

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE

Fallimento “****”

N. Gen. Rep. 37/2012



Giudice Delegato: Dr. Alberto Crivelli
Curatore fallimentare: dr. Piero Mussida

“Analisi storica del prezzo di mercato dei terreni in Cocquio Trevisago”

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE

Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221

Iscritto all’Albo del Tribunale di Lodi al n.35

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-2009009

C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156

con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13

telefono 0377832144

cellulare:3387009009

fax 0377832144

e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

**Bene immobile sito in COCQUIO TREVISAGO (VA)
Fraz. S. Andrea**

Come da Vs cortese richiesta di sviluppa la relazione di analisi del valore dei terreni in capo alla procedura fallimentare n.37/2012:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritto di piena proprietà su **terreni edificabili soggetti a piano attuativo – ambito di trasformazione TR1** situati nel comune di Cocquio Trevisago (Va) frazione S. Andrea.

Detto ambito si compone di due distinte aree, non adiacenti, così individuate:

- area via Maletti, terreno pressochè pianeggiante, di forma non regolare, precedentemente destinato ad attività sportive, di cui ancora si rilevano ancora oggi le strutture abbandonate quali la tribunetta con spogliatoi, la piccola biglietteria, le porte del campo, l'impianto d'illuminazione.
- area Contrada San Bartolomeo, terreno pressochè pianeggiante, di forma regolare, privo di alcuna edificazione, parzialmente ricoperto da barriere di vegetazione spontanea e prato, ricompreso tra linea ferroviaria a sud e contrada San Bartolomeo a nord.

Si estrae dal sito del Comune di Cocquio Trevisago le scheda relativa all'ambito di trasformazione:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1

Il PGT riprende, rimodulandole, le previsioni formulate dal previgente PRG per l'ex ambito AS1, costituito da due aree non contigue, una attestata su via Maletti ove insiste l'attuale campo di calcio di S .Andrea e l'altra, libera da edificazioni, attestata su Contrada San Bartolomeo, a monte della ferrovia.

La capacità edificatoria precedente era di 26.000 mc, tutta da realizzarsi nell'area dell'attuale campo di calcio (con altezze ammesse sino a 5 piani fuori terra) ove era prevista anche la realizzazione di una piazza pubblica di fronte al complesso storico/monumentale del nucleo storico di S. Andrea affacciato su via Maletti, e il reperimento di alcuni spazi per attività pubbliche.

Sull'altra area di Contrada San Bartolomeo il PRG prevedeva la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale, da realizzarsi a cura e spese dell'intervento di

trasformazione urbanistica.

Il PGT riformula le previsioni per l'area alla luce dell'individuazione della nuova area sportiva comunale posta tra Cocquio e Besozzo, lungo via Dante, pur riconfermando che le principali previsioni di natura pubblica (la realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area di dimensione adeguata e la realizzazione della Piazza di S. Andrea) costituiscono ancora degli obiettivi strategici da perseguire per l'innalzamento dei valori di qualità urbana e per il potenziamento del sistema dei servizi..

I due ambiti vengono quindi modificati rispetto alla precedente programmazione, individuando nel comparto di via Maletti l'epicentro del sistema dei servizi utili alla riqualificazione del centro urbano e nell'area di Contrada San Bartolomeo l'ambito privilegiato per la realizzazione dei volumi residenziali.

Lo schema concettuale sopra indicato potrà subire variazioni a seconda del contributo alla realizzazione del sistema dei servizi pubblici fornito in sede di attuazione del piano soggetto a procedura negoziale, così come meglio indicato nel proseguo della scheda.



Il PGT valuta che le densità in precedenza previste sull'area di via Maletti (1,6 mc/mq rispetto alla superficie territoriale, ma ben superiore se considerato rispetto all'effettiva area utilizzabile, al netto di piazza e parcheggi) e le conseguenti rilevanti altezze (sino a 5 piani) fossero eccessive rispetto al contesto urbano in cui si colloca, caratterizzato dal rapporto diretto con il fronte storico monumentale del nucleo antico di S. Andrea affacciato su via Maletti.

