



Comune di San Giuliano Milanese  
Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata



Al Sig.

Dirigente Settore Tecnico  
e Sviluppo del Territorio  
Arch. Edoardo Candiani

San Giuliano Milanese,  
17 gennaio 2017

Oggetto: Relazione di stima per l'area sita nel Comune di San Giuliano Milanese  
ricompresa tra le vie Giotto, Civesio, Liberazione e Volturmo

PREMESSA

- Il regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare , approvato con deliberazione del C.C. n. 85 del 28.11.2001, prevede all'allrt.1 che, con la deliberazione consiliare di approvazione del Bilancio di previsione annuale l'Amministrazione comunale programmi le alienazioni che intende avviare durante il corso dell'esercizio finanziario;
- L'art. 58 della Legge n. 133/2008 prevede che ciascun comune provveda a redigere il *piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari quale strumento per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio;
- L'art. 95 – bis della L.R. 12/2005 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – prevede:
  - *Comma 2: Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.*
  - *Comma 3: Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.*



Comune di San Giuliano Milanese

- *Comma 4: Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*
- La presente relazione di stima viene pertanto redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 , comma 12, del predetto regolamento in quanto necessaria al fine di procedere alla eventuale alienazione degli immobili.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- L'area in esame è localizzata in frazione Civesio è delimitata dalle vie Civesio, Giotto, Liberazione e Volturmo;
- E' di proprietà del Comune di San Giuliano Milanese a seguito di scrittura privata del 29/05/1989, rogante Dott. Scalamogna, rep. 9445;
- E' censita in Catasto al :

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
13	114	Orto irriguo	10170	411,79	157,57

- Di forma quadrilatera , su tre lati è separata dalle sedi stradali , sul quarto lato è separata dalla presenza di rogge irrigue cavo Comelli e roggia Certosa;
- L'area , della superficie catastale complessiva di mq 10170, dal vigente P.G.T. è così classificata :
  - Mq 7164 circa come area libere a disposizione del comune;
  - Mq 2070 circa come aree per la viabilità esistente;
  - Mq 936 circa come aree a parcheggi pubblici.
- L'area classificata libera a disposizione del comune è interessata da uno stato di degrado, accentuato dalla presenza di numerose essenze arboree infestanti, arbusti ed alberature di scarso rilievo in pessimo stato manutentivo, inoltre si riscontra la presenza di orti abusivi;
- L'area, posta in prossimità della frazione di Civesio, risulta ben collegata alla viabilità sia comunale che sovracomunale, essendo prossima allo svincolo del raccordo autostradale ;

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

- Il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del C.C. n:1 del 27/01/2010, recependo quanto dettato dal P.R.G. , attribuisce di fatto all'immobile la destinazione in parte a parcheggi pubblici, in parte a viabilità esistente, in parte ad aree libere a disposizione del comune;
- L'area non è ricompresa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ;
- La stessa è gravata da fascia di rispetto cimiteriale per una minima parte di area destinata a parcheggio pubblico a confine con la via Tagliabue ; inoltre il fronte via Civesio è sottoposto a vincolo derivante dal reticolo idrico ;



Comune di San Giuliano Milanese

## ANALISI DI STIMA

- La stima sommaria del più probabile valore venale di mercato del bene in argomento, attribuibile all'area derivante dalla sua destinazione urbanistica, ovvero a servizi (area a parcheggi e aree libere a disposizione del comune), anche tenendo conto dello sviluppo delle limitrofe aree a fronte via Liberazione e via Po/Lombardia, nonché delle limitrofe zone residenziali e dei vincoli e servitù apparenti, può sommariamente definirsi in €/mq 50,00, da cui deriverebbe un valore venale pari a :
  - Mq 7164 (area libere a disposizione del comune);
  - Mq 936 (aree a parcheggi pubblici);
  - Per complessivi mq 8.100
  - Volare venale : mq 8.100 x €/mq 50,00 = € 405.000,00

## VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Premesso che si ritiene ammissibile la trasformazione delle sole aree classificate dal vigente P.G.T. come area libere a disposizione del comune;

Considerato che:

