

COMUNE DI DRESANO (MI)

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"

L'Amministrazione Comunale di Dresano, con Determinazione n.342 in data 29.10.2024 del Responsabile Area Tecnico Manutentivo, ha dato incaricato al sottoscritto **Geometra Giorgio Cipolla**, con studio in Castiraga Vidardo, v.le Roma n.42, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lodi al n.176, di procedere alle operazioni peritali di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà comunale sita in prossimità della Strada Provinciale n.159 "Dresano-Bettola" ed urbanisticamente inclusa nelle "aree di trasformazione strategiche perequative AT3.2".

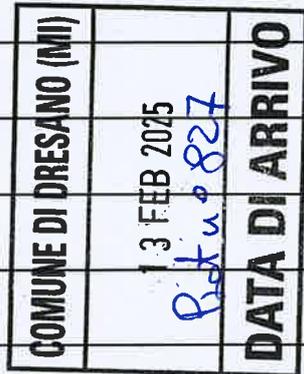
UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'area di cui trattasi è costituita da un lotto di terreno di forma trapezoidale, confinante catastralmente sui lati Nord, Ovest e Sud con piccoli corsi d'acqua (alcuni di fatto dismessi) e sul lato Est con altra area di proprietà privata (il confine fra le due aree non è materializzato e quindi non individuabile sul posto).

Attualmente, il suddetto terreno è per la maggior parte incluso in un campo recintato di gioco del calcio, mentre la parte più settentrionale fa parte di un'area semiattrezzata di uso pubblico e la parte meridionale risulta incolta.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'area oggetto della presente perizia è individuata nel vigente



Catasto Terreni di Dresano come segue:

Foglio 4 mappale 115 - qualità Semin Irrig - classe 1[^]

superf.Ha. 0.76.70 Reddito Dominicale € 68,53 Agrario € 75,26

Intestazione: COMUNE DI DRESANO sede in Dresano

c.f. 84503760153 - proprietà 1/1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente consiste nel Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera consiliare n.71 del 18.12.2009 e successive varianti di cui l'ultima (n.3) approvata con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 19.09.2023 e resa efficace con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.43 in data 25.10.2023, nonché dalla correzione di errori materiali del Piano delle Regole PdR approvata con delibera Consiglio Comunale n.15 del 28.03.2023 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.23 del 07.06.2023.

Il PGT vigente comprende l'area oggetto della presente perizia per una minima parte (la punta settentrionale) già inglobata nella strada pubblica Via delle Industrie, un'altra parte in Area di Trasformazione strategica perequativa di interesse pubblico "ATIP2" (la cui quantificazione estimativa non interessa questa perizia) ed una terza parte - consistente nell'oggetto delle presente perizia - nel comparto Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde" di costruzione di una nuova centralità pubblica di "ricucitura insediativa del quartiere Madonnina" sub-ambito AT3.2.



Le specifiche prescrizioni previste per l'ambito in cui è collocata l'area di cui trattasi, sono riportate nella specifica scheda della relazione "Criteri compensativi e perequativi, scenario strategico e disciplina operativa, capp.4,5" del Documento di Piano, che in stralcio si riproduce in allegato.

GIUDIZIO DI STIMA

criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, e deve tenere conto del principio della ordinarietà articolandosi nelle seguenti fasi:

- scelta dei criteri valutativi e dei metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

criteri di stima adottata: esposizione del procedimento

L'area oggetto della presente valutazione estimativa è inserita in un contesto edificabile soggetto a pianificazione attuativa, come previsto dal vigente PGT (Aree di Trasformazione AT3.2).

Le norme del PGT (art.5.5.1 della Relazione del Documento di Piano) in conformità ai principi legislativi (art.11 della Legge Regionale n.12/2005) stabiliscono che "l'edificabilità complessiva sancita nell'atto di convenzione...viene utilizzata per le quote di competenza dai proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si



prevede di concentrare l'edificabilità": in altre parole, per il principio dell'indifferenza, la capacità edificatoria di una Area di Trasformazione è equamente ripartita sia sulle aree di concentrazione fondiaria sia sulle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.

Pertanto, l'area di proprietà comunale inserita nel comparto AT3.2 oggetto della presente stima, ha lo stesso valore di mercato sia che risulti effettivamente edificabile, sia che debba essere oggetto di cessione gratuita per l'attuazione della "Spina Verde".

determinazione dei valori estimativi

Trattandosi di area inserita in un contesto edificabile, la sua valutazione può essere senz'altro effettuata con il metodo del valore di trasformazione.

