



Comune di Lodi Vecchio
Provincia di Lodi

settore: Tecnico

resp. Riccaboni arch. Laura

tel. 0371405056

e-mail riccaboni@comune.lodivecchio.lo.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Perizia di stima relativa al valore di mercato dell'area di proprietà comunale a margine di Viale Europa all'altezza del civico n. 44

Premessa

La sottoscritta Riccaboni arch. Laura, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Lodi Vecchio, su incarico dall'Amministrazione Comunale ha proceduto a formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato dell'area lungo Viale Europa all'altezza del civico n. 44, di proprietà del Comune stesso; ad assolvimento dell'incarico, dopo aver esaminato la documentazione agli atti ed aver effettuato i sopralluoghi necessari, ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

L'area è stata inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 comma 1 legge 133/2008) per l'anno 2015, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26/03/2015.

Descrizione e consistenza del bene immobile

Il bene oggetto di stima è un terreno di circa mq. 980,00 complessivi, edificabile ed ubicato nella zona artigianale e commerciale di Lodi Vecchio in viale Europa all'altezza del numero civico 44.

Il comune di Lodi Vecchio si estende su una superficie di circa 16 kmq e presenta una conformazione orografica pianeggiante.

La zona artigianale e commerciale è piuttosto estesa ed è ubicata a nord della città oltre la Strada Provinciale n. 115, che la separa appunto dalla zona residenziale.

L'area oggetto di alienazione è ben servita sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna, che appare ben sviluppata: è infatti accessibile da Viale Europa, la strada di spina della zona produttiva del Comune di Lodi Vecchio.

Non trascurabile è inoltre il fatto che l'area confina con un ampio parcheggio pubblico.

Il terreno possiede una conformazione rettangolare regolare della larghezza di circa m. 21 e la lunghezza di circa m 46, è pianeggiante, non pavimentato e non recintato; confina:

- a nord con un ampio parcheggio pubblico
- ad est ed a sud con aree edificate e definite dal PGT come *"Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti"*,
- a ovest con Viale Europa.

Il lotto risulta avere una superficie pari a mq. 980 catastali.

La dimensione del lotto è funzionale alle tipologie edificabili.

Riferimenti catastali

Il terreno di circa mq. 980, come si evince dall'allegato estratto di mappa, risulta già frazionato ed identificato in catasto come segue:

- Foglio 3 mappale n. 74

Provenienza dell'immobile

Il terreno è stato ceduto al Comune dalla società "Menna di Pietro Varese & C." a seguito dell'atto "Convenzione per l'attuazione di lottizzazione di terreni a scopo edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765", ", sottoscritto in data 29/10/1973, registrato a Legnano il 18/01/1974 al n. 0390, e trascritto in data 30/01/1974 al n. 838, che comprova l'acquisizione da parte del Comune di Lodi Vecchio del mappale n. 74 del Foglio 3.

Dati Urbanistico Edilizi e Tipologici

Nello strumento urbanistico il terreno ricade in "Ambito produttivo, artigianale e commerciale esistente", zona urbanizzata, direttamente edificabile con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, in cui l'edificazione è normata dall'allegato art. 27 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante n. 1 al PGT, e potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

Utilizzazione fondiaria: Uf: 0,6 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc: 50%

Superficie permeabile: Sp: 20%

Altezza: H: 12,50 ml

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'allegato art. 27 delle N.T.A. e comunque si rileva che la destinazione d'uso principale (o qualificante) è la produzione.

Applicando i parametri di PGT si desume quanto segue:

- Superficie fondiaria (S) = mq. 980

- Superficie lorda di pavimento edificabile (Slp): $980 \times 0,6 = \text{mq. } 588$

Procedimento di stima applicato

Il procedimento di stima più appropriato che si ritiene di applicare è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n. 4 anni, è il seguente:

$$Va = (Slp \times P \times (1 - U) - (Kc \times Slp + Ku)) / ka + (1 + r)^n$$

Va = valore dell'area oggetto di stima

Slp = superficie lorda di pavimento edificabile nel lotto ottenuta applicando gli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, e quantificata per il lotto in questione in mq 588

