



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

Magenta, 12/10/2016

S.U.E. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Spett.le

AGENZIA DEL DEMANIO

C.SO MONFORTE 32

20122 - MILANO

pec: dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it

OGGETTO: Richiesta di congruità del valore dei compendi allibrati alle Vs. schede patrimoniali cessate MIB0596, MIB0597, MIB0713.

RIF. Compendio di Via Bachelet – scheda MIB0713

Con riferimento all'oggetto, a seguito della Vs. nota prot.n.2016/5847/DRL-STMI1 del 05/05/2016, al fine di ottenere attestazione della congruità dei valori stimati per l'alienazione dei compendi in oggetto, ai sensi dell'art. 9 comma 5 del D.lgs n.85/2010, acquisiti da codesta Amministrazione ai sensi dell'art.56-bis del D.L. 69/2013, come da Vs. indicazione, si allega alla presente perizia redatta sulla base del modello estimale utilizzato dagli Enti Territoriali per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio su citato.

Si comunica che il responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/1990 è Geom. Marco Bizzarri.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(arch. Danila Scaramuzzino)

Documento redatto in formato elettronico e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

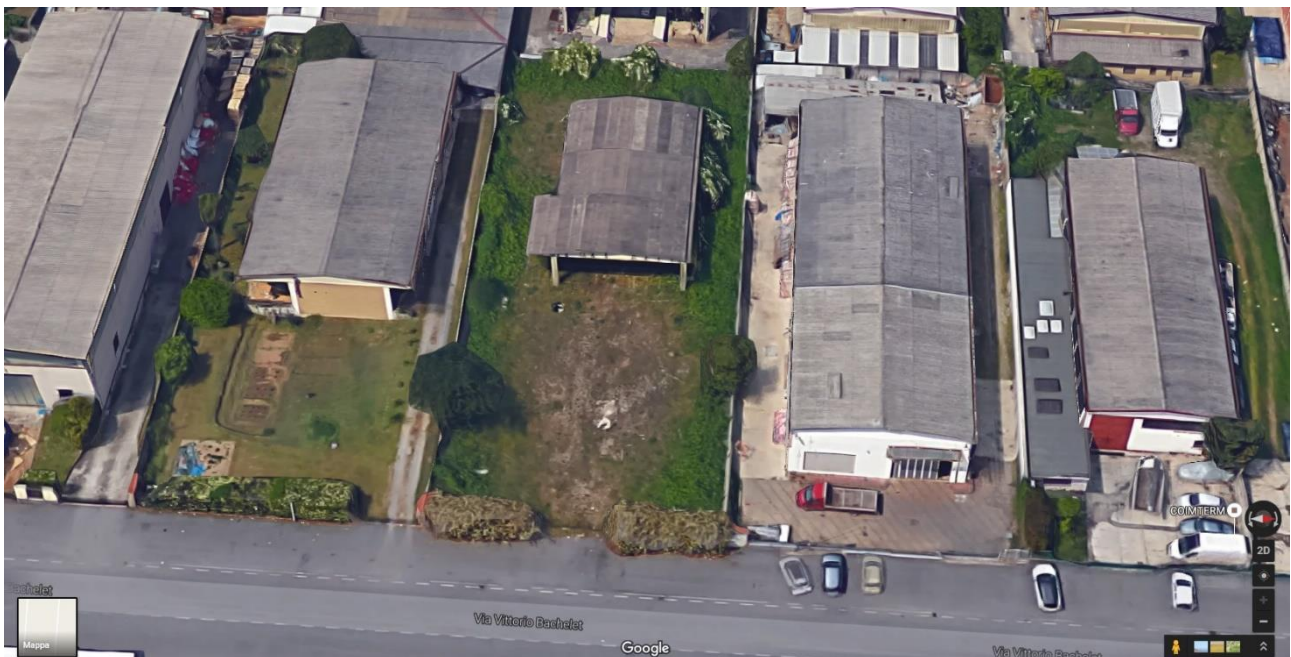
SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Via Bachelet

MAGENTA (MI)



Sommario

| | |
|--|----|
| SCHEDA RIASSUNTIVA | 3 |
| OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE | 4 |
| PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE | 4 |
| 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 4 |
| 1.1 Ubicazione E Contesto Urbano | 4 |
| 1.2 Descrizione | 7 |
| 2 DATI IDENTIFICATIVI | 7 |
| 2.1 Dati Catastali..... | 7 |
| 2.2 Consistenza..... | 7 |
| 2.3 Inquadramento Urbanistico | 8 |
| 2.4 Proprietà..... | 8 |
| 3 STATO DI MANUTENZIONE | 8 |
| 4 SITUAZIONE LOCATIVA | 9 |
| PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE | 9 |
| 5 SCOPO DELLA STIMA | 9 |
| 6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE..... | 9 |
| 7 IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO | 10 |
| 8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO (P e Ri) | 11 |
| 9 DETERMINAZIONE DEL COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC,kc,KU,KPR,KOF)..... | 17 |
| 10 UTILE LORDO DELL'IMPRENDIDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (U_p, r) | 19 |
| 11 FOGLIO DI CALCOLO EXCEL - CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA | 21 |
| NOTE | 22 |
| CONCLUSIONI | 22 |
| ALLEGATI..... | 23 |
| ALLEGATO 1 - <i>Documentazione fotografica</i> | 24 |
| ALLEGATO 2 - <i>Visure catastali ed estratto mappa</i> | 25 |
| ALLEGATO 3 - <i>Stralcio strumento urbanistico e N.T.A.</i> | 26 |
| ALLEGATO 4 - <i>Analisi di mercato</i> | 32 |

SCHEDA RIASSUNTIVA

| | |
|---|--|
| Scopo della valutazione: | alienazione mediante indizione di asta pubblica |
| Epoca di riferimento: | Ottobre 2016 |
| Data di ultimazione della valutazione: | Ottobre 2016 |
| Indirizzo: | Via Bachelet Magenta (MI) |
| Descrizione: | <p>Terreno edificabile con struttura prefabbricata con destinazione da P.G.T.:</p> <p>vigente : Ambito Industriale - Insediamenti produttivi esistenti I.P.E</p> <p>adottato: Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi</p> |
| Data di costruzione: | 1982 |
| Consistenza: | area complessiva 1460 mq di cui coperta (tettoia) 315 mq |
| Proprietà: | pervenuto dall'Agenzia del Demanio in data 26/08/2014 con decreto n. 2014/1237 ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98 |
| Attuale uso: | terreno edificabile con insistente tettoia industriale |
| Identificativi catastali: | fg. 21 mapp.377,386 |
| Situazione locativa in essere: | non locato |
| Situazione locativa proposta: | non prevista |

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, e altri enti locali" ha introdotto nel nostro ordinamento il cosiddetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali. In esecuzione della predetta normativa, il Comune di Magenta deve provvedere all'aggiornamento/integrazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati, anche a seguito del trasferimento in proprietà – a titolo non oneroso – al Comune nel 2014 di beni immobili trasferiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 56 bis decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Tale stima, riferita all'area edificabile con insistente tettoia industriale sita nel Comune di Magenta, in Via V. Bachelet, identificata catastalmente al N.C.E.U. al fg.21 mapp. 377,386, viene redatta al fine di acquisire l'attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi del D.lgs n.85/2010 art.9 comma 5.

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Ubicazione E Contesto Urbano

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Magenta, comune situato al confine occidentale della Provincia di Milano ed a pochi passi dalla nota città di Novara.