Al contempo la delocalizzazione del nuovo centro sportivo consente di ripartire le

volumetrie edificabili sulle altre due aree dell'ambito TR1 riducendo così la densità edilizia finale, le altezze e gli altri impatti complessivi.

Il carico insediativo dell'area di trasformazione TR1 è riepilogato nel prospetto seguente:

AREE	DESTINAZIONI	Superficie territoriale (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Ip (mc/ma)	Id (mc/mq)	Volume generato (mc)	Distribuzione volumetrica sulle singole aree (mc)	h.max (piani)	
VIA MALETTI - FUNZIONI PRIVATE	RESIDENZIALE, POLIFUNZIONALE DI RANGO URBANO E SERVIZI	15.500,00	15.500,00 (1)	0,40	0,20	9.300,00			Nel volume residenziale è ricompresa la possibilità di insediare attività commerciali al Piano Terra degli edifici attestati sulla Piazza e sulla SS 394.
VIA MALETTI - SERVIZI	SERVIZI PUBBLICI	15.500,00					secondo progetto attuativo	secondo progetto attuativo	In via Maletti sono assegnati 3.000 mc di edifici per servizi pubblici
CONTRADA SAN BARTOLOMEO	RESIDENZIALE	18.300,00	15.500,00 (2)	0,40		6.200,00	1.500,00	3,00	Deve essere realizzato un sistema di piste ciclabili su via san Bartolomeo, con ricalibramento della viabilità.
Volume da acquisire in aree di compensazione	RESIDENZIALE					4.650,00			Realizzabile in conformità con la dislocazione degli altri volumi sulla base delle alternative indicate nella scheda dell'ambito
TOTALI				0,40		20.150,00	1.500,00		

NOTE:

(1) la superficie fondiaria viene considerata pari al sedime di proprietà e non considera le porzioni da destinarsi a piazza, a servizi o a parcheggi, da (2) si considera la superficie risultante dalla ST dedotte le quantità da destinarsi a piste ciclabili o allargamenti stradali su Contrada San Bartolomeo. Il dato

Il dato riguardante la superficie territoriale è indicativo perché risultante dall'interrogazione del data base topografico comunale. La superficie reale sarà Parimenti in sede di pianificazione attuativa potranno essere modificate le quantità di volumetrie ipotizzate per le due aree edificabili, fermo restando la

MECCANISMI COMPENSATIVI/PEREQUATIVI D'AMBITO

Alle aree di via Maletti e di Contrada San Bartolomeo è attribuito un Indice proprio (Ip) pari a 0,4 mc/mq di superficie fondiaria. Il volume edificabile risultante è pari a 12.400 mc.

All'area di via Maletti è attribuito anche un indice derivato (Id) di 0,2 mc/mq per la cessione dell'area di via Maletti (e trasferimento dei volumi residenziali in Contrada San Bartolomeo) o per la realizzazione dei servizi pubblici previsti dal DdP (piazza, edificio pubblico di 500 mq di slp, con possibilità di mantenere i volumi residenziali in via Maletti o di trasferirne solo una quota in contrada San Bartolomeo, secondo le indicazioni progettuali del Piano Attuativo).

La volumetria privata complessivamente attribuita all'ambito di trasformazione è pertanto pari a 15.500 mc.

Per l'attuazione degli interventi deve essere acquisita anche una quota di volumi generati dalle aree di compensazione per un totale di 4.650 mc.

In sede di vigenza del PGT potranno essere ammessi alla programmazione negoziata PII che prevedano un incremento della volumetria non oltre il 10% di quella indicata dal PGT, a fronte della realizzazione di standard qualitativi riconosciuti di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

MODALITA' ATTUATIVE DELL'AREA DI VIA MALETTI

In caso di cessione dell'area di via Maletti al Comune la volumetria residenziale generata

(Ip + Id) potrà essere realizzata in Contrada San Bartolomeo. L'indice Id ripaga della cessione dell'area.

In caso di realizzazione di una quota di volumetria privata in via Maletti l'indice Id compensa la realizzazione dei servizi pubblici (piazza di 2.500 mq ed edificio per servizi di 500 mq di slp).

