



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

FALLIMENTARE R.G. 514/2014

DEBITORE:

EDIMI Srl

GIUDICE:

Dott. Filippo D'Aquino

CURATORE:

Avv. Gino da Pozzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Lucia Marzano

CF:MRZLCU65B43F205S

con studio in MILANO (MI) VIA PAULLO, 4

telefono: 0289074041

fax: 0270047021

email: lucia.marzano.arch@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 514/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PANTIGLIATE Cascina Cassinazza snc, della superficie commerciale di **27.305** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDIMI Srl)

Si tratta di terreni incolti e inedificati, in stato di abbandono. Sul mapp. 215 insisteva una Cascina rurale storica demolita nel 2011.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 3.095 mq, reddito agrario 23,98 €, reddito dominicale 33,57 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI0916205

Coerenze: a Nord mapp. 208, a Est mapp. 215, a Sud mapp. 213, a Ovest mapp. 208

foglio 7 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 500 mq, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 5,42 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI0916205

Coerenze: a Nord mapp. 212, a Est mapp. 211, a Sud mapp. 226, a Ovest mapp. 209

foglio 7 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 260 mq, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 n. MI0916409

Coerenze: a Nord mapp. 208, a Est mapp. 213, a Sud mapp. 225, a Ovest mapp. 206

foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 74 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2013 prot. n. MI 0392880

Coerenze: a Nord mapp. 211, a Est mapp. 216, a Sud mapp. 227, a Ovest mapp. 226

foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 270 mq, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,93 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2013 prot. n. MI 0392880

Coerenze: a Nord mapp. 213, a Est mapp. 224, a Sud mapp. 227 e a Ovest mapp. 225

foglio 7 particella 215 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22706 mq, indirizzo catastale: Cascina Cassinazza snc, intestato a EDIMI S.R.L., derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 17/05/2011 prot. n. MI 0471830 (n. 105531.1/2011)

Coerenze: a Nord mapp. 103, a Est Roggia Molina, a Sud mapp. 211-216, a Ovest mapp. 223-208-212

foglio 7 particella 211 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 400 mq, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI 0916409

Coerenze: a Nord e a Est mapp. 215, a Sud mapp. 224, a Ovest 212-213-226

B **aree a impianti sportivi e ricreativi** a PANTIGLIATE Cascina Cassinazza snc, della superficie commerciale di **8.693,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDIMI Srl).

Identificazione catastale:

foglio 6 particella 408 (catasto terreni), qualità/classe semin. irrig. 2, superficie 3.853 mq, deduzione F36A, reddito agrario 29,85 €, reddito dominicale 32,63 €, intestato a Edimi srl, derivante da Frazionamento del 21/10/2010 prot. n. MI 0818282

Coerenze: A Nord, Sud e Ovest mapp. 407 - a Est mapp. 206 fg. 7

foglio 7 particella 206 (catasto terreni), qualità/classe prato marc. 2, superficie 4.840 mq, reddito agrario 37,49 €, reddito dominicale 52,49 €, intestato a Edimi srl, derivante da Frazionamento del 17/11/2010 prot. n. MI 0916409

Coerenze: a Nord mapp. 207, a Est mapp. 208 e 209, a Sud mapp. 208 e 225, a Ovest mapp. 408 fg. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **35.998,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.025.000,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.025.000,00**

Data della valutazione: **07/02/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si tratta dei terreni in parte già occupati da una cascina storica lombarda denominata Cassinazza ora interamente demolita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con **istanza n. 8680 del 16/10/2017** la Curatela ha chiesto la proroga di tre anni della Convenzione del 2007, ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis della L. 98/2013 di conversione del D.L. 69/2013, e quindi sino al **13/11/2020**; con Delibera n. 101 del 24/10/2017 la Giunta Comunale delibera: "*1) DI PRENDERE ATTO della proroga di tre anni, e quindi sino al 13/11/2020, ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della Legge n. 98/2013, dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione di un piano di recupero relativa all'area edificabile sita in Località Cassinazza, stipulata in data 13/11/2007 con atto a rogito del Notaio Maria Nives Iannaccone rep. 60170/20122;*
2) DI DARE ATTO, altresì, che tutte le indicazioni e condizioni contenute nel Piano attuativo stesso e nelle relative convenzioni urbanistiche restano immutati, fatta salva la possibilità del Comune di concertare le variazioni di attuazione delle opere di urbanizzazione in forza della propria programmazione; omissis"

