



COMUNE DI SEGRATE

MILANO 4 YOU
2018

Vegagest
Sgr
(prof. Sido Bonfatti)

SEI OLTRE SRL
(dott. Angelo Turi – Procuratore)

RED srl
(dott. Angelo Turi)

SAGNELLI DEVELOPMENT SRL
SAGNELLI ASSOCIATI
(arch. Marco M. Sagnelli)

Soggetto attuatore:	VEGAGEST SGR (IN NOME E PER CONTO DEL FONDO ASTER)	via della Posta, 10 20123 MILANO
Soggetto proprietario:	SEI OLTRE SRL	S.S. 11 Padana Superiore, 2/B 20063 CERNUSCO S/N (MI)
General Contractor e Project Manager:	RED SRL	via Victor Hugo, 3 20149 MILANO
Progetto:	SAGNELLI DEVELOPMENT SRL SAGNELLI ASSOCIATI	via Alberto Mario, 16 20149 MILANO tel. +39 0243998590 www.sagnelliassociati.it
Titolo:	<i>PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MILANO 4 YOU 2018" PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, STANDARD PRIVATI ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE.</i>	
Documento:	PERIZIA DI STIMA	DOC. 05
Comune:	SEGRATE (MI) TR CASCINA BOFFALORA	Data: LUGLIO 2018 Aggiorn.: SETTEMBRE 2018
File:	... \Doc.05-Perizia di stima	
Note:	–	Rif.: C/474

ANSELMO ESPOSITO
ARCHITETTO
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Domenichino n.3/a
20149 Milano
0243912503



STRAGIUDIZIALE
PERIZIA DI STIMA SPECIFICA GIURATA IMMOBILIARE

Informazioni generali

Identificazione del Perito: Arch. Esposito Anselmo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.5633.

Identificazione del Committente: Turi dott. Angelo, in qualità di Presidente della società Red srl, con sede a Milano in via Victor Hugo n.3, in qualità di general contractor e project manager dell'iniziativa immobiliare in questione.

Scopo della stima: determinare, ai sensi del comma 1, lettera a), art.46 della L.R. 12/2005, il valore della monetizzazione -alternativa alla cessione- delle aree a standard nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) "Milano 4 you 2016" in variante al PGT vigente ed in conformità al PGT adottato per la realizzazione di un intervento residenziale, terziario, commerciale, standard privati ed opere pubbliche connesse.

Data di riferimento della stima: 05/12/2016.

Accertamenti e sopralluoghi: sono stati effettuati numerosi sopralluoghi presso le aree da stimare e più precisamente data 12/12/2014, 18/12/2014, 5/1/2015, 8/1/2015, 20/1/2015, 26/1/2015, 2/2/2015, 15/10/2016, 20/11/2016, 24/11/2016 ed è stata effettuata accurata indagine presso gli uffici comunali al fine di verificare la vocazione urbanistica dell'area oggetto di stima e delle aree limitrofi.

Identificazione del bene, profili giuridico e urbanistico

Ubicazione: l'area oggetto di stima insiste sul territorio di Segrate (MI), ed è identificata dal Piano di Governo del Territorio vigente quale Area di Trasformazione -via Giuseppe Di Vittorio.

Confini e accessibilità: l'area confina a sud con la strada provinciale Cassanese, a est con terreni agricoli situati nel Comune di Pioltello, a nord terreni agricoli ed a ovest la via Giuseppe Di Vittorio.

Estremi catastali:

Proprietà	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
COMUNE DI SEGRATE	12	300	1555
COMUNE DI SEGRATE	12	301	1050
COMUNE DI SEGRATE	12	303	4600
COMUNE DI SEGRATE	12	306	71
COMUNE DI SEGRATE	12	413	204
COMUNE DI SEGRATE	12	399	1520
COMUNE DI SEGRATE	12	334	670
COMUNE DI SEGRATE	12	405	469
COMUNE DI SEGRATE	12	275	44
COMUNE DI SEGRATE	12	276	70
COMUNE DI SEGRATE	12	269	550
COMUNE DI SEGRATE	12	340	5350
COMUNE DI SEGRATE	12	347	16802
COMUNE DI SEGRATE	12	279	254
COMUNE DI SEGRATE	12	397	825
COMUNE DI SEGRATE	12	296	340
COMUNE DI SEGRATE	12	357	3250
COMUNE DI SEGRATE	12	293	332
COMUNE DI SEGRATE	12	392	1390
COMUNE DI SEGRATE	12	282	51
COMUNE DI SEGRATE	12	381	965
COMUNE DI SEGRATE	12	363	240