Per la sua collocazione geografica, la città di Magenta si trova in un'area di forte concentrazione urbana, in zona baricentrica rispetto a due grossi bacini industriali: quello Milanese e quello Piemontese: è stata infatti da sempre un punto di passaggio tra i due nodi principali dell'economia italiana, Milano e Torino, anche se solo negli ultimi due secoli si è sviluppato un sistema stradale efficiente che fa della città un centro facilmente raggiungibile.

Il comune, attraversato dal fiume Ticino, si presenta come ideale cerniera fra il Comune di Milano ed i Comuni limitrofi.

La grande vicinanza all'anello dei trasporti, costituita dalle Autostrade A4 Milano-Torino e ex Strada Statale 11 Strada Regionale Superiore (Magenta-Novara) attribuiscono all'area il valore di luogo privilegiato di connessione, aggregazione e scambio. Intatti, le autostrade distano pochi chilometri dal comune e consentono il rapido collegamento con la restante rete autostradale nazionale. Inoltre, l'asse viario urbano dell'adiacente Via Milano - Strada Padana Est consentono un veloce collegamento con il centro cittadino ed i comuni limitrofi.

Attualmente la città è posta sulla linea di trasporti pubblici Milano-Torino ed usufruisce di una stazione ferroviaria non lontana dal centro storico oltre ad autobus di superficie di tipo pubblico.

La mancanza di idonee comunicazioni tra i centri dell'area porta ad un utilizzo di trasporto automobilistico privato.

Il territorio comunale ha uno sviluppo urbano che si è storicamente articolato in tre nuclei urbani: il capoluogo e le frazioni di Pontenuovo e Pontevecchio, lungo il Naviglio Grande.

Ricade interamente nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, fa parte del Polo Culturale dei Navigli ed è un polo di rilevanza sovracomunale dell'ambito del Magentino perché si localizza nella fascia di transizione tra la parte centrale, fortemente e diffusamente urbanizzata (Milano ed i Comuni dell'hinterland), e la fascia occidentale meno intensamente insediata che arriva al Parco del Ticino.

Il comune confina con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Corbetta, Cerano, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino e Marcallo con Casone.

Magenta, prevalentemente residenziale, è particolarmente ricca di cascine, specie nelle aree a verde site nelle zone periferiche ed è riuscito a salvaguardare il patrimonio storico e ambientale nonostante l'intensa urbanizzazione.

I suoi punti di forza sono:

- la sua localizzazione baricentrica;
- Il centro storico di grande valore;
- buona accessibilità;
- la potenzialità di insediamenti produttivi;
- la presenza del parco ed estese aree agricole.

Risulta dotata di tutti i servizi commerciali e socialmente utili (scuole, supermercati, ipermercati, farmacie, ospedali reperibili nel nucleo originario e nelle zone limitrofe).

1.2 Descrizione

L'oggetto della presente stima è rappresentato da due terreni edificabili distinti ai mappali 386 e 377 con consistenza rispettivamente di 10mq e 1450mq. I lotti hanno giacitura pianeggiante e sono delimitati a Nord, Ovest e Sud da cinta in lastre prefabbricate di cls, mentre ad Est, su Via Bachelet da rete metallica. I fabbricati a confine hanno destinazione produttiva/artigianale.

Sul mappale 377 è presente un edificio incompiuto composto da elementi prefabbricati in ca (pilastri, travi e tegoli) con una dimensione in pianta dell'edificio, all'esterno dei pilastri, di mt 12,30 x mt 20,30 e con un'altezza interna sottotrave pari a mt 4,00. La copertura è stata realizzata con tegoli in ca appoggiati sulle travi prefabbricate di forma trapezoidale. Non è presente nessun tipo di manto di copertura a protezione della struttura. **(Allegato 1 – documentazione fotografica)**

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati Catastali

L'appezzamento di terreno è composto da un'unica particella risulta distinto al N.C.T. di Magenta come segue:

| Foglio | Mappale | Qualità | Classe | Superficie (mq.) | Rendita € Domenicale | Rendita € Agrario |
|--------|---------|--------------------|--------|------------------|----------------------|-------------------|
| 21 | 377 | Seminativo Irriguo | 1 | 1.450 | 14,90 | 11,98 |
| 21 | 386 | Seminativo Irriguo | 2 | 10 | 0,07 | 0,07 |

Il manufatto presente sul mapp.377 non risulta censito né al N.C.T. né al N.C.E.U.

(Allegato 2 – copia visura catastale, estratto mappa)

2.2 Consistenza

Per la finalità della presente stima, i dati dimensionali e di potenzialità edificatoria sono esclusivamente quelli desunti dalla cartografia in possesso (aerofotogrammetrico e estratto mappa catastale) e dallo strumento urbanistico vigente ed adottato:

| | Zona P.G.T. | U.f. | Superficie effettiva edificabile (mq) | Volume / Slp massimo/a virtuale edificabile |
|-----------------|---|-------------------|--|--|
| VIGENTE | <i>Ambito Industriale - Insediamenti produttivi esistenti - I.P.E.</i> | 0,70 mq/mq | 1.460 | 1.022 mq |
| ADOTTATO | <i>Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi - D1</i> | 0,70 mq/mq | 1.460 | 1.022 mq |

2.3 Inquadramento Urbanistico

L'area è destinata ad ambito:

➤ **P.G.T. vigente**

Insediamenti produttivi esistenti I.P.E regolato dall'articolo 28.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed è possibile attribuirgli una capacità edificatoria pari a 0,70 mq/mq. corrispondente ad una slp ammissibile di mq 1022.

➤ **P.G.T. adottato**

Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi - D1 regolato dall'articolo 16.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed è possibile attribuirgli una capacità edificatoria pari a 0,70 mq/mq. corrispondente ad una slp ammissibile di mq 1022.

2.4 Proprietà

Agenzia del Demanio, in data 26/08/2014 con decreto n. 2014/1238 ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98, ha trasferito la piena proprietà del bene immobile al Comune di Magenta.

3 STATO DI MANUTENZIONE

La struttura presente è stata oggetto di verifica e conseguente rilascio di Certificato di Idoneità statica, a firma dell' Ing. Alberto Cameroni iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n. A21950 e pervenuto all'Ufficio scrivente con nota prot.n. 27556 del 20/06/2016.

4 SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente il terreno non è locato.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia estimativa è quello di acquisire l'attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi del D.lgs n.85/2010 art.9 comma 5, al fine di poter procedere all'alienazione dell'immobile mediante l'indizione di asta pubblica.

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per l'area edificabile si individua quale metodo di determinazione del Valore venale attuale dell'area edificabile il "**Valore di Trasformazione**".

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre con sempre maggior frequenza per la stima delle aree edificabili in quanto le trasformazioni in atto delle normative urbanistiche (Piani Integrati di Intervento ecc.), che consentono caso per caso modalità diverse di sfruttamento delle potenzialità edificatorie, rendono problematico individuare opportuni parametri di comparazione.

Il Valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato edificato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione (o di Ristrutturazione).

Affinché il Valore di Trasformazione di un'area si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

È "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che vengano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento", il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione) nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione ed il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione.

È pertanto necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante un'operazione di attualizzazione con l'applicazione di opportuni saggi finanziari.