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Relativa all'attuazione di Piano di Recupero dell'ambito costituito dalla Cascina CASSINAZZA e da aree pertinenziali e CESSIONE gratuita di aree, stipulata il 01/02/2005 a firma di ai nn. 54909/16398 di repertorio, registrata il 09/02/2005 a Desio 1 ai nn. 518/1T, trascritta il 09/02/2005 a Milano 2 ai nn. 17066/8595 e 17067/8596, a favore di Comune di Pantigliate, contro EDIMI srl.

Convenzione relativa all'attuazione del Piano Esecutivo unitario comprendente sia il Piano di Recupero della Cascina Cassinazza sia le sistemazioni delle aree a verde agricolo e sportivo adiacenti e modifica di cessione gratuita di aree, stipulata il 13/11/2007 a firma di ai nn. 60170/20122 di repertorio, registrata il 21/11/2007 a Desio 1 ai nn. 7453 1T, trascritta il 22/11/2007 a Milano 2 ai nn. 175995/92668 e 175996/92669, a favore di Comune di Pantigliate, contro Edimi srl.

La Convenzione integra e modifica la precedente stipulata l' 1 febbraio 2005.

Tale Convenzione è stata prorogata, su richiesta della Curatela, sino al 13 novembre 2020.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/06/2011 a firma di ai nn. 181554/65585 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 a Milano 2 ai nn. 67341/15229, a favore di , contro EDIMI srl, derivante da garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: anni 1 e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particelle 215 e 211 (Corpo A) – sup. catastale mq

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137233/29176, a favore di contro EDIMI srl, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano 15/07/2011 n. 28483.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento trascritta il 01/08/2014 a Milano 2 con nota nn. 73406/51149, a favore di contro EDIMI srl, emessa dal Tribunale di Milano il 05/06/2014 col n. 531/2014 - 514/14 R.G. Fallimenti – nella nota di trascrizione indicata con il n. 706 di repertorio.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda gli oneri già versati al Comune si deve precisare che, nonostante alcuni incontri svolti con i competenti uffici comunali, non è stato possibile definire all'attualità un concreto e attendibile scenario di "dare/avere" nell'ambito dei soggetti obbligati, titolari della già citata Convenzione con scadenza prorogata, su richiesta della Curatela, a novembre 2020. L'acquirente dovrà pertanto verificare con la P.A. gli adempimenti derivanti dalla Convenzione ancora da assolvere e la effettiva quota di oneri, già versati dalla Società fallita alla quale subentra nella Convenzione in qualità di nuovo proprietario delle aree, da far valere nell'ambito del nuovo progetto che dovrà essere presentato. L'aleatorietà di tale situazione non consente allo scrivente perito di tenere in considerazione gli importi citati ai fini della determinazione del valore a base d'asta del compendio Fallimentare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

EDIMI srl per la quota di 1/1, in forza di fusione per incorporazione (dal 13/12/2004), con atto stipulato il 13/12/2004 a firma di _____ ai nn. 54612/16187 di repertorio, trascritto il 20/12/2004 a Milano 2 ai nn. 184486/96755.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3. NOTA RELATIVA AL SOLO CORPO B (fg. 6 mapp. 408 e fg. 7 mapp. 206):

Con atto _____ del 11 giugno 2010 rep. 1116 racc. 629 Edimi srl vendeva i beni di cui al Corpo B a _____ successivamente in data 4 maggio 2017 con "Atto di cessione di Terreno a seguito di transazione" avanti il _____, detti terreni venivano ceduti a Fallimento Edimi srl.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2/2007**, intestata a Edimi srl, per lavori di Ricostruzione del complesso residenziale Cascina Cassinassa, presentata il 18/06/2007 con il n. 4514 di protocollo, rilasciata il 29/01/2008 con il n. 702 di protocollo.