- le adiacenti zone residenziali sono tutte definite dal vigente P.G.T. come zone ATUC 1 contraddistinte dai seguenti indici urbanistici:
  - If = 0,4 mq/mq
  - H max = 10,00 m.
  - Ri = 1/1
  - Rc = 1/3 ;
- l'area in questione rapportata all'ambito di riferimento ed al piano dei servizi nel suo complesso ha una dimensione locale tale per cui la modifica della destinazione urbanistica non richiede l'esperimento della procedura di valutazione ambientale strategica;
- l'area in parola, inserita nel tessuto urbano consolidato, è oggi parte di un più ampio ambito a vocazione edificatoria disciplinato dal Piano delle regole;
- in virtù della adiacenza alle aree urbanizzate a destinazione residenziale si suggerisce di assegnare anche all'area in argomento una vocazione edificatoria a destinazione residenziale, con indice urbanistico delle aree ATUC1 ;
- la destinazione d'uso urbanistica suggerita non si pone in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità similari a quella oggetto di valutazione.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite si è rilevato che aree edificabili a destinazione residenziale, com'è quella oggetto della presente stima, il più probabile valore di mercato



Comune di San Giuliano Milanese

al mq., unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili" è pari a: €/mc 100,00

L'area in argomento , applicando l'indice edificatorio delle zone Atuc 1 (If = 0,4 mq/mq) svilupperebbe:

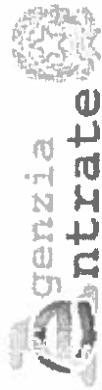
- mq 7164 x 0,4 = mq 2.865,6 di S.U. (Superficie Utile)
- mq 2.865,6 x h 4,00 = mc 11.462,40 (cubatura convenzione Art. 8.5 del P.d.R.)

più probabile valore venale di mercato del bene :

$$- \text{mc } 11.462,40 \times \text{€/mc } 100,00 = \text{€ } 1.146.240,00$$

Con osservanza

Responsabile del Procedimento  
Geom. Francesco Renzulli tel 02/98.207.297



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2017

Data: 17/01/2017 - Ora: 10.53.20

Visura n.: T106678 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN GIULIANO MILANESE ( Codice: H930)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MILANO	Foglio: 13 Particella: 114

## INTESTATO

1	COMUNE DI SAN GIULIANO con sede in SAN GIULIANO MILANESE	00798940151*	(1) Proprietà per l/1
---	--	--------------	-----------------------

### Situazione dell'Immobile dal 28/12/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	13	114		-	ORTO IRRIG	1	1	01 70	130A	Dominicale Euro 411,79 L. 797.328	Agrario Euro 157,57 L. 305.100	FRAZIONAMENTO del 28/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 48812.3/1994)
Notifica							Partita	888				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 338 - foglio 13 particella 339

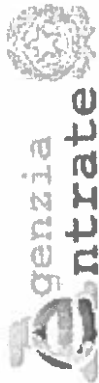
### Situazione dell'Immobile dal 13/12/1969

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	13	114		-	ORTO IRRIG	1	1	10 00	130A	Dominicale L. 862.400	Agrario L. 330.800	Tabella di variazione del 13/12/1969 in atti dal 08/01/1970 (n. 2969)
Notifica							Partita	888				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 13

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2017

Situazione degli intestati dal 29/05/1989

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	00798940151	(1) Proprieta' per 1/1
COMUNE DI SAN GIULIANO con sede in SAN GIULIANO MILANESE			
SCRITTURA PRIVATA del 29/05/1989 protocollo n. 37141 Voltura in atti dal 03/10/2000 Repertorio n.: 9445 Rogante: DR SCALAMOGNA Sede: SAN GIULIANO MILANESE			
Registrazione: AP Sede: MILANO Volume: 1 n. 6245 del 09/06/1989 DONAZIONE (n. 11157.1/1989)			

Situazione degli intestati dal 13/12/1969

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	LVRRCN08A46F205E*	fino al 29/05/1989
LIVERTA Caterina nata a MILANO il 06/01/1908			
del 13/12/1969 Voltura Variazione in atti dal 08/01/1970 Repertorio n.: 8 Registrazione: (n. 2969)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	13	13	·	ORTO IRRIG 1	2 67 60	130A	Dominicale L. 2.097.984 Agrario L. 802.800 Impianto meccanografico del 01/02/1964
Notifica		Partita		888			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

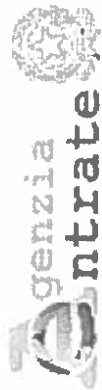
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	LVRRCN08A46F205E*	fino al 25/06/1974
LIVERTA Caterina nata a MILANO il 06/01/1908			
del 01/02/1964 Impianto meccanografico del 01/02/1964			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2017

Data: 17/01/2017 - Ora: 10.52.19 Fine  
Visura n.: T105943 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIULIANO MILANESE ( Codice: H930)	
Catasto Terreni	Provincia di MILANO	
Immobile	Foglio: 13 Particella: 114	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	13	114		.	ORTO IRRIG 1	1 01 70	130A	Dominicale Euro 411,79 L. 797.328	Agrario Euro 157,57 L. 305.100	FRAZIONAMENTO del 28/12/1994 in atti dal 29/12/1994 (n. 48812.3/1994)

