



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

2732/2015

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIULIA MININI
CURATORE FALLIMENTARE: AVV. RITA ALBANO

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

TERRENI IN VITTUONE (MI)

ESPERTO INCARICATO:
Arch. Francesca Bavestrelli
Via Castel Morrone 4- 20129 Milano
f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

PREMESSA

In data 4.10.21 la scrivente è stata incaricata dal Giudice dell'Esecuzione per l'integrazione della perizia di stima ai soli fini della determinazione del valore dei terreni in considerazione della proposta di "variante" del Programma Integrato di Intervento 01- Polo Plurifunzionale del Comune di Vittuone.

La scrivente si è fin da subito attivata contattando l'Amministrazione per fissare incontri con i tecnici responsabili del Settore Urbanistica del Comune di Vittuone.

In data 29.10.21 al primo incontro, presenti l'Assessore all'Urbanistica, l'Assessore al Bilancio e i responsabili dell'Ufficio Urbanistica, xxx, alla scrivente è stato riferito il contenuto di massima del Piano Integrato di intervento e gli avvenimenti intercorsi dalla sua approvazione, inoltre è stato comunicato che a breve sarebbe stata portata in Consiglio Comunale una Delibera di Indirizzo per variare la potenzialità edificatoria degli ambiti.

In data 18.11.2021 con la Delibera CC n.32 il Consiglio Comunale ha deliberato la modifica della potenzialità edificatoria del Programma Integrato di Intervento ambito 01 (allegato 3-Delibera)

A seguito della Delibera la scrivente si è recata nuovamente in data 3.12.21 presso il Comune di Vittuone per incontro con xxx (responsabile urbanistica) e xxx per essere informata delle modifiche contenute nella Delibera n.32. in merito alla potenzialità edificatoria e agli obblighi previsti nel Piano per il futuro Operatore.

CRITICITA'

Si segnala che il Certificato di Destinazione Urbanistica che verrà eventualmente richiesto ai fini dell'atto di trasferimento certificherà la situazione iniziale del P.I.I. e non i contenuti della Delibera CC n.32/2021;

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

La presente relazione di stima riguarda aree collocate nella zona nord del Comune di Vittuone. Le aree sono divise in due lotti posti a nord e sud della strada provinciale 214, a sud l'area è delimitata dalla ferrovia e a nord da Via Einstein.

A nord -ovest dell'area è presente polo logistico Chanel edificato recentemente.

Il Contesto è ubicato in posizione quasi centrale rispetto a territori dei comuni di Sedriano, Vittuone ed Arluno, delimitato a sud dalla ferrovia Milano-Novara-Torino e a nord dall'Autostrada A4 Torino-Venezia e attualmente dalla nuova linea TAC

L'area è pertanto situata in una zona in cui le strutture per la mobilità sia su gomma che ferrovia sono presenti e ben disimpegnate dalle zone abitate.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI TERRENI

Le aree di proprietà della società xxx sono catastalmente individuate al foglio 1 del comune di Vittuone con i mappali elencati in tabella, di superficie totale pari a mq.149.435,00 e sono oggetto di Programma Integrato di Intervento a fini edificatori che verrà descritto nei capitoli seguenti.

Composizione del lotto:

La presente relazione di stima riguarda i terreni elencati nell'atto di pignoramento e identificati nella seguente tabella:

