



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Demanio Patrimonio Sport

STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI VIA CADORE 2

FOGLIO : 5

MAPPALE : 52

RELAZIONE TECNICA

Premesse sul mercato immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

La disamina del presente paragrafo è tratta dall'ultima elaborazione resa in proposito dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2018, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva.

Come già riscontrato nel 2016, anche nel 2017 il mercato non residenziale risulta in espansione, con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito. Si evidenzia inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, il 10% del mercato complessivo (11% in termini di stock).

Con riferimento all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare), cioè alla quota di stock compravenduta, il commerciale si ferma nel 2017 all'1,10%.

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, riguarda poco più di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La tipologia commerciale è relativamente più presente nell'area del Sud, 26,8%. Seguono a breve distanza il Nord Ovest, 24,4% e il Centro, 21,9%, mentre risultano inferiori le quote al Nord Est, 15,8%, e nelle Isole, 11,1%.

Tra le regioni, tuttavia, la maggior presenza relativa di commerciale sul territorio si osserva in Lombardia, nel Nord Ovest, con una quota di stock di negozi del 14,4%, unico valore a doppia cifra insieme a quello della Campania al Sud, 11,0%. Nelle altre macro aree da segnalare, al Centro, il Lazio (9,7%), nelle Isole, la Sicilia (8,2%) e, nel Nord Est, il Veneto (7,9%).

Continua a crescere il volume delle compravendite dei negozi (unità censite in Catasto come C/1 e C/3) nel 2017, seppure con un tasso più che dimezzato (+6,9%) rispetto a quello dell'anno precedente (+15,1%); risulta in crescita anche l'IMI (ovvero la quota di stock di immobili a destinazione negozi e laboratori compravenduti) di 0,07 punti percentuali.

L'aumento riguarda tutte le macro aree territoriali, con un tasso che va dal +9,1% registrato nel Centro al +3,2% delle Isole; rispetto allo stock rimane il Nord Ovest l'area con il dato più

significativo dell'IMI (1,38%), mentre l'incidenza minore si registra al Sud e nelle Isole (IMI pari a 0,85%).

In termini di IMI, il valore più elevato continua a registrarsi in Lombardia (1,52%); da sottolineare che, mentre nel Centro-Nord solo due regioni (Valle d'Aosta e Marche) presentano un valore inferiore all'unità (rispettivamente 0,85% e 0,78%), nel Sud e nelle Isole nessuna regione raggiunge l'1%, a conferma di un mercato sicuramente più stagnante.

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2017, per la tipologia edilizia commerciale è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. Risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia commerciale a livello nazionale è pari a 1.566 €/m², -2,1% rispetto al 2016, a conferma, ancora una volta, della tendenza al ribasso.

Dall'analisi delle quotazioni medie emerge che, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.853 €/m²), che scavalca un Lazio ancora in forte calo (2.140 €/m², -5,3% rispetto al 2016); di rilievo anche le quotazioni medie di Campania (2.614 €/m²) e Veneto (2.549 €/m²). Il calo più significativo, unico a doppia cifra, si è registrato nei capoluoghi della Calabria (-10,5%); da segnalare anche il -7,6% delle Marche.

L'inquadramento urbanistico

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Sesto San Giovanni, nel Piano delle Regole facente parte del Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 e successivamente aggiornato a novembre 2011, ottobre 2012 e agosto 2013, individua il complesso immobiliare interessato nel quadro pianificatorio come tessuto consolidato:

Art. 18 AMBITO COMMERCIALE CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Trattasi di zone nelle quali risultano insediate prevalentemente attività commerciali appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita.

2. OBIETTIVI

Il piano persegue, in via principale, il mantenimento e l'adeguamento degli edifici esistenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali sono le attività commerciali comprese nella categoria D di cui all'art.4.

Le attività commerciali relative alla sottocategoria D.1.4 e D.1.5 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" con la rispettiva sigla.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività ricettive (B);
- le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2 e C.4;
- le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2.

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto alla data di approvazione del PGT,



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

anche se difformi, sino alla loro cessazione.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF $\leq 0,70$ mq/mq

UT $\leq 0,70$ mq/mq, nel caso di ricorso alla pianificazione attuativa

RC $\leq 60\%$

ROS $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatorio una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC $\geq 1/2$ H e comunque non inferiore a 5 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti.

DPF $\geq 1/2$ H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H $\leq 1,5$ larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

Nei casi di interventi di nuova edificazione sono di norma ammessi tutti gli interventi descritti nell'art. 27 LR 12/05.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, ad eccezione degli interventi di sostituzione edilizia delle strutture esistenti che sono subordinate a piano attuativo.

