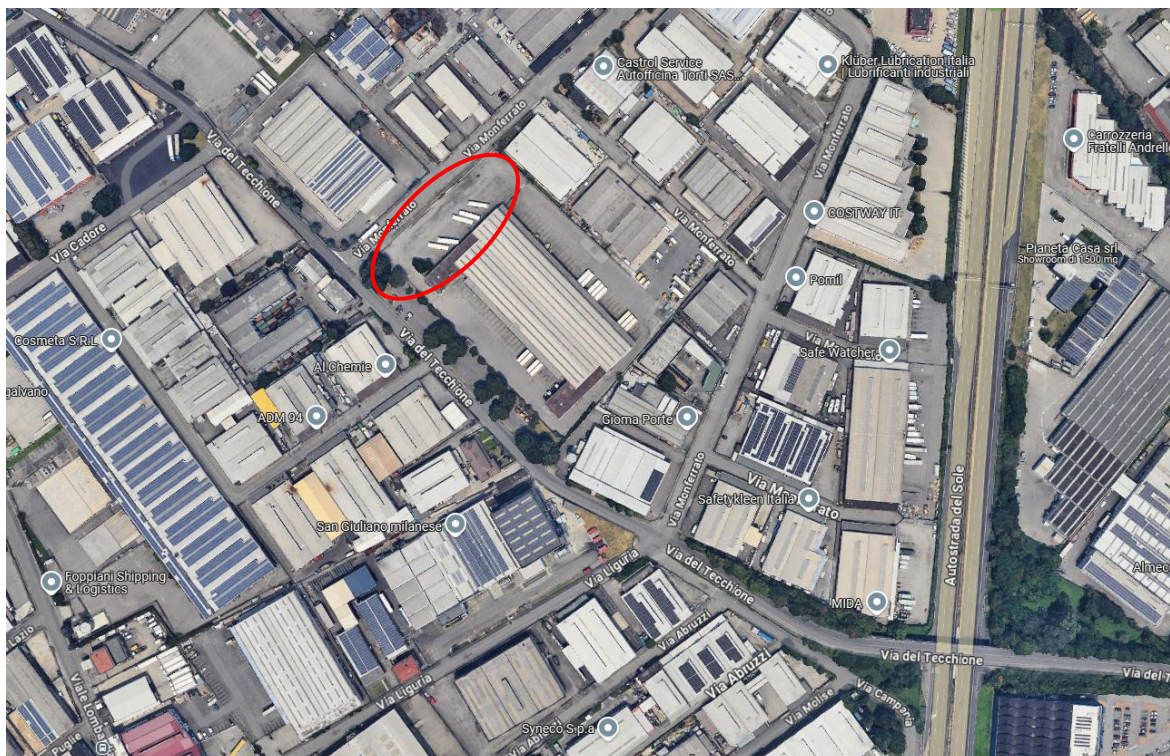


RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. Area di Via Monferrato



1.1 Descrizione

L'area in esame ad uso parcheggio è situata nella zona industriale che si estende tra Sesto Ulteriano e la tangenziale.

L'area, di proprietà del Comune di San Giuliano Milanese, è data in gestione attraverso una convenzione.

È un'area asfaltata, con una piccola aiuola a verde, delimitata dalla via Monferrato ed in parte dalla via del Tecchione, in corrispondenza del parcheggio ad uso pubblico, da barriere new jersey con sovrastante recinzione metallica.

Si evidenzia come in corrispondenza di uno dei passi carrai dell'immobile sulla via Monferrato, esista un cancello di accesso.



Sul lato interno, l'area confina con un fabbricato industriale al fianco del quale si trova un ulteriore cancello per l'accesso al parcheggio.

L'area, al momento del sopralluogo, non è accessibile dal lato della strada, in quanto il cancello è chiuso.

L'asfalto appare in buone condizioni anche se necessiterebbe di qualche piccola manutenzione. Sul fondo del parcheggio opposto all'ingresso su strada risultano attualmente posteggiati diversi rimorchi che ingombrano tutto il lato di confine.

Per quanto sopra riportato l'area, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni.

1.2 Dati Catastali

L'area è individuata al N.C.E.U al foglio 7, mappale 1031, Prato marc. classe 1, superficie mq 3.190, R.D. € 36,90, R.A. € 30,48.

1.3 Destinazione Urbanistica

La destinazione secondo le indicazioni attuali del PGT è *"parcheggio pubblico o ad uso pubblico"*.

La nuova destinazione prevista in applicazione all'art. 95 della L.R. 12/2005 risulterà essere: *"parcheggio privato"*.

1.4 Criteri di Stima Adottati

Per la valutazione dell'area non è possibile riferirsi ai valori di mercato riportati nei prezziari/listini immobiliari e/o desunti da ipotetiche transazioni in quanto la tipologia del bene appartiene ad un'area per la quale, di fatto, mancano indicatori affidabili e statisticamente rilevanti.

Appare perciò utile adottare il metodo del costo di sostituzione o riproduzione deprezzato. In pratica, la spesa necessaria, oggi, per realizzare un manufatto con la stessa destinazione e le stesse superfici.

Il tutto calcolandone poi il deprezzamento dovuto alle condizioni manutentive e di vetustà.

1.5 Valutazione

Si procederà pertanto secondo la seguente formula:

$$V_A = C_A + C_C + C_T + C_F + P_I - \Delta$$

dove:

V_A è il valore dell'area;

C_A è il costo dell'area;



C_C è il costo di costruzione/realizzazione del prodotto edilizio (cioè il parcheggio);

C_T sono le spese tecniche/di progettazione, conglobate al 5%;

C_F sono gli oneri finanziari indicati pari al 7%

P_I è il profitto dell'imprenditore

Δ deprezzamento

Il costo di acquisto dell'area (C_A) sarà pari al valore delle aree standard in base agli ultimi atti redatti dall'Amministrazione comunale, risulta pari ad €/mq. 70,00. Avremo perciò: mq. 3.190 x €/mq. 70,00 = € 223.300,00.

Il costo di costruzione (C_C), in base ai dati raccolti sulle imprese del settore, sarà pari a circa €/mq. 35; perciò:
mq. 3.190 x €/mq. 35,00 = € 111.650,00

Le spese di progettazione (C_T), conglobate al 6 % per la semplicità delle attività professionali, saranno pari a € 111.650,00 x 6% = € 6.699,00.

Per gli oneri finanziari (C_F) avremo:

$$(223.300,00 + 111.650,00 + 6.699,00) \times 7\% = 341.649,00 \times 7\% = \underline{23.915,43 \text{ €}}$$

Il profitto dell'imprenditore (P_I) che, dato il limite temporale ridotto e il basso rischio dell'operazione, potrà essere limitato al 10%, risulterà pari a:

$$(C_A + C_C + C_T + C_F) \times 10\% = (223.300,00 + 111.650,00 + 6.699,00 + 23.915,43) \times 10\% = \underline{€ 365.564,43 \times 10\% = 36.556,44 \text{ €}}$$

Il deprezzamento (Δ), stante le buone condizioni dell'asfalto e dell'area in generale, sarà pari al 15% del valore finale.

Il valore di acquisto (V_A) dell'area pertanto sarà pari a:

$$V_A = (223.300,00 + 111.650,00 + 6.699,00 + 23.915,43 + 36.556,44) \times (1 - 15\%)$$

$$V_A = 402.120,87 \text{ €} \times (1 - 15\%) = \underline{341.802,74 \text{ €}}$$

Si ritiene pertanto corretto attribuire all'area di cui sopra un valore arrotondato di € 341.805,00 pari ad €/mq 107,15.