TERRENI COMUNE DI VITUONE- FOGLIO 1

corpo	mapp.	mq.	qualità	classe	red.dom	red agr.
1	37	30.690	incolt.prod.	U	9,51	3,17
2	38	390	bosco ceduo	U	0,81	0,12
3	93	560	bosco ceduo	U	1,16	1,17
4	271	610	bosco ceduo	U	1,26	0,19
5	272	640	bosco ceduo	U	1,32	1,2
6	273	620	bosco ceduo	U	1,28	0,19
7	274	36.780	incolt.prod.	U	11,4	3,8
8	285	320	bosco ceduo	U	0,66	0,1
9	287	28.170	incolt.prod.	U	8,73	2,91
10	547	62	bosco ceduo	U	0,13	0,01
11	548	26	bosco ceduo	U	0,05	0,01
12	549	62	bosco ceduo	U	0,13	0,02
13	551	417	semin.irrig.	U	2,43	3,02
14	552	819	semin.irrig.	U	4,78	5,92
15	564	195	bosco ceduo	U	0,4	0,06
16	573	39	bosco ceduo	U	0,08	0,01
17	575	38	bosco ceduo	U	0,08	0,01
18	576	55	incolt.prod.	U	0,02	0,01
19	588	10	bosco ceduo	U	0,02	0,02
20	590	308	bosco ceduo	U	0,64	0,01
21	593	2.334	semin.irrig.	U	13,62	16,88
22	594	230	semin.irrig.	U	1,34	1,66
23	596	22	incolt.prod.	U	0,01	0,01
24	597	139	incolt.prod.	U	0,04	0,01
25	599	1.950	incolt.prod.	U	0,06	0,02
26	600	215	incolt.prod.	U	0,07	0,02
27	602	1.581	incolt.prod.	U	0,49	0,16
28	603	69	bosco alto	U	0,18	0,02
29	604	21	bosco alto	U	0,01	0,01
30	608	41	incolt.prod.	U	1,27	0,42
31	609	3.882	incolt.prod.	U	1,2	0,4
32	610	422	incolt.prod.	U	0,13	0,04
33	611	1.003	incolt.prod.	U	0,31	0,1
34	612	5.477	incolt.prod.	U	1,7	0,57
35	613	5.854	incolt.prod.	U	1,7	0,57
36	614	326	incolt.prod.	U	0,1	0,03
37	615	3.905	incolt.prod.	U	1,21	0,4
38	616	2.963	incolt.prod.	U	0,92	0,31
39	617	2.266	incolt.prod.	U	0,7	0,23
40	618	934	incolt.prod.	U	0,29	0,1
41	622	7.448	incolt.prod.	U	2,31	0,77
42	623	2.748	incolt.prod.	U	0,85	0,28
43	624	2.784	incolt.prod.	U	0,86	0,29

44	625	1.615	incolt.prod.	U	0,5	0,17
45	626	395	incolt.prod.	U	0,12	0,04
TOT.SUP.		149.435				

3. DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Le aree citate al precedente punto sono oggetto di Programma Integrato di Intervento ai fini edificatori, denominato **P.I.I. 01 Polo Polifunzionale suddiviso in sub ambiti** :

- P.I.I.10a: complesso Villa Venini - non facente parte della procedura in quanto già ceduto al Comune
- P.I.I.10b: situato a sud della statale 214
- P.I.I.10c: ubicato a nord della statale 214

Qui di seguito vista aerea estratta da google maps con evidenziata la collocazione delle aree in relazione ai sub ambiti 10b e 10c del P.I.I.



AMBITO P.I.I.01b

È localizzato a nord est del territorio comunale e si tratta di un'area di consistente estensione interclusa tra insediamenti industriali esistenti destinati ad attività logistica, quelli posti ad ovest e attività produttiva quelli posti a nord e ad est in territorio del comune di Sedriano.

L'area è interamente ineditata, occupata da vegetazione lignea di origine spontanea.

L'area comprende, oltre a reliquati a sede di canali e strade campestri dismesse, una superficie catastale complessiva di mq.103.883,00 dei quali mq.**34.815,00** ad ovest del canale Villoresi e mq. **69.048,00** ad est di detto canale.

Ai sensi della Vigente convenzione e successive integrazioni e delibere la potenzialità edificatoria dell'ambito è di tipo produttivo con capacità insediativa di superficie lorda di pavimento pari a mq. 56.000 e una superficie coperta massima pari a mq.50.000.