La provenienza del bene

Il bene è stato acquisito al patrimonio comunale con atto Notaio Dott. Lucio Paolini in data 12 maggio 1988 rep. 66350. Sull'area in oggetto e più precisamente sui mappali 52 (foglio 5) insiste attualmente un auto lavaggio realizzato a seguito di "Risoluzione di locazione di area in via XX settembre e contestuale concessione in uso di area in via Cadore alla Società AUTOLAVAGGIO CORELLI s.n.c.", la cui concessione è scaduta: la medesima prevede che "alla scadenza della concessione o di sue eventuali proroghe o rinnovi, le opere relative all'impianto di autolavaggio dovranno essere completamente rimosse a cura e spese della Parte Concessionaria, senza onere alcuno per il Comune. Le opere di ripristino dello stato del luogo saranno eseguite dalla Società secondo le prescrizioni impartite dal Settore Ambiente del Comune".

All'interno del medesimo mappale vi è presente presente un area a verde anch'essa di proprietà comunale e non assegnata alla Concessionaria.

Complessivamente l'area è pari a 2.720 mq come da visura catastale.

Il metodo e la stima per la determinazione del valore

D) VALUTAZIONE DEL BENE

Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Per quanto indicato in premessa, si tratta di determinare il valore venale in libero mercato del complesso immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, considerando tutte le possibili variabili.

Ricerca valori di mercato

Per determinare il più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione si è determinato lo stesso utilizzando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Listini immobiliari

PREMESSA: BORSINO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

L'ipotesi di base dell'O.M.I. è che il fattore posizionale, ovvero la dislocazione sul territorio, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria sia utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee, laddove la Zona omogenea O.M.I. riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea.

La tipologia prevalente consente di caratterizzare ciascuna Zona Omogenea O.M.I. in base alla specie immobiliare più diffusa tra quelle presenti nel mercato locale; il Borsino fornisce inoltre lo stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una Zona O.M.I.; per le altre tipologie edilizie, non residenziali, fornisce unicamente lo stato conservativo normale.

Si è provveduto a verificare il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate, nel 2° semestre 2018 (ultimo dato dell'aggiornamento), in zona PERIFERICA D1 destinazione COMMERCIALE, tipologia prevalente abitazioni civili, di livello NORMALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		MIN	MAX
NEGOZI	NORMALE	1000	1550



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Da cui risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore medio pari a 1.275 €/mq.

Calcolo SLP superficie realizzabile

in applicazione della Nta di cui sopra:

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF ≤ 0,70 mq/mq

UT ≤ 0,70 mq/mq, nel caso di ricorso alla pianificazione attuativa

la SLP superficie massima realizzabile è pari a:

$\text{mq } 2.720 * 0,70 \text{ mq/mq} = 1.904 \text{ mq}$

I valori di mercato in generale sono determinati in base a considerazioni ed un procedimento logico estimale il cui risultato è soggetto ad una tolleranza che comunemente viene riconosciuta +/- 5%.

Poiché trattasi di valore a base d'asta senza diritto di prelazione preventiva ed in considerazione del particolare momento di stasi del mercato immobiliare si ritiene di indicare ai fini dell'espletamento delle procedure di asta un valore prudentiale sempre nell'ambito dell'apprezzamento estimale.

Valutazioni

Per la determinazione della stima dell'area in oggetto, edificabile per insediamenti commerciali, si ritiene di applicare il procedimento sintetico, nel quale il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * IA$$

dove

Vmp = valore di mercato

I.A. = incidenza percentuale dell'area sul valore di edificazione, che nel caso in esame - in considerazione della localizzazione dell'area e della capacità edificatoria della stessa - si ritiene di assumere nella misura del 20%, posto che in letteratura questa è una misura comunemente accettata per aree ad alta capacità insediativa.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle dimensioni, della funzionalità si assume un valore unitario di **€. 1.275,00/mq.** riferito ad una destinazione commerciale, di tipo ordinario da applicare alla superficie ragguagliata. Il valore del bene è pertanto pari a

$$Vmp = \text{mq. } 1.904 \times 1.275,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 2.427.600$$

$$Va = \text{€ } 2.427.600 \times 20\% = \text{€ } 485.520$$

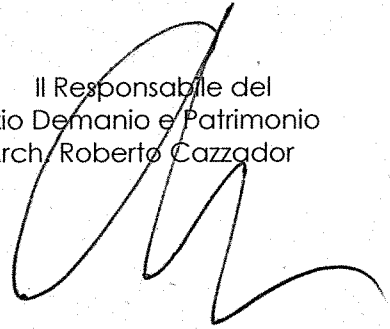
E) SINTESI VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, in definitiva, si indica come valore minimo ed a base d'asta per il bene in argomento l'importo di

€. 485.520

Sesto San Giovanni, 10/6/2019

Il Responsabile del
Servizio Demanio e Patrimonio
Arch. Roberto Cazzador





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/04/2018 - Ora: 12.02.30

Segue

Visura n.: T146999 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690) Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 52

