti in tubolari di ferro e dei basamenti di cemento armato di circa 25 mq ancora visibili sul terreno.
- d. In quest’area attualmente sono presenti: una mangiatoia coperta, un deposito attrezzi e un basamento in cemento armato a ferro di cavallo.
- e. In quest’area sorgono 2 boxes in metallo e legno delle dimensioni di 25 mq montati su basamento in cemento armato, recintati da tubolari in ferro e dedicati al ricovero dei cavalli.



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il C.T.U. attraverso l'analisi del PGT, l'accesso agli atti amministrativi, i controlli delle tavole tecniche ed effettuati gli opportuni colloqui con i tecnici del Comune di Mesero riporta le seguenti considerazioni in merito all'area del complesso e a tutti i fabbricati esistenti.

- *Inquadramento urbanistico*

Le aree oggetto di stima ricadono negli art. 44 (*areale agricolo e tessuto della produzione agricola*) e art. 45 (*areale agricolo a valenza paesaggistica e tessuto della produzione agricola*) del piano delle regole – N.T.A. del comune di Mesero, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.G.R. n. ix761 del 10/11/2010 e s.m.i.

- *Costruzioni esistenti*

1. *Bacino artificiale di irrigazione*

Il bacino artificiale d'acqua è stato **regolarmente autorizzato** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero con Concessione Edilizia protocollo n.9091, pratica 55/2000.

2. *Campi pratica in sabbia*

I terreni del complesso **risultano contaminati** da materiali considerati inquinanti (*“macinato di plastica e gomma contaminato da sostanze pericolose”*) come da verbale del Corpo Forestale dello Stato del 27/04/2006 n.487 pos. VI 1/2.

E' stata emessa successivamente ordinanza sindacale n.11 del 30/11/2006 protocollo 8126 con ingiunzione alla rimozione degli inquinanti.

Sul terreno, sottoposto in data 4/1/2007 protocollo 53489 a campionatura da parte di ARPA per verificare la rimozione degli inquinanti, è stato evidenziato il superamento dei limiti previsti dal D.Lgs. 152/2006 per quanto riguarda il “rame” e prescritto la necessità di *“provvedere ad asportare e smaltire eventuali residui di macinato e/o livello di terreno sottostante di adeguato spessore al fine di raggiungere il terreno non contaminato”*.

Il giorno 4/12/2012 è stata emessa nuova ordinanza del Comune di Mesero (n.41, protocollo 6712) per la rimozione degli inquinanti residui dai terreni.

Una comunicazione ARPA del 27/06/2014 (fascicolo 245/2014) indirizzata al Comune di Mesero sottolinea che la pratica di smaltimento degli inquinanti non è stata ancora



conclusa e che non risulta alcun conferimento degli stessi ai centri di smaltimento autorizzati.

Il C.T.U. pertanto non può che concludere che ad oggi i terreni risultano ancora contaminati.

3. Parcheggio autovetture

Il parcheggio autovetture e la viabilità interna sono da considerarsi terreno semplice.

4. Fabbricato accoglienza ospiti

Il fabbricato non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse. Il basamento di cemento armato su cui appoggia non può qualificarlo quale costruzione “a carattere temporaneo” (cfr. pag. 22 della Relazione Tecnica di Stima a firma dell’ing. Adalberto Tettamanti, documento agli atti) e pertanto è da considerarsi **costruzione priva di titolo edilizio**.

5. Ricovero cavalli

Questo fabbricato è stato **regolarmente autorizzato** dall’Ufficio Tecnico del Comune di Mesero con Concessione Edilizia protocollo n.9093, pratica 57/2000.

6. Dimore per il personale di servizio

Si tratta di moduli prefabbricati rimovibili sprovvisti di basamento in cemento armato e pertanto assimilabili a **strutture a carattere temporaneo**.

7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli

Per questi fabbricati è stata presentata in data 24/12/2004 Pratica di Costruzione Edile D.I.A. n. 104/2004 protocollo n.8013 all’Ufficio Tecnico del Comune di Mesero. Quest’ultimo tuttavia non ha mai rilasciato la autorizzazione edilizia a causa di incompleta documentazione presentata. I fabbricati pertanto sono da considerarsi **costruzioni prive di titolo edilizio**.

8. Campi pratica in erba

Per il terreno utilizzato come campo pratica valgono le stesse considerazioni esposte al punto 2.