ANSELMO ESPOSITO
 ARCHITETTO
 ARCHITETTURA E URBANISTICA
 Via Domenichino n.3/a
 20149 Milano
 0243912503



COMUNE DI SEGRATE	12	405	469
COMUNE DI SEGRATE	12	410	1820
COMUNE DI SEGRATE	12	392	1390
COMUNE DI SEGRATE	12	401	540
COMUNE DI SEGRATE	12	287	700
COMUNE DI SEGRATE	12	274	320
COMUNE DI SEGRATE	12	343	380
COMUNE DI SEGRATE	12	354	6970
COMUNE DI SEGRATE	12	267	900
COMUNE DI SEGRATE	12	90	6400
COMUNE DI SEGRATE	12	329	25
COMUNE DI SEGRATE	12	295	265
COMUNE DI SEGRATE	12	388	1100
COMUNE DI SEGRATE	12	272	100
COMUNE DI SEGRATE	12	314	840
COMUNE DI SEGRATE	12	403	95
COMUNE DI SEGRATE	12	285	117
COMUNE DI SEGRATE	12	89	480
COMUNE DI SEGRATE	12	414	1000
COMUNE DI SEGRATE	12	402	3350
COMUNE DI SEGRATE	12	417	5490
COMUNE DI SEGRATE	12	323	6000
COMUNE DI SEGRATE	12	380	310
COMUNE DI SEGRATE	12	389	830
COMUNE DI SEGRATE	12	294	360
COMUNE DI SEGRATE	12	407	6090
COMUNE DI SEGRATE	12	331	3514
COMUNE DI SEGRATE	12	297	60
COMUNE DI SEGRATE	12	263	130
COMUNE DI SEGRATE	12	312	960
COMUNE DI SEGRATE	12	332	41
COMUNE DI SEGRATE	12	284	90
COMUNE DI SEGRATE	12	280	94
COMUNE DI SEGRATE	12	281	250
COMUNE DI SEGRATE	12	311	352
COMUNE DI SEGRATE	12	268	61
COMUNE DI SEGRATE	12	379	2850
COMUNE DI SEGRATE	12	271	38
COMUNE DI SEGRATE	12	313	4550
COMUNE DI SEGRATE	12	404	675
COMUNE DI SEGRATE	12	416	1270
COMUNE DI SEGRATE	12	339	771
COMUNE DI SEGRATE	12	299	545
COMUNE DI SEGRATE	12	257	540
COMUNE DI SEGRATE	12	264	11
COMUNE DI SEGRATE	12	87	43



ANSELMO ESPOSITO
 ARCHITETTO
 ARCHITETTURA E URBANISTICA
 Via Domenichino n.3/a
 20149 Milano
 0243912503



COMUNE DI SEGRATE	12	270	367
COMUNE DI SEGRATE	12	291	60
COMUNE DI SEGRATE	12	390	5432
COMUNE DI SEGRATE	11	1150	16
COMUNE DI SEGRATE	11	1151	575
COMUNE DI SEGRATE	11	1152	175
COMUNE DI SEGRATE	11	1153	570
COMUNE DI SEGRATE	11	1154	630
COMUNE DI SEGRATE	11	1155	670
COMUNE DI SEGRATE	11	1156	405
COMUNE DI SEGRATE	11	1157	120
COMUNE DI SEGRATE	11	1158	285
COMUNE DI SEGRATE	5	280	73
COMUNE DI SEGRATE	5	281	1000
COMUNE DI SEGRATE	5	282	48
COMUNE DI SEGRATE	5	283	760
COMUNE DI SEGRATE	5	284	210
COMUNE DI SEGRATE	5	285	2730
COMUNE DI SEGRATE	5	286	2940
COMUNE DI SEGRATE	5	289	3701
COMUNE DI SEGRATE	5	292	4460
COMUNE DI SEGRATE	5	295	425
COMUNE DI SEGRATE	5	24	380