- P = prezzo medio di mercato dei capannoni di nuova costruzione in Lodi Vecchio, indicato dal Listino della camera di Commercio di Lodi n. 20 del 2014 "Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia" (vedi allegato), che corrisponde a € 660,00 €/mq (min. €/mq. 565,00 max. €/mq. 750,00).
- U = utile del promotore immobiliare, ipotizzato nel 0,15
- Kc = costo medio di costruzione degli edifici, definito in 300,00 €/mq
- Ku = sommatoria degli oneri concessori calcolati in base alle allegate tabelle comunali vigenti e dovuti per l'edificazione massima consentita nel lotto, pari a € 22.185,24
 (urbanizzazioni primarie = €/mq. 19,33 x mq. 588 = € 11.366,04
 urbanizzazioni secondarie = €/mq. 11,34 x mq. 588 = € 6.667,92
 smaltimento rifiuti = €/mq. 7,06 x mq. 588 = € 4.151,28)
- Ka = spese di acquisto dell'area e oneri finanziari in termini di percentuale rispetto al valore dell'area (Va), quantificate nel 15%
- r = tasso medio di interesse praticato dalle banche, calcolato in 3,5%
- n = è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi, quantificato in 4 anni

sostituendo i valori di cui sopra alla formula applicata si ottiene:

$$Va = \frac{(588 \times 660 \times (1 - 0,15)) - ((300,00 \times 588) + 22.185,24)}{0,15 + (1 + 0,035)^4} = € 101.179,50$$

VALORE AREA = € 101.179,50, arrotondato a € 101.000,00

COSTO AL MQ. = € 101.000,00 / mq. 980 = € 103,06

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ammonta a € 101.000,00 (centounmila/00), pari ad €/mq. 103,06.

Lodi Vecchio, 07/07/2015

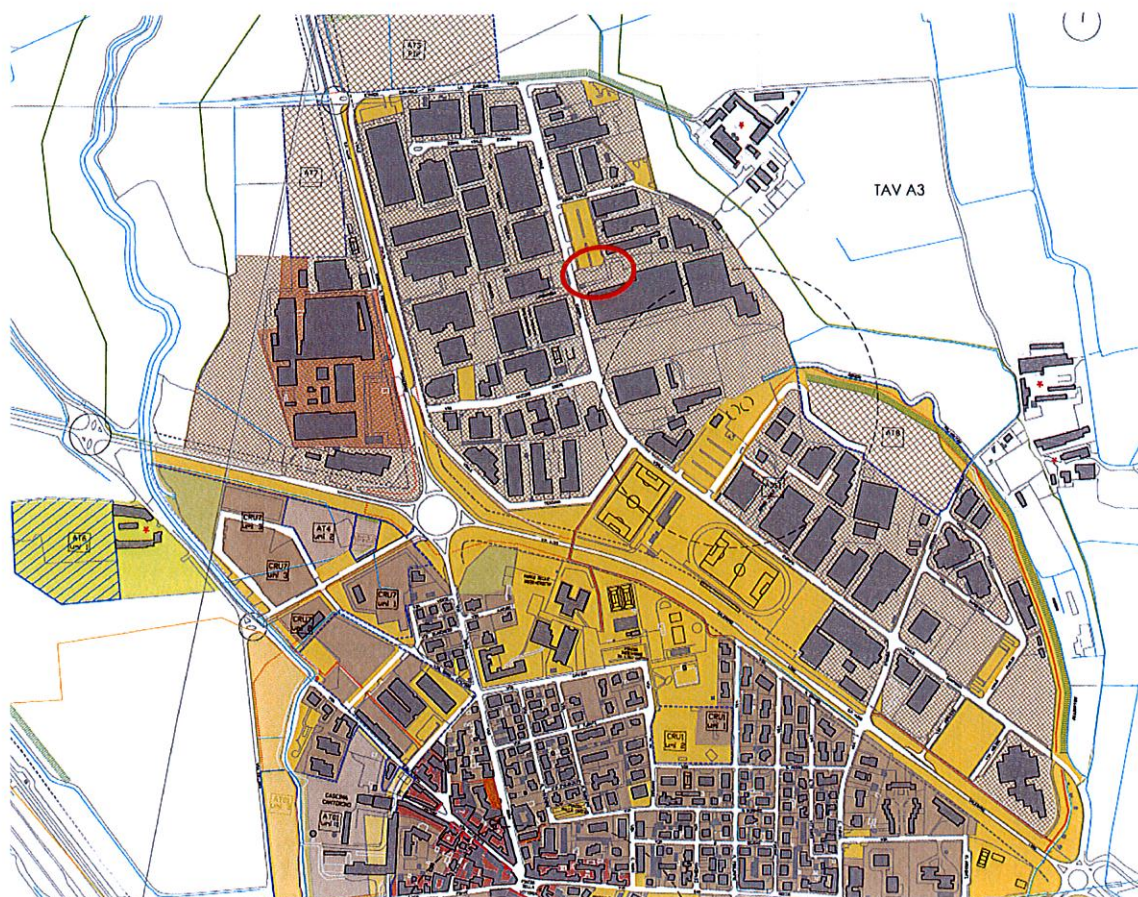
Il Tecnico Incaricato
 (Riccaboni arch. Laura)