I volumi compensativi acquisiti nelle aree di compensazione potranno essere realizzati in



Contrada San Bartolomeo o in via Maletti (se non ceduta al Comune).

Laddove l'attuazione di via Maletti non avvenga tramite pura cessione dell'area al Comune dovranno essere rispettati inoltre ai seguenti criteri:

- la realizzazione della Piazza dovrà porsi in rapporto dialettico con il fronte storico monumentale esistente. Il complesso della Chiesa parrocchiale di S. Andrea deve costituire l'elemento ordinatore del progetto urbano;*
- la realizzazione della Piazza deve consentire la pedonalizzazione dell'area di via Maletti (o l'istituzione di una zona a traffico limitato) antistante al fronte storico/monumentale;*
- l'assetto del Piano Attuativo dovrà perseguire il mantenimento, per quanto possibile, della cortina arborea presente su via Maletti e sulla SS394;*
- al piano terra degli edifici attestati sulla piazza o sulla SS394 sarà ammesso l'insediamento oltre che di esercizi di vicinato anche di MSV sino alla dimensione massima di 400 mq;*
- il sistema dei parcheggi al servizio dell'area sarà dislocato per la maggior parte nell'area antistante alla SS394;*
- dovrà essere realizzata la rotatoria all'incrocio tra Via Motto dei Grilli e la SS394, al limite nord/ovest dell'area. E' fatta però salva anche la possibilità d'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.*

MODALITA' ATTUATIVE DI CONTRADA SAN BARTOLOMEO

- lungo la Contrada San Bartolomeo dovrà procedersi alla ricalibratura della via e alla realizzazione di una pista ciclabile di connessione con la SS394 e con il sistema ciclabile di Villa Vallardi delineato dal PGT, secondo lo schema del tutto indicativo di seguito riportato;

- l'insediamento urbano dovrà essere dotato di spazi a verde di uso collettivo (di quartiere) secondo le indicazioni fornite dal Piano dei Servizi;

- nell'area saranno eventualmente insediabili volumi derivanti dalla ristrutturazione urbanistica dei rustici di Villa Vallardi, secondo le quantità massime indicate nella tabella di quantificazione della capacità insediativa del PGT presente nella relazione del DdP.

La realizzazione del nuovo centro sportivo dovrà rispondere infine anche ai seguenti criteri:

- realizzazione di un sistema di permeabilità ambientale in senso est/ovest a ridosso della SP1var, lungo la direttrice individuata dallo schema indicato dalla tavola A.3.3 del DDP, al fine di consentire un collegamento ecologico tra le aree agricole e boschive contigue;

MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR1:

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** per ognuna delle singole aree dell'ambito TR1 sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (vedasi la check-list progettuale presente nelle NTA del DdP).
2. La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia e dei paesaggi dei luoghi, con particolare attenzione al contesto storico-architettonico della Chiesa parrocchiale di S. Andrea.
3. Particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative delle due aree (TR A-B) riguardanti la predisposizione di aree verdi (inserite nel discorso più ampio del punto seguente), con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici che di connessione naturalistica.

4. Le aree libere degli ambiti dovranno essere oggetto di una progettazione di naturalistico/forestale, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare, reticolo idrico, in connessione con lo studio sugli effetti paesaggistici.
5. La progettazione di ciascuna delle due aree (A-B) dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi (ad es. ricorso a strutture ipogee per i box auto, quinte e barriere verdi, ecc.) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio (in connessione con il precedente punto) dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
6. Le aree adibite a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate.
7. Per l'area TR1-A occorrerà prevedere una fascia arborata continua che rafforzi quella attualmente presente sulla SS394.
8. Per l'area TR1-B gli spazi a verde di uso collettivo dovranno essere utilizzati anche a fini di inserimento paesaggistico e di continuità delle aree verdi.
9. Eventuali inserimenti artigianali/produttivi di tipo insalubre/pericoloso dovranno essere accompagnati da relazione ambientale preventiva, con particolare attenzione alle emissioni acustiche e atmosferiche, e ad una relazione sui flussi di traffico veicolare privato/pubblico/pesante previsto e sulla capacità di carico dei tratti stradali interessati.
10. Tutte le attività progettuali dovranno essere sottoposte alla check-list inclusa nella normativa del DdP, dimostrando di avere preso in considerazione i punti della stessa, anche ai fini del monitoraggio puntuale delle azioni di Piano da parte degli uffici comunali (come previsto dalla normativa regionale sulla VAS).