Tale valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di essa realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo costo di produzione; la stima si basa quindi sull'impostazione di un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare, il cui risultato esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario dell'area nell'ipotesi di sua edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o almeno comparabile con quelle ipotizzate nell'oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei





seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni simili rilevabili in loco, che tenga in considerazione l'attuale perdurante flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio: per la presente perizia si assume una destinazione residenziale con unità immobiliari ad uso abitativo di nuova costruzione, mai abitate, avente una classe di efficienza energetica minima B;
- l'incidenza degli oneri di costruzione da versare al Comune;
- l'ubicazione, l'infrastrutturazione e l'accessibilità della zona oggetto di perizia;
- le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio che potrebbero variare in più o in meno l'edificabilità.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio di costruzioni simili, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona.

Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (RI) andranno determinati analiticamente i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku), quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc), per le spese tecniche e di progettazione (Kp) oltre agli oneri finanziari per sostenere l'operazione (Kf) e con l'adeguato profitto (U) dell'operatore a compenso del rischio imprenditoriale per



effettuare l'iniziativa immobiliare.

Il valore di stima dell'area (V) risulterà pertanto determinato dalla differenza fra ricavi e costi riassumibile nella formula:

$$V = RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)$$

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area a fronte di un ricavo finale: la loro somma algebrica però non è assimilabile temporalmente, in quanto i flussi di entrata ed uscita avvengono con tempistiche assai differenziate gli uni dagli altri.

Occorre quindi riportare all'attualità (epoca di stima dell'immobile) i suddetti valori, introducendo un coefficiente di attualizzazione finanziario che tenga conto del numero di anni (n) occorrenti per la trasformazione edilizia e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che consente di calcolare il valore dell'area (VAu) all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:

$$VAu = [RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)] : (1 + r)^n$$

Nel procedimento di calcolo verranno adottati i seguenti dati statistici-economici:

RI: ricavo finale ottenuto dal prodotto dei seguenti fattori:

Slpv: superficie lorda vendibile, ottenuta dalla superficie

lorda di pavimento Slp ammessa dal piano attuativo incrementata con le superfici non computate ai sensi dell'art.2.4 delle "Disposizioni comuni" del PGT vigente, ipotizzando un 3% per androni, porticati, balconi, logge, terrazze, scale comuni, locali di deposito condominiali, spazi e locali tecnologici, sottotetti, cantine, oltre ad un ulteriore 10% per box e posti auto (minimo 1 m² ogni 10 m³ di volume residenziale in base alla normativa specifica).

Pvf: valore unitario per edifici residenziali ipotizzabili nella trasformazione edilizia aventi prestazioni energetiche almeno di classe B; tale valore in teoria dovrebbe essere quello dell'epoca in cui il fabbricato sarà potenzialmente vendibile: in realtà viene stimato all'attualità ipotizzando il permanere delle odierne condizioni di mercato.

Si è assunto un valore pari a €/m² 2.050,00 mediando fra la quotazione minima appartamenti nuovi Classe energetica A-B periferia del listino immobiliare CCIAA Milano Monza Brianza Lodi e la quotazione massima per abitazioni civili stato conservativo ottimo zona centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Kc: costi di realizzazione e costruzione per edifici ipotizzati in perizia, ottenuto dal prodotto della Slp ammissibile incrementata del 20% per le superfici non residenziali, box e posti auto, come sopra determinato al paragrafo Slp tot, moltiplicato per il costo unitario di costruzione.



Ccf: costo unitario di costruzione di ordinari fabbricati residenziali, assunto attraverso indagini condotte presso imprese edilizie ed in base alla diretta esperienza del sottoscritto valutatore, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e sistemazione delle aree esterne, considerato prudenzialmente un valore pari a €/m² 1.230,00.

Ku: costi oneri di urbanizzazione primaria (anche se realizzate dall'operatore nel Piano Attuativo) e secondaria vigenti (dati forniti dal Comune, aggiornamento Settembre 2009) per la residenza nuova costruzione zona omogenea C-E (piani attuativi), ricavati dalla somma dei seguenti addendi:

Oup: oneri di urbanizzazione primaria €/m³ 15,44.