Pratica presentata sulla scorta della Convenzione relativa all'attuazione del Piano Esecutivo comprendente il Piano di Recupero della Cascina Cassinassa sottoscritta in data 13/11/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 9 marzo 2013, l'immobile ricade in zona Parco Agricolo Sud Milano - territori agricoli di cintura metropolitana. Ambiti del PR Cascina Cassinazza. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 31, 31.1, 31.3, 31.5, 32, 32.3, 49 e 50 Delle NTA del PGT.

Il titolo è riferito solamente al corpo A fg. 7 mapp. 209,211,212,213,215,224,226.

Il mapp. 215 è altresì inserito come insediamento rurale di interesse paesaggistico sottostante alle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regione Agricolo Sud Milano.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 9 marzo 2013, l'immobile ricade in zona Parco Agricolo Sud Milano - territori agricoli di cintura metropolitana. Ambiti del PR Cascina Cassinazza. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 NTA del PTC del Parco Regione Agricola Sud Milano "sub-zone parchi urbani impianti sportivi e ricreativi".

Il titolo è riferito solamente al corpo B fg. 7 mapp. 206 e fg. 6 mapp. 408.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PANTIGLIATE CASCINA CASSINAZZA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale a PANTIGLIATE Cascina Cassinazza snc, della superficie commerciale di **27.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDIMI Srl).

Si tratta di terreni incolti e ineditati, in stato di abbandono. Sul mapp. 215 insisteva una Cascina rurale storica demolita nel 2011.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 3.095 mq, reddito agrario 23,98 €, reddito dominicale 33,57 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI0916205

Coerenze: a Nord mapp. 208, a Est mapp. 215, a Sud mapp. 213, a Ovest mapp. 208

foglio 7 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 500 mq, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 5,42 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI0916205

Coerenze: a Nord mapp. 212, a Est mapp. 211, a Sud mapp. 226, a Ovest mapp. 209

foglio 7 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 260 mq, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 n. MI0916409

Coerenze: a Nord mapp. 208, a Est mapp. 213, a Sud mapp. 225, a Ovest mapp. 206

foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 74 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2013 prot. n. MI 0392880

Coerenze: a Nord mapp. 211, a Est mapp. 216, a Sud mapp. 227, a Ovest mapp. 226

foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, sup. 270 mq, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,93 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2013 prot. n. MI 0392880

Coerenze: a Nord mapp. 213, a Est mapp. 224, a Sud mapp. 227 e a Ovest mapp. 225

foglio 7 particella 215 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22.706 mq, indirizzo catastale: Cascina Cassinazza snc, intestato a EDIMI S.R.L., derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 17/05/2011 prot. n. MI 0471830 (n. 105531.1/2011)

Coerenze: a Nord mapp. 103, a Est Roggia Molina, a Sud mapp. 211-216, a Ovest mapp. 223-208-212

foglio 7 particella 211 (catasto terreni), qualità/classe PRATO MARC 2, superficie 400 mq, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a EDIMI SRL, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2010 prot. n. MI 0916409
Coerenze: a Nord e a Est mapp. 215, a Sud mapp. 224, a Ovest 212-213-226

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano e San Donato). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area "Cascina Cassinazza" dista circa tre chilometri dal centro di Pantigliate, in zona piuttosto isolata e attualmente priva di urbanizzazioni primarie e secondarie a esclusione del nuovo collegamento viario allo svincolo della Paullese e, a circa 500 m, della fermata di trasporto pubblico della linea Pantigliate-Milano. Nel lungo periodo è previsto un prolungamento della linea MM3 con una fermata anche a Pantigliate.