AMBITO P.I.I.01c

È localizzato a nord del territorio comunale di Vittuone. L'area è interclusa tra gli insediamenti industriali esistenti sul territorio del Comune di Arluno e le aree in territorio del comune di Sedriano, adiacenti al confine est dell'area.

Anche quest'area è interamente ineditata e occupata da bosco, ed ha superficie totale catastale di mq. **30.778,00**.

Ai sensi della vigente Convenzione la potenzialità edilizia dell'ambito è di tipo ricettivo-alberghiero-direzionale con capacità edificatoria pari a mq.58.500 di superficie lorda di pavimento, con un massimo di superficie coperta di mq.10.000.

NB. Si segnala che a seguito di DELIBERA C.C. 32 del 18.11.2021, come verrà nel prossimo capitolo evidenziato, la potenzialità edificatoria dell'ambito P.I.I.01c è stata completamente annullata.

4. PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO E POTENZIALITA' EDIFICATORIE

CONTENUTO DELLA CONVENZIONE E DEGLI ATTI DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE

Qui di seguito si riassume in breve il percorso autorizzativo del Piano e si rimanda alla Convenzione e alle Convenzioni integrative allegate per i contenuti di dettaglio.

Il Programma Integrato di Intervento è attualmente vigente in base alla Convenzione (*allegato 4_Convenzione*) stipulata in data 25.02.2009 dal dott. Gianni Scaglioni, notaio in Abbiategrasso, repertorio n. 37680 raccolta n. 8253, registrato ad Abbiategrasso il 03.03.2009 al n. 538, per attuazione di Programma Integrato di Intervento in Comune di Vittuone denominato "P.I.I. 01 – Polo Plurifunzionale".

La convenzione prevede:

1. una potenzialità edificatoria di mq. 87.000,00 con destinazione produttiva e di mq. 58.500,00 ricettivo/alberghiero e terziario direzionale;
2. cessione al Comune di Vittuone del compendio immobiliare denominato Villa Venini ed ex filanda ed opere di ristrutturazione e restauro conservativo;
3. realizzazione di opere pubbliche di varie tipologie;
4. il versamento all'atto della stipula di € 1.000.000,00 quale anticipo sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

In data 19.06.2012 con deliberazione n. 27 il Consiglio Comunale approvava la modifica all'art. 12.2 della vigente convenzione relativamente ai termini per la consegna dell'immobile ad uso magazzino comunale; con atto notarile stipulato in data 24.09.2012 dal dott. Gianni Scaglioni, notaio in Abbiategrasso, repertorio n. 40579 raccolta n. 10432, registrato ad Abbiategrasso il 25.09.2012 al n. 2013, è stata formalizzata la modifica parziale (approvata con deliberazione C.C. n.27/2012) alla

Convenzione urbanistica per attuazione di Programma Integrato di Intervento in Comune di Vittuone denominato "P.I.I. 01 – Polo Plurifunzionale"; (*allegato 5- Modifica convenzione.*)

In data 29.04.2013 con deliberazione n. 16 il Consiglio Comunale approvava la modifica all'art. 12.2 della vigente convenzione relativamente alla sostituzione dell'obbligo di cessione di un immobile ad uso magazzino comunale con opere e lavori pubblici compensativi di varie tipologie; con atto notarile stipulato in data 06.06.2013 dal dott. Gianni Scaglioni, notaio in Abbiategrasso, repertorio n. 41064 raccolta n. 10790, registrato ad Abbiategrasso il 12.06.2013 al n. 1180, è stata formalizzata la modifica parziale (approvata con deliberazione C.C. n.16/2013) alla Convenzione urbanistica per attuazione di Programma Integrato di Intervento in Comune di Vittuone denominato "P.I.I. 01 – Polo Plurifunzionale"; (*allegato 6- Modifica convenzione*)

CONTENUTI DELLA DELIBERA DI C.C. n.32 del 18.11.21:

A fronte dell'inadempienza della Società xxx e di tutti gli avvenimenti intercorsi dalla stipula della Convenzione l'Amministrazione con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 18.11.2021- a cui si rimanda per i contenuti completi (*allegato 3_Delibera*) - delibera alcune linee di indirizzo per la modifica della Convenzione che verrà sottoscritta con il futuro soggetto attuatore a seguito di nuova proposta di attuazione.