La superficie catastale dei mappali è pari a di **mq 34.540,00** di cui mq 15.040,00 per l'area di Contrada San Bartolomeo e mq 19.400,00 per l'area di via Maletti

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione :

*

proprietà per 1/1

Descrizione:

Area di via Maletti

- **NCT Foglio 9 mappale 3997**, qualità prato – classe 1 – superficie mq 15040 – RD 66,02 €, RA 62,14 €

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 25/11/2011 n.4538.1/2011 in atti dal 25/11/2011 (protocollo n.VA0492993) – Riserve: errate generalità in atto – Annotazione: di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU

Area di Contrada San Bartolomeo

- **NCT Foglio 9 mappale 130**, qualità seminativo – classe 4 – superficie mq 3240 – RD 11,71 €, RA 8,37 €

Dati derivanti da: tabella di variazione del 12/12/2007 n.13590.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. VA0410574). Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 – Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel riquadro tariffario del comune

- **NCT Foglio 9 mappale 256**, qualità seminativo arboreo – classe 2 – superficie mq 7680 – RD 45,61 €, RA 25,78 €

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 04/05/1998 n.1.3/1998 in atti dal 13/05/1998 istanza 3651/98 – Annotazione: erroneamente volturato dal DL 90 dv 614/81 nella sez. Cocquio anziché Trevisago

- **NCT Foglio 9 mappale 257**, qualità seminativo – classe 4 – superficie mq 4070 – RD 14,71 €, RA 10,51 €

Dati derivanti da: tabella di variazione del 12/12/2007 n.13591.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. VA0410575). Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 – Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel

riquadro tariffario del comune

- **NCT Foglio 9 mappale 259**, qualità seminativo arboreo – classe 1 –
superficie mq 1440 – RD 10,04 €, RA 5,58 €

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 03/12/1984

- **NCT Foglio 9 mappale 2045**, qualità seminativo arboreo – classe 2 –
superficie mq 2970 – RD 17,64 €, RA 9,97 €

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 03/12/1984

Per quanto possibile si valuta il valore delle aree edificabili considerato realizzabile lo sviluppo volumetrico attribuito all'ambito di trasformazione TR1 dai documenti di piano ed utilizzando valori parametrati per i costi delle opere di urbanizzazione.

Si assume ceduta al Comune l'area di via Maletti.

Tanto sopra premesso si ricerca, dal sito Immobiliare.it, informazioni su immobili nuovi ed in vendita nel Comune di Cocquio-Trevisago:



individuazione immobili in vendita



valore medio immobili

	<p>Appartamento</p> <p>€ 190.000</p> <p>3 90 m² 2</p>
	<p>Appartamento</p> <p>€ 109.000</p> <p>2 67 m² 1</p>
	<p>Appartamento</p> <p>€ 120.000</p> <p>3 79 m² 1</p>
	<p>Appartamento</p> <p>€ 157.000</p> <p>3 103 m² 2</p>
	<p>Appartamento</p> <p>€ 110.000</p> <p>3 75 m²</p>

Due le osservazioni che ne seguono:

- prezzo medio determinato come rapporto tra la somma dei valori offerta e la somma delle aree commerciali dichiarate = 1.650,00 €/mq (Si trascura in questa valutazione la % di scostamento tra Ask Price e Prezzo realizzato)
- disponibilità di soli 5 appartamenti nuovi

Determinata dal PGT la volumetria attribuita pari a mc 15.500, si ipotizza un possibile sviluppo edificatorio per palazzine per complessive 54 u.i. (ipotesi da sviluppare con maggior dettaglio, non qui richiesto, ai fini del reale realizzo).

