

Arch. Tullio D'Angelo

20148 Milano  
Via D. Ricciarelli 31  
Tel. 02.4079419  
E-mail [edctu@libero.it](mailto:edctu@libero.it)  
Sito Internet [www.tulliodangelo.it](http://www.tulliodangelo.it)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
Sezione Quarta Civile

Oggetto: Posizione \_\_\_\_\_ ed altri /  
/ \_\_\_\_\_ - R.g. n. 22.512 /  
2006 - G.u. dr. G. Rollero.

**IL PROBABILE VALORE DI UN TERRENO SITO A  
NOVEGRO DI SEGRATE. EVENTUALE DIVISIBILITÀ.**

CONTENUTO - Il quesito (par. 1.1). - I Consulenti di parte (par. 1.2). - Le operazioni peritali (par. 1.3). - Definizione del valore (par. 1.4). - Limiti della presente relazione (par. 1.5). - Il terreno oggetto di stima. Dati catastali. Coerenze (par. 2.1). - La superficie da considerare (par. 2.2). - Strumento urbanistico. Destinazione (par. 3.1). - Criterio di stima del valore dell'area (par. 3.2). - Indici da considerare ai fini della determinazione del valore dell'area (par. 3.3). - Il valore di mercato del terreno (par. 3.4). - Il costo di costruzione  $C_r$  ed oneri dell'intervento edilizio (par. 3.5). - Il più probabile valore venale dell'area a destinazione alberghiera (par. 3.6). - Valore venale dell'area destinata ad attrezzature pubbliche (par. 3.7). - Valore venale complessivo dell'area (par. 4.1). - L'indivisibilità (par. 4.2). - L'indennità di occupazione e relativa rivalutazione (par. 4.3). - Risposte riepilogative ai quesiti (par. 5.1). - Formalità conclusive (par. 5.2).

**1. Premessa.**

1.1. Il quesito. Il sottoscritto è stato incaricato dal Tribunale di eseguire una consulenza avente lo scopo di rispondere al seguente quesito: ... *il Consulente d'ufficio, esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, assunte, se del caso, informazioni presso terzi, esperito un tentativo di conciliazione,*

1) *descriva l'immobile oggetto di causa ...;*

2) *determini il più probabile valore di mercato dell'immobile esponendo i criteri della stima;*

*qualora le parti non addivenissero ad una conciliazione in ordine allo scioglimento della comunione,*

*risponda anche ai seguenti punti:*

3) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti (6/36

senza che la divisione comporti spese eccessive ...;

4) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ...;

5) indichi i dati catastali e le coerenze;

6) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ...;

7) il Consulente d'ufficio dica, inoltre, quale sia la più probabile misura dell'indennità di occupazione della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del terreno ...

Le parti concordemente si impegnano a fornire al Consulente d'ufficio il titolo di provenienza dell'immobile ...

1.2. I Consulenti di parte. La difesa degli attori non nominava proprio Consulente ma si richiamava al già prodotto elaborato peritale del 10 Settembre 2004 a firma del prof. ing. Roberto Andreaggi. La difesa di parte convenuta nominava il geom. Alberico Magliano di Milano. La difesa dell'intervenuta non nominava proprio consulente.

1.3. Le operazioni peritali. L'accesso alla località venne eseguito il 5 maggio 2009: erano presenti

per gli attori, nonché le convenute

assistite dal proprio consulente di parte geom. Alberico Magliano.

1.4. Definizione del valore. Essendo la finalità della presente relazione quella di determinare il più probabile valore di un terreno, per valore di libero mercato verrà inteso il miglior prezzo al quale la cessione della proprietà esaminata potrà verosimilmente concludersi, facendo riferimento alla data della valutazione <sup>(1)</sup> e contro corrispettivo in denaro, nell'ipotesi che, prima della predetta data, sia trascorso un ragionevole lasso di tempo <sup>(2)</sup> durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il valore dei beni e si siano fissate altresì tutte le ulteriori particolari condizioni di compravendita e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione.

La definizione di valore di libero mercato suppone altresì che, nel sopra richiamato lasso temporale, il trend di mercato relativo a beni similari a quello in esame non abbia fatto mutare il livello di valore e che anche le condizioni economiche generali risultino identiche a quelle esistenti alla data della stima.

---

<sup>(1)</sup> Che è quella della presente relazione, luglio-agosto 2009, il momento in cui stiamo scrivendo, non trattandosi qui di una ipotesi di lesione di legittima.

<sup>(2)</sup> In dipendenza dalle caratteristiche dei beni nonché dalla situazione del rispettivo mercato immobiliare locale.



Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale tutte quelle operazioni di compravendita nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a cedere o ad acquistare un bene a valori definibili come fuori mercato. Questa precisazione potrebbe rivestire un significato, anche di una certa rilevanza, nella circostanza in cui si attribuisca ai beni valori anche di natura affettiva o, più in generale, sentimentale dichiaratamente estranei alla presente valutazione.

1.5. Limiti della presente relazione. La presente relazione verrà effettuata secondo le disposizioni riportate nel quesito. Ciò nonostante vi è un limite inerente alla relazione stessa, che è opportuno segnalare.

Non sempre negli elaborati prodotti vi è corrispondenza tra le quote scritte e quelle grafiche in scala <sup>(3)</sup>; non vi è corrispondenza di perimetro tra la planimetria allegata al compromesso di vendita, la mappa catastale e la tavola di zonizzazione di cui allo strumento urbanistico; la superficie complessiva di cui al compromesso di c.v. non corrisponde a quella catastale; e così via. Da ciò consegue che il computo delle superfici e delle consistenze in genere è stato effettuato prendendo per valide tutte le quantificazioni contenute e/o

<sup>(3)</sup> Nella planimetria allegata al compromesso di vendita m 15 corrispondono a m 13 scritti, poi m 11 corrispondono a m 10 scritti.

ricavabili negli elaborati grafico-relazionali consegnatici.  
Alcune volte tali consistenze sono state desunte planimetrando  
le cartografie consegnateci presumendole come rientranti nelle  
tolleranze normalmente ammesse.