Qui di seguito si espongono i contenuti principali della Delibera:

"Considerato che il prolungato inadempimento, da parte dell'operatore privato, degli obblighi convenzionali sopra indicati è idoneo ad attivare la potestà di pronunciare la risoluzione per inadempimento della convenzione in essere, anche mediante il ricorso ai poteri autoritativi della Pubblica Amministrazione, al fine di tutelare le ragioni del pubblico interesse attraverso il recesso e/o la revoca della convenzione, così come illustrato nel parere sul procedimento amministrativo reso dall'avv. Carlo Cerami in data 09.11.2021 prot. nr. 13275.

Rilevato tuttavia che, come altresì illustrato nel predetto parere, l'eventuale decisione nel senso della decadenza della convenzione urbanistica non si configura come obbligatoria, potendosi individuare altre e più efficaci soluzioni a miglior tutela del pubblico interesse;

Ritenuto in particolare che l'interesse pubblico possa essere, nel caso di specie, meglio tutelato attraverso una variante del P.I.I. 01 che consenta una rimodulazione dei contenuti del Piano, in conformità a quanto previsto dalla specifica scheda d'ambito del Piano delle Regole.

Nello specifico, la scelta di operare mediante una variante del P.I.I. risulterebbe utile:

ad evitare che vengano in rilievo le problematiche legate alle cessioni di aree e ai pagamenti già eseguiti in favore del Comune, in relazione ai quali la differente decisione nel senso della decadenza della convenzione potrebbe comportare il rischio di subire un'azione di restituzione;

ad operare una più attuale valutazione del pubblico interesse, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso dal momento della stipula della convenzione urbanistica, e del mutato quadro di riferimento dello scenario socio-economico e territoriale in cui si inserisce l'intervento;

a favorire altresì l'obiettivo del recupero delle somme vantate in sede di insinuazione al passivo nella procedura fallimentare, consentendo la miglior valorizzazione dei terreni;

Valutata quindi l'opportunità di procedere mediante approvazione di apposito atto di indirizzo, al fine di definire le condizioni alle quali subordinare la rinuncia all'esercizio del proprio potere di revoca, individuando gli specifici contenuti di variante al "P.I.I. 01 - Polo Plurifunzionale", che l'Amministrazione si rende disponibile ad approvare nel caso in cui tali contenuti vengano fatti oggetto di apposita richiesta di variante da parte dell'operatore privato;

Quindi Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 10, comma 4 bis, ("*Semplificazioni e altre misure in materia edilizia*") D.L. n. 76/2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 120/2020, **la convenzione di cui il P.I.I. 01 ha durata sino al 25.02.2025;**

- la procedura fallimentare ha l'esigenza di avere elementi certi sul futuro intervento urbanistico per poter indire il bando per la messa all'asta dei terreni inseriti nel P.I.I. 01;
Vista la L.R. 12/2005;

delibera:

- 1) per le motivazioni sopra riportate, quale atto di indirizzo della propria volontà in merito alle sorti del "P.I.I. 01 - Polo Plurifunzionale", avuto riguardo al prolungato inadempimento degli obblighi convenzionali da parte dell'operatore privato ed alla sua intervenuta dichiarazione di fallimento, di definire le condizioni alle quali subordinare la rinuncia all'esercizio del potere di revoca, individuando a tal fine gli specifici contenuti di variante al "P.I.I. 01 - Polo Plurifunzionale", che l'Amministrazione si rende disponibile ad approvare, nei termini di seguito indicati:
 - a) modifica in riduzione della capacità insediativa attualmente riconosciuta, prevedendosi in particolare:
 - quanto al comparto **P.I.I.01b**, con destinazione convenzionale produttiva, di mantenere la Superficie Lorda di Pavimento residua pari a 56.000mq, data dal valore iniziale pari a 87.000 mq a cui vanno detratti i 31.000mq attribuiti al lotto di proprietà della società Chanel srl, nel rispetto dell'accordo transattivo sottoscritto dalla società Tecno In srl e Legambiente onlus in data 22.12.2011;
 - quanto al comparto **P.I.I.01c**, con destinazione convenzionale direzionale/terziario, di ridurre l'intera consistenza edificabile residua, attualmente prevista per 58.500mq di Superficie Lorda di Pavimento, garantendo il mantenimento dell'area boscata inserita nel Piano di Indirizzo Forestale vigente;
 - b) mantenimento dei contenuti della scheda d'ambito di intervento del Piano delle Regole denominata "ambito: P.I.I. 1, a, b, c", secondo quanto indicato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 10.6.2019 di interpretazione autentica del P.G.T., così da non comportare variante anche al P.G.T., e quindi in particolare:
 - del medesimo perimetro del P.I.I.;
 - dell'impegno alla cessione (in realtà già eseguita) ed al recupero di Villa Venini e del suo parco;
 - dell'impegno al recupero funzionale-paesistico dell'esistente canale Villorosi;
 - c) rideterminazione in riduzione del valore relativo alle opere aggiuntive e agli standard qualitativi, previsti dalla convenzione originaria, secondo un principio di buona fede, avuto riguardo anche all'equilibrio economico del Piano, e comunque in misura corrispondente alla riduzione della capacità insediativa.
 - d) il tutto da tradursi in una proposta organica di variante al P.I.I. vigente secondo le forme e le modalità previste dalla legge.
- 2) di demandare al Responsabile del Settore Tecnico ogni ulteriore atto necessario;"

PRESCRIZIONI URBANISTICHE E CONTENUTI DEL PIANO AGGIORNATO COME DA DELIBERA N.32 18.11.21:

A seguito della Delibera di CC descritta la scrivente ha incontrato i tecnici responsabili del settore urbanistica del comune di Vittuone per recepire le informazioni relative alla proposta di variante.

L'Amministrazione nel luglio 2021 aveva ricevuto una proposta preliminare per l'attivazione di una variante al P.I.I. approvato da parte della Società xxx (protocollo 8791 del 27.07.21) (allegati 14-15-16) e la volontà dell'Amministrazione è di assumere quanto descritto in proposta come base di partenza per la variante al P.I.I. Polo Polifunzionale compresa la "rideterminazione delle opere aggiuntive e degli standard".

La proposta allegata, a cui si rimanda, propone la riformulazione del Programma Integrato di Intervento con insediamento produttivo, di SLP mq.56.000, concentrato su una parte dell'ambito 01b identificata nell'immagine seguente come Lotto A ed evidenziata in giallo.

L'ambito P.I.I. 01c e l'area restante dell'ambito P.I.I 01b, identificato come LOTTO B (evidenziate in blu) restano inedificate, devono essere mantenute a verde e vengono computate come aree a standard al fine di assolvere le dotazioni richieste e previste all'interno del comparto del P.I.I.

Mappa Google con evidenziati gli ambiti e i Lotti a e B citati



Si allega la scheda d'ambito P.I.I.1-a.b.c in cui sono evidenziate le prescrizioni particolari del P.I.I.(allegato 7- All.4.2b Piano delle Regole)

