



SVILUPPO
IMMOBILI
BUSINESS

URB

c_1577 - Comune di Segrate AOO A001
REGISTRO UFFICIALE 0022833
13/06/2019 11:28 - INGRESSO

Comune di Segrate
Via 1° Maggio
20090 - Segrate (MI)

Settore Urbanistica

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata conforme al PGT - AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1 AMBITO CP1d.

Il sottoscritto Giovanni Cassinelli, legale rappresentante della società Immobiliare 2C S.p.A., con la presente trasmette la Perizia di Stima relativa alla determinazione di un valore indicativo di monetizzazione per il sub - ambito CP1d

Segrate, 13/06/2019

IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Immobiliare 2C S.p.A

Controviale SP Rivoltana 99
Milano San Felice, 20096 Pioltello (MI)
T 02.95328048
IMMOBILIARE2C.IT

Sede Legale
Via Cavour 28/A
29100 Piacenza

P.Iva 00749720330
REA 106058
Cap. Soc. € 6.000.000 i.v.



STIMA IMMOBILIARE



COMUNE:

SEGRATE

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DI
UN VALORE INDICATIVO DI MONETIZZAZIONE PER IL SUB-AMBITO CP1d

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE 2C

Via Machiavelli 9 , 20090, Pioltello (MI)

TECNICO:

ZENO NICCOLO' ANDREA PICCOLI

Via Trento 43, 20090, Segrate (MI)

LUOGO, DATA

Segrate, 7 Giugno 2019

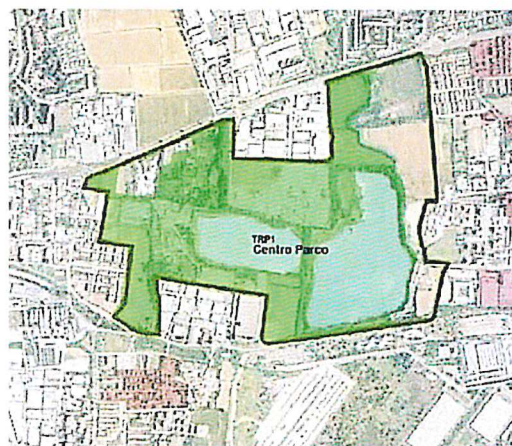
1. Premessa generale

Il sottoscritto Arch. Zeno Niccolò Andrea Piccoli nato a Milano (MI) il 21 settembre 1985, con studio in Segrate, via Trento 43, iscritto all'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Milano al n° 17325, in data 10 Aprile 2019, è stato incaricato dal Dott. Giovanni Cassinelli in qualità di componente del Consiglio di Amministrazione della società dell'IMMOBILIARE 2C s.p.a., con sede legale in Piacenza (PC), via Cavour 28/a e sede operativa in Pioltello (MI), via Machiavelli 9, CF/P..IVA 02986110175, di redigere la presente perizia di stima al fine di determinare un valore indicativo di monetizzazione per il sub-ambito Cp1d.

2. Individuazione e descrizione dell'area

Il perimetro dell'ambito TRP1 è definito dai vincoli fisici ed infrastrutturali del territorio ovvero seguendo i limiti dettati dalle zone di edificazione consolidata e dalle strade ovvero in linea di massima a nord dalla strada "Cassanese" (ex SP103) e dalla zona industriale "Marconi", ad est da via S. Rocco - via Giotto e dall'edificazione residenziale, a sud dalla via Redecesio e dal margine della zona industriale "ex Duina" e ad ovest dall'edificazione residenziale e dalle strutture della Parrocchia di Lavanderie per un superficie catastale complessiva di 1.148.420 mq di cui 338.250 mq occupati dal bacino di escavazione della cava.

L'uso attuale delle aree della TRP1, così come desunto dall'"all.1 - Relazione" del Piano attuativo, è quello di cava, con relativa attività estrattiva, di coltivazione cerealicole verso Lavanderie e di parco nelle zone dove si sono già realizzati gli interventi di riqualificazione.



L'area di trasformazione pubblica TRP1 comprende al suo interno l'ambito di trasformazione CP1, così come individuato dal perimetro rosso nella figura a lato, che a sua volta comprende differenti sub-ambiti attuativi ovvero il CP1a, CP1b, CP1c, CP1d.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito CP1 è pari a 333.863 mq ed è interamente di proprietà privata. L'attuazione dell'ambito CP1 è subordinata alla redazione del progetto TRP1 di iniziativa pubblica.