Tenuto conto, inoltre, che sussistono una serie di limitazioni  
e di prescrizioni, di distanze, nonché di utilizzazione fon-  
diaria imposte dallo strumento urbanistico, appare di non age-  
vole soluzione configurare una consistenza volumetrica utiliz-  
zabile. In forza di tale situazione si deve prendere atto del-  
la difficoltà di un effettivo sfruttamento autonomo di detta  
volumetria <sup>(4)</sup>.

La situazione sopra esposta costituisce un limite al presente  
elaborato: ogni stima comporta un *quid* di soggettività, e,  
pertanto, in particolare modo lo specifico quesito estimale al  
quale chi scrive si accinge a rispondere.

---

<sup>(4)</sup> Tali aspetti, peraltro, sono stati posti in evidenza dal Consulente di parte attrice, il quale a pp. 59-60 della propria relazione del 10 settembre 2004 evidenzia che ... *nella fattispecie peraltro, appare estremamente problematico configurare una consistenza volumetrica autonomamente utilizzabile anche perché sussistono una pluralità di limitazioni e di prescrizioni, di distanza dai confini e dai fabbricati circostanti esistenti nonché di Uf (indice di utilizzazione edificatoria fondiaria) massima imposte dall'art. 20 delle Nta. In forza di esse si deve prendere atto della difficoltà di un effettivo sfruttamento autonomo in loco di detta volumetria e della suscettività ad un opportuno accorpamento con quella afferente i limitrofi cespiti di proprietà Manzoni-Perrone: ipotesi di lavoro che diverrebbe percorribile utilmente in caso di aggregazione al mapp 62, integralmente inserito in zona IA Industria alberghiera con il medesimo indice edificatorio, nonché di connessa demolizione dell'esistente fabbricato di pari numero oltre che, come detto, del connesso corpo mapp 94.*

*Le soprariportate condizioni limitative nella fattispecie si traducono in una sorta di assoggettamento ad una condizione di monopsonio (monopolio della domanda) esercitata dai comproprietari del cespite contestualmente proprietari del mapp 62.*

*In ragione di ciò, la quota facente capo he ammonta al 50 per cento indivisa, subisce sul mercato un apprezzamento ridotto rispetto al sopra calcolato valore proporzionale, in funzione della mancata disponibilità del controllo dell'utilizzo del cespite.*

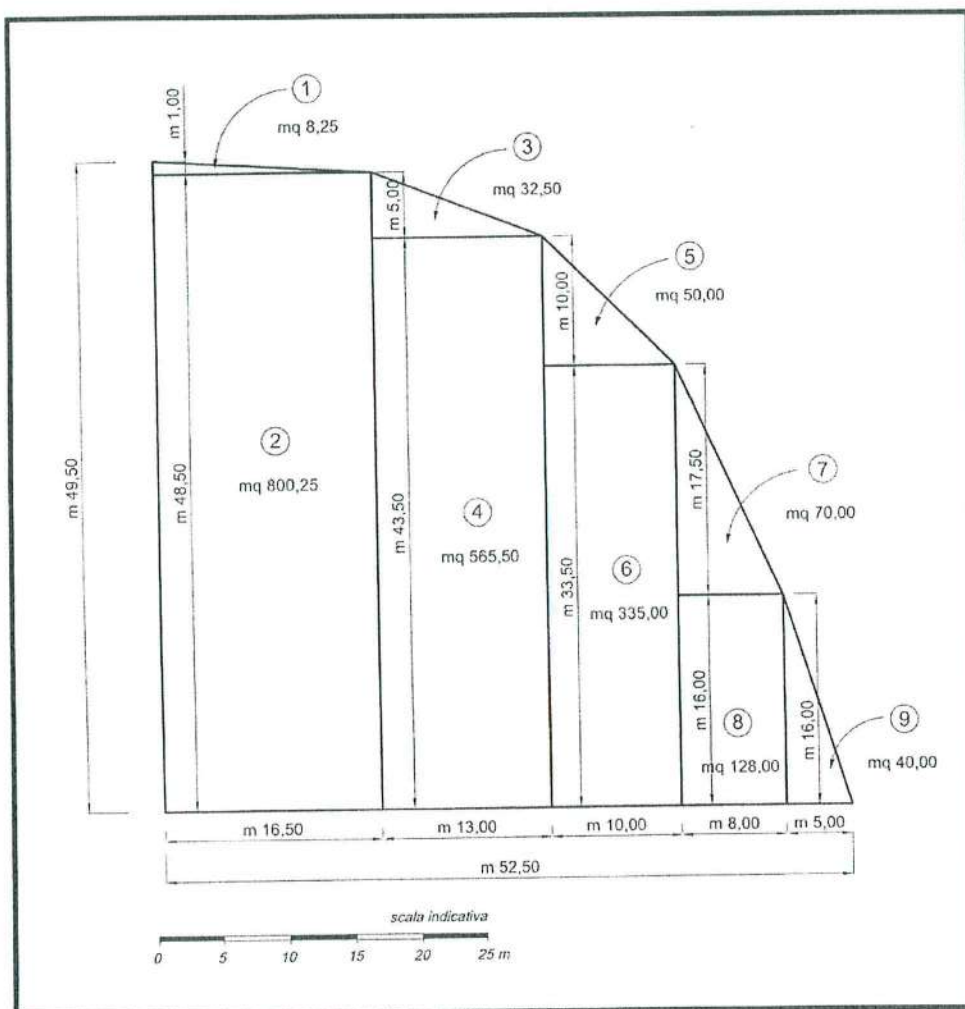




Nella scrittura privata di c.v. del 22 aprile 1991, sotto il profilo catastale, si fa riferimento al catasto del Comune di Segrate, Foglio 40, mapp 34, 64 parte e 92 parte e la sua superficie calcolata corrisponde a

mq 2029,50

Da una verifica effettuata di detta superficie si è riscontrato che vi è corrispondenza con quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla scrittura privata di c.v. del 22 aprile 1991. Difatti si ha la seguente situazione:

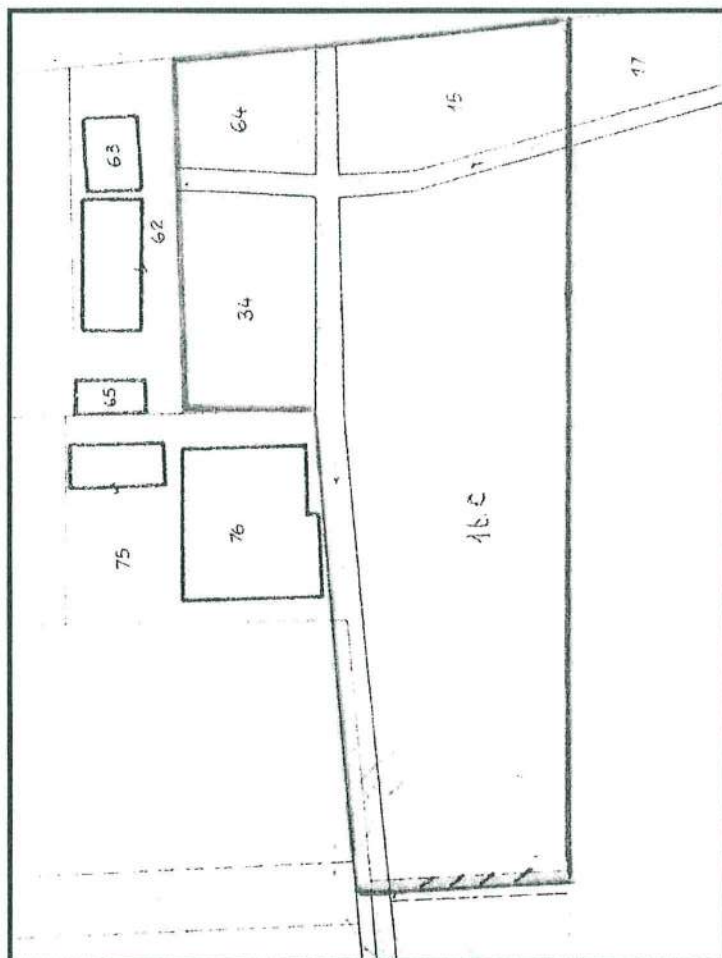








2.2. La superficie da considerare. Sussiste discordanza tra la superficie di cui alla scrittura di c.v. e quanto riportato nella mappa catastale. Per detto motivo abbiamo cercato di ricostruire la consistenza visionando presso l'Archivio notarile l'originario titolo di provenienza, cioè l'atto di c.v. 11 ottobre 1979 tra la \_\_\_\_\_ (venditrice) e i sig.ri \_\_\_\_\_ (allora acquirenti), e la planimetria ad esso allegata, riscontrando la seguente situazione:



Planimetria allegata all'atto di c.v. dell'11 ottobre 1979

Oggetto del titolo di c.v. era un appezzamento destinato a verde consortile costituito (vedere l'estratto della planimetria sopra riportato) dai mappali del Foglio 40:

mappale	superficie mq
15	550
34	550
64	320
16 sub c	2760
totale	4180

L'appezzamento aveva forma assimilabile a una *pipa*: deducendo la superficie (misurata) del *bocchino*, che non costituisce oggetto del compromesso di c.v. tra le parti ora in causa, si ha una superficie pari a mq 4180 - superficie misurata del *bocchino* mq 2063,75 = mq 2116,25, molto prossima a quella oggetto del compromesso di c.v. di mq 2092,50; la differenza di mq 23,75 (mq 2116,25 - mq 2092,50) può essere attribuibile alla misurazione di un appezzamento in scala 1:1000 e alle contenute distorsioni delle fotocopie.

Basandoci ora su quanto riportato in catasto e tenuto conto che:

→ nella superficie catastale non si tiene conto della consistenza di parte di due rogge (aree incensite già sedime delle rogge *Gallarana* <sup>(5)</sup> e *Calvi*), presumibilmente intubate o eliminate <sup>(6)</sup>, ma sta di fatto che la superficie di dette porzioni di rogge costituisce parte della proprietà alienata;

<sup>(5)</sup> Verso la metà degli anni Settanta all'interno del Parco di Monza e a nord dello stesso (in territorio di Vedano e Biassono), l'alveo della Roggia del Principe, disattivata a metà degli anni Cinquanta, è stato occupato in parte dal condotto fognario realizzato dal Consorzio di Bonifica Alto Lambro. In questa stessa zona, meritano di essere ricordate, come importanti fonti di approvvigionamento idrico a scopo irriguo, la *Roggia Ghiringhella* e la *Roggia Gallarana*, che avevano la loro origine in Comune di Arcore.

La presa della Roggia Gallarana era ubicata in località *Molino Sesto Giovine* (detto anche *mulino Spadit*) nel Comune di Villasanta.

Il suo nome deriva dalla casata dei Gallarani (o Galerani) che la fecero costruire per irrigare i poderi di loro proprietà nel 1476.

<sup>(6)</sup> Ai nostri fini conoscere il motivo in forza del quale ora la due rogge non siano più visibili non è particolarmente rilevante.



→ che risultano realizzati tratti di viabilità di servizio prevedibilmente ricadenti nel regime delle strade pubbliche <sup>(7)</sup>, che hanno modificato la consistenza di mq 2028,50, porzioni di viabilità <sup>(8)</sup> che non possono essere considerate ai fini della determinazione della sfruttabilità edificatoria;

→ che il calcolo della c.d. *sfruttabilità edificatoria* presuppone che si debba presentare all'Ente comunale una istanza di approvazione di un progetto edificatorio, in caso contrario detto calcolo rimarrebbe un mero esercizio accademico, e pertanto in tale progetto si deve fare riferimento a una superficie reale;

sulla scorta di dette considerazioni e delle verifiche operate, a chi scrive sembra che ai fini del processo logico-

<sup>(7)</sup> Si rammenti, come anticipato al nostro capoverso 2.1, che la proprietà alienata per due lati è attualmente lambita da arterie di notevole traffico.

<sup>(8)</sup> Tali aspetti sono stati peraltro in parte posti in evidenza dal Consulente di parte attrice, il quale a pp. 2-3 della propria relazione del 10 settembre 2004 affermava che ... l'appezzamento in argomento è ricompreso nel Foglio 40 della mappa del Catasto terreni di Segrate e i mappali che lo compongono sono distinti come risulta dalle unite consultazioni catastali.