Comune di VITTUONE	
scheda ambiti di intervento	
198111	
ambito: P.I.I.1, a, b, c	



obiettivi:	L'Amministrazione comunale intende proseguire nell'azione già avviata con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento n.1, riguardante sia il comparto libero di nord-est che il complesso di Villa Venini.	
coerenze:	provincia:	La Provincia di Milano indica una modesta parte delle aree libere quale oggetto del "PII" ma entro il PTCP l'area risulta "bianca" non più oggetto di coltivazioni agricole. Nessun'altra indicazione è fornita sulla stessa. La sola Villa Venini è classificata come bene storico. Risulta, pertanto, la problematica legata alla presenza dell'area "boscata", con le previste opere di compensazione ambientale, l'intervento non risulta in contrasto con le citate previsioni.
	parco:	le aree sono completamente esterne al Parco e, quindi, le operazioni proposte possono essere considerati coerenti.
effetti territoriali attesi:	Si stima che l'attivazione sia della parte industriale che di quella alberghiera, prevista dal P.I.I., possa indurre sia una razionalizzazione delle attività produttive oggi collocate in Vittuone che una risposta alle attese, a livello sovracomunale, nel settore ricettivo.	
correlazioni necessarie:	Poiché le aree vanno a collocarsi entro un contesto già urbanizzato (Arluno e Sedriano), si stima necessario solo l'attivazione con gli enti gestori dei vari servizi primari. La Provincia, come detto, viene interessata per le opere di compensazione ambientale.	
soggetto attuatore:	operatori privati	
strumento urbanistico	Pianificazione esecutivo di dettaglio	
potenzialità edilizie	Come già definite in sede convenzionale tra Amministrazione e Operatori Privati	
aree per servizi collettivi:	Il P.I.I. prevede la cessione di aree sia entro i comparti di nord-est, al diretto servizio degli insediamenti terziari e secondari, che entro il centro storico di Vittuone, con la cessione ed il recupero di Villa Venini e del suo parco.	
prescrizioni particolari:	Si precede otto della convenzione già stipulata tra Amministrazione e Privati Operatori. Gli impegni debbono, comunque, prevedere il recupero funzionale-paesistico dell'esistente casale Villorosi (PII 1b) che deve essere opportunamente valorizzato sia mediante piantumazioni (cfr. "rep. B" del PTCP che si intende qui ripresa) che con la realizzazione di un circuito ciclo-pedonale che si innesti sugli altri percorsi comunali ed extra comunali (PII 1a, PII 1b).	

Si segnala nuovamente che i contenuti del P.I.I. approvato devono essere ri-parametrati in relazione alla SLP residua a destinazione produttiva come da delibera approvata.

ONERI PREVISTI NELLA VARIANTE DI P.I.I.

Con DG.C n.136 del 26.09.2019 sono stati aggiornati gli importi degli oneri di urbanizzazione del Comune di Vittuone, inoltre la convenzione del P.I.I con DCC n.50 del 10.12.2008 prevede una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20%

TABELLA ONERI COMUNALI

oneri comunali	€/mq	più 20% €	€/mq	altro
urbanizzazione primaria	29,08	5,87	34,90	
urbanizzazione secondaria	14,29	2,86	17,15	
smaltimento rifiuti	7,38	1,48	8,86	
fondo aree verdi (sul contributo di costruzione)				3,25%

TABELLA ONERI RIPARAMETRATI ALLA VARIANTE DI PIANO

oneri variante P.I. I	SLP	€/mq	TOTALE
urbanizzazione primaria	56.000,00	34,90	1.954.400,00
urbanizzazione secondaria	56.000,00	17,15	960.400,00
smaltimento rifiuti	56.000,00	8,86	496.160,00
fondo aree verdi (sul contributo di costruzione)			94.720,08
monetizzazione standard aggiuntivi per opere qualitative per ristrutturazione Villa Venini			2.333.000,00
TOTALE			5.838.680,08

È previsto il versamento totale del contributo di costruzione dovuto pari ad €5.838.680,08.

Le opere di urbanizzazione restano a carico dell'operatore, realizzate nell'ambito del comparto e se necessario anche in ambito extra-comparto, oltre al completamento della realizzazione del circuito ciclopedonale che valorizzi l'esistente canale Villoresi e che si innesti sugli altri percorsi esistenti come indicato in scheda d'ambito del PGT vigente e come da progetto approvato dall'amministrazione comunale.

Da prevedere anche lo spostamento del canale Villoresi secondario.

