

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI POSTI NEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI BUSTO GAROLFO, DI PROPRIETA'
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Sanguedolce, nato a Pettineo (ME) il 21/03/1961, residente a San Giorgio su Legnano (MI) – via Aldo Moro n.6 – CF: SNGGPP61G522J – in qualità di Responsabile dell'Area LL.PP., nominato con Decreto Sindacale n.1 del 08.01.2010, predispone nell'interesse del Comune le seguenti note da considerarsi valide come perizia d'ufficio predisposta al fine di dare successivo corso all'alienazione delle aree di cui all'oggetto, di seguito descritte e valutate nonché riportate nell'atto deliberativo di Consiglio Comunale n°18 del 09.06.2015 "Piano delle alienazioni immobiliari per il triennio 2015-2017 redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 06.08.2008 n.133".

Il C.T. di parte esaminati gli atti ed i documenti in causa, compiuto ogni sopralluogo ed ogni atto e indagine ritenuta utile, esperite le necessarie valutazioni dei valori di mercato e delle aree simili, confrontando inoltre i dati commerciali alla data odierna si sono formulate le seguenti considerazioni.

Lotto n. 2/B/1/1 – via Cimabue:

censito al N.C.T. al Fg. 16 mapp. 504 per una superficie catastale pari a mq. 810,00 esclusiva oltre le parti comuni in quota indivisa e avente destinazione urbanistica nel PGT vigente "Tessuto Urbano Consolidato con funzione Residenziale". Trattasi di un'area residenziale tra le vie Arconate e Cimabue, acquisita al patrimonio comunale già antecedente al PGT vigente, con atto di cessione gratuita in data 28.01.1983 n. 35.587/5361 di rep. Dott. Lorenzo Fenaroli Notaio in Legnano, in attuazione alla convenzione per l'attuazione di un progetto di lottizzazione.

Per una migliore individuazione si rimanda alla planimetria allegata all'atto di Deliberazione di G.C. n. 126 del 22.10.2012 nonché al successivo frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia del Territorio di Milano al n. 873422 in data 10.12.2012.

lotto n.2 – via Venegoni:

censito al N.C.T. al Fg. 25 del Mapp. 493 e Mapp. 505 - in via Venegoni - per una superficie reale pari a Mq. 860,00. Trattasi di un'area avente destinazione urbanistica nel vigente PGT "Tessuto Urbano Consolidato con funzione Residenziale".

(per una migliore individuazione si allega la planimetria con evidenziata l'area che costituisce il presente lotto).

Lotto n. 3 – via T. Grossi:

Si tratta di una porzione di vetusto fabbricato, con copertura parzialmente crollata, con accesso dal parcheggio pubblico di proprietà comunale ubicato lungo via T. Grossi, distinto al mapp. 281 parte, sub. 9 del Fg. 17 del Catasto Urbano, confinante con parcheggio pubblico a Nord/Ovest di cui al Mapp. 460, a Nord/Est con proprietà di terzi, a Sud/Est cortile comune, di proprietà di terzi, di cui al mapp. 203, avente una volumetria di mc. 390,00 circa, ed in pessime condizioni conservative in parte e parzialmente demolito per la rimanente. È necessario, in sede di vendita, perfezionare l'aggiornamento catastale; attualmente detta porzione di fabbricato è classificato nella categoria C2, Classe 2°, consistenza mq. 112. Lo stesso trovasi classificato nel PGT vigente come "nucleo di antica formazione" con indici e prescrizioni di cui al Piano delle Regole. Da apposita indagine di mercato si è desunto, per beni similari, un prezzo al mq pari ad euro 250,00, abbattuto di una percentuale del 20% rispetto a quello determinato con una precedente perizia estimativa approvata con delibera di G.C. n. 160 del 28.10.2014;

(per una migliore individuazione si rimanda alla planimetria allegata).

CRITERI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELL'AREA DI VIA CIMABUE E VENEGONI.

- Le aree di cui trattasi risultano localizzate rispettivamente in zona semi periferica (via Cimabue) e in zona periferica (via Venegoni) del territorio comunale di Busto Garolfo; le stesse risultano servite in maniera diversa dalle OO.UU. primarie e secondarie. Mentre la prima necessita di estensioni di reti tecnologiche per il collegamento alle reti esistenti (vedasi delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2014 in seguito richiamata) la seconda risulta servita totalmente da tali opere.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA ED ATTRIBUZIONE DEL VALORE AL MQ. AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLE AREE.

