

-----

# RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA

-----

## Area di site a Pogliano Milanese in Via Cantone descritte all'Agenzia del Territorio al Foglio n.2 Mapp. 172 e 173

### 1- Richiesta di permuta aree

Il sottoscritto Arch. Ferruccio Migani, in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Pogliano Milanese, procede con la presente perizia alla valutazione delle porzioni immobiliari oggetto della richiesta di permuta pervenuta al protocollo dell'Ente in data 09.01.2018 n.195 e successiva del 03.04.2018 n.3748.

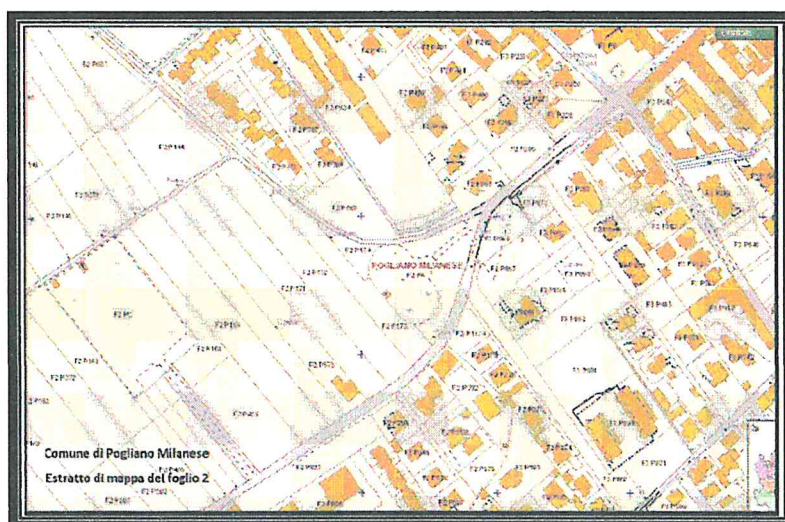
### 2 - Descrizione degli immobili

Le aree di cui trattasi sono situate in via Cantone a Pogliano Milanese.

Dette aree risultano identificate al Catasto Terreni nel seguente modo:

**Foglio 2, Mappale 172, SEMIN IRRIG** , Ha.a.ca. 41 30, R.D. Euro 35,19, R.A. Euro 29,86; prop. *Omissis e Omissis*;

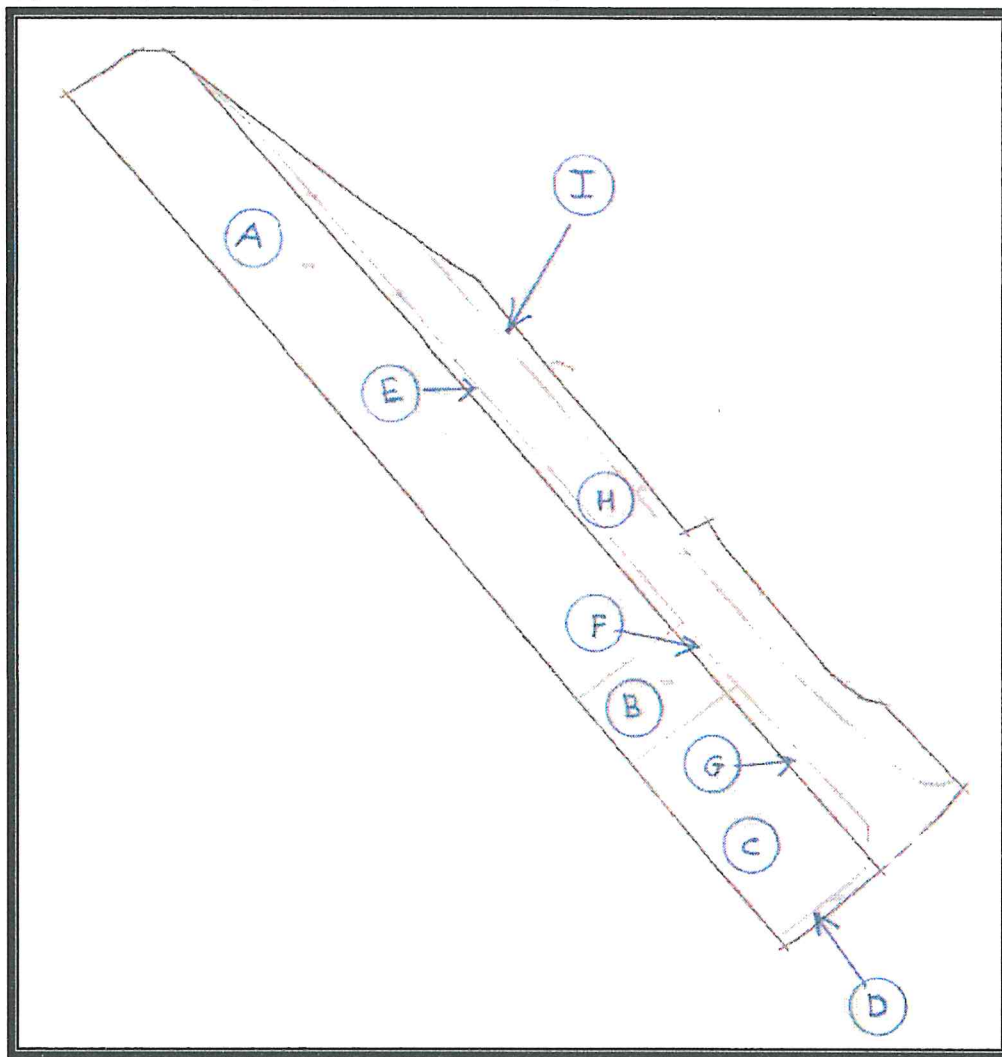
**Foglio 2, Mappale 173, SEMIN IRRIG** , Ha.a.ca. 26 30, R.D. Euro 15,35, R.A. Euro 19,02; prop. Comune di Pogliano Milanese.