129820

Proprietà	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	363	240
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	10	460
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	5	230
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	6	92
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	7	210
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	12	160
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	13	180
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	419	2900
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	423	10
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	425	48
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	73	1635
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	72	109
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	11	101
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	12	530
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	310	42
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	316	160
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	393	88
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	304	6040
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	305	1105
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	386	145
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	412	24

ANSELMO ESPOSITO
ARCHITETTO
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Domenichino n.3/a
20149 Milano
0243912503



ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	345	360
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	348	1680
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	333	280
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	382	1415
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	315	7522
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	391	3775
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	366	2150
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	373	2640
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	384	625
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	367	20
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	406	7830
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	409	231
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	395	3
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	327	250
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	377	117
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	328	5940
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	408	56
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	394	102
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	318	110
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	326	650
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	378	2440
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	376	113
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	338	135
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	342	3940
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	351	330
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	341	285
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	387	3140
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	317	580
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	352	1705
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	353	2720
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	365	335
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	411	240
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	396	155
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	415	7296
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	344	5845
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	355	6100
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	356	1945
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	383	4860
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	362	6040
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	400	5150
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	309	211
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	336	270
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	12	337	242
FONDO ASTER – Fondo Comune Immobiliare di tipo chiuso	12	88	3
FONDO ASTER – Fondo Comune Immobiliare di tipo chiuso	12	86	30
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	293	6300

ANSELMO ESPOSITO
ARCHITETTO
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Domenichino n.3/a
20149 Milano
0243912503



ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	294	1270
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	290	4900
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	291	1459
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	287	1805
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	288	660
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	277	5100
ASTER – Fondo Comune di Investimento immobiliare	5	278	2250

128119

Proprietà	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
Immobiliare Oasi nel parco	12	83	270

Classificazione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
Ente Urbano	12	71	1364
Ente Urbano	12	428	725
Ente Urbano	12	8	4820
Ente Urbano	12	76	122
Ente Urbano	12	302	950
Ente Urbano	12	418	1938
Ente Urbano	12	84	753
Ente Urbano	12	72	805
Ente Urbano	12	82	4272
Ente Urbano	12	49	550
Ente Urbano	12	426	0
Ente Urbano	12	14	3011
Ente Urbano	12	50	395
Ente Urbano	12	75	109
Ente Urbano	12	335	330
Ente Urbano	12	421	/
Ente Urbano	12	423	/
Ente Urbano	12	428	/
Ente Urbano	12	429	/

20144

Classificazione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
Relitto stradale	12	289	129
Relitto acque esistenti	12	278	81
Relitto acque esistenti	12	260	231
Relitto acque esistenti	12	277	95
Relitto acque esistenti	12	261	43
Relitto acque esistenti	12	283	776
Relitto acque esistenti	12	273	47
Relitto acque esistenti	12	259	209
Relitto acque esistenti	12	258	259
Relitto acque esistenti	12	421	80

1821



ANSELMO ESPOSITO
ARCHITETTO
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Domenichino n.3/a
20149 Milano
0243912503



Oltre ai mappali 28, 29, 30, 54, 62, 63, 55, 277, 278 inclusi nell'ambito di trasformazione a seguito dei PGT adottato ed in corso di approvazione.

Si precisa che a seguito di rilievo celerimetrico si è riscontrato che la reale superficie complessiva risulta pari a mq.306.860. Sarà necessario, prima dell'attuazione del programma di intervento edilizio (e quindi prima della stipula della relativa convenzione urbanistica), procedere con l'aggiornamento catastale.

Proprietà: Fondo Immobiliare chiuso Aster.

Vincoli: le proprietà dichiarano che l'area oggetto di stima è libera di qualsiasi vincolo ad eccezione di quello derivante dalla destinazione paesaggistica ed urbanistica e da quello ipotecario e creditizio.

Situazione urbanistica: l'area oggetto di stima è destinata dalla strumentazione urbanistica generale del Comune di Segrate a zona residenziale ed extra residenziale inclusa in un'area di trasformazione.