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	--------------	-----------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	5	52		-	SEMINATIVO 1	27 20		Dominicale Euro 17,56 L. 34.000	Agrario Euro 16,86 L. 32.640	Impianto meccanografico del 01/01/1965
Notifica						Partita	1477			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1988 Voltura in atti dal 08/02/1989 Repertorio n.: 66350 Rogante: PAOLINI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 14455 del 26/05/1988 (n. 10600.1/1988)	02253930156	(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACCIAIERIE E FERRIERE LOMBARDE FALCK SPA con sede in MILANO Impianto meccanografico del 01/01/1965	00917490153	fino al 12/05/1988

Unità immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

Data: 23/04/2018 - Ora: 12.02.30

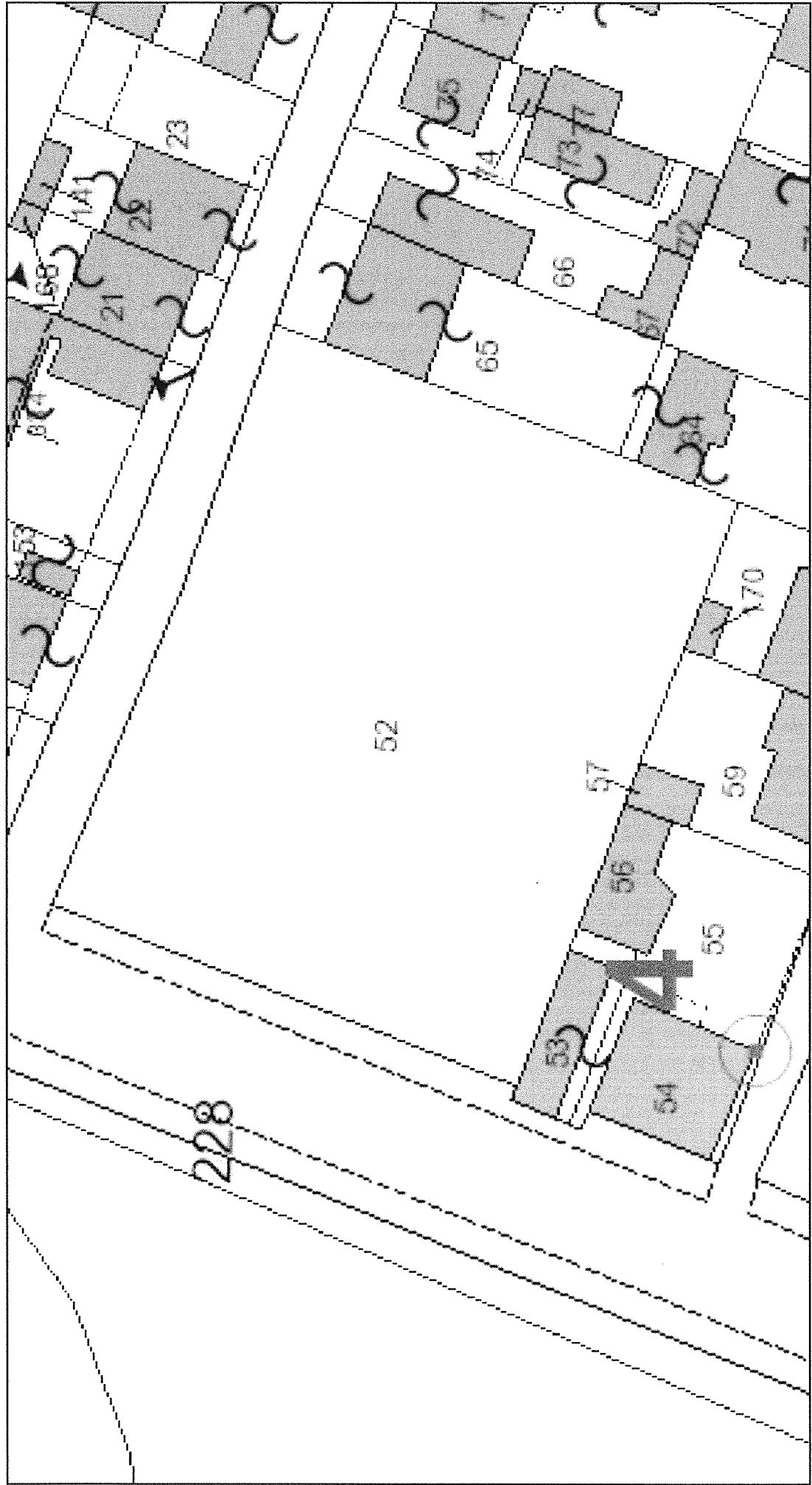
Fine

Visura n.: T146999 Pag: 2

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto



15m

1:500



PR.01 - Ambiti del tessuto urbano consolidato



60m

1:2.000

