



Ufficio provinciale di Milano
Settore Servizi Tecnici

Milano, 14 OTT. 2010

Rif. Nostro prot. 10344/2010

Prot. n° 18.628/10

Allegati 9

Rif. nota del 10/05/2010

Prot. n° 0048345/2010

Al COMUNE di MONZA

Settore Patrimonio e Logistica

Servizio Patrimonio e Edilizia Economico
Popolare

Piazza Trento e Trieste
20052 MONZA

Oggetto: Richiesta perizia di stima aree di proprietà comunale ai fini del loro inserimento nel portafoglio immobiliare del Comune di Monza soggetto a valorizzazione mediante lo strumento della cartolarizzazione.

Si fa seguito alla nota del 10/05/2010 sopra riportata, con la quale Codesto Comune di Monza richiedeva valutazione preliminare di n.8 cespiti da inserirsi nel piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare. Con successiva comunicazione veniva aggiunto all'elenco un ulteriore cespite da valutare relativo al compendio Fossati - Lamberti.

Considerata l'urgenza manifestata, si sottopongono preliminarmente le seguenti considerazioni, cui seguirà la completa stesura degli elaborati:

- per ogni cespite la valutazione è stata condotta sulla base sia della destinazione urbanistica attuale come veicolata dal PGT vigente, sia della destinazione urbanistica introdotta dalla Variante (per i tre ambiti di via Ercolano Variante PP) rispettivamente sulla base degli indici massimi consentiti dalle NTA per ogni destinazione;
- per le valutazioni si è utilizzato il metodo della trasformazione sulla base della massima possibilità edificatoria concessa dallo strumento urbanistico di riferimento, sulla base di criteri e parametri condivisi dallo scrivente con competente settore valorizzazione ed urbanistica del Comune di Monza nel corso degli incontri preliminari effettuati;
- i valori risultanti dai fogli excel e di seguito indicati, sono già al netto dell'utile del promotore lordo e del margine operativo attualizzato, oltre che degli oneri accessori (registro, ipotecari e catastali complessivamente pari al 13%).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si comunica che i valori complessivi, nell'ambito della tolleranza estimale, per le aree in valutazione, suddivisi per PGT e Variante, risultano essere i seguenti:

Via Manin,27
20121 Milano
tel. 0039(02)63697423 fax 0039(02)29011565
e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009 C.F. 80416110585
www.agenziaterritorio.it

Compendi	Consistenza in valutazione	PGT		VARIANTE	
		Destinazione funzionale	Valore complessivo €	Destinazione funzionale	Valore complessivo €
1 - Adda Nord	33.629	Agricola	1.681.450,00	Produttivo	7.110.435,41
2 - Adda Sud	25.509	Agricola	1.275.450,00	Residenziale	13.498.795,47
3- S. Anastasia Nord	13.743	Standard	667.909,80	Produttiva	3.537.582,03
4 - S. Anastasia Sud	16.413	Standard	797.671,80	Residenziale	8.664.158,92
5 - TPM	24.324	Polifunzionale- Terziario- Commerciale	13.143.989,09	Terziario- Direzionale	32.186.370,00
6- PP Lotto C1A	10.025	Produttivo	3.397.666,61	Terziario	5.232.902,23
7- PP Lotto C1B	4.850	Produttivo	1.553.042,81	Terziario	2.439.521,24
8 - PP Lotto F2	5.410	Produttivo	3.089.206,30	Terziario	4.782.967,02
9- Foseati Lamperti	32.723	Polifunzionale - Residenziale - Terziario- Produttivo	17.989.446,58	Polifunzionale - Residenziale libero + ERS - Terziario	66.902.919,21
Totali			43.595.832,99		144.355.651,53

Si allegano per ogni compendio il modello riassuntivo composto da scheda tecnico-urbanistica e relativo foglio di calcolo excel relativo a PGT e VARIANTE.

Si precisa che farà seguito la relazione tecnica estimale contenente le metodologie di valutazione adottate oltre ai presupposti ed alle ipotesi poste a base del processo di trasformazione (come procedimento ritenuto idoneo per la determinazione del valore nel caso in esame) di cui agli immobili sopra indicati.

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
TECNICI E REFERENTE REGIONALE
(Ing. Salvatore Musumeci)



IL DIRETTORE
(Ing. Antonio Peluso)