Il Valore venale attuale dell'area sarà quindi riassunto dalla seguente espressione:

$$Vva = [Ri \times (1 - U_p) - (Kc + KPR + KOF + KU)] / [(1 + r)^n]$$

di seguito l'esplicazione dei parametri citati.

7 IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO

L'area oggetto di valutazione è costituita da un lotto edificabile di mq. 1.460,00 con una superficie lorda di pavimento massima virtuale produttiva realizzabile di mq 1.022 e una superficie coperta massima di mq 730, visto il rapporto di copertura ($R_c = 50\%$ della Superficie Fondiaria), desunto dal vigente strumento urbanistico.

a. Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori di Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 500 | 700 | L | 3,1 | 4,1 | L |
| Capannoni Tipici | Normale | 600 | 750 | L | 3,3 | 4,5 | L |
| Laboratori | Normale | 600 | 750 | L | 3,4 | 5 | L |

LEGENDA

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
-

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:



- Ottimo
- Normale
- Scadente

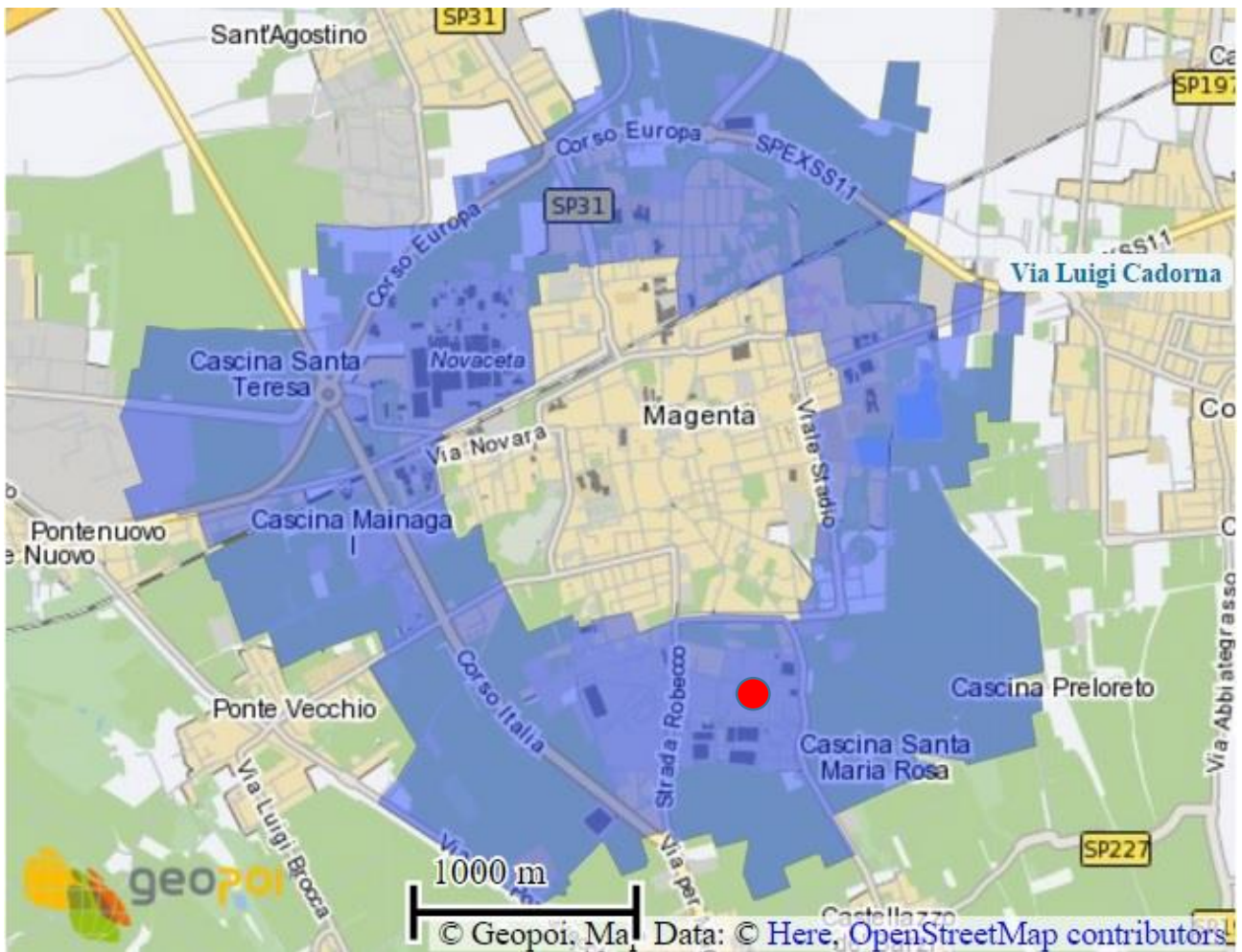
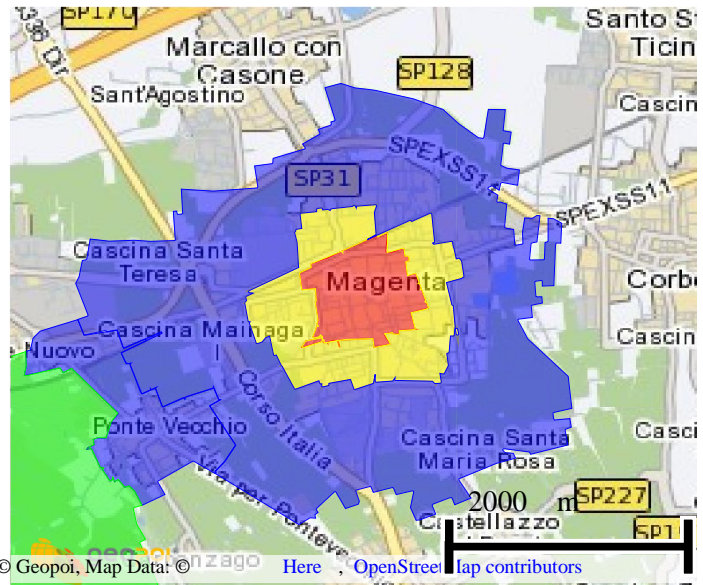
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Zona PERIFERIA

D1

Microzona 0

-  Zona
-  Localizzazione area



b. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 2 semestre 2015

Listino edito a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano e F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza n.48 – 2° semestre 2015 relativo alla **Periferia**:

| Tipologia Edilizia | Periferia | |
|-----------------------|-----------|-----|
| | Min. | Max |
| Vendita in €/mq. | | |
| Capannone industriale | 650 | 800 |
| Capannoni vecchi | 350 | 450 |

c. Offerte di vendita di immobili

Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alle tipologie edificabili sulle aree in valutazione:

Capannoni industriali/artigianali

| Fonte | Ubicazione | Tipologia edilizia | Superficie commerciale mq. | Richiesta vendita | Richiesta vendita €/mq |
|----------------------------|--------------|---|----------------------------|-------------------|------------------------|
| Gruppo casa | Via R. Murri | Capannone indipendente con affaccio su due vie e con doppio passo carraio, per un totale di mq. 1690 con uffici e bagni, locali deposito, oltre ad area cortilizia privata. L'immobile e' dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed aria compressa | 1859 | 750.000 | 403 |
| Divina servizi immobiliari | Via Magna | Capannone di 500 mq di H 8 mt, piano soppalcato di ulteriori 200 mq con H 5 mt, doppi servizi con zona spogliatoi, due accessi carrai di H 7,5 mt. Uffici di mt 220 disposti su due livelli con sei postazioni, due ripostigli e doppi servizi. Area esterna di manovra | 1066 | 780.000 | 732 |
| Welchome immobiliare | Via Roma | capannone di mq.400 h.4 con servizi e ampia area esterna | 450 | 290.000 | 644 |
| Antei srl | | Capannone di ca. 360 mq. con grande area pertinenziale di ca. 1.500 mq. Buone condizioni. Immobile adatto ad uso commerciale/artigianale, posto su strada di forte passaggio. L'immobile è sito in un'area con vari esercizi commerciali/artigianali. | 510 | 118.000 | 231 |

