

PERIZIA DI STIMA

Stima dell' utilità economica oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento attuativo **"Pandino Ovest CP1"** produttivo presentato dalla IMMOBILPLANET s.r.l. e ITALMODULAR s.r.l.

I sottoscritti arch. MICHELE PIROLA con studio in Pandino Via Milano n. 19 e geom. GIAN PAOLO LUPI con studio in Pandino Via Roma n. 7, su incarico della Immobilplanet s.r.l. e Italmodular s.r.l., procedono alla stima del valore dei beni immobili oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE BENI

Trattasi dell'individuazione di aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito di trasformazione produttiva **"Pandino Ovest CP1"** così come previsto nel Documento di Piano del PGT vigente; tale piano non concorre alla perequazione e pertanto la monetizzazione delle aree consentirebbe all'amministrazione di costituire un fondo per l'acquisizione di aree idonee alla realizzazione degli obiettivi di piano.

CRITERI DI STIMA

I sottoscritti esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, hanno predisposto perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11marzo 2005 e s.m.i.

La stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a secondo che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai

fini ICI, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici edificatori e della utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:

DATI IN ESAME

- Superficie rilevata ambito "Pandino Ovest CP1" = mq. 20.458,40
- Superficie coperta prevista = mq. 14.320,88
- Aree a standard da monetizzare = mq. 3.682,51

Procedimento utilizzato:

$$Vm = (Rt - Kp) / Q^n$$

Vm valore di mercato del terreno da edificare

Rt Ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia

Kp Costi di produzione

1/ Qⁿ Fattore di anticipazione

Dati:

Determinazione dei ricavi

Rt €/mq. 475,00

Determinazione dei costi di produzione Kp

Ktc costi ordinari di costruzione €/mq. 250,00

Ou oneri di urbanizzazione :

- primarie €/mq. 19,17
- secondarie €/mq. 9,92
- rifiuti €/mq. 7,26

Cc contributo commisurato al costo di costruzione viene
assunto in relazione al costo tecnico di costruzione 5%

Op oneri professionali 7%

Of oneri finanziari (Kt+Ou+Cc+Op) 7%

P profitto dell'operatore 20%

Determinazione del fattore $1/Q^n$

r saggio di remunerazione 15%

n numero anni dell'operazione

Calcolo:

- Ricavi

Rt (mq. 14.320,88 x €/mq. 475,00) = €. 6.802.418,00

- Costi

Ktc (mq. 14.320,88 x €/mq. 250,00) = €. 3.580.220,00

Ou:

-primarie €/mq. 19,17 x mq. 14.320,88 = €. 274.531,27

-secondarie €/mq. 9,92 x mq. 14.320,88 = €. 142.063,13

-rifiuti €/mq. 7,26 x mq. 14.320,88 = €. 103.969,59

Cc = €. 3.580.220,00 x 5% = €. 179.011,00

Op = €. 3.580.220,00 x 7% = €. 250.615,40

Of = €. 4.530.410,39 x 7% = €. 317.128,73

P = €. 3.580.220,00 x 20% = €. 716.044,00

- Determinazione fattore di anticipazione

r = 15%

n = 3

Q = $(1,15)^3$

Determinazione valore medio Vm

$$Vm = \left(\frac{6.802.418,00 - 5.563.583,12}{(1,15)^3} \right) = \frac{1.238.834,88}{1,520875} = 814.554,04$$

$$\text{Valore mq. terreno} = \frac{Vm}{\text{Superf. Ambito}} = \frac{814.554,04}{20.458,40} = \text{€ 39,82}$$

PERIZIA DI STIMA CON AREA CEDUTA IN LOCO

Stima dell' utilità economica oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento attuativo **"Pandino Ovest CP1"** produttivo presentato dalla IMMOBILPLANET s.r.l. e ITALMODULAR s.r.l.