*Fig.1 – Estratto di mappa indicazione dei mappali oggetto di richiesta di permuta*

## **2 - Caratteristiche degli immobili e consistenze geometriche delle porzioni di aree oggetto di permuta**

Le porzioni di aree oggetto di permuta sono state identificate, sia in termini di geometria sia in termini di consistenza. Si riporta qui di seguito un estratto della bozza di frazionamento che occorrerà approvare prima di poter procedere alla stipula dell'atto notarile:



*Fig.2 – identificazione delle aree da frazionare - mapp.172 e 173*

Sulla base delle evidenze di cui alla rappresentazione geometrica indicata nella figura n.2 si determinano le seguenti aree:

### **Aree da frazionare per addivenire alla permuta**

#### **Mappale 172 proprietà *Omissis* e *Omissis***

**Porzione A** - Ha.a.ca. 28 69;

**Porzione B** - Ha.a.ca. 03 21;

**Porzione C** - Ha.a.ca. 08 95;

**Porzione D** - Ha.a.ca. 00 45;



## Mappale 173 proprietà Comune di Pogliano Milanese

**Porzione E** - Ha.a.ca. 02 95;

**Porzione F** - Ha.a.ca. 00 39;

**Porzione G** - Ha.a.ca. 01 28;

**Porzione H** - Ha.a.ca. 16 03;

**Porzione I** - Ha.a.ca. 05 65;

Dette aree che verranno meglio identificate a seguito dell'avvenuta approvazione del frazionamento presso il Catasto – Agenzia delle Entrate – sono meglio indicate con identificativi provvisori nella seguente tabella:

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0020	172	000			00000	41	30	SN	002	2		
S		0020	172	000			00000	00	00		000			
C		0020		000	a	AAA	00000	28	69	SN	000			
C		0020		000	b	BBB	00000	03	21	SN	000			
C		0020		000	c	CCC	00000	08	25	SN	002			
C		0020		000	d	DDD	00000	00	45	SN	000			
O		0020	173	000			00000	26	30	SN	002	2		
S		0020	173	000			00000	00	00		000			
C		0020		000	a	EEE	00000	02	95	SN	000			
C		0020		000	b	FFF	00000	00	39	SN	000			
C		0020		000	c	GGG	00000	01	28	SN	000			
C		0020		000	d	HHH	00000	16	03	SN	000			
C		0020		000	e	III	00000	05	65	SN	000			

**Fig.3 – Tabella frazionamento - mapp.172 e 173**

La suddetta bozza di frazionamento, che è stata depositata al protocollo dell'ente in data 03.04.2018 al n.3748, prevede la suddivisione dei mappali originari, 172 e 173, rispettivamente in n.4 particelle e n.5 particelle.

