

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. 1144, 1446, 1148, 1263, 1264, 1265, 1266,
1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273 e 1274**

1- Richiesta di permuta aree

Il sottoscritto geom. Roberto Scaglione, in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Pogliano Milanese, procede con la presente perizia alla valutazione delle porzioni immobiliari, in seguito al frazionamento, oggetto della richiesta di permuta pervenuta al protocollo dell'Ente in data 15.12.2016 n. 12376.

2 - Descrizione degli immobili

Le aree di cui trattasi sono, identificate al Catasto Terreni nel seguente modo:

Foglio 2, Mappale 1263, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 10 07, R.D. Euro 5,88, R.A. Euro 7,28; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1264, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 05 93, R.D. Euro 3,46, R.A. Euro 4,29; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1265, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 10 32, R.D. Euro 6,02, R.A. Euro 7,46; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1266, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 05 98, R.D. Euro 3,49, R.A. Euro 4,32; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1267, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 20 20, R.D. Euro 11,79, R.A. Euro 14,61; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1268, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 12 50, R.D. Euro 7,29, R.A. Euro 9,04; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1144, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 25 00, R.D. Euro 14,59, R.A. Euro 18,08; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1146, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 24 70, R.D. Euro 14,41, R.A. Euro 17,86; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1148, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 06 20, R.D. Euro 3,62, R.A. Euro 4,48; prop. Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

Foglio 2, Mappale 1269, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 17 81, R.D. Euro 10,39, R.A. Euro 12,88; prop. Comune di Pogliano Milanese;

Foglio 2, Mappale 1270, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 03 89, R.D. Euro 2,27, R.A. Euro 2,81; prop. Comune di Pogliano Milanese;

Foglio 2, Mappale 1271, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 18 23, R.D. Euro 10,64, R.A. Euro 13,18; prop. Comune di Pogliano Milanese;

Foglio 2, Mappale 1272, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 03 87, R.D. Euro 2,26, R.A. Euro 2,80; prop. Comune di Pogliano Milanese;

Foglio 2, Mappale 1273, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 14 88, R.D. Euro 8,68, R.A. Euro 10,76; prop. Comune di Pogliano Milanese;

Foglio 2, Mappale 1274, SEMIN IRRIG, Ha.a.ca. 03 12, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 2,26; prop. Comune di Pogliano Milanese



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

3 - Consistenza e identificazione delle aree oggetto di permuta

In data 16/05/2023 con pratica n. MI0198310 si è proceduto al frazionamento delle aree oggetto di permuta e cessione al fine di individuare quelle che saranno oggetto di permuta e cessione, come di seguito indicate.

cessione a favore del Comune di Pogliano Milanese:

- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1144 per una superficie di **mq 2.500,00;**
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1146 per una superficie di **mq 2.470,00;**
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1148 per una superficie di **mq 620,00;**
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1264 per una superficie di **mq 593,00;**
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1266 per una superficie di **mq 598,00;**
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1268 per una superficie di **mq 1.250,00;**

in permuta, cessione a favore di Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C.:

- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1269 per una superficie di **mq 1.781,00**;
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1271 per una superficie di **mq 1.823,00**;
- di area identificata al Catasto Terreni al fg.2 mapp.1273 per una superficie di **mq 1.488,00**;

4 - Dati urbanistici vigenti

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

Mappale 1269 – 1271 – 1273 proprietà Comune di Pogliano Milanese:

Ha.a.ca. totali 50 92: **territorio rurale ed ambiti agricoli – art. 52 Nta/PdR ed in parte previsione di sede stradale; il mapp. 1273 è altresì interessato da vincolo ad “area a rischio archeologico” – art. 65 Nta/PdR.**

Mappali 1144 – 1146 proprietà Coprind snc:

Ha.a.ca. totali 49 70: **in parte Ambiti per servizi e in parte territorio rurale ed ambiti agricoli – art. 52 PdR, gravati da fascia di rispetto cimiteriale ed è altresì interessati da vincolo ad “area a rischio archeologico” – art. 65 Nta/PdR.**

Mappali 1148 – 1268 – 1266 – 1264 proprietà Coprind snc:

Ha.a.ca. totali 30 61: **territorio rurale ed ambiti agricoli – art. 52 PdR gravati da fascia di rispetto cimiteriale ed è altresì interessati da vincolo ad “area a rischio archeologico” – art. 65 Nta/PdR.**

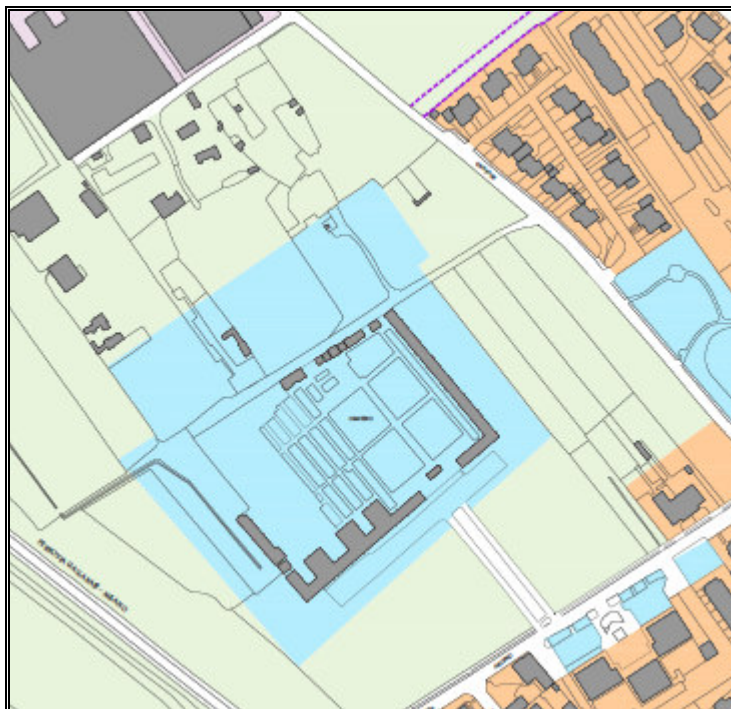

















Fig.4 – individuazione destinazioni da PGT







Ambiti urbani consolidati - capo II PdR

	Tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità - art. 44 PdR
	Tessuto semiaperto a media densità - art. 45 PdR
	Tessuto aperto a medio alta densità - art. 46 PdR
	Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano - art. 47 PdR
	Tessuto per attività produttive - art. 49 PdR
	Distributori di Carburante - art. 30 PdR
	Aree a verde di schermatura ambientale - art. 48 PdR

Territorio rurale e paesistico ambientale - capo III PdR

	Territorio rurale ed ambiti agricoli - art. 52 PdR
	Ambiti di agricoli strategici - art. 53 PdR
	Insedimenti di rilevanza simbolico paesaggistica - art. 54 PdR
	Insedimenti di rilevanza simbolico paesaggistica speciali - art. 55 PdR
	Oasi WWF - Bosco di Vanzago
	Area PLIS Basso Olona
	Ambiti di salvaguardia della Rete ecologica - art. 56 PdR
	Ambiti di "Cava Cessata" - art. 56 PdR

Ambiti di trasformazione - capo V PdR

	Ambiti di trasformazione previsti dal DdP
	Fascia di schermatura e protezione ambientale degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP
	Ambiti di protezione ambientale soggetti a regime di perequazione
	Ambiti sottoposti a Piano Attuativo - art. 50 PdR
	Ambiti da sottoporre a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato - art. 50 PdR
	Ambiti soggetti a programmazione negoziata - art. 51 PdR