Si può constatare come la somma delle superfici catastali dei mappali 15, 64 (entrambi pascolo, complessivamente mq 177), 92 (prato marcita, di mq 560) e 34 -comprendente una u.i.u. censita in cat. C/1, negozi e botteghe, della superficie desumibile dalla mappa catastale di mq 120 laddove gli è stata attribuita al Nceu una consistenza di 295 mq (presumibilmente comprensiva di porzione del limitrofo mapp 62) nonché un ente urbano di mq 577- risulti in totale di mq 1.434, inferiore a quella di mq 2.029,50 indicata nella compravendita ... dai quali si desume che detta consistenza è stata misurata quale superficie fondiaria di un appezzamento confinante a nord con la via Provinciale Rivoltana, a est mapp 15 parte e 17, a sud mappali 93 e 75, a ovest mappali 62 e 63.

Rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria allegata al citato atto di compravendita risulta costituita l'unità immobiliare mapp 34 n. 52789 1:2000 del 2 marzo 2000, che origina dal tipo mappale n. 33456 1:2000 del 9 febbraio 2000, contestualmente Variazione geometrica per quanto attiene il mapp 64.

In buona sostanza dai documenti catastali si deduce che in capo ai sig.ri ... l'area del 2000 è stato intestato in esclusiva, sull'area in comproprietà con gli eredi ... un corpo di fabbrica mapp 34 classificato negozio-bottega posto in adiacenza al preesistente edificio mapp 62 sub 1 su due piani f.t. già di proprietà e che risultano realizzati tratti di viabilità di servizio presumibilmente ricadenti nel regime delle strade pubbliche.

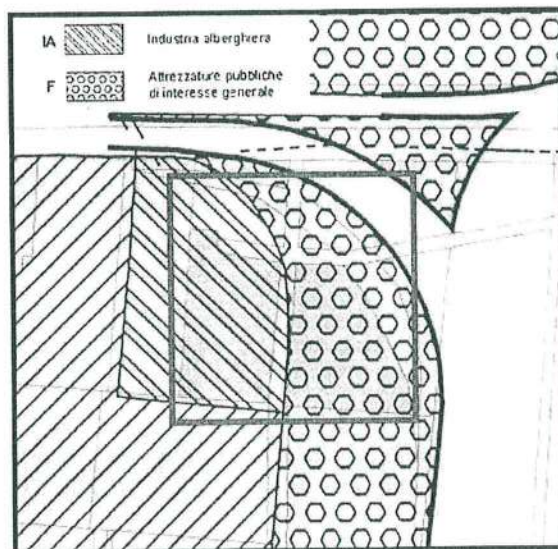
estimale di cui si diceva, la consistenza da considerare, tutta inglobata nel Foglio 40, debba essere la seguente:

mappale	individuazione della sup.	mq
15 e 64	catastale	177,00
92	catastale	560,00
34 fabbricato	catastale	120,00
34 terreno contiguo <sup>(9)</sup>	misurata	440,50
porzioni di rogge	misurata	266,25
	totale in c.t. <sup>(10)</sup>	1.564,00

### 3. Profili edificatori.

3.1. Strumento urbanistico. Destinazione. Il Comune di Segrate appoggia le sue scelte urbanistiche su di un *Prg* di interesse comunale la cui ultima variante è stata approvata con Del. C.c. n. 14 del 5 febbraio 2008.

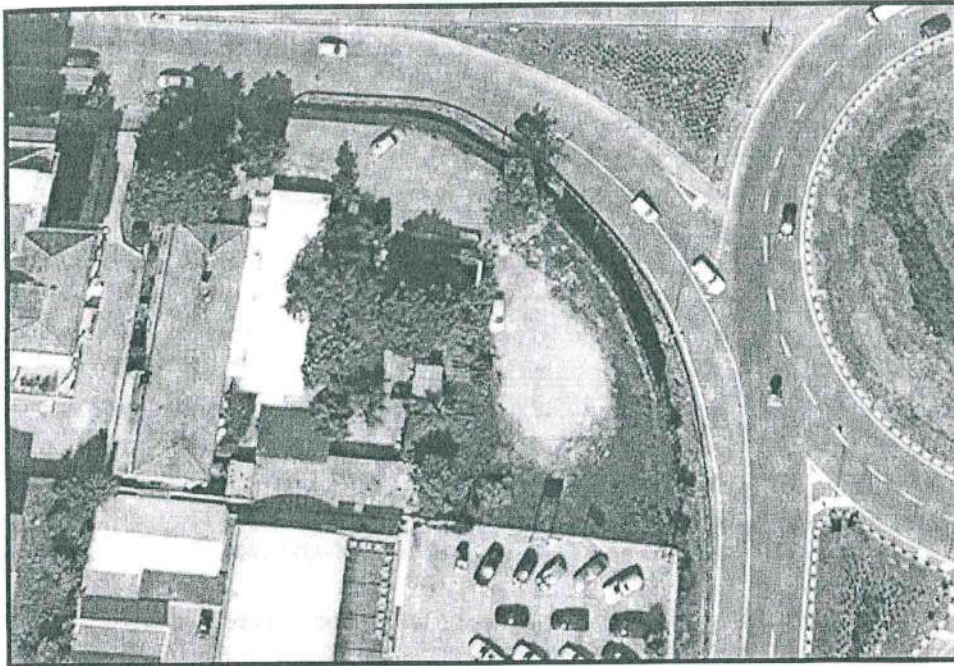
In base ai disposti di tale strumento urbanistico, l'area oggetto della presente relazione ha un azzonamento che la fa ricadere in parte in zona *IA* *Industria alberghiera* e in parte in zona *F* *Attrezzature pubbliche di interesse generale*.



<sup>(9)</sup> In modo adiacente e contiguo alla superficie coperta del fabbricato e sulla mappa catastale demarcato fisicamente con apposita dividente, esiste terreno libero.

<sup>(10)</sup> Come intuibile, questa sigla c.t. sta a significare *cifra tonda*, arrotondamento che appare più che giustificato sia perché gli arrotondamenti ineriscono piccolissimi importi sia perché l'estimo non è una scienza esatta, bensì una scienza speculativa.