### 3 - Consistenza e identificazione delle aree oggetto di permuta

Sulla base della suddetta bozza di frazionamento si individuano le seguenti aree che saranno oggetto di permuta:

- Area di proprietà delle sigg.re *Omissis* e *Omissis* costituente porzione dell'area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.172 per una superficie di **mq 2.914,00** – lett.A e D del precedente punto 2;



- Area di proprietà del Comune di Pogliano Milanese costituente porzione dell'area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.173 per una superficie di **mq 167,00** lett.F e G del precedente punto 2;

Pertanto ai fini della permuta richiesta si avranno le seguenti cessioni contestuali:

- cessione a favore del Comune di Pogliano Milanese di una porzione dell'area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.172 per una superficie di **mq 2.914,00**;
- in permuta, cessione a favore delle sig.re *Omissis* e *Omissis* di una porzione dell'area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.173 per una superficie di **mq 167,00**;

#### 4 - Dati urbanistici vigenti

I terreni oggetto della richiesta di permuta rientrano nelle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente nel seguente modo:

##### **Mappale 172 proprietà *Omissis* e *Omissis*:**

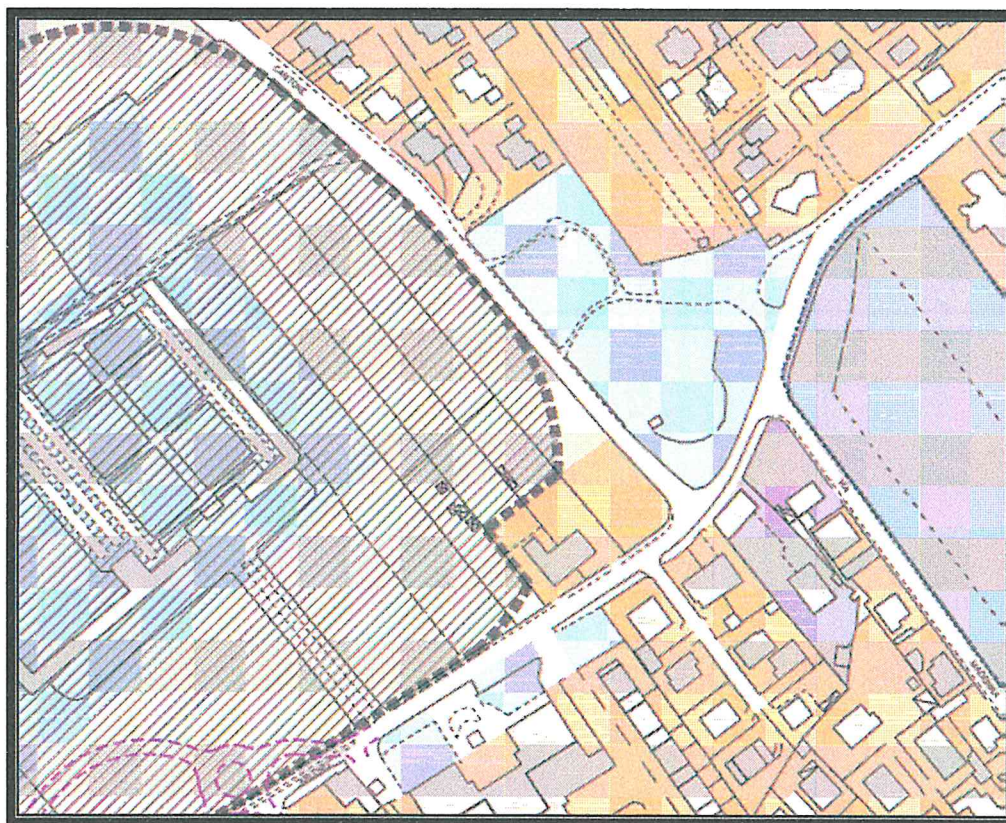
**A - Ha.a.ca. 28 69** : tessuto rurale ed ambiti agricoli parzialmente gravato da fascia di rispetto cimiteriale;