Servizi, Vincoli e previsioni viabilistiche





	Ambiti per servizi
	Fascia di rispetto cimitero
	Tracciato elettrodotta
	Nuovi tratti stradali o roatorie previste

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



Fig.6 – Sistema dei vincoli - D.d.P. 05

	Aree a rischio archeologico (art. 61 NTA del PdR)
	Bosco di Vanzago (oasi WWF)
	PLIS Basso Olona
	Fascia di limitazione dell'edificabilità di 150m (L. Galasso)
	Fascia di rispetto cimiteriale 100 m
	Fascia di rispetto ferrovia 30 m
	Tracciato elettrodotta

Legenda

5 - Consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima

La consistenza dell'unità immobiliare determinata dal frazionamento è la seguente:

– A) Proprietà Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C;

A1	Mapp. 1144	=	mq	2.500,00	(oggetto di cessione)
A2	Mapp. 1146	=	mq	2.470,00	(oggetto di cessione)
A3	Mapp. 1148	=	mq	620,00	(oggetto di cessione)
A4	Mapp. 1267	=	mq	2.020,00	
A5	Mapp. 1268	=	mq	1.250,00	(oggetto di cessione)
A6	Mapp. 1265	=	mq	1.032,00	
A7	Mapp. 1266	=	mq	598,00	(oggetto di cessione)
A8	Mapp. 1263	=	mq	1.007,00	
A9	Mapp. 1264	=	mq	593,00	(oggetto di cessione)
Totale A		=	mq	12.090,00	

– B) Proprietà Comune di Pogliano:

B1	Mapp. 1269	=	mq	1.781,00	(oggetto di permuta)
B2	Mapp. 1270	=	mq	389,00	
B3	Mapp. 1271	=	mq	1.823,00	(oggetto di permuta)
B4	Mapp. 1272	=	mq	387,00	
B5	Mapp. 1273	=	mq	1.488,00	(oggetto di permuta)
B6	Mapp. 1274	=	mq	312,00	
Totale B		=	mq	6.180,00	

6- Criterio e metodologia di stima

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

Per quanto riguardano le porzioni di cui alla **lett. A1, A2, A3, A5, A7 e A9** 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** (come risulta da verbale del 15/07/2020 redatto da parte dell'Organismo di conciliazione).

Per quanto riguarda la porzione di cui alla **lett. B1, B3 e B5** si attribuisce un valore pari a **€13,80/mq** (come risulta da verbale del 15/07/2020 redatto da parte dell'Organismo di conciliazione).

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

Valore porzione mapp.1144 lett. A1 – mq 2.500,00 x 10,35 €/mq = € **25.875,00**

Valore porzione mapp.1146 lett. A2 – mq 2.470,00 x 10,35 €/mq = € **25.564,50**

Valore porzione mapp.1148 lett. A3 – mq 620,00 x 10,35 €/mq = € **6.417,00**

Valore porzione mapp.1268 lett. A5 – mq 1.250,00 x 10,35 €/mq = € **12.937,50**

Valore porzione mapp.1266 lett. A7 – mq 598,00 x 10,35 €/mq = € **6.189,30**

Valore porzione mapp.1264 lett. A9 – mq 593,00 x 10,35 €/mq = € **6.137,55**

Totale valore dato in permuta da parte della proprietà Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. a favore del Comune di Pogliano Milanese:

€ 83.120,85

Valore porzione mapp.1269 lett. B1 – mq 1.781,00 x 13,80 €/mq = € **24.577,80**

Valore porzione mapp.1271 lett. B3 – mq 1.823,00 x 13,80 €/mq = € **25.157,40**

Valore porzione mapp.1273 lett. B5 – mq 1.488,00 x 13,80 €/mq = € **20.534,40**

Totale valore dato in permuta da parte del Comune di Pogliano Milanese a favore della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C.:

€ 70.269,60

Si stabilisce, con la presente perizia, che il controvalore che verrebbe riconosciuto dalla società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. a favore del Comune, è maggiore del controvalore che verrebbe riconosciuto dal Comune a favore della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. per :