Il contesto è rappresentato solo da esercizi commerciali di grande e media distribuzione, raggiungibili anche tramite un sovrappasso pedonale realizzato recentemente nelle immediate vicinanze, e da aree agricole.

Nel periodo 2004/2011 l'intera area è stata oggetto di diverse pratiche edilizie volte a sviluppare un "Piano di Recupero Convenzionato" che comprendeva tra l'altro la realizzazione di edilizia residenziale e un parcheggio pubblico. Nell'ambito di tali pratiche, ormai decadute, sono state ottenute Autorizzazioni paesistiche, sottoscritte due Convenzioni con il Comune di Pantigliate (2005 e 2007) e versati oneri alla P.A. per un totale di € 1.951.487,90 (comprensivi anche di interessi e sanzioni come da attestazione del Comune di Pantigliate, allegata).

La Convenzione scadrà il 13 novembre 2020.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area residenziale secondo Piano di Recupero	22.706,00	x	100 %	=	22.706,00
terreni	4.599,00	x	100 %	=	4.599,00
Totale:	27.305,00				27.305,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima deriva dalla potenzialità edificatoria, espressa in metri cubi, dell'area stessa alla luce di tutte le considerazioni che precedono e più precisamente: ubicazione, vincoli e prescrizioni comunali e del Parco Sud, appetibilità della zona, consistenza dell'operazione immobiliare che comporta un significativo impegno economico e temporale sia per la sua realizzazione che per la collocazione delle numerose unità immobiliari sul mercato, valore medio a metro quadro degli immobili in Pantigliate, sofferenza del mercato immobiliare.

V = potenzialità edificatoria dell'area (è stata desunta dalle prescrizioni contenute nella già citata Convenzione che, all'art. 8, quantifica gli oneri concessori con riferimento a "mc 30.942,00 di volume a qualificante destinazione residenziale" e da quanto riportato TAV 29 di progetto allegata alla Convenzione).

$S = V/3$ superficie complessiva realizzabile pari a mq 10.314

$SC = S + 10 \%$ superficie commerciale residenziale pari a mq 11.345

Un intervento di questa portata prevede sia la realizzazione di unità abitative che autorimesse interrate in numero sufficiente alle unità immobiliari di nuova realizzazione che si stimano in n. 140.

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.300,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

R = ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 11.345 x €/mq 2.200,00 = € 24.959.000,00

autorimesse n. 140 x €/cad 14.500,00 = € 2.030.000,00

Ricavo complessivo € 26.989.000,00

La remunerazione spettante al capitale-area è ricavabile attraverso la seguente espressione di bilancio economico:

$R1 = R/SC$ ricavo lordo a metro quadro = €/mq 2.379,00

$P = 10 \%$ x $R1$ = ricavo del promotore = €/mq 237,90

$F = 55 \%$ x P = carico fiscale sull'utile = €/mq 130,85

$B = 2 \%$ x $R1$ = spese di promozione = €/mq 47,58

K = costo di costruzione = €/mq 1.300,00

$T = 4 \%$ x K = spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza ecc.) €/mq 52,00

$U1$ = oneri di urbanizzazione primaria €/mq 23,76

$U2$ = oneri di urbanizzazione secondaria €/mq 83,64

C = contributo sul costo di costruzione (10%) = €/mq 130,00

Okt = interessi passivi su 18 mesi = $5\% \times (K + T) \times 1,5$ anni = €/mq 101,40

$Ou = 5\% \times (U1 + U2 + C) \times 1$ anno = interessi su rateizzazione oneri = €/mq 11,87

A = l'incidenza (incognita) del fattore area per mq di superficie convenzionale vendibile.