(Allegato 4 – Indagine di mercato sul sito internet www.immobiliare.it)

Le risultanze delle anzidette indagini vengono riportate nel seguente prospetto:

| Tipologia edilizia | Stato | Valore di mercato €/mq. | |
|--------------------|-------|-------------------------|---------|
| | | Minimo | Massimo |
| Capannoni | Usati | 231 | 732 |

Si riassumono quindi i valori medi relativi alle tre fonti considerate:

a. Osservatorio del Mercato Immobiliare

- Capannoni industriali **€/mq 600**

b. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2 semestre 2015

- Capannoni nuovi **€/mq 725**
- Capannoni usati **€/mq 400**

c. Offerte di vendita di capannoni produttivi/artigianali

- Capannoni usati **€/mq 503**

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si rileva che attualmente sul territorio di Magenta non vi è offerta di “Capannoni Nuovi”. Ciò premesso, riferendosi ai dati derivanti da OMI (Punto a) e Rilevazione prezzi immobili (Punto b), si ritiene di attribuire al prodotto edilizio industriale/artigianale finale il prezzo medio unitario di **663,00 €/mq**.

Ri = Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un Capannone con un grado di qualità costruttiva ordinaria.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati (**P**) ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

- Capannone industriale nuovo (**€/mq. 663,00**);

Si tenga conto che le compravendite si concludono almeno ad un valore inferiore del 2% della richiesta, i prezzi medi di mercato vengono di seguito aggiornati:

- Capannone industriale nuovo (**€/mq. 650,00**);

Il valore medio unitario determinato sopra ed abbattuto del 2%, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili produttivi, che si andrà ad indicare con il parametro **Slpv (superficie utile lorda di vendita)**, che si ricava avendo come base la **Slp** del fabbricato industriale alla quale si aggiunge l'area scoperta di pertinenza per una percentuale del **10%**.

Riassumendo:

Ricavi = prezzo medio di mercato Capannone x Slpv

$$\mathbf{Ri = P \times Slpv}$$

9 DETERMINAZIONE DEL COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC, kc, KU, KPR, KOF)

KC = Costo medio complessivo di costruzione

Tale parametro è ricavato moltiplicando, **Slpv** (superficie utile lorda di vendita) per il **kc** (costo medio di costruzione al momento di stima).

$$KC = S_{lpv} \times kc$$

kc = Costo medio di costruzione al momento di stima

Si fa riferimento alla pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, utilizzando i costi unitari per l'anno 2014 aggiornati a base ISTAT al momento di stima, in particolare:

| Fonte | Tipologia edificio | Costo di costruzione di Slpv |
|---|--|------------------------------|
| Ordine degli architetti ed Ingegneri di Milano: "Prezzi Tipologia Edilizie edizione 2014" | Capannone classe 500 a copertura piana (h 4,00-6,50) | € 478 - € 520 |
| | Capannone classe 500 a doppia copertura (h 4,00-6,50) | € 465 - € 493 |
| | Capannone classe 1600 a copertura piana (h 4,00-6,50) | € 385 - € 409 |
| | Capannone classe 1600 a doppia copertura (h 4,00-6,50) | € 359 - € 382 |
| | Capannone classe 5000 a copertura piana (h 4,00-6,50) | € 346 - € 360 |
| | Capannone classe 5000 a doppia copertura (h 4,00-6,50) | € 307 - € 322 |
| Valore medio classe 1600 | | 384 €/mq |
| Valore medio aggiornato a base ISTAT al 8/2016 | | 384 €/mq |

- **kc** costo medio di costruzione Capannone produttivo nuovo **384 €/mq**

KU = Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri per la zona **INDUSTR. – ARTIG.** in esame sono attualmente applicati dal Comune di Magenta nella misura riportata nella tabella a seguito:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

| | ALIQUOTE VIGENTI | |
|--|-------------------------|--------------------|
| | NUOVE COSTRUZIONI | RISTRUTT. |
| RESIDENZA | | |
| ZONA A | €/mc. 5,96 | €/mc. 3,57 |
| ZONA B | €/mc. 7,15 | €/mc. 4,76 |
| ZONA C-E | €/mc. 10,72 | €/mc. 7,62 |
| INDISTR.- ARTIG. | €/mq. 13,63 di slp | €/mq. 6,81 di slp |
| INDUSTRIA ALBERGHIERA | €/mq. 32,33 di slp | €/mq. 16,16 di slp |
| ATTIVITA' DIREZIONALE COMMERCIALE | €/mq. 26,58 di slp | €/mq. 13,67 di slp |
| PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI | 106,34 a posto macchina | === |
| ATTR. CULT. SANIT. – ASSIST. | €/mq. 5,32 di slp. | === |
| ATTR. SPORTIVE | €/mq. 2,66 di slp. | === |
| ATTR. PER LO SPETTACOLO | €/mq. 7,97 di slp | === |

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

| | ALIQUOTE VIGENTI | |
|---|------------------------------|---------------------|
| | NUOVE COSTRUZIONI | RISTRUTT. |
| RESIDENZA | | |
| ZONA A | €/mc. 12,12 | €/mc. 7,27 |
| ZONA B | €/mc. 15,58 | €/mc. 9,86 |
| ZONA C-E | €/mc. 15,58 | €/mc. 10,38 |
| INDISTR.- ARTIG. | €/mq. 11,29 di slp | €/mq. 5,64 di slp |
| INDUSTRIA ALBERGHIERA | €/mq. 36,92 di slp | €/mq. 18,46 di slp. |
| ATTIVITA' DIREZIONALE COMMERCIALE | €/mq. 47,22 di slp | €/mq. 23,61 di slp. |
| PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI | € 188,89 a posto macchina | === |
| ATTR. CULT. SANIT. – ASSIST. | €/mq. 9,44 di slp | === |
| ATTR. SPORTIVE | €/mq. 4,72 di slp | === |
| ATTR. PER LO SPETTACOLO | €/mq. 14,17 di slp. | === |
| SMALTIMENTO RIFIUTI INTERVENTI ARTIG./INDISTR. | €/mq. 2,57 | €/mq. 1,29 di slp. |

Oneri di urbanizzazione nuove costruzioni **27,49€/mq** in c.t. (13,63€/mq + 11,29€/mq + 2,57€/mq)

Ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 380/01 il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per "le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi".

Il costo di costruzione sarà quindi determinato:

$$\text{Costo di costruzione del fabbricato} = Cc = 0$$

$$\text{Contributo sul Cc del fabbricato} = Cc \text{ del fabbricato} \times 0\% = 0$$

KPR= Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al **8 %** del costo di costruzione (**KC**) per definire l'incidenza di tale voce di costo.