Ous: oneri di urbanizzazione secondaria €/m³ 25,94.

Occ: oneri per contributo costo di costruzione, stabilito in €/m² 496,79 dalla determinazione n.425 del 11.12.2024; per il calcolo dell'importo complessivo teorico, è stata assunta la percentuale di applicazione del 6% pari a €/m² 29,81 calcolata sulla Slp ammessa dal piano attuativo.

Osq: oneri per standard qualitativo, considerato cautelativamente in misura pari a €/m³ 15,00, viste le convenzioni di AT4 (luglio 2018) e di AT5 (febbraio 2020).

Kp: costi professionali per spese tecniche e di progettazione, direzione lavori architettonica, strutturale, impiantistica, termotecnica e coordinamento della sicurezza, quantificati



imprenditoriali: nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assume pertanto un saggio di mercato del credito del 5,0%, compatibile con l'entità dell'operazione e basato su dati rilevati nel credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi incrementato per tener conto del reale costo del denaro.

U: utile d'impresa per remunerare la capacità di organizzazione ed il rischio a cui si espone l'operatore immobiliare.

L'ordinaria redditività dell'operazione va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale assunto attraverso il credito bancario la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, tenendo conto degli interessi passivi sui costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

L'utile dell'operatore, dovendo risultare remunerativo in relazione alle attese di redditività tali da giustificare l'operazione immobiliare, è commisurato ad un congruo tasso del proprio capitale investito, oltre che del rischio di impresa per l'intero periodo di durata dell'operazione immobiliare: nella presente valutazione estimativa, si ipotizza un valore percentuale del 12,00% sulla sommatoria dei costi di costruzione K_c , di urbanizzazione K_u , professionali K_p e di quelli finanziari K_f .

r: tasso di attualizzazione necessario a riallineare e rendere

omogenei i costi ed i ricavi futuri dell'intera operazione immobiliare all'attualità, cioè alla redazione della presente perizia.

Questo tasso assume funzione di "tasso di sconto" e non deve essere confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio r può essere comparato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, che si ritiene possa assumersi pari al rendimento di titoli di Stato a medio-lungo termine, normalmente BTP decennali ad oggi con tassi del 3,00% circa.

n : numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, già quantificati in 4,5 anni nel precedente paragrafo Kf.

Lo sviluppo della formula con l'applicazione dei dati statistico-economici sopra elencati è analiticamente dimostrata nella tabella allegata determinante il valore unitario €/m² dell'area V_{Au} .

CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area di cui trattasi, della ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica e conseguente possibilità edificatoria derivante dalle specifiche destinazioni del vigente strumento urbanistico PGT, valutati i

fattori che contribuiscono a variare in positivo e/o in negativo i valori, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di attribuire all'area di proprietà comunale a parte del mapp.115 foglio 4, il più probabile valore di mercato di €. 77,00 per ogni metro quadrato di superficie compresa nel comparto AT3.2.

Tale superficie dovrà essere quantificata a seguito di identificazione con apposito frazionamento catastale: ai soli fini estimativi e senza alcun valore probatorio, è stata graficamente determinata in m² 2.865 circa.

Il valore unitario sopra stimato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame -apparente od occulto- non espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

Tanto si prega riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 05.02.2025



il perito tecnico
I. plg
geom. giorgio cipolla

allegati:

- 1- ortofoto con sovrapposizione estratto catastale
- 2- documentazione catastale area oggetto di perizia
- 3- estratti cartografia e normativa PGT vigente
- 4- estratto quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate
- 5- estratto prezzi immobili CCIAA Milano Monza Brianza Lodi
- 6- stima analitica più probabile valore di mercato
- 7- documentazione fotografica stato di fatto



TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

RGVGN. 323/2025

CRON. N. 1584/25

ASSEVERAZIONE PERIZIA E VERBALE DI GIURAMENTO

(art.5 D.D. 9/10/1922 n.1366 e succ.modif.)

