



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

IMMOBILE IN CHIVASSO (TO) - STRADA PROVINCIALE 81 - VIA MAZZE'

Tecnico: dott. arch. Clara Rognoni

Milano, 17 novembre 2021

dott. arch. Clara Rognoni Valeriani

via F. Cherubini n.6 - 20145 Milano

tel. 02.480.017.26 - 02.480.027.31 - tm 333/29.20.749

e-mail: clara.rognoni@valeriani.org - PEC: rognoni.2268@oamilano.it

www.rognonivaleriani.it

1. PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA

La sottoscritta dott. arch. Clara Rognoni, con studio in Milano Via Cherubini n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano al n. 2268, è stata incaricata dalla Società JLL - sede di Milano, di redigere la presente perizia di stima con autorizzazione all'espletamento dell'incarico di cui alla lettera del 15 ottobre 2021 nella veste di libero professionista e con responsabilità esclusivamente personale.

La stima è stata eseguita allo scopo di determinare il valore di monetizzazione delle aree in Chivasso (To) distinte al CT al Foglio 56 e costituite da

porzioni dei Mapp.170-172-217-225 nell'ambito di un piano attuativo in corso di perfezionamento.

La valutazione viene eseguita sui seguenti presupposti:

- Aree assimilate, per valore ed uso, a standard urbanistici in cessione
- libere da vincoli e servitù
- senza fabbricati soprastanti

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

2.1 TIPO, CARATTERISTICHE GENERALI, UBICAZIONE E CONFINI E DESTINAZIONE

L'area in oggetto, si colloca nella parte nord del comune di Chivasso, a sud dell'autostrada A4.

I confini sono: a nord agglomerato industriale e campo agricolo, a est via mazzè strada provinciale 81, a sud via Peppino Impastato e ad ovest ampio complesso industriale/commerciale

L'area, con andamento pianeggiante, si presenta attualmente incolta con arbusti, alberi e terra battuta. È attraversata da nord verso sud ed est da una strada asfaltata di tipo privato, priva di toponimo.

Ad Est oltre via Mazzei sono presenti numerosi campi agricoli, mentre a sud è prossimo il centro urbano di Chivasso.

2.2 DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al catasto terreni, quale porzione dei seguenti mapali:

2



Comune di Chivasso - codice C665	
Foglio 56	
Particella 170 qualità ente urbano Ha 16 ca 59 are 77 - area di enti urbani e promiscui	
Particella 172 qualità ente urbano Ha. 1 ca 22 are 26 - area di enti urbani e promiscui	
Particella 217 qualità ente urbano ca 32 are 34 - area di enti urbani e promiscui	
Particella 225 qualità ente urbano Ha 13 ca 49 are 89 - area di enti urbani e promiscui	
LA PORZIONE DI DETTI MAPPALI OGGETTO DI MONETIZZAZIONE E' PARI A MQ 10.404,50	

2. SITUAZIONE URBANISTICA

il Comune di Chivasso è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-12326 del 19/04/2004; successivamente, dalla data di approvazione il PRGC vigente, sono state introdotte nel tempo numerose varianti e/o modifiche; alla data attuale, come indicato nei CDU rilasciati in data 27.02.2021 25.03.2021 e 28.07.2021, le destinazioni di PRGC delle porzioni di terreno individuate sono le seguenti:
Foglio n. 56 mappali n. 170 - 172 - 217 - 225:



Ai sensi del PRGC Vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale

n. 19-12326 del

19/04/2004 e successivamente modificato ed integrato:

- Aree industriali esistenti e di completamento - 5.1: art. 40 delle Norme

Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC.

Localizzazione commerciale "L2": con C.C. n. 75 del 20/12/2010 è stata appro-

vata la Variante Parziale al PRGC ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e

s.m.i. per recepimento urbanistico della localizzazione commerciale "L2",

nell'ambito dell'area 5.1 del PRGC Vigente;

Comparto 5.1.2: con C.C. n. 19 del 21/03/2011 è stato approvato il progetto

guida relativo all'Area Urbanistica 5.1 del PRGC Vigente;

Classi di vincolo idrogeologico: Classe I.

Per il solo Foglio n. 56 mappale n. 217:

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti:

Vincoli: in fascia di rispetto alla strada.

3. VALUTAZIONE

Allo stato attuale, pertanto, le aree in oggetto risultano "fabbricabili".

Per quanto riguarda i valori di monetizzazione, occorre riferirsi all'art. 4

ultimo comma delle NTA del PRGC di Chivasso che si riporta:



"L'importo unitario da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere commisurato all'indennità di espropriazione relativa all'area oggetto della mancata cessione, incrementata di una percentuale del venti per cento."