Assunzioni alla base della stima, relativamente al 2021:

- valore di vendita pari a €/mq 1.650,00,
 - costo di costruzione pari a €/mq 1.100,00, determinato con i prezzi Cresme
 - incidenza opere di urbanizzazione riferite alla superficie di intervento €/mq 48,00, definito da pubblicazione DEI
 - oneri comunali pari al 10% dei costi di realizzazione
 - competenze e spese professionali pari al 12% dei costi di realizzazione
- si determina un valore dell'area pari a € 355.000,00 posta la cessione al Comune dell'ambito di Via Maletti

VALORE AREA AL 2021 - volume 15500

STIMA AL VALORE DI TRASFORMAZIONE - anno 2021

Beni in	COCQUIO TREVISAGO - contrada San Bartolomeo			
Cat. Terr.	Fg 904	Mapp	256-257-2045-259-130	sup.(mq) 19400
Beni in	COCQUIO TREVISAGO - via Maletti			
Cat. Terr.	Fg 904	Mapp	3997	sup.(mq) 15040
Cat. Fabb	Fg -	Mapp.	-	

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Data sopralluogo	12/10/2021
Data valutazione	04/11/2021
Data stima	04/11/2021

Dalla lettura del PGT - schede degli ambiti di trasformazione si ipotizza la realizzazione di appartamenti nell'area indicata "Contrada San Bartolomeo" con la cessione dell'area di via Maletti

RICAVI - IPOTESI DI REALIZZAZIONE

Descrizione	Valore unitario Euro	Quantità		Ricavo complessivo Euro	€/mq
Appartamento 1 da mq 80 + box	132.000,00 €	10	mq	€ 1.320.000,00	1650,00
Appartamento 2 da mq 90 + box	148.500,00 €	10	mq	€ 1.485.000,00	
Appartamento 3 da mq 95 + box	156.750,00 €	10	mq	€ 1.567.500,00	
Appartamento 4 da mq 100 + box	165.000,00 €	8	mq	€ 1.320.000,00	
Appartamento 4 da mq 105 + box	173.250,00 €	8	mq	€ 1.386.000,00	
Appartamento 4 da mq 110 + box	181.500,00 €	8	mq	€ 1.452.000,00	
Posti auto	10.000,00 €	50	mq	€ 500.000,00	
TOTALE RICAVI		104		€ 9.030.500,00	

COSTI DI REALIZZAZIONE

Descrizione Costo di costruzione	Valore unitario Euro	Quantità		Costo complessivo Euro	Totali	Fonti
Costo dell'opera appartamenti	1.100,00	5.170,00	mq	€ 5.687.000,00	€ 6.431.000,00	DEI - Tipologie Edilizie
Opere di urbanizzazione	48,00	15.500,00	n	€ 744.000,00		
Totale costo a nuovo (CN)				€ 6.431.000,00		
ONERI COMUNALI (OC)						
Descrizione	Valore unitario Euro	Quantità		Oneri complessivi Euro		
Costo di costruzione:	costi a nuovo	10	%	€ 643.100,00	€ 643.100,00	Tabella ministeriale
Totale				€ 643.100,00		
COMPETENZE E SPESE PROFESSIONALI (CSP)						
Descrizione	Costi di costruzione a nuovo (CN)	Quantità		Oneri complessivi Euro		
Notaio acquisto terreno, Progettazione, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali, ecc.	€ 6.431.000,00	12	%	€ 771.720,00	€ 771.720,00	Stimato
Totale				€ 771.720,00		
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE+ONERI COMUNALI+SPESE PROFESSIONALI					€ 7.845.820,00	

Valore attuale netto

Anno	Costo (€/mese): K	Ricavo (€/mese): R	Netto (€/anno) - VN	Valore Attuale Netto (€) - VAN = VN x q ⁻ⁿ	Descrizione
0	2.353.746,00		-2.353.746,00	-2.353.746,00	
1	2.353.746,00		-2.353.746,00	-2.220.515,09	
2	2.353.746,00	4.515.250,00	2.161.504,00	1.923.730,87	
3	784.582,00	2.709.150,00	1.924.568,00	1.615.904,40	
4		903.050,00	903.050,00	715.300,18	
5		903.050,00	903.050,00	674.811,49	
7.845.820,00		9.030.500,00	1.184.680,00	355.485,85 Euro	

VALORE AREA	
pari a €/mq	18,32