KOF= Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi complessivi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

10 UTILE LORDO DELL'IMPRENDIDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (U_p, r)

U_p = Utile lordo dell'imprenditore

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al **17%** sui Ricavi (**Ri**) in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$1/q_n$ = rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

$$q_n = (1+r)^n$$

r = Tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento stabilito nella misura del 3% per la durata dell'intervento

n = Numero anni

Tempo necessario per la trasformazione. Si è stabilita una durata di 12mesi per la costruzione più una fase propedeutica di progetto di 6 mesi per un totale di mesi 18 pari a 1,5 anni.

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale dell'area (**Vva**) è di seguito riportato nel seguente foglio di calcolo:

11 FOGLIO DI CALCOLO EXCEL - CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA

| CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA | | | |
|---|--|-------|------------|
| Via Bachelet - Magenta (MI) | | | |
| Sf | Superficie fondiaria edificabile (mq) | mq | 1.460,00 |
| If | Indice fondiario (mq/mq) | mq/mq | 0,70 |
| P | Prezzo medio di mercato capannone industriale/artigianale | €/mq | 650,00 |
| Slp | Superficie lorda di pavimento | mq | 1.022,00 |
| Area coperta | Superficie occupata dal fabbrica PT | mq | 600,00 |
| Area libera | Superficie ottenuta sottraendo dalla Superficie fondiaria la Superficie occupata al PT | mq | 860,00 |
| | Incidenza area scoperta (ottenuta incrementando la Slp del 10%) | mq | 102,20 |
| Slpv | Superficie di vendita (Slp + incidenza area scoperta 10% Slp) | mq | 1.124,20 |
| Ri | Ricavi della trasformazione edilizia industriale/artigianale (P x Slpv) | € | 730.730,00 |
| | Totale | € | 730.730,00 |
| kc | Costo medio di costruzione capannone nuovo | €/mq | 384,00 |
| KC | Costo medio complessivo delle abitazioni (kc x Slpv) | € | 431.692,80 |
| | Totale | € | 431.692,80 |
| KU | Oneri di urbanizzazione I - II e smaltimento rifiuti | €/mq | 27,49 |
| | totale oneri (OOUU x slp) | € | 28.094,78 |
| KPR | Oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza | € | 34.535,42 |
| KOF | Oneri finanziari stabili in percentuale (5% su 75% di KC) | € | 18.537,11 |
| U | Profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione da assumere in percentuale sui ricavi Ri | % | 0,17 |
| r | Tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento | % | 0,03 |
| n | numero di anni necessari per la trasformazione | | 1,50 |
| Vva | = [Ri * (1 - U) - (KC + KU + KPR + KOF)] / [(1 + r) ^ n] | | |
| € 93.161,70 | = [730.730,00 * (1 - 0,17) - (431.692,80 + 28.094,78 + 34.535,42 + 18.537,11)] / [(1 + 0,03) ^ 1,50] | | |
| Vva €/mq | | | |
| € 91,16 | | | |

NOTE

Il parere di stima, sopra esposto, è da intendersi reso escludendo ogni considerazione e valutazione in ordine alla costituzione di servitù', alle spese catastali, notarili, di registro e di trascrizione.

La presente stima viene resa senza considerare la presenza del manufatto esistente sull'area, in quanto il suo mantenimento e completamento impone un vincolo sullo sfruttamento dell'area e sull'architettura del futuro fabbricato che può essere paragonato al costo derivante dalla sua demolizione.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 93.162,00 (novantatremilacentosessantadue/00)

Lì Magenta 12/10/2016

IL DIRIGENTE
Settore Tecnico
Danila Scaramuzzino

Coordinatore del Servizio / Istruttore pratica

Geom. Marco Bizzarri / Geom. Giuseppe Stella

ALLEGATI



ALLEGATO 2 - Visure catastali ed estratto mappa



N=5033300

E=1491200

1 Particella: 377

Comune: MAGENTA
Foglio: 21

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Ago-2016 13:24:44
Prot. n. T121614/2016

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MAGENTA (Codice: E801) |
| Catasto Terreni | Provincia di MILANO Foglio: 21 Particella: 377 |

INTESTATO

| | | | |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150* | (1) Proprieta` per 1/1 |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------------|

Situazione dell'Immobile dal 22/11/1980

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|----|-------|-------------------------|-------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha | ca | | Dominicale | | Agrario |
| 1 | 21 | 377 | | - | SEMIN IRRIG 1 | 14 | 50 | IE29A | Euro 14,90 L. 28.855 | Euro 11,98 L. 23.200 | FRAZIONAMENTO in atti dal 22/11/1980 (n. 180) |
| Notifica | | | | Partita | | 247 | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 82 - foglio 21 particella 369 - foglio 21 particella 370 - foglio 21 particella 371 - foglio 21 particella 372 - foglio 21 particella 373 - foglio 21 particella 374 - foglio 21 particella 375 - foglio 21 particella 376 - foglio 21 particella 378 - foglio 21 particella 379

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

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|---|------------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | VOLTURA D'UFFICIO del 22/10/2014 protocollo n. MI0671071 Voltura in atti dal 15/12/2014 Repertorio n.: 1237 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DIR. REA. TIT. GRAT. TR. 10498/14 (n. 72504.1/2014) | |

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014 |
| DATI DERIVANTI DA | | VERBALE DI TRASFERIMENTO del 22/10/2014 protocollo n. MI0571330 Voltura in atti dal 11/11/2014 Repertorio n.: 1547 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONSEGNA (n. 64990.1/2014) | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Situazione degli intestati dal 10/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1 | DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA | 80207790587 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2002 Trascrizione in atti dal 22/04/2002 Repertorio n.: 2002 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE ALLO STATO AI SENSI DELL' ART. 586 C. C. (n. 5526.1/2002) | |

Situazione degli intestati dal 06/11/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|---|-----------------------|
| 1 | OLDANI Giuseppe nato a MAGENTA il 05/02/1941 | LDNGPP41B05E801T* | fino al 10/04/2002 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 1500 Rogante: ANDREONI Sede: ABBIATEGRASSO Registrazione: UR Sede: ABBIATEGRASSO Volume: 98 n: 866 del 26/11/1980 (n. 6182) | |

Situazione degli intestati dal 03/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA | | fino al 06/11/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/09/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 22384 Rogante: CANTONI Sede: MAGENTA Registrazione: UR Sede: MAGENTA n: 1398 del 10/09/1980 (n. 5982) | |

Situazione degli intestati dal 22/11/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO | | fino al 03/09/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | in atti dal 22/11/1980 | |

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(m²) | | Deduz | | Reddito | |
| | | | | | | ha | are ca | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | 21 | 82 | | - | SEMIN IRRIG 1 | 1 | 22 10 | IE29A | L. 242.979 | L. 195.360 | Impianto meccanografico del 02/01/1974 |
| Notifica | | | | | Partita | | 247 | | | | |

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

Situazione degli intestati dal 03/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA | | fino al 26/04/1982 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/09/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 22384 Rogante: CANTONI Sede: MAGENTA Registrazione: UR Sede: MAGENTA n: 1398 del 10/09/1980 (n. 5982) | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 1 | OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO | | fino al 03/09/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 02/01/1974 | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MAGENTA (Codice: E801) |
| Catasto Terreni | Provincia di MILANO Foglio: 21 Particella: 386 |

INTESTATO

| | | | |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150* | (1) Proprieta` per 1/1 |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------------|