La porzione ricadente in zona *IA* *Industria alberghiera* ha la seguente consistenza:

mappale	individuazione della sup.	mq
34 fabbricato	catastale	120,00
34 terreno contiguo	misurata	440,50
54 parte	misurata	123,70
porzioni di roggia	misurata: m 12 x 3	36,00
	totale in c.t.	720,00

La porzione di area ricadente in zona *F* *Attrezzature pubbliche di interesse generale* ha invece la seguente consistenza: mq  
1564 - mq 720 =

mq 844

**3.2. Criterio di stima del valore dell'area.** Posto che il terreno di mq 1.564 possiede i requisiti dell'edificabilità, lo scrivente procede alla definizione del più probabile valore venale, definendolo il *metodo di trasformazione*: il valore venale dell'area viene stabilito per differenza tra il valore di mercato dell'immobile edificabile secondo le prescrizioni urbanistiche del *Prg* ed i costi, utili ed interessi.

3.3. Indici da considerare ai fini della determinazione del valore dell'area. In base al contenuto dello strumento urbanistico richiamato al capoverso 3.1 la sfruttabilità edificatoria di pertinenza della porzione di area destinata a **IA Industria alberghiera** si ottiene considerando l'indice **Uf** di utilizzazione edificatoria fondiaria pari a mq/mq 0,8, che esprime in metri quadrati la superficie lorda d'uso (Slu) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) facente parte della zona **IA**, pertanto si ha:

→ superficie lorda complessiva: mq 720 (vedere capoverso

3.1) x mq/mq 0,8 =

mq 576

→ la volumetria di pertinenza dell'area in oggetto è di

mq 576 x h m 3 =

mc 1728

→ volumetria alienabile con destinazione alberghiera mc

1553 (mq 1728 x 0,9), e superficie lorda di pavimento mq

518 [(mq 1728 / m 3) x 0,9] pari al 90 per cento del volu-

me totale fuori terra, posto che circa il 10 per cento è

da attribuirsi convenzionalmente alla superficie non ven-

dibile <sup>(11)</sup>;

→ superficie a balconi, stimata convenzionalmente nel 10

per cento della superficie vendibile e pari a mq 52 (mq

518 x 0,10);

<sup>(11)</sup> Vani scale, atri, disimpegni, locali tecnici, passi carrai, accessi, ecc.



→ superficie entro terra destinata alle cantine di mq 58 (pari al 10 per cento della superficie lorda complessiva di mq 576);

→ superficie a box mq 173 (secondo le prescrizioni della Legge n. 122/1989 in 1 mq ogni 10 mc di volumetria, che in questo caso è pari a mc 1728, ergo  $mc\ 1728 \times 0,10 = mq\ 173$  <sup>(12)</sup>);

→ il volume interrato è di complessivi mc 624, così ottenuti: (mq 58 di cantine e mq 173 di box) x h m 2,70, quindi l'immobile è di mc 2352 di cui mc 1728 fuori terra e mc 624 entro terra.

Occorre ora appurare se la *sfruttabilità edificatoria* di cui sopra è già stata utilizzata. Il dubbio appare più che legittimo perché i convenuti erano -e lo sono tuttora- titolari dei confinanti mappali 62 e 63, ora diventato mapp 62 (vedere il capoverso 2.2), sul quale insiste il loro ristorante-pizzeria, titolarità che peraltro si evince da una delle coerenze dell'atto di c.v. 11 ottobre 1979 (v. capoverso 2.2) tra la Novegro Ala Srl e i sig.ri Manzoni-Perrone, laddove si legge: a ovest ... *indi proprietà Manzoni al n. 62* ... È pacifico che se det-

---

(12) L'art. 2, 2° co. della Legge n. 122/1989 prevede che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per quanto riguarda, invece, gli edifici esistenti, non vi è nessun obbligo di costruire i box, salvo in alcuni casi di ristrutturazione degli stessi, se previsto dalla norma locale.

In quest'ultima ipotesi, se realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali in conformità al disposto dell'art. 2, co. 60.7 lett. h della Legge n. 662/1996 e successive modificazioni di cui all'art. 17, co. 90 della Legge n. 127/1997, nessun onere è dovuto, come previsto dall'art. 9, 2° co. della citata legge, ove viene precisato che sono soggetti ad autorizzazione gratuita (oggi possibile con denuncia di inizio attività).

ta sfruttabilità fosse già stata trasferita e utilizzata a favore del mapp 62, il valore del bene oggetto della presente relazione sarebbe assai contenuto. Alla domanda che ci siamo posti in apertura a nostro avviso si deve dare risposta negativa in quanto nell'atto di c.v. 1979 si precisa che l'area acquistata era urbanisticamente qualificata *verde consortile* e, quindi, priva di concreta sfruttabilità edificatoria; in secondo luogo il fabbricato *ristorante-pizzeria* preesisteva al 1979. Possiamo pertanto procedere nella determinazione del valore di mercato del terreno.

3.4. Il valore di mercato del terreno. Occorre premettere che, per quanto riguarda il Comune, il territorio di Segrate confina con il capoluogo provinciale lungo la sua direttrice est. Ha una superficie territoriale di circa 17 kmq e conta una popolazione attestata sull'ordine di 33.500 abitanti.

Il territorio comunale comprende un nucleo abitato centrale e delle frazioni di Novegro, Tregarezzo, Redecesio, Rovagnasco, San Felice, Lavanderie, Villaggio Ambrosiano e Milano 2.

L'immediata vicinanza di Milano e la strategica localizzazione rispetto ad importanti infrastrutture di interesse sovralocale, hanno nel tempo favorito la trasformazione della struttura urbanistica ed economica di Segrate: in un primo tempo importante centro agricolo strutturato intorno ad un consistente sistema di tipiche cascine lombarde, successivamente nevralgico centro industriale e terziario avanzato.



Il sistema economico-produttivo di Segrate si compone di oltre 2.800 imprese di piccole, medie e grandi dimensioni, come *Mon-dadori*, *Microsoft*, *IBM*, *3M* e parte del gruppo *Fininvest (Mediaset)*.