Allegati:

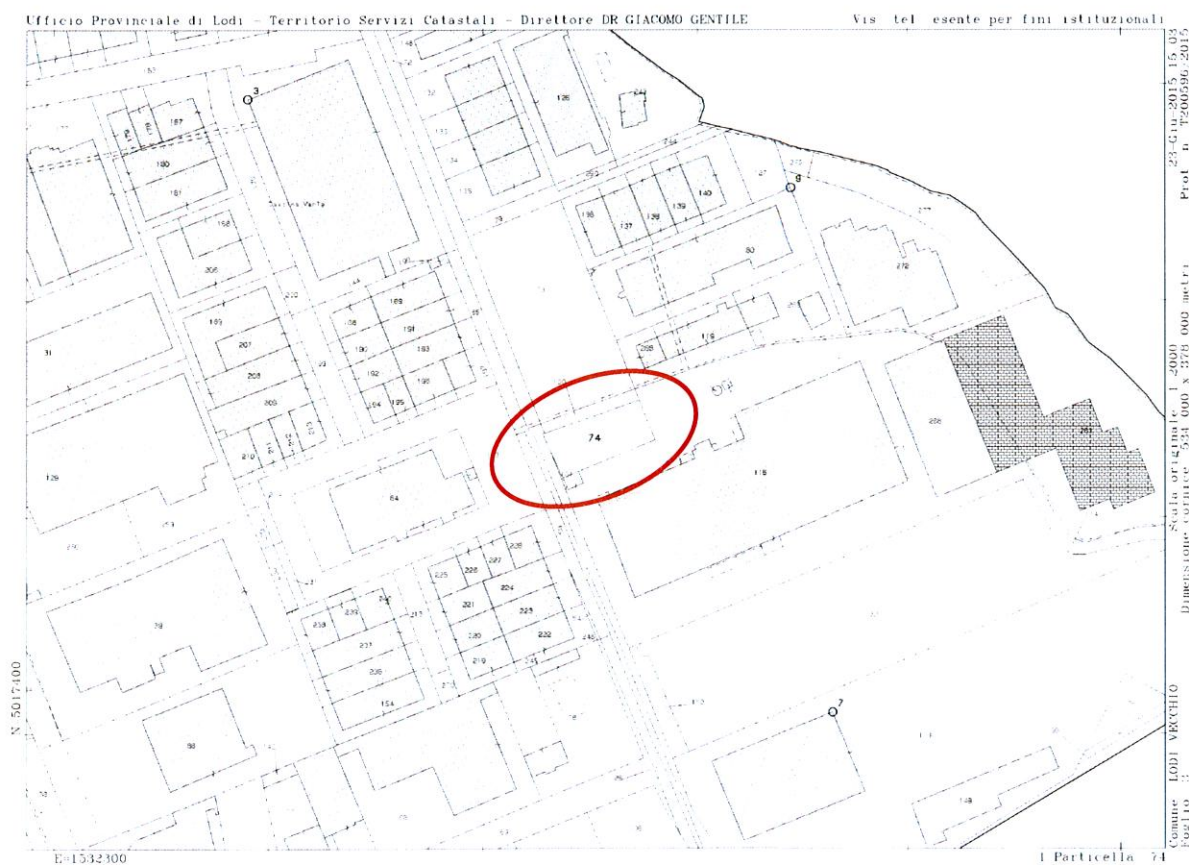
- estratto da PGT
- estratto da Google Earth
- estratto di mappa catastale
- estratto del Listino della camera di Commercio di Lodi n. 20 del 2014 "Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia"
- art. 27 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante n. 1 al PGT
- tabelle comunali di definizione degli oneri di urbanizzazione
- documentazione fotografica

AREA A MARGINE DI VIALE EUROPA ALL'ALTEZZA DEL CIVICO N. 44- ESTRATTO DA PGT





AREA A MARGINE DI VIALE EUROPA ALL'ALTEZZA DEL CIVICO N. 44- ESTRATTO DA GOOGLE EARTH
ESTRATTO CATASTALE: foglio 3 mappale 74