Stato dei luoghi: sull'area sono presenti n.5 edifici residenziali di recente costruzione, oltre a sottoservizi relativi ed impianti tecnologici vari. Per il resto la situazione del luogo presenta una cascina in avanzato stato di degrado ed una pianura non coltivata di ampie dimensioni.

Verifica delle informazioni: per quanto riguarda i dati di tipo urbanistico e catastale gli stessi sono stati reperiti nei relativi uffici pubblici di competenza, per quanto concerne invece i restanti dati gli stessi sono stati forniti consultando documenti e atti ufficiali.

Stima del bene

Indagini di mercato: Considerata la buona suscettività edificatoria di tipo residenziale, commerciale, terziario e standard privati di espansione e completamento, si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato delle aree edificabili di tipo residenziale e non soggette a piano esecutivo di iniziativa privata, sul territorio di Segrate. Le fonti impiegate per la stima sono; la Borsa Immobiliare di Milano (ultima edizione 2016 aggiornata), operatori sul territorio di Segrate e comuni limitrofi, L'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica dell'indice medio edificabile della zone residenziali limitrofe all'area oggetto di intervento e su tutto il territorio e dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ed in fine la situazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed in corso di attuazione rispetto alla saturazione di aree edificabili di tipo residenziale al fine di soppesare la suscettibilità edificatoria dell'area oggetto di stima. Inoltre essendo parte dell'area destinata all'edificazione di social housing, si sono rilevati i valori di aree limitrofe anche dei comuni contermini.

Metodo di calcolo: Dall'analisi delle condizioni per le quali si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree a standard urbanistici non reperibili, appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico (in conformità alla L.R.12/2005) che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di produzione aumentata dell'utile di impresa. Il valore quindi delle aree in questione è la risultante della seguente espressione:

$V_t = (V_{pf} \cdot (K+P)) / q^n$, dove

V_t : valore complessivo dell'area trasformata;

V_{pf} : valore del bene trasformato pari ad €.322.541.288,38 (mq.130.000 commerciali x €.mq/2.481,08);

K : costo globale della trasformazione pari ad €.253.466.760 (comprensivo di produzione edilizia, urbanizzazioni, standard aggiuntivi, contributi di costruzione, spese generali di impresa, oneri finanziari;

P : profitto di impresa pari ad €.25.346.676 ($K \times 10\%$);

q : $(1+r)$, dove "r" coincide con il costo del denaro pari ad €0,015;

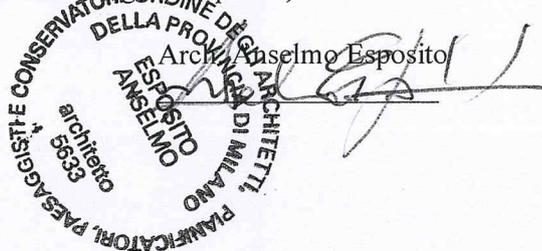
n : arco temporale della realizzazione pari ad anni 8.

Il valore unitario dell'area sarà quindi dato dal rapporto tra V_t e la superficie territoriale reale.

Conclusioni

Complessivamente e conseguentemente a quanto sopra, si determina valore complessivo dell'area in oggetto trasformata, pari ad €.**38.817.790** (euro trentottomilioniottocentodiciassettemilasettecentonovanta/00). Tale importo diviso la superficie territoriale in esame pari a mq.306.860 determina un prezzo unitario dell'area pari ad €./mq.**126,50** (euro al metroquadrato centoventisei virgola cinquanta).

Milano, 5/12/2016





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2016 e questo giorno 5 del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor ARCH. ANSELMO ESPOSITO nat da BOVALINO MARINA (REGGIO CALABRIA) il 28/08/1955, residente in MILANO prov. (MI) in via DOMENICHINO 3/A, identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° 153990044 rilasciato da L. COMUNE DI MILANO il 03/09/2012 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 7735 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 05/12/2016 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit l 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 legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.



5 DIC 16 = 042264

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr.ssa Annamaria RESTELLI

Il dichiarante
ESPOSITO ANSELMO
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTE

NOTA BENE:

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

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000