Per quanto, poi, riguarda l'appezzamento in questione esso è disposto nella già citata frazione di Novegro, che lungo la via Rivoltana presenta il fronte del *Parco Esposizioni* appunto detto di *Novegro*, di un Motel quattro stelle denominato *Luna*, nonché di un Parco di divertimenti (luna park): trattasi di un ambito dell'immediato *hinterland* milanese che -per la vicinanza all'aeroporto *Forlanini* di Linate ed all'*Idropark Fila-* appare idoneo ad ospitare insediamenti di tipo ricettivo alberghiero. La zona è urbanizzata, vi è scarsità di parcheggi -se si fa eccezione di quello di pertinenza del luna park-, vi sono alcuni pochi negozi di alimentari che prospettano sulla via Rivoltana -nel raggio di duecento metri-.

Tenuto conto di tali caratteristiche del Comune e della zona, per pervenire al giudizio di stima del valore di mercato <sup>(13)</sup> è disponibile nella teoria estimale il *criterio del valore di mercato*, di norma mediante applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo.

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso

<sup>(13)</sup> Che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà.

come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di libero mercato dei beni <sup>(14)</sup>, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima sia, di norma, ai beni che con esso hanno rapporti, ma nel presente caso, in considerazione dell'insufficienza di dati attendibili <sup>(15)</sup> forniti dal mercato ai fini di una idonea scala di valori -cioè di dati ipotetici, non storici-, occorrerà fare affidamento a valori su base parametrica forniti dai c.d. indicatori di mercato, nella fattispecie della Borsa immobiliare.

Il valore venale dell'immobile verrà, pertanto, determinato in rapporto al valore di mercato degli immobili alla data della presente relazione -luglio-agosto 2009- ed alla loro ubicazione.

I valori su base parametrica forniti dalla Borsa immobiliare sono di seguito esposti:

---

<sup>(14)</sup> Per valore di libero mercato si intende il miglior prezzo al quale la cessione degli immobili si sarebbe potuta verosimilmente concludere, con riferimento alla data della stima -luglio-agosto 2009- e contro corrispettivo in denaro.

<sup>(15)</sup> Dal momento che le stime per comparazione diretta sono utilizzabili anche per immobili a destinazione alberghiera, purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni, che per forza di cose dovranno essere attendibili, relative a compendi aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare, laddove invece risultano sovente realizzati in funzione di specifiche esigenze dell'utilizzatore, in considerazione dell'analisi di mercato svolta, nella fattispecie non è stato possibile reperire le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita ordinaria e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico-comparativo.



Osmi - Rilevazione prezzi

Listino: Secondo Semestre 2008					
Macrozona	Zona	Tipologia	UM	Prezzo Min	Prezzo max
SEGRATE	centro	Appartamenti nuovi o ristrutturati centro	Euro/mq.	2600	2800
SEGRATE	centro	Appartamenti recenti entro 35 anni centro	Euro/mq.	2300	2500
SEGRATE	centro	Appartamenti vecchi oltre 35 anni centro	Euro/mq.	1850	1950
SEGRATE	centro	Negozi centro	Euro/mq.	1500	1800
SEGRATE	centro	Uffici centro	Euro/mq.	1500	1800
SEGRATE	centro	Box centro	a corpo	19500	22000
SEGRATE	centro	Capannoni nuovi o ristrutturati centro	Euro/mq.	1000	1150
SEGRATE	centro	Capannoni vecchi centro	Euro/mq.	800	900
SEGRATE	centro	Terreni residenziali centro	Euro/mc.	0	0
SEGRATE	di pregio	Appartamenti nuovi o ristrutturati di pregio	Euro/mq.	2850	3250
SEGRATE	di pregio	Appartamenti recenti entro 35 anni di pregio	Euro/mq.	2300	2550
SEGRATE	di pregio	Appartamenti vecchi oltre 35 anni di pregio	Euro/mq.	2300	2600
SEGRATE	di pregio	Negozi di pregio	Euro/mq.	1850	2050
SEGRATE	di pregio	Uffici di pregio	Euro/mq.	1600	1850
SEGRATE	di pregio	Box di pregio	a corpo	20500	22500
SEGRATE	di pregio	Capannoni nuovi o ristrutturati di pregio	Euro/mq.	1100	1200
SEGRATE	di pregio	Capannoni vecchi di pregio	Euro/mq.	800	900
SEGRATE	di pregio	Terreni residenziali di pregio	Euro/mc.	0	0
SEGRATE	periferia	Appartamenti nuovi o ristrutturati periferia	Euro/mq.	2500	2700
SEGRATE	periferia	Appartamenti recenti entro 35 anni periferia	Euro/mq.	1950	2300
SEGRATE	periferia	Appartamenti vecchi oltre 35 anni periferia	Euro/mq.	1650	1850
SEGRATE	periferia	Negozi periferia	Euro/mq.	1450	1550
SEGRATE	periferia	Uffici periferia	Euro/mq.	1400	1500
SEGRATE	periferia	Box periferia	a corpo	18000	20000
SEGRATE	periferia	Capannoni nuovi o ristrutturati periferia	Euro/mq.	1000	1150
SEGRATE	periferia	Capannoni vecchi periferia	Euro/mq.	650	750
SEGRATE	periferia	Terreni residenziali periferia	Euro/mc.	270	330

Detti valori sono stati confrontati con gli indicatori di mercato forniti dall'Agenzia delle entrate, e precisamente:

Anno 2008 - Semestre 2						
Comune: SEGRATE						
Fascia/zona: NOVEGRO -						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Scadente	1750	2300	L	5,4	7,2
Abitazioni civili	NORMALE	2450	2700	L	7,6	8,4
Abitazioni civili	Ottimo	2750	3150	L	8,6	9,8

Quanto sopra consente di attestarsi su un più probabile valore di mercato pari a Euro/mq 2.500,00 per la superficie lorda a destinazione alberghiera, equiparabile a quella residenziale, che chi scrive ritiene pertinente alla situazione in oggetto.

Ciò premesso, si procede alla stima del più probabile valore venale:

→ superficie a destinazione alberghiera mq 576 x Euro/mq 2.500,00 =

Euro 1.440.000,00

→ cantine e balconi computati complessivamente pari ad un terzo della superficie residenziale: mq 110 (cioè mq 52 + mq 58) x un terzo di Euro/mq 2.500,00 = in c.t.

Euro 91.700,00

→ box mq 173 x Euro/mq 1.600,00 <sup>(16)</sup> = in c.t.