- Per la scelta del criterio di stima si sono adottate le valutazioni espresse dal mercato per le libere contrattazioni di compravendita di aree aventi simili caratteristiche considerando in modo particolare la destinazione urbanistica attribuita dal vigente PGT, l'ubicazione, lo stato dei luoghi, la presenza di OO.UU., avuto riguardo di ogni altro elemento e conoscenza, nonché verificati i valori, confrontando gli stessi con quelli deliberati con atto di G.C. n. 135 del 22.09.2014 per la determinazione del Valore delle Aree Fabbricabili ai fini IMU. In particolare si è tenuto conto delle procedure/atti connessi con le recenti compravendite/permute di simili aree (vedasi atti di determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP. n. 753 del 06/12/2012 e n. 802 del 20.12.2013), di seguito riportate:
 - deliberazione di G.C. n.147 del 01.08.2011 con la quale, nel prendere atto del verbale di gara in data 26.07.2011, venivano individuati nuovi "sub lotti" dei terreni denominati 2/B/1/1, 2/B/1/2, 2/B/1/3 e 2/B/1/4, siti in via Cimabue, disponendo la vendita di tali lotti già inclusi nell'allegato "A" del Piano di Alienazione approvato con delibera di C.C. n. 29 del 31.05.2011;
 - deliberazione di G.C. n. 126 del 22.10.2012 con la quale è stato approvato il nuovo elaborato tecnico indicante la suddivisione dell'intero lotto in n.2/B/1 in n. 4 lotti, serviti da una strada privata interna che collega la via Cimabue con il parcheggio pubblico di via Arconate, nonché la realizzazione di una pista ciclopeditonale sul lato sud-ovest;
 - l'atto di determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP. n. 714 del 02.11.2011 con il quale è stato approvato il bando di gara a mezzo asta pubblica per l'alienazione dei lotti n. 2/B/1/1, 2/B/1/2, 2/B/1/3 e 2/B/1/4 di via Cimabue e successivo atto di determinazione n° 523 del 11.08.2011 con il quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle offerte a tutto il 23.11.2011;
 - l'esito di gara delle aste pubbliche esperite con i seguenti atti di determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP. :
 - n° 519 del 08.08.2011 con scadenza per la presentazione delle offerte entro le ore 12.00 del 15.09.2011;
 - n. 594 del 15.09.2011 con il quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle offerte di cui sopra a tutto il 31.10.2011;
 - n. 714 del 02.11.2011 con il quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle offerte di cui sopra a tutto il 23.11.2011;
 - n. 762 del 14.11.2011 con il quale sono stati prorogati i termini di cui sopra a tutto il 15.12.2011;
 - n. 355 del 22.05.2014 e successive proroghe con scadenza per la presentazione delle offerte entro le ore 12.00 del 29.12.2014;
 - n. 453 del 13.07.2015 e successive proroghe con scadenza per la presentazione delle offerte entro le ore 15.00 del 21.12.2015;
 - n. 845 del 23.12.2015 con il quale è stato aggiudicato il lotto n. 2/B/1/2;
 - la delibera di G.C. n. 132 del 18/11/2013, dalla quale si evince che, in considerazione della situazione economica congiunturale e dell'andamento del mercato immobiliare, si è proceduto a rideterminare i valori ai fini dell'applicazione dell'Imposta sugli Immobili in euro 190,00 (per le zone B1 semicentrale non completamente urbanizzata) tale valore è stato successivamente confermato per gli

anni 2014 (delibera di G.C. n. 135 del 22.09.2014) e 2015 (delibera di G.C. n. 72 del 26.05.2015);

- la delibera di C.C. n. 23 del 07/04/2014 con la quale è stata approvata la Convenzione per la realizzazione di nuova strada e relative urbanizzazioni a servizio di lotti di terreno edificabili siti in via Cimabue nel territorio di Busto Garolfo, in comproprietà con terzi a seguito della quale rimangono a carico dei lotti 2/B/1/1 e 2/B/1/2 di via Cimabue quota parte delle reti tecnologiche a servizio del comparto per un importo complessivo di euro 40.750,92 oltre Iva;

Sulla base dei contenuti sopra esposti, permanendo le condizioni economiche congiunturali e l'andamento del mercato immobiliare, analizzate anche mediante l'indagine di mercato svolta, considerando beni immobili simili ubicati in Comuni limitrofi a Busto Garolfo per i quali si ritiene sussistano le stesse condizioni generali di mercato, visti inoltre i valori ai fini IMU delle aree fabbricabili deliberati da questo Ente, si ritengono congrui i valori di seguito indicati, che andranno a determinare il prezzo a base d'asta:

Lotto n. 2/B/1/1 via Cimabue Prezzo a base d'asta Euro: 190,00/mq (Euro centonovanta/00)
Corrispondenti ad euro 153.900,00
(Euro centocinquantatremilanovecento/00)

via Venegoni Prezzo a base d'asta Euro: 190,00/mq (Euro centonovanta/00)
Corrispondenti ad euro 163.400,00
(Euro centosessantaquattro/00)

via T. Grossi Prezzo a base d'asta a corpo Euro: 32.000,00 (Euro trentaduemila/00)

I beni in oggetto sono alienabili singolarmente a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori. Prima dell'atto di vendita, sarà effettuata l'esatta misurazione delle aree determinando, di conseguenza, la corretta superficie oggetto di trasferimento nonché l'importo complessivo di aggiudicazione.

Busto Garolfo li 19.04.2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP.
Arch. Giuseppe Sanguedolce