L'anno duemilaventicinque, oggi sette mese di febbraio,

07.02.2025

nell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lodi avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il **Geometra Giorgio Cipolla**, nato a Castiraga Vidardo (Lo) il 05 maggio 1956, con studio in Castiraga Vidardo (Lo) viale Roma n.42, identificato a mezzo CARTA IDENTITA' n.CA38576SE rilasciata dal Comune di Castiraga Vidardo in data 29.04.2024, il quale presenta la perizia che precede redatta nell'interesse della **Amministrazione Comunale di DRESANO (Mi)** con sede in Dresano (Mi) via Roma 3, e chiede di asseverarla con il giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito, ripetendo le parole: "**Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lodi



Iscrizione Albo N. 176

Geometra Giorgio Cipolla

Il Perito
[Signature]
Geom. Giorgio Cipolla

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO PER IL PROCESSO
Dott. Vincenzo Guarino



N.B.: *l'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra*



COMUNE DI DRESANO (MI)

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"



Provincia di Lodi
Incarico
Cipolla

Provincia di Lodi
Geometri Laureati
Incarico
N. 176
Cipolla

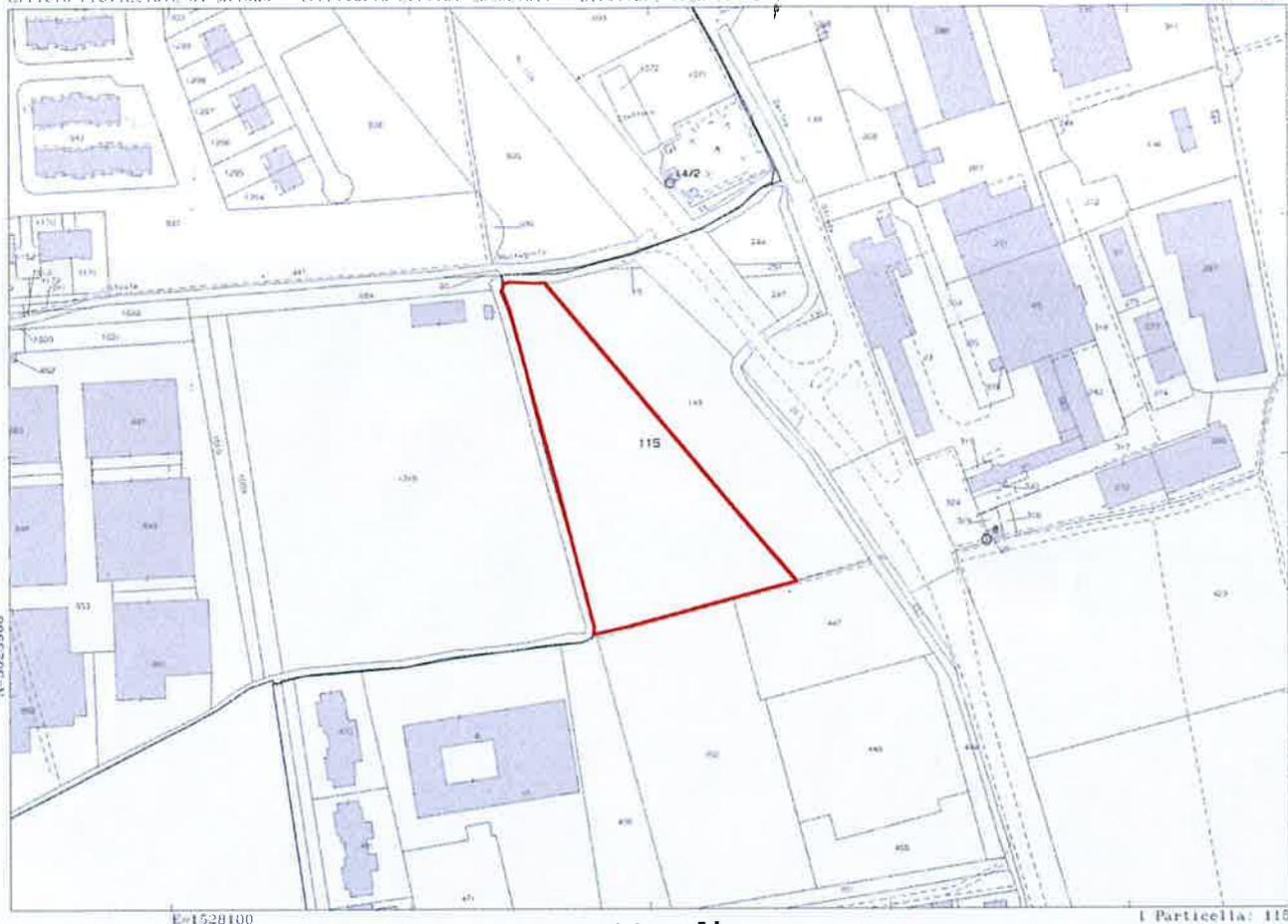
ortofoto con sovrapposizione estratto catastale

all.1

COMUNE DI DRESANO (MI)
PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore TUSA GIUSEPPA