9. *Fabbricati parzialmente rimossi*

- a. Fabbricati fuori terra rimossi (ex ricovero cavalli). Il basamento in cemento armato ancora esistente non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse. Tale basamento non può essere considerato quale costruzione “a carattere temporaneo” (cfr. pag. 22 della Relazione Tecnica di Stima a firma dell’ing. Adalberto Tettamanti, documento agli atti) e pertanto è da considerarsi **costruzione priva di titolo edilizio**. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l’operazione di rimozione e ripristino.
- b. Fabbricati fuori terra rimossi (ex mangiatoia coperta). Il basamento in cemento armato ancora esistente risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alla pratica edilizia 90/2005 presentata in data 19/12/2005 per la quale non è stato mai rilasciato il permesso di costruire. Tale basamento non può essere considerato quale costruzione “a carattere temporaneo” (cfr. pag. 22 della Relazione Tecnica di Stima a firma dell’ing. Adalberto Tettamanti, documento agli atti) e pertanto è da considerarsi **costruzione priva di titolo edilizio**. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l’operazione di rimozione e ripristino.
- c. Fabbricati fuori terra rimossi (20 boxes cavalli). I basamenti in cemento armato ancora esistenti risultano parzialmente dichiarati nei disegni tecnici allegati alla pratica edilizia 90/2005 presentata in data 19/12/2005 per la quale non è stato mai rilasciato il permesso di costruire. Tali basamenti non possono essere considerati quale costruzione “a carattere temporaneo” (cfr. pag. 22 della Relazione Tecnica di Stima a firma dell’ing. Adalberto Tettamanti, documento agli atti) e pertanto sono da considerarsi **costruzioni prive di titolo edilizio**. Le costruzioni non sono sanabili ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. Le costruzioni devono essere rimosse e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l’operazione di rimozione e ripristino.



- d. La mangiatoia coperta e il deposito attrezzi sono stati regolarmente autorizzati con permesso di costruire n. 57/2000 rilasciato il 26/06/2001. Il basamento in cemento armato ancora esistente non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse. Tale basamento non può essere considerato quale costruzione “a carattere temporaneo” (cfr. pag. 22 della Relazione Tecnica di Stima a firma dell’ing. Adalberto Tettamanti, documento agli atti) e pertanto è da considerarsi **costruzione priva di titolo edilizio**. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l’operazione di rimozione e ripristino.
- e. I 2 boxes in metallo e legno sono stati **regolarmente autorizzati** con permesso di costruire n. 57/2000 rilasciato il 26/06/2001.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Nella zona oggetto di stima, non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato, per cui il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il “**Metodo della stima sintetica del valore di costo**”. Il più probabile valore di mercato (V_m) dei beni oggetto di stima è definito dalla somma del valore del terreno agricolo (V_t) con i valori di costo di costruzione dei fabbricati esistenti e regolarmente autorizzati dal Comune di Mesero (V_c), per cui $V_m = V_t + V_c$.

Al risultante valore di mercato (V_m) verrà sottratto il costo di demolizione e smaltimento delle costruzioni esistenti ma prive di regolare titolo edilizio.

Per poter correttamente valutare l’estensione del terreno contaminato, Il C.T.U. ha richiesto formalmente ad ARPA Lombardia copia della documentazione relativa a:

- Stato dell’attività di bonifica accertato dall’Ente Pubblico;
- Computo economico del procedimento di bonifica presentato (se esistente).

ARPA Lombardia ha risposto (con Nota 112624 allegata) che la richiesta del C.T.U. non poteva essere evasa in quanto non sono mai state attivate dal Centro Ippico Pianverde le procedure prescritte dall’art.242 del D.Lgs. 152/06 e pertanto che non risulta essere stato presentato alcun Piano della Caratterizzazione ed eventualmente di un Progetto di Bonifica. Pertanto ARPA Lombardia conclude affermando che: “... *allo stato attuale il sito in questione, a*



norma di quanto disposto dal titolo V della parte IV del D.Lgs. 152/06, in presenza di un accertato superamento dei limiti tabellari ed in carenza di un piano della caratterizzazione, deve essere considerato nella sua interezza quale potenzialmente contaminato, come da definizione dell'art.240 del medesimo D.Lgs."

Il C.T.U. reputa le considerazioni di ARPA Lombardia come estreme condizioni prudenziali, poiché, come recita la stessa Nota, "... il personale ha effettuato un unico campionamento".

Il C.T.U. ritiene che, data la grandezza dell'area, un solo campione non sia sufficiente per determinare l'effettiva superficie di terreno contaminato. Il C.T.U., inoltre, **presume** che l'area contaminata riguardi esclusivamente i campi pratica, poiché, da indagini effettuate in collaborazione con esperti geologi è emerso che negli anni passati lo strato di fondo utilizzato per aumentare l'elasticità del terreno di galoppo era generalmente costituito da un misto di sabbia e miscele granulate di materie plastiche.