3. Analisi urbanistica del CP1

Come già indicato nel precedente paragrafo l'ambito di trasformazione CP1 è suddiviso in 4 sub-ambiti denominati CP1a, CP1b, CP1c, CP1d, come evidenziato nell'immagine sottostante.



Sui quattro sub-ambiti restano valide le prescrizioni ed i parametri edilizi già previsti per l'ambito

CP1 ovvero quanto riportato nella tabella seguente:

Area CP 1		<i>Parte Seconda</i>	
DATI PROGETTUALI			
<i>Superficie territoriale</i>	333.863 mq	<i>IT mq/mq</i>	0,30
<i>slp insediabile</i>	100.159 mq	<i>Rapporto di copertura</i>	10% St
<i>Superficie drenante minima</i>	30 %	<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale Altre destinazioni d'uso
<i>Dotazione di aree per servizi pubblici</i>	70% St		

Con la logica volta ad accelerare il processo di realizzazione del "CENTROPARCO" il Comune di Segrate ha previsto che l'edificazione della capacità edificatoria prevista dell'area di trasformazione CP1 debba avvenire attraverso una serie autonoma ma coordinata di piani attuativi che conformeranno definitivamente i sub-ambiti CP1a, CP1b, CP1c, Cp1d e dovranno:

- possedere un impianto planimetrico di distribuzione degli interventi coerente con le indicazioni del Piano TRP1 e con il contesto in cui vanno a produrre effetti;
- comportare la cessione gratuita al comune di Segrate delle aree necessarie per conformare il CENTROPARCO;
- possedere una consistenza edificatoria massima e comportare l'insediamento delle destinazioni d'uso previste dal Piano TRP1 come sintetizzate nelle seguenti tabelle:



SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1a

Il sottoambito CP1a corrisponde ad una area che in passato è stata assoggettata quasi integralmente ad attività di cava. Detta attività si è conclusa da numerosi decenni e la cava è stata tombata.

Accordi conclusi tra Comune di Segrate e il principale proprietario delle aree comprese nel perimetro CP1a prevedono, quale compenso della cessione al comune della grandissima parte delle aree comprese nel CP1a, il riconoscimento di diritti edificatori.

Nell'ambito CP1a sono presenti anche due ulteriori proprietà, in una di queste sono insediate le strutture di accoglienza della Lega Nazionale per la Difesa del Cane.

diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO		8.000 mq	
altri diritti edificatori ammessi: strutture esistenti		750 mq	
aree da cedere per realizzazione CENTROPARCO		75.168	
destinazioni d'uso ammesse		- Residenziale - Servizi Pubblici	
Sf	17.018 mq	RcF	12%
UF _(CP1a)	51%	Ro	30%
H _(max)	25 m		

SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1b

Il sottoambito CP1b corrisponde ad una area di proprietà della società Fondiaria Binella S.r.l. appartenente alla holding HOLCIM S.p.A.. L'area, interessata dal Piano di Recupero di Cava Rg8 (Piano Cave Provincia Milano), verrà definitivamente dismessa con la conclusione del piano di recupero.

Comune di Segrate e Fondiaria Binella S.r.l. hanno già sottoscritto un accordo, recepito dal PGT vigente, con il quale, si è convenuto che a fronte del riconoscimento di diritti edificatori Fondiaria Binella S.r.l. cede al comune le aree di sua proprietà necessarie per la formazione del CENTROPARCO.

Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO		20.000 mq	
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO		139.339 mq	
Destinazioni d'uso ammesse		- Residenziale - Attività economiche: Terziaria commerciale Direzionale ..Produttiva ..Ricettiva - Servizi Pubblici	
PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO:			
- la slp massima concessa per esercizio di usi produttiva ammonta a 4.000 mq di Slp			
- la ripartizione funzionale delle altre funzioni è determinata in sede di piano attuativo CP1b			
- il piano CP1b potrà prevedere una attuazione per lotti funzionali			
- in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1b dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.			
Sf	68.149 mq	RcF	15%
UF _(CP1a)	29%	Ro	30%
H _(max)	25 m		

SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1c			
Il sottoambito CP1c corrisponde ad una area di proprietà di due società, posta in fregio al confine nord dell'area industriale ex duina.			
Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO		8.250 mq	
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO		16.702 mq	
Destinazioni d'uso ammesse		- Attività economiche: <i>Terziaria commerciale</i> <i>Direzionale</i> .. <i>Produttiva</i> .. <i>Ricettiva</i> - Servizi Pubblici	
PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO: - la ripartizione funzionale è determinata in sede di piano attuativo CP1c - in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1c dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.			
Sf	10.895 mq	RcF	40%
UF _(CP1a)	75%	Ro	40%
H _(max)	25 m		



SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1d			
Il sottoambito CP1d corrisponde ad una area di proprietà di una cooperativa edificatrice, posta in fregio al confine est dell'area industriale ex duina.			
Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO		1.550 mq	
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO		1.997 mq	
Destinazioni d'uso ammesse		- Attività economiche: <i>Terziaria commerciale</i> <i>Direzionale</i> .. <i>Produttiva</i> .. <i>Ricettiva</i> - Servizi Pubblici	
PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO: - la ripartizione funzionale è determinata in sede di piano attuativo CP1d - in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1d dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.			
Sf	3.232 mq	RcF	50%
UF _(CP1a)	48%	Ro	50%
H _(max)	25 m		

4. Determinazione di un valore indicativo di monetizzazione per il sub-ambito Cp1d sulla base delle funzioni insediabili

L'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Il piano attuativo in fase di presentazione definisce l'ingombro dell'edificio che si vuole realizzare con destinazione d'uso Commerciale (Media Struttura di Vendita).

Il soggetto sviluppatore è impossibilitato nel definire gli standard quantitativi/qualitativi della produzione del manufatto in quanto non è stato ancora realizzato un progetto edilizio e non è stato individuato un eventuale utilizzatore finale; pertanto non è in grado di fornire allo scrivente un quadro economico dettagliato necessario per la realizzazione di quanto previsto dall'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nel caso specifico si fa presente che il beneficio ottenuto dal soggetto sviluppatore nel non cedere parte dell'area prevista a standard non corrisponde ad un aumento della SLP di progetto, ma bensì al solo aumento della superficie coperta; il progetto infatti prevede di realizzare l'intera SLP disposta su un solo piano portando quindi ad una maggiore occupazione dell'area maggiore che quindi non sarà più disponibile per la cessione.

Sulla base di quanto sopra esposto, al fine di determinare un valore indicativo della monetizzazione per il sub-ambito Cp1d sulla base delle funzione indicata delle aree a servizi non cedute in via diretta, si propone di utilizzare la seguente formula:

$$V_{mon} = V_{max} \times K \times ut$$

Dove:

V_{mon} è il Valore indicativo della monetizzazione

V_{max} è il Valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio rispetto a parametri OMI

K è l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato

ut è l'indice di fabbricabilità rispetto alla superficie territoriale

4.1. Considerazioni sul Valore di mercato massimo dell'edificio (V_{max})

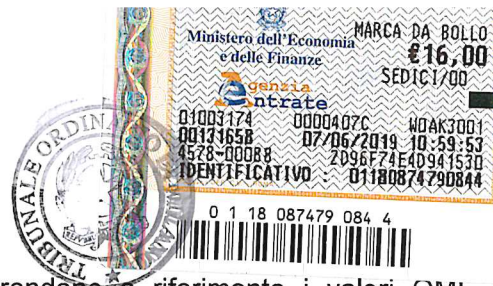
Come già evidenziato al paragrafo "Analisi urbanistica del CP1" ogni sub-ambito ha in dote una serie di regole e parametri che ne definiscono le possibilità edificatorie.

Nello specifico, riprendendo quanto previsto per il sub-ambito CP1d si hanno le seguenti risultanze:



Denominazione	Sigla	Superficie (mq)
Superficie Territoriale	St	5.220,00 mq
Superficie Fondiaria	Sf	3.223,00 mq
Superficie di cessione	Cp	1.997,00 mq
Superficie Lorda Pavimentata	Slp	1.550,00 mq
Superficie coperta	RcF	1.289,00 mq
Occupazione sottosuolo	Ro	1289,00 mq
Standard minimo	SdM	3.654,00 mq
Altezza massima edifici		25 m

Pertanto si desume che nel sub-ambito Cp1d è permessa la realizzazione di 1.550 mq di SLP destinati a differenti funzioni quali "terziaria commerciale", "direzionale", "produttiva" e "ricettiva".