Situazione dell'Immobile dal 22/11/1980

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|---------------------|---------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 21 | 386 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 00 10 | IE29A | Euro 0,07 L. 139 | Euro 0,07 L. 140 | FRAZIONAMENTO in atti dal 22/11/1980 (n. 180) |
| Notifica | | | | Partita | | 247 | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 83 - foglio 21 particella 380 - foglio 21 particella 381 - foglio 21 particella 382 - foglio 21 particella 383 - foglio 21 particella 384 - foglio 21 particella 385 - foglio 21 particella 387 - foglio 21 particella 388 - foglio 21 particella 389

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

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | VOLTURA D'UFFICIO del 22/10/2014 protocollo n. MI0671071 Voltura in atti dal 15/12/2014 Repertorio n.: 1237 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESS. DIR. REA. TIT. GRAT. TR. 10498/14 (n. 72504.1/2014) | |

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA | 01082490150 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014 |
| DATI DERIVANTI DA | | VERBALE DI TRASFERIMENTO del 22/10/2014 protocollo n. MI0571330 Voltura in atti dal 11/11/2014 Repertorio n.: 1547 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONSEGNA (n. 64990.1/2014) | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Situazione degli intestati dal 10/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1 | DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA | 80207790587 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/2002 Trascrizione in atti dal 22/04/2002 Repertorio n.: 2002 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE ALLO STATO AI SENSI DELL' ART. 586 C. C. (n. 5526.1/2002) | |

Situazione degli intestati dal 06/11/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|---|-----------------------|
| 1 | OLDANI Giuseppe nato a MAGENTA il 05/02/1941 | LDNGPP41B05E801T* | fino al 10/04/2002 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 1500 Rogante: ANDREONI Sede: ABBIATEGRASSO Registrazione: UR Sede: ABBIATEGRASSO Volume: 98 n: 866 del 26/11/1980 (n. 6182) | |

Situazione degli intestati dal 03/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA | | fino al 06/11/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/09/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 22384 Rogante: CANTONI Sede: MAGENTA Registrazione: UR Sede: MAGENTA n: 1398 del 10/09/1980 (n. 5982) | |

Situazione degli intestati dal 22/11/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO | | fino al 03/09/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | in atti dal 22/11/1980 | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 08/10/1979

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|-------|------------------|----------------|--------|-------|------------|-------------------|------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz | Reddito | | | |
| | | | | | | ha | are ca | | Dominicale | | Agrario | |
| 1 | 21 | 83 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 3 | 21 | 50 | IE29A | L. 446.885 | L. 450.100 | FRAZIONAMENTO in atti dal 08/10/1979 (n. 179) |
| Notifica | | | | | Partita | | 247 | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 321 - foglio 21 particella 322

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-----|----|-------|-------------------|------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | | Deduz | | Reddito | |
| | | | | | | ha | are | ca | | | Dominicale | Agrario |
| 1 | 21 | 83 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 3 | 40 | 80 | IE29A | L. 473.712 | L. 477.120 | Impianto meccanografico del 02/01/1974 |
| Notifica | | | | | | Partita | | | 247 | | | |

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

Situazione degli intestati dal 03/09/1980

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MAGENTA | | fino al 05/12/1983 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/09/1980 Voltura in atti dal 30/11/1983 Repertorio n.: 22384 Rogante: CANTONI Sede: MAGENTA Registrazione: UR Sede: MAGENTA n: 1398 del 10/09/1980 (n. 5982) | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 1 | OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO | | fino al 03/09/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 02/01/1974 | |

Unità immobiliari n. 1

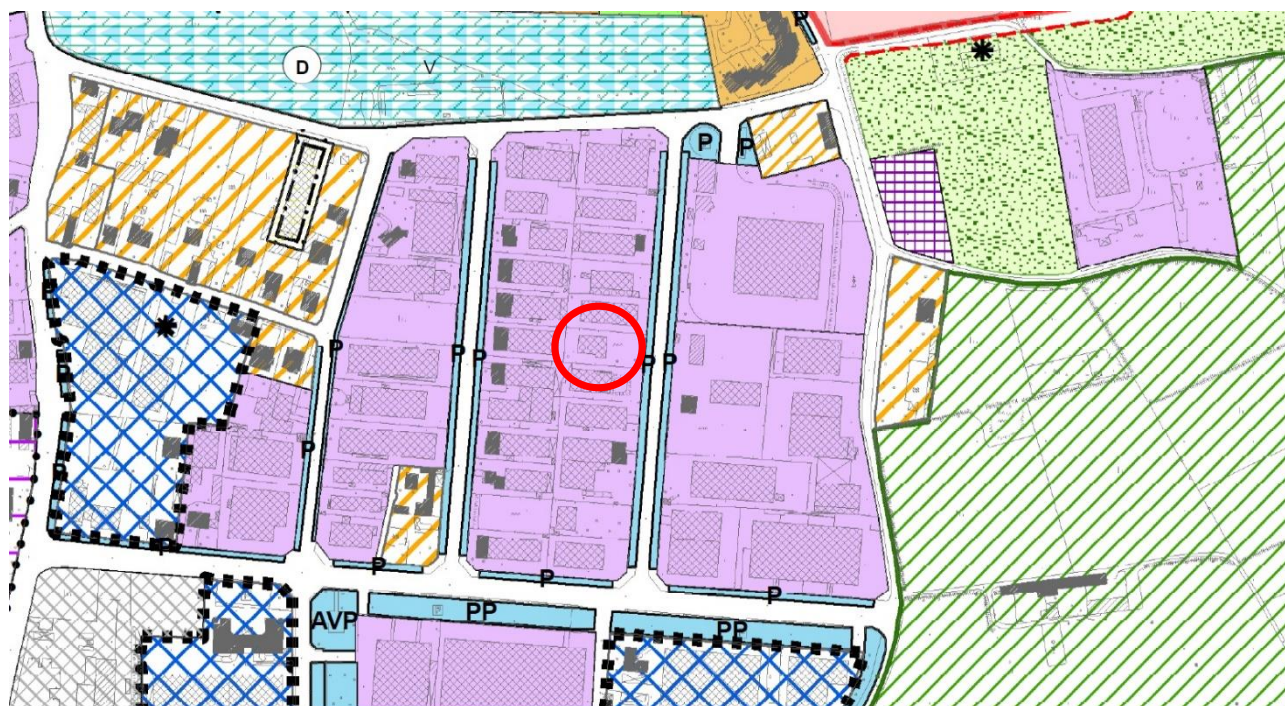
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 3 - Stralcio strumento urbanistico e N.T.A.