Per la individuazione del valore di monetizzazione occorre quindi individuare il valore della indennità di espropriazione che, ai sensi dell' art. 37.1

D.P.R. 327/2001 prescrive: *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene."*.

Considerato che la Agenzia dell'Entrate - OMI - Osservatorio dei valori Immobiliari, non prevede la pubblicazione dei valori dei terreni edificabili, per detta individuazione si utilizzerà il metodo del "valore di trasformazione" utilizzando i seguenti parametri :

- dati di PRGC vigente:
- aree industriali esistenti e di completamento - ZONA 5.1
- disciplinata dall'articolo 40 delle norme tecniche di attuazione del PRGC e dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) che disciplinano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del comparto 5.1.2. interno all'area urbanistica 5.1 denominata "Ex Lancia", così definita dal PRGC del Comune di Chivasso, attraverso la realizzazione di un sito a destinazione polo logistico, con l'attuazione di singoli comparti edificatori.
- Superficie coperta massima 0,37 mq/mq



- valore di vendita di un immobile commerciale/produttivo pari ad euro 1.000 mq, quale valore medio rilevato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per la tipologia negozi in Comune di Chivasso - zona periferica, primo semestre 2021, non essendoci quotazione per le attività produttive.

- Valore medio del costo di costruzione di immobile produttivo, pari ad euro 650/mq

- sistemazioni esterne pari ad euro 50.000

- Costi medi di progetto pari al 6% del costo di costruzione

- valore oneri di urbanizzazione medi calcolati in euro 32 mq, tratti dalla tabella degli oneri di urbanizzazione del Comune di Chivasso per attività artigianale industriale

- Utile dell'operazione pari al 15% del valore di vendita

- costi per interessi e varie pari al 6% del valore di vendita

il valore venale del terreno, corrispondente al valore di esproprio, viene determinato dall'importo dei ricavi detratti i costi.

All' importo così determinato del valore del terreno si è aggiunto l'incremento del 20% come da disposti dell'ultimo comma dell'articolo 4 NTA del PRGC

ne consegue la seguente valutazione:

VALORE TERRENO COSTRUIBILE

Costruibilità fondiaria max = 0,37 mq/mq

Destinazioni d'uso: commerciale/produttivo

6



superficie del terreno = mq 10.404,50

SL costruibile

area x 0,37 mq/mq = mq 3.849,67

RICAVI

Valore di vendita					
vendita produttivo	3.849,67	x E/mq	1.000	= E	3.849.665
	TOT				3.849.665
COSTI					
nuova costruzione	3.849,67	x E/mq	650	= E	-2.502.282
Sistemazioni esterni				= E	-50.000
Costi progetto	6%	perc.	-2.502.282	= E	-150.137
urbanizzazioni	3.850	x E/mq	32	= E	-124.729
Utile	15%	perc.	-3.849.665	= E	-577.450
Interessi	0%	perc.	-2.825.608	= E	0
Varie/interessi	6%	perc.	-3.849.665	= E	-230.980
			Tot. Costi	= E	-3.635.578

Valore del terreno costruibile (ricavi meno costi) = E 214.087

Incremento art. 40 NTA - PRGC 20% = E 42.817

TOTALE VALORE DI MONETIZZAZIONE = E 256.904




CONCLUSIONI ED INDICAZIONI DEL VALORE DEL BENE

Da tutto quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico dott. arch. Clara Rognoni, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 2268, considerato l'immobile libero da persone e cose, esente da aggravii fiscali ed ipotecari, nel suo attuale stato di manutenzione, e considerate le normative applicabili con particolare riferimento al D.P.R. 327/2001 (indennità di espropriazione) Norme Tecniche di Attuazione PRGC applicabili, metodo di calcolo aree da monetizzare art. 4 NTA-PRGC e le caratteristiche tutte del bene così come sino ad ora descritte, ritiene di poter stabilire il più probabile valore di monetizzazione dell'area in Chivasso, individuata in mq 10.404,50 quale porzione delle aree individuate al CT al Foglio 56 Mapp. 17-172-217-225, allo stato attuale del novembre 2021, in:

Euro 257.000,00 (duecentocinquantasettemila,00 euro)

complessivi, al netto di tasse ed oneri fiscali, quale valore derivante dai calcoli riportati in tabella soprastante.

In fede

Il tecnico
dott. arch. Clara Rognoni

architetto
Milano, 17 novembre 2021



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno 18 del mese di NOVEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa A LA Signora CLARA MARIA ROGNONI nata a MILANO il 16/10/1950, residente in MILANO prov. (MI) in via F. CHERUBINI 6, identificato con documento CARTA DI IDENTITÀ n° AUG238783 rilasciato da COMUNE DI MILANO il 02/07/2013 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 17/11/2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonita A ai sensi di legge¹ 1A comparsante presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
d^{ca} Anna PRATICO

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.