Per la determinazione del Valore di mercato dell'edificio si prendono a riferimento i valori OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - aggiornati dall'Agenzia del Territorio ogni sei mesi (ultimi dati disponibili aggiornati al II semestre 2018) riferiti alla zona omogena in cui ricade il lotto oggetto di considerazione ovvero la fascia "Semicentrale" - zona "Lavanderie – Redecesio – Marconi".

Fascia / Zona	Tipo Immobile	Stato	Prezzo minimo	Prezzo massimo
Semicentrale / Lavanderie – Redecesio - Marconi	Commerciale (Magazzini)	normale	580 €/mq	680 €/mq
Semicentrale / Lavanderie – Redecesio - Marconi	Commerciale (Negozi)	normale	1.350 €/mq	1.500 €/mq

Fermo restando che i valori OMI relativi allo stato per gli immobili commerciali (Ottimo/Normale/Scadente) sono da intendersi riferiti alla posizione e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, in considerazione del fatto che ci si riferisce ad un edificio di nuova realizzazione, si ritiene che per il calcolo del valore indicativo della monetizzazione sia opportuno considerare il valore massimo.

4.2. Considerazioni sull'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato (K)

In considerazioni della funzione commerciale si ritiene che il coefficiente **K**, che rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, espresso in percentuale, possa essere considerato pari al **20%**.

4.3. Considerazioni sul indice di fabbricazione territoriale (ut)

Si prende a riferimento il valore **ut** pari a 0,3 mq/mq in funzione del fatto che il piano per l'Area di Trasformazione TRP1 prevede un valore di cessione minima di aree a standard pari al 70% di ciascun ambito o sub-ambito pertanto ipotizzando la volontà di non procedere a monetizzazione.

Attualizzando la formula di cui al punto 4 rivolta alla determinazione di un valore indicativo della monetizzazione (**Vmon**) si ottiene a seconda delle differenti qualifiche della funzione Commerciale quanto segue:

Tipo Immobile	Prezzo massimo	k	ut	V(mon)
Commerciale (Magazzini)	680,00 €/mq	20%	0,3 mq/mq	40,80 €/mq
Commerciale (Negozi)	1500,00 €/mq	20%	0,3 mq/mq	90,00 €/mq

Si presuppone che una Media Superficie di Vendita non possa essere considerata facente parte interamente della tipologia *Commerciale (negozi)* ne tanto meno della tipologia *Commerciale (magazzini)* ma che sia una compenetrazione delle due.

Ai fini della presente valutazione si ritiene di mediare i valori individuati nella tabella precedente secondo le percentuali 80% *Commerciale (negozi)* e 20% *Commerciale (magazzini)* giungendo così ad un valore indicativo della monetizzazione (**Vmon**) pari a 80,16 €/mq (arrotondato **80,20 €/mq**)

Il valore indicativo della monetizzazione per il sub-ambito Cp1d individuato nelle modalità esposte, fatte le debite considerazioni sul mercato immobiliare attuale, non risulta essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute nello stesso ambito di riferimento.



In fede
Arch. Zeno Niccolò Andrea Piccoli

Allegati

Si allegano alla presente:

All.01 – Valori OMI per l'area di riferimento



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2019 e questo giorno 11 del mese di GIUGNO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signore:

ZENONICCOLO ANDREA PICCOLI identificato con documento CARTA IDENTITÀ

n° AT9328221 rilasciato da COMUNE DI RESCHIANA BORRONEO



24 / 11 / 2019

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 13887

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 07/06/2019 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. l comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

11.06.19 020911

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dessa Angela D'AURIA

Il dichiarante



NOTA BENE:

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

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

zenoniccolòpicoliarchitetto
Via Trento, 43 - 20090 Segrate (MI) | T. +39 349 5563203
CF. PCCZNC85P21F205F IVA 06229210965

Allegati

AII.01 – Valori OMI per l'area di riferimento