Pertanto il C.T.U. procede alla valutazione del **costo ipotetico di bonifica** considerandolo, fino a nuovi saggi ed analisi, esclusivamente per i soli campi pratica.

1. Bacino artificiale di irrigazione

Costi di costruzione del bacino artificiale:

- Scavo con escavatore meccanico: €20.000,00;
- Realizzazione di impianto idrico: €10.000,00;
- Realizzazione di manto impermeabile: € 5.000,00.

Per un totale di € 35.000,00.

2. Campi pratica in sabbia

Terreno di 3800 mq da bonificare per uno strato dello spessore minimo di 0,2 m = 760 mc

Costi di bonifica del terreno:

- Costo di rimozione e trasporto: 20 €/mc x 760 mc = € 15.200,00
- Costo di conferimento: 50 €/mc x 760 mc = € 38.000,00

Per un totale di €53.500,00



3. Parcheggio autovetture

Il parcheggio autovetture e la viabilità interna saranno inclusi nel computo del terreno agricolo.

4. Fabbricato accoglienza ospiti

Costi di smontaggio, demolizione e smaltimento del fabbricato col relativo basamento in c.a. per un totale a corpo di €4.000,00

5. Ricovero cavalli

Costo di costruzione stimato a corpo di €130.000,00.

6. Dimore per il personale di servizio

Costo di 8 container usati stimato a corpo di €20.000,00.

7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli

Costo di costruzione stimato a corpo di €30.000,00.

8. Campi pratica in erba

Terreno di 52.000 mq da bonificare per uno strato dello spessore minimo di 0,2 m = 10.400 mc

Costi di bonifica del terreno:

- Costo di rimozione e trasporto: 20 €/mc x 10.400 mc = € 208.000,00
- Costo di conferimento: 50 €/mc x 10.400 mc = € 520.000,00

Per un totale di €728.000,00

9. Fabbricati parzialmente rimossi

- a. Costi di demolizione e smaltimento del basamento in c.a. per un totale a corpo di €10.000,00
- b. Costi di demolizione e smaltimento del basamento in c.a. per un totale a corpo di €5.000,00
- c. Costi di demolizione e smaltimento del basamento in c.a. per un totale a corpo di €15.000,00



- d. Costo di costruzione stimato a corpo di €5.000,00.
Costi di demolizione e smaltimento del basamento in c.a. per un totale a corpo di €5.000,00
- e. Costo di costruzione stimato a corpo di €5.000,00.

Per la valutazione del terreno agricolo (Vt) si fa riferimento alla tabella dei valori agricoli medi dei terreni per l'anno 2014 della Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Milano che riporta il valore di 7,24 €/mq per la tipologia catastale SEMINATIVO IRRIGUO.

Il valore totale del terreno (Vt) è 95.800 mq x 7,24 €/mq = € 693.592,00

Valore del terreno (Vt)	€ 693.592,00
Costo di costruzione (Vc)	€ 225.000,00
Costo di demolizione e smaltimento	- € 39.000,00
VALORE	€879.592,00
Costo ipotetico di Bonifica dei terreni contaminati	- € 781.500,00
VALORE IPOTETICO	€98.092,00

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Considerate le variabili legate alla contaminazione ed alla eventuale bonifica del terreno, la divisione in due lotti di uguale valore non è attualmente proponibile.

Con l'occasione porgo distinti saluti.

Il C.T.U. Arch. Marco Cuzzola
Milano 30/10/2015



ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Mesero
- Documentazione ARPA Lombardia
- Documentazione Catastale

Attenzione, la relazione contiene errori di battitura.

Si riportano di seguito i dati ed i calcoli corretti.

A pag. 17 è stata indicata la voce n. 7 in maniera errata:

La costruzione, come segnalato, è priva di titolo edilizio pertanto i costi si riferiscono a demolizione e smaltimento, pertanto il punto viene così corretto:

7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli

Costo di demolizione e smaltimento stimato a corpo di €30.000,00.

Di conseguenza la tabella finale presente a pag. 18 viene sostituita dalla seguente:

Valore del terreno (Vt)	€ 693.592,00
Costo di costruzione (Vc)	€ 195.000,00
Costo di demolizione e smaltimento	- € 69.000,00
VALORE	€ 819.592,00
Costo ipotetico di Bonifica dei terreni contaminati	- € 781.500,00
VALORE IPOTETICO	€ 38.092,00

Il C.T.U. Arch. Marco Cuzzola
Milano 22/11/2019