**Camera di Commercio
Lodi**

PREZZI DEGLI IMMOBILI IN LODI E PROVINCIA

Anno 2014

n. 20

Euro/mq	villette a schiera o similari - nuove		capannoni		boxes (a corpo)		aree edificabili urbanizzate residenziali al mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CORNO GIOVINE	1.000,00	1.250,00	n.q.	n.q.	8.000,00	11.000,00	55,00	75,00
CORNO VECCHIO	1.000,00	1.100,00	n.q.	n.q.	7.500,00	11.000,00	n.q.	n.q.
CORTE PALASIO	1.050,00	1.350,00	n.q.	n.q.	8.000,00	12.000,00	75,00	110,00
CRESPIATICA	1.000,00	1.250,00	450,00	650,00	8.000,00	12.000,00	75,00	100,00
FOMBIO	1.200,00	1.350,00	550,00	600,00	9.000,00	12.000,00	90,00	110,00
GALGAGNANO	1.350,00	1.500,00	500,00	650,00	9.000,00	13.000,00	90,00	120,00
GRAFFIGNANA	1.250,00	1.400,00	450,00	600,00	9.000,00	12.000,00	75,00	110,00
GUARDAMIGLIO	1.150,00	1.300,00	550,00	650,00	8.500,00	12.000,00	75,00	110,00
LIVRAGA	1.100,00	1.250,00	450,00	600,00	9.000,00	12.000,00	70,00	100,00
LODIVECCHIO	1.450,00	1.700,00	565,00	750,00	10.000,00	15.000,00	100,00	150,00
MACCASTORNA	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.
MAIRAGO	1.050,00	1.350,00	450,00	600,00	9.500,00	12.000,00	75,00	105,00
MALEO	1.200,00	1.350,00	450,00	550,00	9.500,00	12.000,00	75,00	100,00
MARUDO	1.150,00	1.350,00	n.q.	n.q.	9.000,00	12.000,00	85,00	120,00
MASSALENGO	1.200,00	1.500,00	n.q.	n.q.	9.500,00	13.000,00	85,00	120,00
MELETI	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.
MERLINO	1.450,00	1.700,00	600,00	800,00	10.000,00	14.000,00	100,00	140,00
MONTANASO LOMBARDO	1.500,00	1.800,00	500,00	700,00	10.000,00	15.000,00	100,00	150,00
MULAZZANO	1.450,00	1.650,00	n.q.	n.q.	10.000,00	15.000,00	100,00	140,00

permesso di costruzione, dovranno essere forniti all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.

- Nelle zone destinate ad insediamenti extragricoli non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti. Non sono insediabili attività ad alto rischio di incidente rilevante. Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire, l'adozione di idonei impianti tecnologici, onde assicurare l'idoneo trattamento di tutti i tipi di scarichi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85, D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nonché i Regolamenti regionali n. 3 e 4/2006 e la D.G.R. 8/2318 del 5/04/06.
- Per ogni nuovo processo produttivo insediabile o sua modificazione sostanziale dovrà essere conforme alla LR8/2007 per le DIAP e L.n°122/2010 per le SCIA. Nelle aree produttive e artigianali esistenti, ove vi siano edifici residenziali autonomi, insistenti su lotti di specifica competenza possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati edifici destinati esclusivamente alle attività produttive con gli indici ammessi dalla zona.
- Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si precisa che è consentita la sola edificazione di "vendita al dettaglio" e "medie strutture di vendita" mentre è tassativamente vietata l'edificazione o l'inserimento di "grandi strutture di vendita" (come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998 n.114).
- In ogni unità produttiva la SIp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della SIp totale ammessa dalle norme di ogni singola zona.

5. Aree produttive dismesse e bonifica dei siti contaminati.

Il recupero delle aree produttive dismesse, che non rientrano in un Piano Attuativo individuato del PGT, seguono le prescrizioni contenute nell'art.97 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nel caso in cui le aree dismesse risultino siti contaminati il D.Lgs. 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie.

Pertanto il rilascio del Titolo Abilitativo da parte del Comune, per il riutilizzo di un'area produttiva dismessa, avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art.240), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (ARPA) gli esiti delle indagini.

Art. 27 (Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti)

1. Tale zona comprende parti del territorio già occupate da attività produttive esistenti, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Per tale zona valgono le indicazioni fornite nell'articolo relativo a: Norme generali per la zone produttive artigianali e commerciali.
3. L'edificazione nelle aree libere è subordinata a rilascio di titolo abilitativo, nel quale sono trattate le modalità indicate nelle Norme generali per le zone produttive e nel rispetto dei seguenti indici:

Uf: 0,6 mq/mq

Rc: 50%

Sp: 20%

H: 12,50 ml

A. Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

De: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso la distanza minima tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), non deve essere inferiore a metri 10,00. La suddetta prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta tra le pareti.

Dc: la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 5,00.

E' consentito costruire a confine quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico o quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata.

E' consentita la realizzazione a confine di autorimesse con altezza H max = 2,50 ml, fatti salvi i diritti di terzi e previo convenzionamento con i confinanti.