Euro 276.800,00

totale parziale Euro 1.808.500,00

→ costi di commercializzazione stimati pari al 5 per cento del totale parziale di cui sopra, e quindi si ha

a dedurre Euro 90.425,00

totale valore di mercato  $V_m$  in c.t. Euro 1.718.000,00

3.5. Il costo di costruzione  $C_c$  ed oneri dell'intervento edilizio. Le voci, per il calcolo dei costi, sono le seguenti:

→ stima del più probabile costo di costruzione di un edificio a destinazione alberghiera: l'importo pari a Euro/mq 880,00

<sup>(16)</sup> Questo importo unitario comprende le rampe e gli spazi di manovra tra i box.



del costo di costruzione fuori terra è ritenuto congruo ai valori reali del costo di costruzione rilevati in zone analoghe, nel periodo considerato e relativamente a costruzioni di civile abitazione, alle quali, come detto, il fabbricato a destinazione alberghiera può essere equiparato <sup>(17)</sup>: sulla scorta di dette premesse si considererà una superficie f.t. pari a mq 518 (vedere il capoverso 3.3), nonché una superficie interrata pari a mq 231 (anche in questo caso vedere il capoverso 3.3: mq 58 di cantine + mq 173 di box) <sup>(18)</sup>;

tenuto conto della consistenza in oggetto, si ritiene di poter individuare il più probabile costo di costruzione della porzione interrata pari a circa due terzi del costo della porzione fuori terra, e quindi pari a Euro/mq 587,00, e ciò in considerazione della diversa incidenza dei servizi (a parità di superficie) e delle finiture, pertanto si ha: [porzione fuori terra: Euro/mq 880,00 x mq 518 = Euro 455.840,00] + [porzione interrata: Euro/mq 587,00 x mq 231 = in c.t. Euro 135.600,00]

=

Euro 591.440,00

→ incidenza del costo di progettazione: del progetto edilizio, della direzione lavori e delle spese tecniche di accatastamento e pratiche edilizie, calcolato nel 10 per cento del costo

<sup>(17)</sup> L'importo unitario considerato non comprende i ribassi praticati dagli appaltatori.

<sup>(18)</sup> E così complessivamente una superficie pari a mq 749 (mq 518 + mq 231).

di costruzione, si ha quanto segue: €uro

591.440,00 x 10 per cento = in c.t.

€uro 59.144,00

→ contributo per costo di costruzione <sup>(19)</sup> e oneri di urbanizzazione: la quota del contributo per il costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10/1977 (e successive integrazioni) viene calcolata nel 10 per cento del costo di costruzione; la superficie per il costo di costruzione è calcolata secondo quanto stabilito dall'art. 3 del Dm n. 801/1977 <sup>(20)</sup>: (Sc = Su + 60 per cento

<sup>(19)</sup> L'art. 16, co. 9, del Dpr n. 380/2001, che ha sostituito l'art. 6 della Legge n. 10/1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art. 7, co. 2, della Legge n. 537/1993), nonché l'art. 48, co. 2, della Legge Regione Lombardia n. 12/2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma dell'art. 4, co. 1°, lett. g, della Legge n. 457/1978.

Le predette norme stabiliscono altresì che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente (dai Comuni), in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

Per la Regione Lombardia è stata fatta una prima individuazione in Lire/mq 482.300 con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994. La Regione ha chiarito che ... essendo la Legge n. 537/1993 ... solo esortativa in tale senso ed avendo valutato gli esiti complessivi del primo aggiornamento (che fissava un costo unitario di Lire/mq 482.300), la Regione Lombardia ha stabilito di lasciare libertà ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Sono pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati (comunicazione della Regione del 24 novembre 1997).

<sup>(20)</sup> L'art. 2 del Dm n. 801/1977 prevede che la superficie complessiva alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione, si applica il costo unitario a mq è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi accessori.

L'art. 3 della Legge n. 10/1977 assoggetta il rilascio della concessione edilizia alla corresponsione di un contributo che è commisurato per una parte alle spese di urbanizzazione che lo sfruttamento edilizio del suolo comporta, e per altra parte al costo di costruzione dell'opera autorizzata.

L'art. 6 della Legge n. 10/1977 precisa, inoltre, che nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.

Quando per legge la concessione edilizia deve essere onerosa e comporta l'esecuzione di lavori, vi è sempre una quota di contributo da corrispondere rapportata al costo dei lavori che devono essere eseguiti: occorre precisare che non sempre e non necessariamente il contributo per la concessione comporta il duplice contestuale riferimento sia ai costi di urbanizzazione sia al costo di costruzione dell'opera. Quando, infat-



Snr), in c.t. pari a mq 514;

ci si attiene agli oneri di urbanizzazione vigenti in Comune di Segrate per le nuove opere a destinazione alberghiera sulla base di Euro/mq 37,00 per la primaria e Euro/mq 57,00 per la secondaria <sup>h</sup>(<sup>21</sup>), per un totale di Euro/mq 94,00,

ottenendo:  $[O_u = \text{mq } 514 \times \text{Euro/mq } 94,00 = \text{Euro } 48.316,00] + [O_c = 10 \text{ per cento di Euro } 591.440,00 = \text{Euro } 59.144,00] = O_{\text{tot}} = O_u + O_c =$

	Euro	107.460,00
totale parziale $C_c$	Euro	758.044,00

→ passività di capitali investiti per due anni al tasso ufficiale di sconto del 7,8 per cento

(<sup>22</sup>), totale parziale di cui sopra pari a Euro

$758.044,00 \times 7,8 \text{ per cento} / 2 \times 2 \text{ anni} = \text{in c.t.}$

Euro	59.127,00
------	-----------

→ utili d'impresa 20 per cento (comprensivo di tasse, spese ed imprevisti) del totale parziale

---

ti, la concessione non comporti l'esecuzione di opere edilizie sarà dovuto soltanto il contributo sulle spese di urbanizzazione e, viceversa, quando l'esecuzione delle opere non comporti spese di urbanizzazione sarà dovuto soltanto il contributo sui costi di costruzione.

La prima ipotesi può verificarsi nel caso in cui la concessione edilizia venga richiesta e rilasciata per il semplice mutamento di destinazione d'uso senza esecuzioni di opere edilizie.