**D - Ha.a.ca. 00 45**; sedime di strada esistente della Via Arluno;

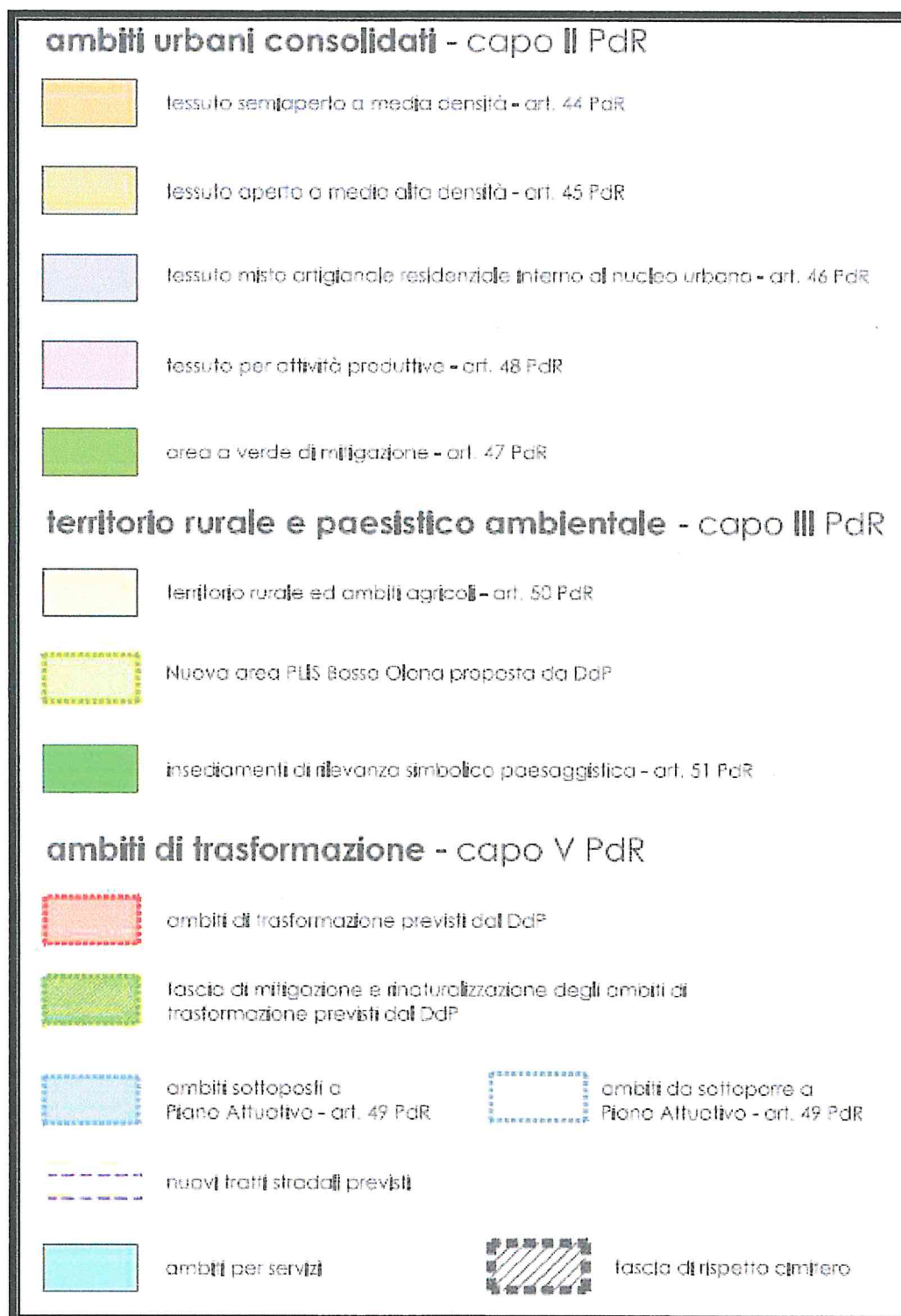
##### **Mappale 173 proprietà Comune di Pogliano:**

**F - Ha.a.ca. 00 39**: tessuto rurale ed ambiti agricoli;

**G - Ha.a.ca. 01 28**: tessuto semi aperto a media densità.



*Fig.4 – individuazione destinazioni da PGT*



*Fig.5 – Legenda delle destinazioni d'uso del PGT*

## 5 - Consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima

La consistenza dell'unità immobiliare determinata dalla bozza di frazionamento è la seguente:



## **Mappale 172 proprietà *Omissis* e *Omissis*:**

**porzione A + D = mq 2.914,00**, di cui:

**porzione A = mq 2.869,00;**

**porzione D = mq 45,00.**

## **Mappale 173 proprietà Comune di Pogliano:**

**porzione F + G = mq 167,00**, di cui:

**porzione F = mq 39,00;**

**porzione G = mq 128,00.**

### **6- Criterio e metodologia di stima**

La stima degli immobili in parola ha preso in considerazione il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la porzione di cui alla **lett. A** si attribuisce un valore pari a €13,80/mq, a tale valore viene attribuito una riduzione del 25% per effetto della presenza del vincolo di rispetto cimiteriale e pertanto così pervenendo ad un valore di **€10,35/mq**.

Per quanto riguarda la porzione di cui alla **lett.D** si attribuisce un valore pari a **€13,80/mq**.

I sopradetti valori rappresentano la media tra il VAM per l'area agraria della zona di Pogliano Milanese (€7,60/mq) e il valore già utilizzato dal Comune in atti di acquisizione bonaria già eseguiti dal Comune di Pogliano Milanese relativi ad aree aventi la stessa destinazione d'uso – agricola, valori ritenuti congrui per la stima in parola.

Per quanto riguarda la porzione di cui alla **lett.F** si attribuisce un valore pari a **€0,00/mq**, in quanto su detta area il Comune ha realizzato porzione di strada pubblica e pertanto la permuta di detta area non può determinare valori economici in quanto trattasi di acquisizione gratuita al patrimonio comunale per opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.1150/42.

Per quanto riguarda la porzione di cui alla **lett.G** si attribuisce un valore pari ad **€405,00/mq** di Slp. Edificabile. Considerando che l'indice di edificabilità è pari ad 0,50 mq/mq si valuta che la Slp edificabile è pari ad 64,00mq.

I sopradetti valori tengono conto dei valori deliberati dal Comune relativi alle aree fabbricabili ai fini di accertamento tributario, valori ritenuti congrui per la stima in parola.

Rimane inteso che i sopradetti valori non considera indennizzi vari (es. fittavolo) pesi e vincoli di alcun tipo.

Sulla scorta dei valori sopra esposti si determina i seguenti valori immobiliari:

**Valore porzione mapp.172 lett.A** – mq 2.869,00 x 10,35€/mq = **€29.694,15**

**Valore porzione mapp.172 lett.D** – mq 45,00 x 13,80 €/mq = **€621,00**

**Totale valore** dato in permuta da parte della proprietà *Omissis* a favore del Comune di Pogliano Milanese:

**€30.315,15**

**Valore porzione mapp.173 lett.F** – mq 39,00 x 0,00 €/mq = **€0,00**

**Valore porzione mapp.173 lett.G** – mq 64,00 x 405,00 €/mq = **€25.920,00**

**Totale valore** dato in permuta da parte del Comune di Pogliano Milanese a favore della proprietà *Omissis*:

**€25.920,00**

Si stabilisce, con la presente perizia, che il controvalore che verrebbe riconosciuto dalle sigg.re *Omissis* a favore del Comune è maggiore del controvalore che verrebbe riconosciuto dal Comune a favore della sig.re *Omissis* per **€.4.395,15**.

## **7- Stato giuridico degli immobili oggetto della richiesta di permuta**

Si da atto che:

- il mapp.172 del fg.2 risulta di proprietà delle sig.ra *Omissis* e *Omissis* in forza dell'atto notarile a firma della d.ssa Gentile Maria con studio a Rho, atto stipulato in data 10.03.1977 n.rep. 62663, n.racc. 7731, registrato a Rho il 27.03.1997 al n.227 mod.IV;
- il mapp.173 del fg.2 risulta di proprietà del comune di Pogliano Milanese in forza dell'atto notarile della d.ssa Annalisa Bozzi, Segretario Comunale, atto stipulato in data 26.11.1983, n.rep. 119, registrato a Rho il 04.04.1984, al n.550 mod.I.

Pogliano Milanese, **12 Luglio 2018**

**Il Responsabile dell'Area Urbanistica**