I sottoscritti arch. MICHELE PIROLA con studio in Pandino Via Milano n. 19 e geom. GIAN PAOLO LUPI con studio in Pandino Via Roma n. 7, su incarico della Immobilplanet s.r.l. e Italmodular s.r.l, procedono alla stima del valore dei beni immobili oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE BENI

Trattasi dell'individuazione di aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito di trasformazione produttiva "Pandino Ovest CP1" così come previsto nel Documento di Piano del PGT vigente; tale piano non concorre alla perequazione e pertanto la monetizzazione delle aree consentirebbe all'amministrazione di costituire un fondo per l'acquisizione di aree idonee alla realizzazione degli obiettivi di piano.

CRITERI DI STIMA

I sottoscritti esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, hanno predisposto perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11marzo 2005 e s.m.i.

La stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a secondo che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai

fini ICI, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici edificatori e della utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:

DATI IN ESAME

- Superficie depurata dell'area a standard ambito "Pandino Ovest CP1"
mq.(20.458,40 – 3.682,51) = mq. 16.775,89
- Superficie coperta prevista = mq. 11.456,70

Procedimento utilizzato:

$$Vm = (Rt - Kp) / Q^n$$

Vm valore di mercato del terreno da edificare

Rt Ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia

Kp Costi di produzione

1/ Qⁿ Fattore di anticipazione

Dati:

Determinazione dei ricavi

Rt €/mq. 475,00

Determinazione dei costi di produzione Kp

Ktc costi ordinari di costruzione €/mq. 250,00

Ou oneri di urbanizzazione :

- primarie €/mq. 19,17
- secondarie €/mq. 9,92
- rifiuti €/mq. 7,26

Cc contributo commisurato al costo di costruzione viene
assunto in relazione al costo tecnico di costruzione 5%

Op oneri professionali 7%

Of oneri finanziari (Kt+Ou+Cc+Op) 7%

P profitto dell'operatore 20%

Determinazione del fattore $1/Q^n$

r saggio di remunerazione 15%

n numero anni dell'operazione

Calcolo:

- Ricavi

Rt (mq. 11.456,70 x €/mq. 475,00) = €. 5.441.932,50

- Costi

Ktc (mq. 11.456,70 x €/mq. 250,00) = €. 2.864.175,00

Ou:

-primarie €/mq. 19,17 x mq. 11.456,70 = €. 219.624,94

-secondarie €/mq. 9,92 x mq. 11.456,70 = €. 113.650,46

-rifiuti €/mq. 7,26 x mq. 11.456,70 = €. 83.175,64

Cc = €. 2.864.175,00 x 5% = €. 143.208,75

Op = €. 2.864.175,00 x 7% = €. 200.492,25

Of = €. 3.624.327,04 x 7% = €. 253.702,89

P = €. 2.864.175,00 x 20% = €. 572.835,00

- Determinazione fattore di anticipazione

r = 15%

n = 3

Q = $(1,15)^3$

Determinazione valore medio Vm

$$Vm = \frac{5.441.932,50 - 4.450.864,93}{(1,15)^3} = \frac{991.067,57}{1,520875} = 651.643,01$$

$$\text{Valore mq. terreno} = \frac{Vm}{\text{Superf. Ambito}} = \frac{651.643,01}{20.458,40} = \text{€. 31,85}$$

CONCLUSIONI

In funzione delle valutazioni sopra esposte è possibile stabilire che l'utilità economica, ai sensi della Legge Regionale 12/05 di cui all'articolo 46 comma 1 lettera "a", per effetto dell'eventuale mancata cessione è pari alla differenza di valore dell'area, ovvero:

Valore mq. area senza cessione €. 39,82

Valore mq. area con cessione €. 31,85

Differenza di valore aree €. 7,97

Valore aree attribuito mediante Deliberazione di Giunta Comunale del 13.01.2014 n. 9, avente per oggetto "ACCORDO DI COLLABORAZIONE EX ART. 15 L. 241/1990 PER ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE. PRESA D'ATTO DEI RISULTATI DELLA PERIZIA SOMMARIA DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI PANDINO", dove, per gli Ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione "Produttivo", il valore €/mq. è pari a € 32,00.

Pandino,

Firma