Vis tel



15-Gem-2025 18-32-27
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cartacea: 531,000 x 370,000 m. Protocollo pratica: 1411015/2025
 Comune: (MI) DRESANO
 Foglio: 4

**estratto di mappa
visura catastale**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Date: 15/01/2025 Ora: 18.31.18

Visura n.: T410481

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2025

Dati della richiesta	Comune di DRESANO (Codice:D367)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 115

INTESTATO											
COMUNE DI DRESANO sede in DRESANO (MI)							84501760153*		(1) Proprietà 1/1		
Unità immobiliare dal 24/09/1987											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
							Dominicale	Agrario			
1	4	115	-		SEMIN IRRIG I	76 70	IA53A	Euro 68,53 L. 132.691	Euro 75,26 L. 145.730	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/09/1987 (n. 185)	
Suffitta						Partita	481				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 4 Particella: 143:

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
							Dominicale	Agrario			
1	4	115	-		SEMIN IRRIG I	1 35 60	IA53A	L. 234.588	L. 257.640	Variazione in atti dal 30/11/1973 (n. 273)	
Suffitta						Partita	388				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 4 Particella: 132 ; foglio 4 Particella: 242 ;



documentazione catastale area oggetto di perizia

all.2

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Rettifica n° 1

Documento di Piano

Previsioni di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

Sintesi delle previsioni di PGT

tav. PGT1

scala 1:2000

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti	Via Cadore 26
albo architetti Milano n. 1073	20135 Milano
c.f. MFF GPL39D15F205M	tel 02-5516487
p.i. 01721160156	fax 02-55014724
	e-mail planprog@tin.it

Rettifica 1 al P.G.T.:

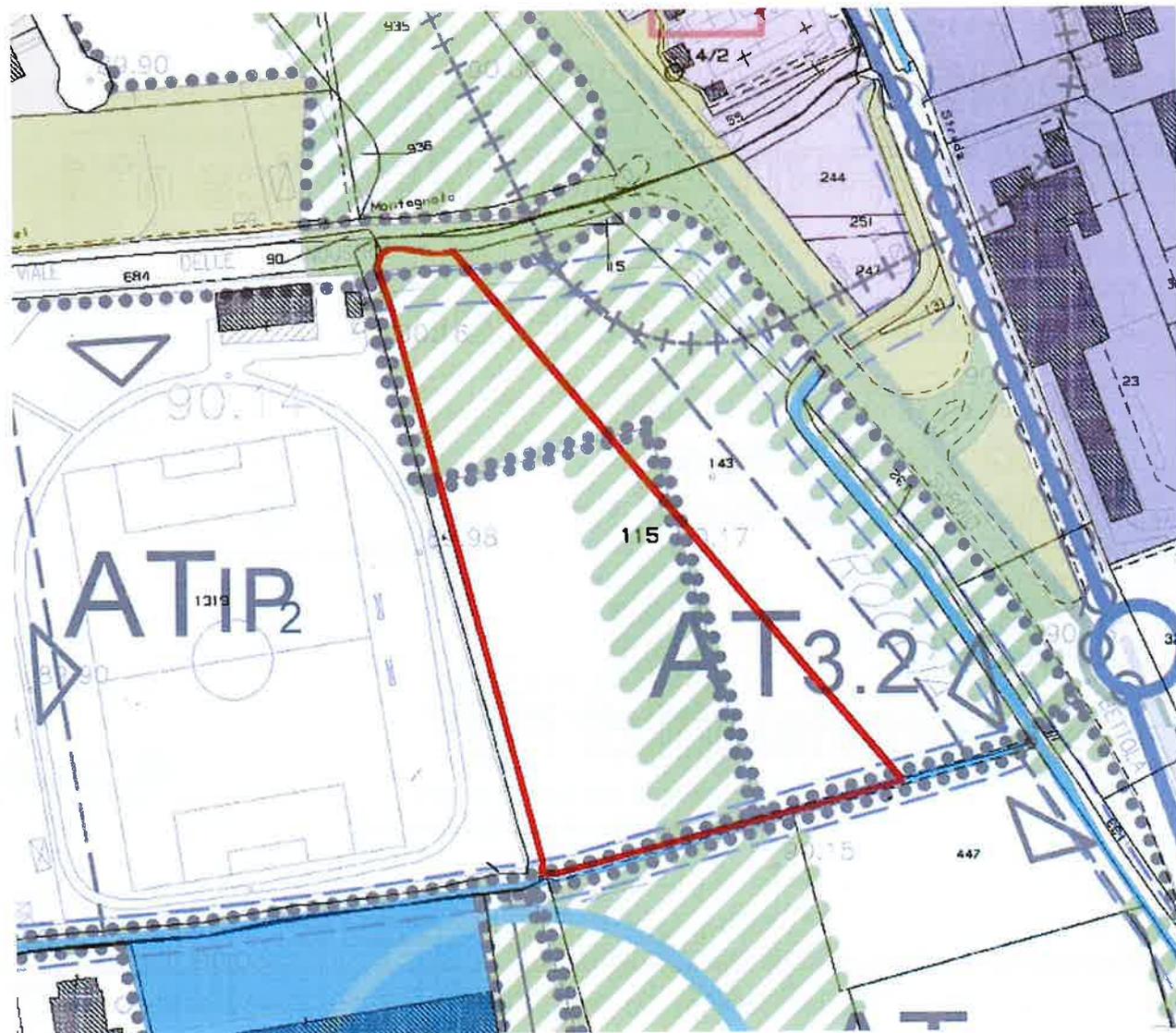
Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi	Via XX Settembre 8
albo architetti Lodi n. 329	26900 Lodi
albo Ingegneri Lodi n. 387	tel 0371-425677
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A	e-mail studio@devizzi.it
p.i. 07937580661	