Oa = oneri di immobilizzazione del capitale = $5\% \times A \times 1,5$ anni = $7,50\% \times A$

$$A = \frac{R1 - (P + F + B + K + T + U1 + U2 + C + Okt + Ou)}{1 + Oa} =$$

$$\frac{2.379,00 - 2.119,00}{1,08} = \text{€/mq } 241,89$$

Il suddetto risultato indica il valore ritraibile da ogni mq di superficie di pavimento (SLP) realizzabile.

Il valore venale più probabile dell'intero lotto rispetto alla superficie convenzionale vendibile è:

$$\text{mq } 11.345 \times \text{€/mq } 241,89 = \text{€ } 2.744.242,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 2.744.242,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	- 4.242,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.740.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.740.000,00

BENI IN PANTIGLIATE CASCINA CASSINAZZA SNC

AREE A IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI

DI CUI AL PUNTO B

Aree a impianti sportivi e ricreativi a PANTIGLIATE Cascina Cassinazza snc, della superficie commerciale di **8.693,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDIMI Srl).

Identificazione catastale:

foglio 6 particella 408 (catasto terreni), qualità/classe semin. irrig. 2, superficie mq 3.853, deduzione F36A, reddito agrario 29,85 €, reddito dominicale 32,63 €, intestato a Edimi srl, derivante da Frazionamento del 21/10/2010 prot. n. MI 0818282

Coerenze: A Nord, Sud e Ovest mapp. 407 - a Est mapp. 206 fg. 7

foglio 7 particella 206 (catasto terreni), qualità/classe prato marc. 2, superficie mq 4.840, reddito agrario 37,49 €, reddito dominicale 52,49 €, intestato a Edimi srl, derivante da Frazionamento del 17/11/2010 prot. n. MI 0916409

Coerenze: a Nord mapp. 207, a Est mapp. 208 e 209, a Sud mapp. 208 e 225, a Ovest mapp. 408 fg. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano e San Donato). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di aree soggette a Piano di Recupero con Convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano Esecutivo unitario comprendente sia il Piano di recupero della Cascina Cassinazza (di cui al Corpo A) sia le sistemazioni delle aree a verde agricolo e sportivo adiacenti. Su quest'area è prevista, come dettagliatamente riportato nel Progetto allegato alla Convenzione, l'edificazione di un corpo di fabbrica semplice disposto su due piani, nel quale si dovrà realizzare una piscina, alcune palestre (per piccoli, normale e teatro/danza), una zona sauna e simili, oltre a un bar, servizi igienici e spogliatoi.

Nell'area scoperta sono stati indicati due campi da tennis, uno da pallacanestro, uno da pallavolo e sistemazione a verde delle rimanenti porzioni libere.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni destinati a impianti sportivi e ricreativi	8.693,00	x	100 %	=	8.693,00
Totale:	8.693,00				8.693,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima deriva dalla potenzialità edificatoria con la specifica destinazione ad attrezzature sportive.

La superficie lorda di pavimento (SLP) indicata nelle previsioni di Piano di Recupero è di mq 3.800.

Per la valutazione si ipotizza un'operazione immobiliare che alieni l'immobile realizzato ai prezzi di strutture sportive o per il fitness. Occorre tenere presente che la possibilità edificatoria è comunque strettamente legata alle indicazioni dell'esistente Convenzione e va considerata in questo ambito come intervento di completamento; il prezzo di vendita dell'area, comprensiva della struttura edilizia realizzata, non ne determina pertanto un valore autonomo rispetto all'adiacente intervento residenziale.