P.G.T. Vigente

Adottato 23/11/2009 Deliberazione CC. n. 66 - Approvato 17/05/2010 Deliberazione CC. n. 19 - Rettificato 28/02/2011 Deliberazione CC. n. 15










Piano delle Regole - Tavola DA 10A

ZONE SPECIALI

-  Ambito di Trasformazione
-  Area per Servizi-Perequazione
-  Ambiti Speciali di Riqualificazione ASR
-  Verde Ambientale - Attuazione corridoio ecologico
-  Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione

ZONE PRODUTTIVE

-  IPE - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti
-  IPC - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato
-  IPV - Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente
-  IS - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari
-  ITE - Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale esistenti
-  ITC - Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale di completamento/trasformazione del tessuto urbano consolidato
-  DC - Ambiti impianti di distribuzione di carburanti

★ Vigente/Adottato

Legenda

28.3. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,70 mq/mq
Rc = 50%
Rv = 10%
Hm = 12,50 m

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

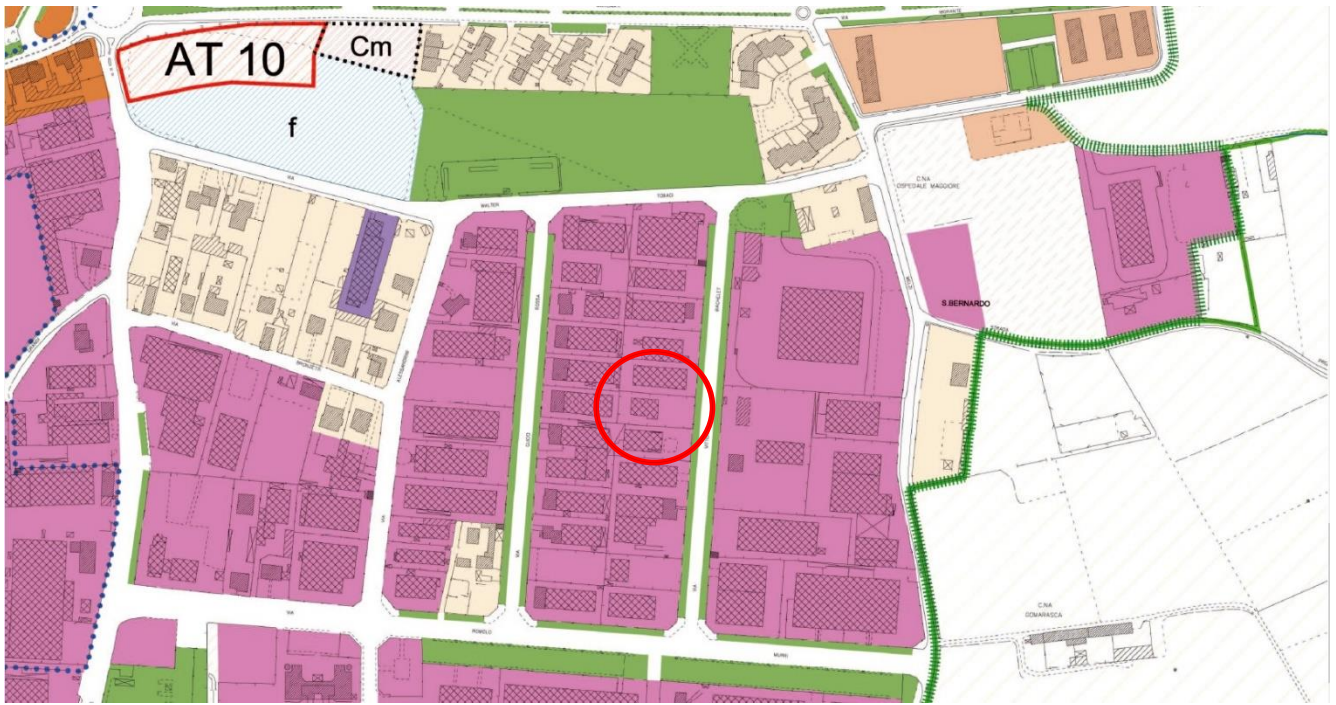
Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 17,00 m.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura o di Uf è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Ai fini dell'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale esistente, che non è di pertinenza dell'unità produttiva, qualora alla data di adozione del PGT non sia stato utilizzato il bonus volumetrico di cui all'art. 21.1.3 del Piano Regolatore Generale, è ammesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di 150 mc. per ogni singolo edificio unifamiliare e/o plurifamiliare.

Variante P.G.T. adottato

Adottato 19/07/2016 Deliberazione CC. n. 46



Piano delle Regole - Tavola Rp 01A

| | |
|---|---|
|  | Area A - art. 13 NTA del Piano delle Regole (vedi tav. RP03) |
|  | Area B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole |
|  | Tutela delle cortine stradali - art. 14.5 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area B2 - art. 14 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area B3 - art. 14 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area C - art. 15 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D1 - art. 16 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D1bis - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione art. 16 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D2 a normativa speciale - art. 16.3.6 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole |
|  | Area E - art. 17 NTA del Piano delle Regole |

Legenda

Art. 16 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo

16.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività:

- di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- di servizi terziario-direzionali;
- di servizi commerciali;
- culturali, ricreative e sportive private.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in quattro sottoclassi:

- Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi;
- Aree D2 – Aree per attività commerciali di media e grande distribuzione;
- Aree D3 – Aree produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali;
- Aree D4 – Aree per attività culturali, ricreative e sportive.

16.2 Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

16.2.1 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2).
- E' complementare l'attività del Gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi, alle condizioni di cui al successivo punto 16.2.2).
- E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1).
- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

E' altresì esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2);
- a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf 3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf 4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);
- ad attività commerciali.

16.2.2 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore.

16.2.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

U_f = 0,70 mq/mq

R_c = 70%

H = m 16,00

D_c = H/2, con un minimo di m 5

D_f = m 10

D_s = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.4 delle presenti norme.

16.2.4 Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, e di nuova costruzione nei quali la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

I Piani Attuativi o i Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare un $U_t = 0,70$ mq/mq, e prevedere una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, ridotta del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica.

16.2.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della S_c esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della S_c pari al 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

16.2.6 **Mitigazioni**

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con le aree E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei Piani Attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

16.2.7 **Aree D1bis: distributori di carburante per autotrazione**

Nelle tavole RP 01 e RP 02 (Disciplina delle aree) sono identificate le aree D1bis nelle quali è consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della esistente SLP, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per dette aree nel presente articolo, e le disposizioni contenute all'art. 22.

Capannone in Vendita

Via Romolo Murri 20013, Magenta (MI)

€ 750.000

Codice Annuncio: EK-53863146



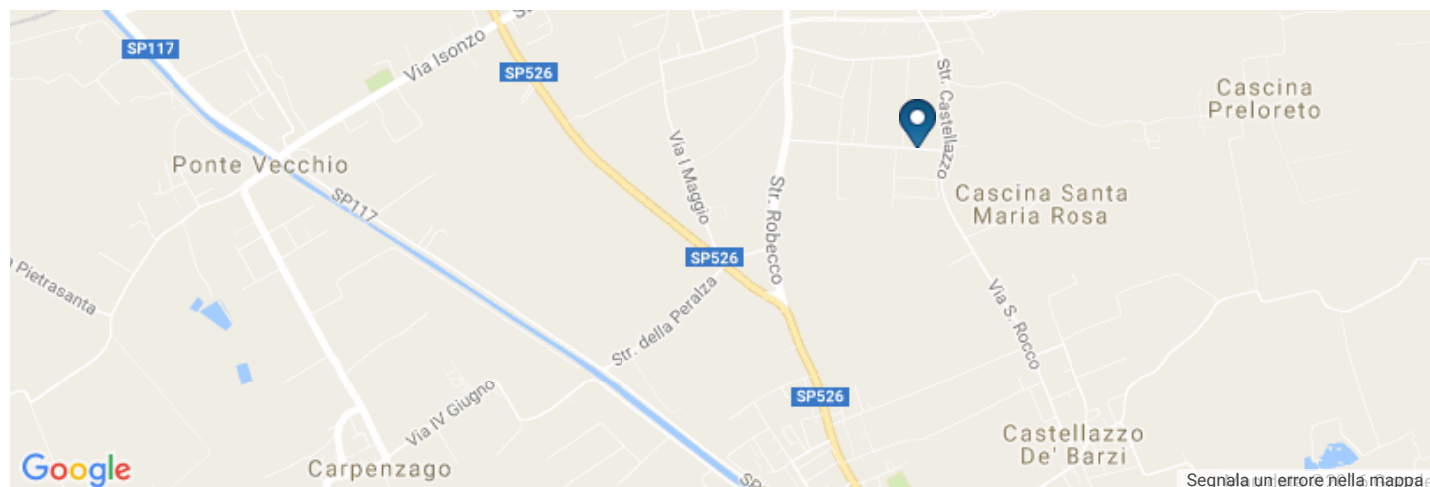
Locali: 1
Superficie Esterna: 3380 m²
Reception: Si
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Bagni: 1
Libero da: 1
Totale Piani: 1
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 1690 m²
Piano: piano terra
Giardino: Privato