novembre 2022

estratti cartografia e normativa PGT vigente

all.3

cartografia con sovrapposizione estratto catastale



COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA

azioni strategiche e indirizzi progettuali



aree per servizi pubblici
e attrezzature di interesse
generale



aree di trasformazione
strategiche perequative
ATIP - AT1 - AT2 -
AT3 - AT4 - AT5

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO - Variante n° 2**

Documento di Piano

RELAZIONE parte seconda

**Criteri compensativi e perequativi, scenario
strategico e disciplina operativa, capp. 4,5**

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

P.G.T.:

Dott. Arch. GianPaolo Maffioletti	Via Cedore 28
albo architetti Milano n. 1073	20135 Milano
c.f. MFF GPL39D15F205M	tel 02-5515487
p.i. 01721160158	fax 02-55014724
	e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott. Arch. Ing. Paolo De Vizzi	Via XX Settembre 8
albo architetti Lodi n. 329	26900 Lodi
albo ingegneri Lodi n. 357	tel 0371-426877
c.f. DVZ PBN 75T17 F305A	e-mail studio@devizzi.it
p.i. 07987580981	

maggio 2020

Comune di Dresano
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano Variante 2

[Il contenuto di questa sezione è estremamente sfocato e illeggibile. Si presume che contenga le specifiche tecniche e i dati relativi all'area di proprietà comunale in oggetto.]

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina AT3 - AT4

Alla categoria "Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina", individuate nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle**

previsioni di PGT in scala 1:2.00, con specifica sigla e numerazione, appartengono due grandi comparti di trasformazione **AT3** e **AT4**, localizzati nella parte centrale del nucleo insediativo di Dresano, in diretta continuità con il nuovo quartiere Helios (verso ovest) e con il quartiere di madonnina (a sud). La trasformazione di queste aree assume un ruolo strategico nella realizzazione e nel disegno della "Spina centrale" e al tempo stesso costituisce occasione di ricucitura insediativa tra i due quartieri esistenti, attualmente (in particolare Madonnina) profondamente separati dal nucleo urbano centrale e dal sistema dei servizi.