S = superficie complessiva realizzabile = mq 3.800

SC = superficie commerciale = mq 3.800

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 600,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

R = ricavo lordo complessivo, così calcolato:

EDIFICIO per attività sportive (superficie coperta mq 1.900) completo di accessori e aree libere per mq 6.793: mq 3.800 x €/mq 1.000,00 = € 3.800.000,00

R = Ricavo complessivo = € 3.800.000,00

La remunerazione spettante al capitale-area è ricavabile attraverso la seguente espressione di bilancio economico:

R1 = R/SC ricavo lordo a metroquadro €/mq 1.000,00

P = 10 % x R1 = ricavo del promotore = €/mq 100,00

F = 55 % x P = carico fiscale sull'utile = €/mq 55,00

B = 2 % x R1 = spese di promozione = €/mq 20,00

K = costo di costruzione = €/mq 600,00

T = 4 % x K = spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza ecc.) €/mq 24,00 €/mq

U1 = oneri di urbanizzazione primaria €/mq 6,77

U2 = oneri di urbanizzazione secondaria €/mq 2,99

C = contributo sul costo di costruzione (10%) = €/mq 60,00

Okt = interessi passivi su 18 mesi = 5% x (K + T) x 1,5 anni = €/mq 46,80

Ou = 5% x (U1 + U2 + C) x 1 anno = interessi su rateizzazione oneri = €/mq 3,49

A = l'incidenza (incognita) del fattore area per mq di superficie convenzionale vendibile.

Oa = oneri di immobilizzazione del capitale = 5% x A x 1,5 anni = 7,50% x A

$$A = \frac{R1 - (P + F + B + K + T + U1 + U2 + C + Okt + Ou)}{1 + Oa}$$

$$\frac{1.000,00 - 919,05}{1,08} = \text{€/mq } 75,30$$

Il suddetto risultato indica il valore ritraibile da ogni mq di superficie di pavimento (SLP) realizzabile.
 Il valore venale più probabile dell'intero lotto rispetto alla superficie convenzionale vendibile è:
 $\text{mq } 3.800 \times \text{€}/\text{mq } 75,30 = \text{€ } 286.156,00$
 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 286.156,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-1.156,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 285.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 285.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata considerando la potenzialità edificatoria dell'area, con l'individuazione del valore commerciale di quanto realizzabile quanto a tipologia, ubicazione e ipotesi qualitative medie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Pantigliate, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI - TeMA Camera di Commercio di Milano -

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	27.305,00	0,00	2.740.000,00	2.740.000,00
B	aree a impianti sportivi e ricreativi	8.693,00	0,00	285.000,00	285.000,00
totale		35.998,00		€ 3.025.000,00	€ 3.025.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.025.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.025.000,00

Milano, 14/02/2018

il tecnico incaricato
arch. Lucia Marzano

ALLEGATI:

Certificato Notarile
Documentazione catastale
Atto di retrocessione aree
Certificati di destinazione urbanistica
Convenzione edilizia (in tre parti)
Foto

NOTA ALLA COMPOSIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO:

Al solo scopo di individuare l'incidenza percentuale nella valorizzazione dell'intero Lotto (€ 3.025.000,00 quale somma del Corpo A pari a € 2.740.000,00 e del Corpo B per € 285.000,00) delle aree sui cui mappali sono state iscritte delle ipoteche (mapp. 215 e 211 del Foglio 6), si è provveduto a elaborare la seguente analisi:

i mappali oggetto di ipoteca, ovvero il 215 e il 211 del Foglio 6, appartengono al Corpo A del Lotto e hanno un'estensione pari a mq 23.106 che rappresenta l'84,62% del Corpo stesso che è di mq 27.305.

Riferendosi alla valorizzazione dell'intero Lotto, cioè l'insieme del Corpo A e del Corpo B, il Corpo A ne costituisce il 90,58% e il restante 9,42% è rappresentato dal Corpo B.

Considerato che i mappali oggetto di ipoteca sono l'84,62% del Corpo A, e che il Corpo A corrisponde al 90,58 % dell'intero Lotto, le aree oggetto di ipoteca rappresentano il 76,65 % dell'intero Lotto
 $(84,62\% \times 90,58) = 76,65$

Le aree ipotecate cioè il mappale 215 e il mappale 211 del Foglio 6 rappresentano il 76,65% dell'intero valore del Lotto.