€ **12.851,25.**

7- Stato giuridico degli immobili oggetto della richiesta di permuta

Si da atto che:

- il mapp. 1144 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza della scrittura privata del 10/03/1987 pubblico ufficiale A Solaro con sede a Nerviano (MI), Repertorio n. 54569 Sede Rho (MI) Registrazione n. 634 registrato in data 18/03/1987 – n. 4866.1/1987 in atti dal 17/02/1990, successivo Frazionamento del 26/04/2016 Pratica n. MI0194270 in atti dal 26/04/2016 presentato il 26/04/2016 (n. 194270.1/2016);
- il mapp. 1146 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza della scrittura privata del 10/03/1987 pubblico ufficiale A Solaro con sede a Nerviano (MI), Repertorio n. 54569 Sede RHO (MI) Registrazione n. 634 registrato in data 18/03/1987 - n. 4866.2/1987 in atti dal 17/02/1990, successivo Frazionamento del 26/04/2016 Pratica n. MI0194270 in atti dal 26/04/2016 presentato il 26/04/2016 (n. 194270.1/2016);
- il mapp. 1148 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza all'atto del 05/12/1995 Pubblico ufficiale CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - Voltura n. 249.1/1996 - Pratica n. 1257661 in atti dal 20/12/2001, successiva RETTIFICA DI INTERESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/1995 Pubblico ufficiale PAOLO CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 Sede TP2 Registrazione Volume 1 n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25138.1/2023 - Pratica n. MI0149803 in atti dal 13/04/2023;
- il mapp. 1268 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza all'atto del 05/12/1995 Pubblico ufficiale CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - Voltura n. 249.1/1996 - Pratica n. 1257661 in atti dal 20/12/2001, successiva RETTIFICA DI INTERESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/1995 Pubblico ufficiale PAOLO CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 Sede TP2 Registrazione Volume 1 n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25138.1/2023 - Pratica n. MI0149803 in atti dal 13/04/2023
- il mapp. 1266 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza all'atto del 05/12/1995 Pubblico ufficiale CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - Voltura n. 249.1/1996 - Pratica n. 1257661 in atti dal 20/12/2001, successiva RETTIFICA DI INTERESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/1995 Pubblico ufficiale PAOLO CARBONE Sede

CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 Sede TP2 Registrazione Volume 1 n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25138.1/2023 - Pratica n. MI0149803 in atti dal 13/04/2023

- il mapp. 1264 del fg.2 risulta di proprietà della società Coprind snc di Maria Pia Ghidoli e C. in forza all'atto del 05/12/1995 Pubblico ufficiale CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - Voltura n. 249.1/1996 - Pratica n. 1257661 in atti dal 20/12/2001, successiva RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/1995 Pubblico ufficiale PAOLO CARBONE Sede CESANO MADERNO (MI) Repertorio n. 59317 Sede TP2 Registrazione Volume 1 n. 5404 registrato in data 22/12/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25138.1/2023 - Pratica n. MI0149803 in atti dal 13/04/2023
- il mapp. 1269 del fg.2 risulta di proprietà del Comune di Pogliano Milanese in forza DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 102366.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2017
- il mapp. 1271 del fg.2 risulta di proprietà del Comune di Pogliano Milanese in forza Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/01/2014 Pubblico ufficiale COMUNE DI POGLIANO MILANE Sede POGLIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 1 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 102366.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2017
- il mapp. 1273 del fg.2 risulta di proprietà del Comune di Pogliano Milanese in forza Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/01/2014 Pubblico ufficiale COMUNE DI POGLIANO MILANE Sede POGLIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 1 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 102366.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2017

Pogliano Milanese, 16 ottobre 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SPORTELLO UNICO EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
ATTUAZIONE URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE
Roberto Scaglione (*)

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*