

By arch. Giorgio Ponti

NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi

	Voci	K	Sf mq	Prezzo vendita €	€/mq	Valore €	Note
H1	Area di terzi dell'attuale distributore di carburanti, mapp 187 Fg 18, acquistata all'Asta Giudiziaria del Tribunale di Monza, del 29/09/23, indetta da Fallimento Lombarda Petroli RG 247/2017 (LP) G. D. Dr.ssa Caterina Giovanetti – Curatore: BRUGNONI ELISABETTA. La vendita è stata disposta sulla base di un accordo operativo tra LP (Comodataria degli impianti) ed IVS (Proprietaria dell'area nuda), allegato		2.920	562.550	193		
H2	La componente area nuda del distributore esistente esprime il 24% del valore (Si veda la PERIZIA della Procedura Giudiziaria, a firma arch. Giorgio Ponti, di cui all'estratto allegato); che si assume come valore di base COMPARATIVO DIRETTO per le aree di MOBILITÀ nel comparto de quo; ovviamente l'area de qua è già conformata per un utilizzo autorizzato amministrativamente ( <b>SUAP * A</b> ) ed operativo e, quindi, non tiene conto del RISCHIO IMPRENDITORIALE a cui si dovranno assoggettare le altre aree per MOBILITÀ del comparto (vedi le righe che seguono)	0,24			46		* B
H3	Per quanto riguarda, quindi, le altre aree di MOBILITÀ (TIPO A2) del Comparto AR8, si applica una riduzione del valore per RISCHIO IMPRENDITORIALE medio / alto: visto che il progetto di PP/PA non è ancora stato predisposto e depositato e dovrà coinvolgere molteplici soggetti terzi (circa 17), non senza difficoltà. Esiste un evidente interesse del Comune allo sviluppo dell'iniziativa, espresso verbalmente negli incontri (e anche alla luce della variante di PGT in corso sul PP/PA de quo), il tutto inserito in un contesto già consolidato, tuttavia il rischio imprenditoriale resta appunto abbastanza alto (Pari a circa il 30%, così come computato nella Tabella G, sul VAN applicando un teorico pp = 0, invece di quello reale)	0,7			32,4		
H4	Area a EST (su viale Monza) del comparto (TIPO A2 nella perizia)		24.032		32,4	777.817	
H5	Area in Unità Territoriale (UT) P2 - Distributori a nord dell'Ambito AR 8 - Edificabile con procedura diretta (SCIA / PDC) (TIPO A3 nella perizia)		3.685		139	513.559	*D
H6	<b>TOTALI</b>		<b>27.717</b>			<b>1.291.376</b>	* C
<b>NOTE</b>							
* X	Con la presente Tabella si analizza la vendita, con Asta Giudiziaria Punto H1), dell'area per MOBILITÀ dell'esistente distributore per carburanti sul Mapp 187, Fg 18 catastale, anch'esso inserito nell' ex AT 13 ora AR.8; in quanto assimilabile per comparazione alle altre aree dello stesso tipo previste nel comparto ex AT13 ora AR8 (si veda la Tab A e la relazione con il CORPO A / Tipo A2). Sulla base del prezzo unitario di vendita, quindi, si operano le necessarie riduzioni per RISCHIO IMPRENDITORIALE così come indicate nella presente Tabella al Punto H3, ottenendo il più probabile valore delle aree de quibus						
* A	SUAP N. 03/2022, intestata a LOMBARDA PETROLI S.R.L. in Liquidazione” C.F. 00885640151, presentata il 02/07/2022, rilasciata il 29/07/2022 con il n. 03/2022 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a MODIFICA DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTE IN VIA R. SANZIO 20852 VILLASANTA (MB), CON L'AGGIUNTA DI PRODOTTI PETROLIFERI DIVERSI DA QUELLI AUTORIZZATI E COLONNINA RICARICA ELETTRICA						
* B	Il valore unitario si ottiene, quindi, moltiplicando il prezzo di vendita all'asta del distributore per il 24%						
* C	Si precisa che l'incidenza, in detrazione, della prevista bonifica sui Lotti C e D (di bonifica) è stata interamente considerata nei valori accertati per le aree del TIPO A1 (aree industriali edificabili), di cui alle Tabelle F e G						
* D	Nel nuovo PGT adottato il 29/01/24, salvo imprevisti e/o modifiche in sede di approvazione, le aree a nord del nuovo comparto AR 8 sono zonizzate nell'UT P2 - Distributori di carburante - Edificabile con procedura diretta (SCIA o PdC) L'Art. 28 del NdA del PGT in itinere prevedono per i potenziali edifici un Indice di edificabilità fondiaria (If) di 0,30 mq/mq di Sf; ciò produce una potenziale Slp di circa 1.105,50 mq valorizzabile con il valore base da Tab AR8.D (Fonti. 2 Comm). L'incidenza dell'area nuda è, anche in questo caso, pari al 24%, come sopra specificato, e quindi pari ad €/mq/Slp 464,55. Tale valore unitario moltiplicato per la Slp potenziale (1.105,50 mq) determina il valore assoluto delle aree pari ad € 513.559, pari ad €/mq/Sf 139						