Il programma integrato di intervento potrà essere attuato mediante uno o più Permessi di Costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi richiesti al Comune da parte del soggetto attuatore.

5. CRITERI DI STIMA E STIMA DEGLI AMBITI

AREE A STANDARD

Le aree che **non** possiedono potenzialità edificatoria e quindi l'ambito PII 01C di mq. 30.778, (aree boschive che verranno cedute come standard) verranno valutate sulla base dei listini dei terreni agricoli.

I terreni sono prevalentemente di qualità bosco ceduo.

Per la stima dei terreni verranno presi in considerazione i listini qui di seguito evidenziati:

1. Osservatorio dei valori agricoli della lombardia (redatto da Iovine, Curatolo- edizioni EXEO anno 2021) per i terreni ubicati nel comune di Vittuone relativamente alle colture Bosco indica prezzi compresi tra €/HA.8.000 ed €/HA.14.000 (allegati 8-9)
2. Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie i valori agricoli medi della provincia di Milano che risulta aggiornato solo all'anno 2009 e relativamente alla regione agraria n.5 Vittuone riferisce per le colture a bosco €/mq 2,70 (allegato 10)
3. I valori agricoli medi registrati annualmente dall'apposita commissione nazionale espropri per i terreni siti nella regione agraria n.4 (pianura del canale Villoresi) registrano un valore per l'anno 2021 pari a €/mq.2,85 per colture a bosco.

In considerazione del fatto che l'area considerata non è edificabile, che i terreni risultano di qualità bosco, che gli stessi verranno ceduti come aree a standard e che in base all'art.40 del DPR n.37 del 8.06.2001 (Testo unico Espropri) la determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un area non edificabile è determinata in base al valore agricolo, la scrivente reputa corretto considerare un valore pari ad €/mq.2,85 che si raddoppia tenuti in considerazione in primo luogo che i valori riguardano il terreno nudo e non il soprassuolo e in secondo luogo per l' indennità aggiuntiva come previsto dalle norme:

VALORE TERRENI PII 01C: mq. 30.778.x €/mq.(2,85x2) =€175.434,60

AREE CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Al fine della valutazione di mercato le aree dell'ambito P.II.01b saranno stimate in base alla loro potenzialità edificatoria tenuto conto ovviamente degli oneri che dovranno essere versati e/o spesi dall'Operatore per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costi di costruzione e quant'altro rischiesto nella Convenzione e parametrato alla potenzialità edificatoria effettiva attuale.

Si precisa che si considera la totalità dei terreni dell'Ambito P.II.01b pari a mq.103.863 (lotti A e B) in quanto la potenzialità edificatoria pari a mq.56.000 di superficie è stata ricavata dall'intera potenzialità dell'ambito.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato della potenzialità edificatoria risulta possibile utilizzare due metodologie differenti:

il metodo indiretto: orientato al valore di trasformazione (metodo del costo)

il metodo diretto: orientato al mercato (confronto di mercato)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore dell'area viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Al fine del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo del costo.

METODO DEL COSTO

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del prodotto finito

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;

- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio

VALORE DEL PRODOTTO FINITO

destinazioni d'uso	Superficie edificabile mq.	valore unitario prodotto finito (€/mq)	Valore Totale prodotto finito (€)
Produttivo	56.000,00	820,00	45.920.000,00
TOTALE RICAVI Vf			45.920.000,00

Per il valore del prodotto finito ci si basa sull'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate- anno 2021 – 1° semestre Comune di VITTUONE che indica per la tipologia Produttiva – capannoni Industriali un valore di mercato di circa €/mq. 800 (allegato 17_ tabella Agenzia delle entrate)

Valore dei costi necessari realizzazione prodotto edilizio (k1+K2+...int.1 + P)

Per il calcolo dei costi di costruzione ci si è basati sull'Applicazione del Consiglio Nazionale Architetti (CNAPP) che permette di inserire i parametri di progetto per calcolare il costo di costruzione a nuovo del prodotto riducendo i costi indicati di circa il 10% in relazione alla standardizzazione del prodotto (allegato 13_ Costo costruzione totale complesso)