Ds le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza a m. 7,00;

m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;

m. 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono comunque essere rispettate le norme vigenti in materia.

5. Destinazioni d'uso ammesse.

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): PR produzione.

Nell'ambito di ciascun intervento è ammessa la realizzazione della abitazione per la proprietà od il personale di custodia non in edifici autonomi per una slp massima di 150 mq.

In ogni attività produttiva, la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa.

- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

PR produzione: 4.

TR terziario:

Sono consentiti nei limiti sopra precisati

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1; esercizi di media superficie tipo 2 e 3

Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza:

AR attrezzature ricettive: 5.

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: -

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: -

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici:	-
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	6.

Aree soggette a disciplina speciale – ADS

Le tavole di Piano individuano con opportuna simbologia le aree soggette a disciplina speciale. Tali aree si differenziano da quelle individuate dai comparti di riqualificazione per le modeste dimensioni o per presentare caratteri particolari.

ADS 1 _diramazione Viale Europa

Il Piano disegna un nuovo tracciato in sostituzione di un tratto della viabilità esistente. L'utilizzazione fondiaria di quest'ultima dovrà essere successiva e subordinata alla realizzazione della nuova viabilità prevista.

Art. 28 (Ambiti produttivi di completamento in attuazione di P.A. vigente e convenzionato)

1. Esse comprendono aree produttive già parzialmente insediate per le quali esiste Piano Attuativo già convenzionato. Il perimetro di tale intervento coincide con la delimitazione delle rispettive aree. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché nelle condizioni contenute nella relativa convenzione.

CAPO IV - AMBITI AGRICOLI

Art. 29 (Ambito destinato all'attività agricola)

1. Le aree agricole per il loro carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituiscono la parte fondamentale del potenziale produttivo agrario del territorio comunale. Tali aree sono tutelate dalla Legge Regionale n.12 del 2005 (e successive modifiche e integrazioni) e destinate alla salvaguardia e allo sviluppo dell'attività produttiva agricola come previsto dal Piano di Sviluppo Agricolo della Provincia di Lodi.
2. L'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi e del progetto dei valori ambientali - comprende i seguenti ambiti:
 - Ambito agricolo di pianura irrigua;
 - Ambito agricolo di filtro;
 - Ambito agricolo del canale Muzza.

Sono inoltre compresi gli ambiti territoriali estrattivi (individuati nelle tavole di Piano) e aree di giacimenti inerti.

A tali ambiti, come definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
3. L'attività agricola è consentita in tutto il territorio comunale così come indicato negli elaborati grafici di Piano compatibilmente con quanto indicato al capo "Ambiti di tutela ambientale" di cui alle presente norme che prevale sulle indicazioni seguenti.
4. Gli ambiti destinati all'attività agricola che risultano localizzati internamente al perimetro di **Parchi Locali di interesse sovralocale** (es. PLIS) sono soggetti alle prescrizioni contenute nella specifica normativa di riferimento e alle disposizioni contenute nel presente Capo delle NTA del PGT che si intendono complementari e integranti.
5. L'attività agricola e l'uso dei suoli agro-naturali, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti comunali e sovracomunali, sono comunque soggetti alle prescrizioni di valorizzazione ambientale e naturale, tutela, salvaguardia, e protezione di cui alle presenti norme. Tali indicazioni costituiscono parte integrante del presente Capo.

**TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER
L'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA.**

(Delibera G.C. n.161 del 13 dicembre 2011)

Edifici destinati alla residenza

TIPO	ZONE A		ZONE B		ZONE C ed altre	
	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Ristrutturazioni
Primarie	5,84	3,50	7,01	4,67	10,51	4,67
Secondarie	16,68	3,71	16,68	5,56	16,68	5,56
Totali	22,52	7,21	23,69	10,23	27,19	10,23

Edifici destinati all'industria ed all'artigianato

TIPO		
€/mq.	Nuove Costruzioni	Ristrutturazioni
Primarie	19,33	9,67
Secondarie	11,34	5,67
Smalti.rifiuti	7,06	3,53
Totali	37,73	18,87

Edifici destinati all'industria alberghiera

TIPO		
€/mq.	Nuove Costruzioni	Ristrutturazioni
Primarie	22,75	11,38
Secondarie	23,33	11,67
Totali	46,08	23,05

Edifici destinati ad attività commerciali e direzionali

TIPO		
€/mq.	Nuove Costruzioni	Ristrutturazioni
Primarie	64,47	32,24
Secondarie	27,31	13,65
Totali	91,78	45,89

Costo di Costruzione = € 382,82 (Delibera G.C. n.161 del 13 dicembre 2011)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