Classe energetica E Indice prestazione energetica: 53,61 kWh/m³ anno

Descrizione: IN ZONA INDUSTRIALE, fonte strada, già libero, OTTIMO CAPANNONE INDIPENDENTE CON AFFACCIO SU DUE VIE E CON DOPPIO PASSO CARRAIO, PER UN TOTALE DI MQ. 1690 CON UFFICI E BAGNI, LOCALI DEPOSITO, OLTRE AD AREA CORTILIZIA PRIVATA DI MQ. 3380. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO ELETTRICO ED ARIA COMPRESSA. IL PREZZO E' TRATTABILE !!! "Gruppocasa è una società di professionisti che opera nel...



Questo annuncio è visibile su 

Capannone in Vendita

Via Magna 20013, Magenta (MI)

€ 780.000

Riferimento: V004540.5970



Locali: >5

Anno Costruzione: 2013

Condizionatore: Si

Posti Auto: 0

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 58,00 kWh/m² anno

Bagni: più di 3

Libero da: Libero al rogito

Piano: piano terra

Garage: 0

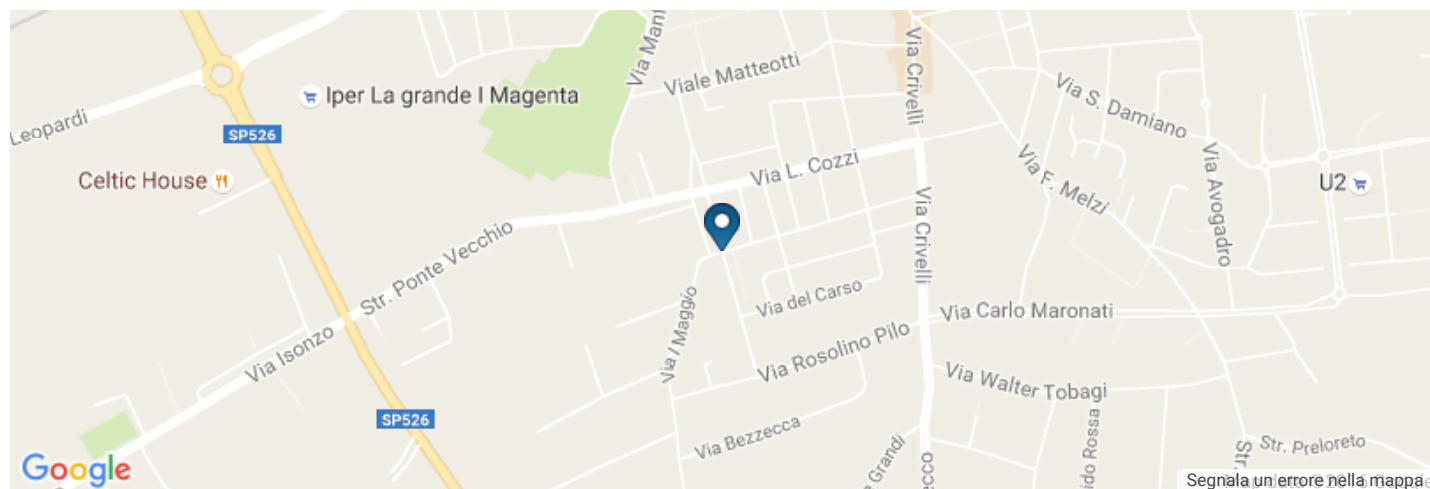
Superficie: 970 m²

Riscaldamento: Autonomo

Totale Piani: 1

Giardino: Privato

Descrizione: Capannone con uffici: RIF: Divina Servizi Immobiliari di Bovisio Masciago, via Isonzo 12, 0362-594966 o 339-7082905: In zona industriale proponiamo capannone di 500 mq di H 8 mt, piano soppalcato di ulteriori 200 mq con H 5 mt, doppi servizi con zona spogliatoi, due accessi carrai di H 7,5 mt. Uffici di mt 220 disposti su due livelli con sei postazioni, due ripostigli e doppi servizi. Area esterna di manovra e posti...



Questo annuncio è visibile su  immobiliare.it



WELCHOME Immobiliare
Piazza del Popolo 5
Arluno (MI)

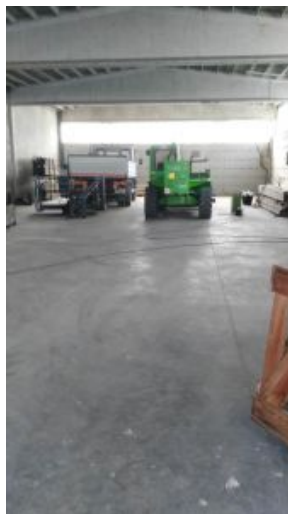
Tel. 3351378213
Tel. 0290377244
Fax. 0290377678

Capannone in Vendita

Via Roma 20013, Magenta (MI)

€ 290.000

Riferimento: capannone m.



Locali: 1

Alt. Sottotrave: 4

Piano: piano terra

Giardino: Comune

Bagni: 1

Libero da: 1

Allarme: Si

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Superficie: 400 m²

Riscaldamento: Assente

Totale Piani: 1

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m³ anno

Descrizione: MAGENTA: Proponiamo nella zona industriale di Magenta vicina all'Iper e comodo per autostrada e superstrada capannone di mq.400 h.4 con servizi e ampia area esterna. LIBERO SUBITO!!! si valuta anche affitto a riscatto € 290,000.00



Questo annuncio è visibile su 



Immobiliare Antei srl
Viale San Gimignano 8
Milano (MI)

Tel. 024125140
Tel. 0284563892

Capannone in Vendita

Magenta (MI)

€ 118.000

Riferimento: CapannoneMagenta (1528684)



Locali: 1
Riscaldamento: Autonomo
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 360 m²
Posti Auto: 0

Libero da: Libero
Garage: 0

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 3,51 kWh/m³ anno

Descrizione: Rif: CapannoneMagenta - A Magenta - proponiamo capannone di ca. 360 mq. con grande area pertinenziale di ca. 1.500 mq. Buone condizioni. Immobile adatto ad uso commerciale/artigianale, posto su strada di forte passaggio. L'immobile è sito in un'area con vari esercizi commerciali/artigianali. **NO AGENZIE - NO INTERMEDIARI - NO COLLABORAZIONI.**
POSSIBILITA' DI MUTUO AL 100% - ES. RATA A 30 ANNI € 496,00



Questo annuncio è visibile su  **immobiliare.it**