COSTO DI COSTRUZIONE DEL PRODOTTO

costi di costruzione	Superficie edificabile mq.	Costo costruzione unitario (€/mq)	Costo costruzione totale (€)
nuova costruzione	56.000,00	450,00	25.200.000,00
TOTALE COSTI COSTRUZIONE			25.200.000,00

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione del prodotto e comprendono tutti gli apporti professionali tecnici. Vengono aggiunti i costi inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 5% della somma di tutti i costi precedenti.

COSTI TECNICI

costi tecnici e interessi passivi	valore (€)
costi tecnici (8%)	2.016.000,00
oneri comunali	5.838.680,00
interessi passivi (5%)	1.260.000,00
TOTALE COSTI TECNICI	9.114.680,00

Di seguito viene calcolato l' utile d'impresa pari al 10% del valore del prodotto finito

UTILE D'IMPRESA

Utile d'impresa	valore (€)
utile d'impresa (10% dei ricavi)	4.592.000,00

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE VA

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi che vengono detratti dal valore del prodotto finito procediamo a dividere il risultato per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

$VA = \frac{\text{valore area edificabile} = \text{valore prodotto finito} - \text{costi totali}}{(1+r)^n}$

$VA = \frac{45.920.000,00 - (25.200.000,00 + 9.114.800,00 + 4.592.000,00)}{1,145} = \mathbf{€6.125.170,31}$

Valore totale che diviso per la totalità dei terreni dell'Ambito P.I.I.01b pari a mq.103.863 equivale ad un prezzo pari a circa €/mq 59,00

6. VALORE DEL LOTTO

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

destinazioni d'uso	Superficie ambito	Potenzialità edificatoria	Valore (€)
AMBITO P.I.I.01b	Mq. 103.863	Mq.56.000	€6.125.170,31
AMBITO P.I.I.01c	Mq.30.778	00	€175.434,00

Totale			€6.300.604,00
---------------	--	--	----------------------

Per un'ulteriore conferma sulla congruità del prezzo individuato si fa riferimento anche all'offerta di acquisto dell' 8 luglio 2021 da parte della società xxx che proponeva l'attivazione di variante al P.I.I. (i cui contenuti sono stati riproposti dall'Amministrazione nella Delibera più volte citata) e che sulla base dei medesimi contenuti offriva €6.000.000,00 per l'acquisto dei due ambiti.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE DEL LOTTO	
VALORE DI MERCATO:	€6.300.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€315.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative: già individuate nei costi tecnici nelle tabelle di stima:	-€0,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€5.985.600,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
<i>Non ricorre il caso</i>	

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

il tecnico incaricato

Data della relazione: 20.01.2022

arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI

- 1) foglio 1
 - 2) visura per soggetto
 - 3) Delibera CC 18.11.21
 - 4) Convenzione 25.02.09
 - 5) Atto di Modifica convenzione 24.09.12
 - 6) atto di modifica convenzione 12.06.2013
- (il peso in mega bytes delle tre convenzioni è tale da non poter essere depositato nel fascicolo digitale pertanto i documenti verranno inviati via wetransfer al custode Giudiziario che potrà pinviarli algli eventuali acquirenti)*
- 7) all.42b Piano delle regole
 - 8) EXEO quotazioni 2021 copertina
 - 9) terreni Vittuone Exeo 2021
 - 10) valori Agricoli 2009
 - 11) VAM 2021
 - 12) Quotazioni Agenzia delle Entrate produttivo
 - 13) Costi costruzioni Industria CNA AWN
 - 14) Lettera proposta xxx
 - 15) relazione illustrativa proposta xxx
 - 16) proposta masterpolan xxx
 - 17) NTA PII01
 - 18) Tabella riassuntiva oneri comunali
 - 19) Fotografie
 - 20) Stima Privacy