All'interno delle aree AT3 e AT4 sono comprese differenti tipologie di aree, analizzate e classificate sulla base del loro stato di fatto (usi) e di diritto (disciplina vigente). In particolare:

Aree libere destinate dal PRG vigente a standard. L'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi finalizzati al superamento delle tradizionali modalità espropriative prevede l'inserimento di tali aree all'interno delle Aree di Trasformazione, garantendo, in cambio di una potenzialità edificatoria compensativa, la cessione gratuita all'Amministrazione di una quota parte rilevante dell'aree stesse;

Aree in fascia di rispetto. Sono aree attualmente libere, inedificabili in base al PRG vigente destinate alla costituzione della fascia di rispetto stradale al tratto urbano della provinciale n. 159 Sordio Bettola. La scelta strategica operata dal PGT di prevedere la costruzione di un sistema ambientale longitudinale nord - sud quale nuova struttura verde della città con il parziale declassamento a strada urbana di un tratto della S.P. 159 (dalla nuova rotonda nord di progetto fino alla rotonda centrale esistente) e la realizzazione di una nuova strada di circonvallazione al centro urbano di Dresano, attribuisce a queste aree un ruolo centrale nella realizzazione del nuovo disegno della "città pubblica".

Per le Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT3 valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Comune di Dresano
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano Variante 2

Per l'ambito AT3 è consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub-ambiti indipendenti (AT3.1 – AT3.2) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

Sf = 30% St

Quota di cessione totale

Ce = 259 mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente

C/le = 70% St

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

It ≤ 0,45 mc/mq

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

It ≤ 0,20 mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

1,50 mc/mq ≤ If ≤ 2,00 mc/mq

Altezza massima e numero di piani

H = 13,50 m – 4 piani

Rapporto di copertura

Rc(Sf) ≤ 50%

Indice di permeabilità

Ip(Sf) ≥ 40%

Densità arborea

A ≥ 1 albero/300 mq Sf

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento

Comune di Dresano
Provincia di Milano

↳ Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano Variante 2

viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Sevizi.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

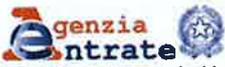
Nella attuazione dell' Area di Trasformazione strategica **AT3** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde;
- La tipomorfologia dell'edificazione del comparto meridionale dovrà risultare a cortina e/o a corte;
- L'edificazione dovrà prevedere accessi ciclopedonali al parco sul lato orientale per i comparti settentrionali, e sul lato occidentale per il comparto meridionale, lati confinanti con il parco stesso;
- Il progetto dovrà garantire interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle sponde delle rogge Gerina;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- Fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del nuovo tracciato della SP 159, posto ad oriente del paese, i nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica;
- Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

COMUNE DI DRESANO (MI)

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
 AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: DRESANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	4	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1850	L	5,3	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1150	L	3,5	4,2	L
Box	Normale	600	900	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1850	L	5,6	6,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1550	L	4,5	5,5	L

COMUNE DI DRESANO
 PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE
 AREA PROPRIETA' COMUNALE
 AMBITO "AT3.2"



Provinciale
 Geometri Laureati
 Iscrizione
 N. 176
 Mario Cipolla

COMUNE DI DRESANO (MI)
PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"



Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it



Provincia - Settore SUD-EST

DRESANO (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.250,00	2.450,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.400,00	1.500,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	800,00	1.000,00
Centro - Negozi	€/m ²	-	-
Centro - Uffici	€/m ²	-	-
Centro - Boxes	€	10.000,00	11.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	-	-
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.250,00	2.350,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.300,00	1.400,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	800,00	1.000,00
Periferia - Negozi	€/m ²	-	-
Periferia - Uffici	€/m ²	-	-
Periferia - Boxes	€	9.000,00	10.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	500,00	650,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	400,00	500,00

bollettino n.1/2024



COMUNE DI DRESANO (MI)

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN AMBITO "AT3.2"