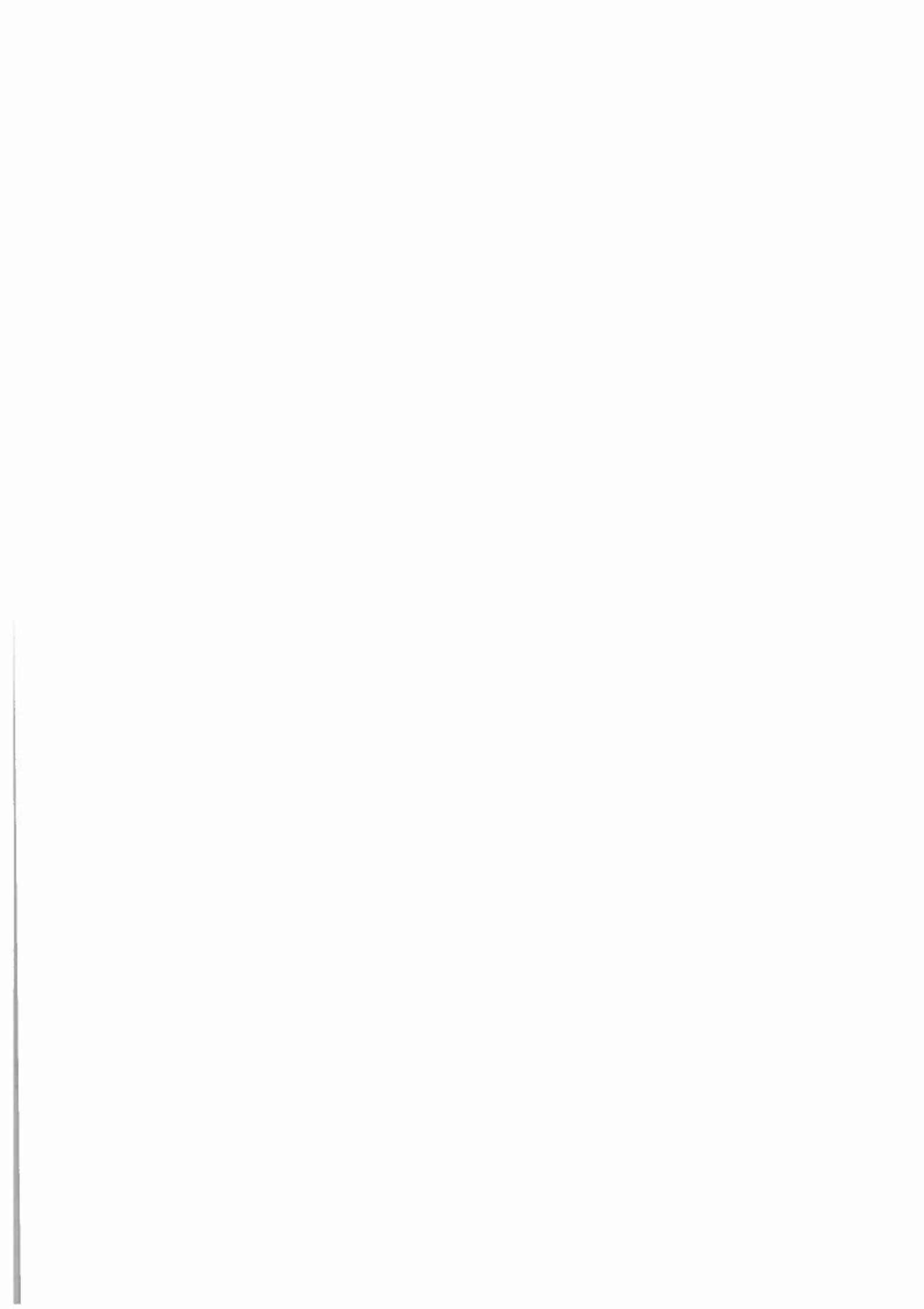
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
1	COMUNE DI SAN GIULIANO con sede in SAN GIULIANO MILANESE		CODICE FISCALE 00798940151*	
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 29/05/1989 protocollo n. 37141 Voltura in atti dal 03/10/2000 Repertorio n.: 9445 Rogante: DR SCAL.AMOGNA Sede: SAN GIULIANO MILANESE		(1) Proprieta' per 1/1	
	Registrazione: AP Sede: MILANO Volume: 1 n. 6245 del 09/06/1989 DONAZIONE (n. 11157.1/1989)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





N=5026700

E=1520500

