



## PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Gulti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9724, con Studio professionale in Peschiera Borromeo 20068 (MI), Via Indipendenza 1, c.f. GLTCLD48R19L050K;

premessi che:

- i sigg.  
Tosca Pizzamiglio, nata a Milano il 24.03.1970, C.F. PZZ TSC 70C64 F2050, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "STUDIO ZENITH S.r.l.", con sede in via V. Monti, n. 18, Peschiera Borromeo (MI) 20068, C.F. e P.I. 05584990963, REA MILANO 1832948 e  
Daniele Pizzamiglio, nato a Milano il 07.06.1974, C.F. PZZ DNL 74H07 F205H, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante della Cooperativa Edilizia "SANTA MARIA DEL BOSCO", con sede in via Freguglia, n. 2, Milano 20122, C. F. e P.I. 05219920963, REA MILANO 1804979, Albo Cooperative A174401;  
hanno presentato ed è in corso di esame presso il Comune di Peschiera Borromeo, il progetto di Piano di Recupero avente oggetto la Cascina Sargenti, sita in Comune di Peschiera Borromeo, Via Matteotti, Via Cà Matta, Via Due Giugno;
- nel progetto di Piano di Recupero è prevista la monetizzazione di aree di cessione per dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
- ai fini della determinazione della monetizzazione di tali aree non cedute è necessario determinarne il valore corrispondente all'utilità economica derivante ai proponenti il Piano di Recupero a fronte della mancata cessione;

esprime la seguente stima.

### 1) DESCRIZIONE SOMMARIA, IDENTIFICAZIONE TOPONOMASTICA E CATASTALE

Il complesso immobiliare oggetto d'intervento di recupero edilizio corrisponde all'originaria cascina agricola e zootecnica condotta dalla famiglia Sargenti. Gli immobili sono da tempo dismessi. La collocazione è in frazione Bettola, la frazione principale dove hanno sede il Comune ed i servizi più rilevanti. E' identificato al Catasto del Comune di Peschiera Borromeo come segue: foglio n. 69, mappali 8 parte, 9, 12, 13 parte, 180, 271, porzione dismessa di ex cavo

irriguo.

## 2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano del Governo del Territorio, nelle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, non ha individuato nel comparto alcuna cessione di standard o servizio, data la limitata entità dello stesso e la sua completa integrazione con il circostante tessuto urbano che offre e contiene tutte le necessarie infrastrutture. La destinazione di piano non permette alcun incremento di SLP o volumetrico rispetto alle quantità esistenti.

## 3) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Tali condizioni determinano che le aree libere facenti parte del complesso non possiedono propria capacità edificatoria e, pertanto, non sono valutabili secondo i canoni di normale commercializzazione.

Ulteriore difficoltà è il reperimento di attuali comparazioni per simili utilizzazioni e destinazioni, prescindendo dai valori di esproprio che, come noto, sono decisamente limitati.

## 4) STIMA

Per poter ragionare su dati concreti è, pertanto, necessario indagare iniziative svolte nei Comuni del circondario, unici elementi degni di affidabilità.

Per esempio abbiamo attualmente noto il valore di monetizzazione delle aree a standard che il Comune di Milano attribuisce alle aree non cedute. Al riguardo si cita la Determina Dirigenziale della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio – Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree – n. 28/2014 del 20/06/2014, PG 401481/2014, nella cui tabella allegata si stabilisce che per la zona “Forlanini-Mecenate” adiacenti al territorio di Peschiera Borromeo, il valore aggiornato con decorrenza 1° dicembre 2015 è di €/mq 213,10.

Va da se che, se il Comune di Milano ha fissato questo prezzo per un’area molto meglio servita e quotata, nel nostro territorio, in base all’andamento negativo del mercato edilizio in generale, si dovrebbe ritenere congrua una riduzione almeno del 30%. Applicando tale ridimensionamento si ottiene un valore ragionato di

€/mq  $213,10 - (213,10 \times 0,30) = \text{€/mq } 149,17$  che si arrotonda per difetto ad €/mq 149,00.

Altro dato noto che si ritiene più attuale e conforme al nostro studio lo si rileva in Comune di San Donato Milanese. Per un piano di lottizzazione attualmente in itinere denominato “Comparto PdCC1” la convenzione urbanistica ha fissato il prezzo della monetizzazione delle aree non cedute in €/mq 131,00 “giusta perizia

di stima redatta dal Servizio Patrimonio dell'area Territorio del Comune di San Donato Milanese"

## 5) CONCLUSIONI

Quindi, tirando le somme per concludere la presente stima, lo scrivente tecnico incaricato ritiene di poter utilizzare detti parametri quali unici elementi certi di raffronto per determinare il valore corrispondente alla cosiddetta "utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione" prevista dall'art.46, comma 1, lettera a, della legge regionale 12/2005.

Il prezzo a mq unitario è, pertanto, così determinato:

- dato derivato dal Comune di Milano adeguato al Comune di Peschiera Borromeo: = €/mq 149,00
- dato derivato dal Comune di San Donato Mil.se = €/mq 131,00
- media aritmetica:  $(149,00 + 131,00) : 2$  = €/mq 140,00

In conclusione si determina il prezzo unitario di monetizzazione delle aree non cedute nel valore congruo di **€/mq 140,00**.

Peschiera Borromeo, 14/12/2015

In fede  
Dott. Arch. Claudio Gulti





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2015 e questo giorno 14 del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso o il Signor

CLAUDIO GULTI nato a TARCENTO (UD)

il 19 / 10 / 1948, residente in PANTIGLIATE prov. (MI)

in via S.S. NUOVA PAULLESE 1, identificato con documento 'CARTA D'IDENTITA'

n°ATO714846 rilasciato da SINDACO DI PANTIGLIATE il 10 / 03 / 2012

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 14 / 12 / 2015 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup> il comparente 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.



14 DIC 15 - 045197

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
di servizio 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.

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