STIMA ANALITICA VALORE DI TRASFORMAZIONE				
1	DATI URBANISTICI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3.2			
11	superficie territoriale		St	m ² 10.484,00
12	superficie di cessione localizzata	St * 70%	Ce	m ² 7.339,00
13	superficie fondiaria	St - Ce	Sf	m ² 3.145,00
14	indice edificabilità territoriale di riferimento negoziata		It	m ³ /m ² 0,45
15	volume territoriale ammissibile	St * It	Va	m ³ 4.717,80
16	volume incrementale incentivazione interesse pubblico		Iti	m ³ /m ² 0,20
17	volume incrementale incentivazione interesse pubblico	St * Iti	Vai	m ³ 2.096,80
18	volume totale realizzabile	Va + Vai	VaT	m ³ 6.814,60
19	Superficie lorda di pavimento ammissibile	VaT / 3,00	Slp	m ² 2.271,53
10	Slp vendibile	Slp + 13%	Slpv	m ² 2.566,83
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI			
2,1	valore unitario medio edificio residenziale minimo classe B		Pvf	€/m ² 2.050,00
2,2	ricavo finale	Slpv * Pvf	RI	€ 5.262.006,97
3	COSTI E VALORI DI MERCATO			
3,1	costo unitario costruzione fabbricati residenziale - valutazione media		Ccf	€/m ² 1.230,00
3,2	incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria		Oup	€/m ³ 15,44
3,3	incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria		Ous	€/m ³ 25,94
3,4	incidenza oneri comunali contributo costo di costruzione		Occ	€/m ² 29,81
3,5	incidenza oneri comunali afferenti lo standard qualitativo		Osq	€/m ³ 15,00
3,6	incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione		lp	% 8,00
3,7	incidenza oneri finanziari su costo di costruzione, oneri e spese tecniche		lf	% 5,00
3,8	incidenza utile operatore su costo costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz		lu	% 12,00
3,9	tasso di sconto investimento a medio termine		r	% 3,00
3,0	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia		n	anni 4,50
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI			
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato	Slpv * Ccf	Kc	€ 3.157.204,18
4,2	ammontare oneri urbanizzazione primaria e secondaria	VaT * (Oup+Ous)	Kou	€ 195.222,56
4,3	ammontare contributo costo di costruzione	Slp * Occ	Koc	€ 67.714,41
	ammontate oneri standard qualitativo	Vat * Osq	Ksq	€ 102.219,00
4,4	spese tecniche e di progettazione	Kc * lp	Kp	€ 252.576,33
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare	60% * lf * (Kc+Kou+Koc+Ksq+Kp)	Kf	€ 110.181,52
4,6	utile operatore	lu * (Kc+Kou+Koc+Ksq+Kp+Kf)	U	€ 453.947,88
4,7	costi totali	Kc+Kou+Koc+Kp+Kf+U	KT	€ 4.339.065,89
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	RI - KT	V	€ 922.941,07
6	attualizzazione	(1 + r) ⁿ	q	1,142267
7	DETERMINAZIONE VALORE AREA			
7,1	valore area di superficie territoriale	V / q	Vau	€ 807.990,89
7,2	valore unitario area	Vau / St	VAu	€/m ² 77,07
7,3	VALORE UNITARIO AREA	arrotondato	VAu	€/m² 77,00
7,4	superficie territoriale area compresa in AT3.2 da verificare a seguito di frazionamento catastale	rilevata graficamente	Sc	m ² 2.865,00
7,5	VALORE AREA COMPRESA IN AT3.2 da verificare a seguito di frazionamento catastale	VAu * Sc	VAT	€ 220.605,00

stima analitica più probabile valore di mercato

all. 6





Coll. Geom. di L. Gio. Gio.

**RICEVUTA TELEMATICA DI PAGAMENTO**

Versione oggetto: 6.2.0

DATI PAGAMENTO

Importo totale versato: 3.92

Identificativo versamento: 14E000GLMIABGHRVXBQJJR2MEZXGVI9ITG4

Importo: 3.92

Commissioni applicate: 0.37

Data: 07/02/2025

Causale: asseverazione perizia

Tipo pagamento: Diritti di cancelleria

Esito: ESEGUITO

Identificativo univoco riscossione: a9ecf607e8ea4067a2df2535c6793da3

Data/ora Messaggio Ricevuta: 07/02/2025 08:29:10

Data Applicativa:

ISTITUTO ATTESTANTE

Identificativo: WOLLNLB1

Denominazione: Worldpay BV

Codice unita operativa:

Denominazione unita operativa:

Indirizzo:

Civico:

C.A.P.:

Localita':

Provincia:

ENTE CREDITORE

Identificativo: 80184430587

Denominazione: Ministero della Giustizia

SOGGETTO VERSANTE

Identificativo:

Anagrafica:

Indirizzo:

Civico:

C.A.P.:

Localita':

Provincia:

Nazione:

E-mail:

SOGGETTO DEBITORE

Identificativo: CPLGRG56E05C329N

Anagrafica: GIORGIO CIPOLLA

Indirizzo: viale Roma

Civico: 42

C.A.P.: 26866

Localita': Castiraga Vidardo

Provincia: LO

Nazione: IT

E-mail: geocipolla@virgilio.it