Può accadere però il caso inverso, di esecuzione di lavori edilizi che non comportano oneri di urbanizzazione e che pertanto soggiacciono solo al contributo rapportato ai costi di costruzione. Naturalmente questa irrilevanza dei lavori sotto il profilo dell'urbanizzazione non è facilmente valutabile in astratto e può quindi dar luogo a dubbi e contestazioni quando si tratti di farne pratica attuazione. Sulla validità del principio, comunque, non sembra possano esservi dubbi.

(<sup>21</sup>) Determinazione in aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il rilascio di titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e per interventi di ristrutturazione edilizia (combinato disposto comma 8, art. 25, Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e art.li 1-3 Legge Regione Lombardia 5 dicembre 1977 n. 60) e di cui alla Del. C.c. del 22 aprile 2008.

(<sup>22</sup>) Calcolato nel periodo dei due anni dell'impegno del denaro per la costruzione dell'immobile.

di cui sopra pari a Euro 758.044,00, e quindi in

c.t.

Euro 151.609,00

→ occorre infine considerare gli oneri di demolizione dei manufatti esistenti per rendere libera l'area prima dell'edificazione delle nuove opere: non essendo possibile effettuare un computo sulla base di un costo unitario comprensivo di ogni voce di intervento, fatti salvi ulteriori approfondimenti, considerando la demolizione dei manufatti vetro-metallici ad uso misto, le opere di demolizione della pavimentazione del piazzale, nonché il costo per il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta, si reputa che si possa stimare un importo a corpo, riferito alla data della presente relazione, pari a

Euro 40.000,00  
totale complessivo C<sub>c</sub> in c.t. Euro 1.010.000,00

3.6. Il più probabile valore venale dell'area a destinazione alberghiera. Il valore venale dell'area Euro 1.148.900,00 cal-

colato per differenza tra il valore di mercato dell'erigendo immobile ed i costi, oneri e passività ed utili d'impresa è il seguente: Euro 1.718.000,00 - Euro 1.010.000,00 =

Euro 708.000,00

Tale valore è al lordo degli interessi maturati nel periodo di costruzione e di realizzazione, che vanno quindi dedotti, det-



ti interessi, applicando il tasso ufficiale di sconto ponderabile che allo scrivente appare equo assumere pari al 7,8 per cento, relativamente ai due anni di impegno del denaro. La somma per acquistare l'area se fosse stata investita avrebbe prodotto una rendita, per cui il valore dell'area si calcola quindi nel seguente modo: Euro 708.000,00 - (7,8 per cento di Euro 708.000,00) x 2, e precisamente: Euro 708.000,00 - Euro 110.448,00 = in c.t.

Euro 597.500,00

In punto valore il Consulente dei convenuti evidenzia che ... le aree oggetto di valutazione, corrispondono ai mappali 92, 15, 64, 34, di cui i soli mappali 34 e 64, sono dotati di una potenzialità edificatoria, tuttavia priva dei requisiti per un reale sfruttamento autonomo. Infatti, il mappale 34 e 64, possono soddisfare questa potenzialità, solo considerando anche il mappale 62 di altra proprietà [peraltro degli stessi convenuti - n.d.r.] .

L'edificazione della quantità di edificio come più sopra individuata (mq 518, pari a mc 1553, circa 20 vani, oltre un piano seminterrato per box e cantine) su un appezzamento di contenute dimensioni, pari a circa m 18 x 40, porta con sé non irrilevanti problemi di ordine esecutivo: si pensi a quello del rispetto delle distanze (da fabbricati, strade, confini); a quello dello spazio che occuperebbe una rampa di accesso al piano seminterrato, che per forza di cose dovrà essere esegui-

ta senza una pendenza eccessiva; a quello del rispetto del rapporto di copertura, che non può superare il 60 per cento, quindi i 20 vani debbono essere concentrati in circa mq 300; a quello della necessità di verde piantumato pari al 10 per cento e della dotazione minima di parcheggi privati di uso pubblico; e così via.

Questo avvalorerebbe l'ipotesi del Consulente dei convenuti, della carenza *dei requisiti per un reale sfruttamento autonomo*.

A fronte di tali considerazioni non si deve trascurare il fatto che entro certi limiti (l'accordo può avvenire tra proprietari di aree contigue, aventi la stessa destinazione urbanistica, come nel presente caso, in forza del quale il proprietario di un'area cede una quota di volumetria edificabile sul suo fondo per permettere all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà <sup>(23)</sup>) è consentito il trasferimento della *sfruttabilità*

---

(23) Sussiste la possibilità del c.d. asservimento di un terreno edificato ad un altro contiguo, allo scopo di fornire ad una costruzione un maggiore lotto di pertinenza, anche se costituito da proprietà diverse. Si ritiene ammissibile il trasferimento di volumetria da un'area ad un'altra, compresa nella medesima zona urbanistica, quand'anche non previsto dagli strumenti di pianificazione generale ed attuativi, ed anche se l'area interessata dall'insediamento sia già edificata ed asservita dagli edifici esistenti, purché l'eccedenza di volumetria, che esso determina nell'area già edificata, trovi compensazione nella correlativa minore edificazione dell'area asservita.

Perché ciò sia possibile, come già in parte anticipato, si rende tuttavia necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni: a) vi deve essere una identica destinazione urbanistica per due aree: l'area asservita e quella asservita debbono cioè essere comprese nella stessa zona omogenea sotto il profilo urbanistico; b) le aree debbono essere confinanti o, quantomeno, tra loro collegate anche se non aventi confini comuni; il ricorso al criterio della compensazione della volumetria è sta-



edificatoria, ancor più agevolata nella presente fattispecie, come detto, dal fatto che gli stessi convenuti, con il mapp. 62, dispongono di un corpo unico con i mappali che costituiscono oggetto della nostra stima (dei quali ultimi, hanno la titolarità del 50 per cento). La volumetria realizzabile costituisce, perciò, una utilità concreta del fondo e, in definitiva, un bene in senso economico al quale allo scrivente è parso corretto assegnare il valore di trasformazione.

3.7. Valore venale dell'area destinata ad attrezzature pubbliche. Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del sedime con destinazione ad attrezzature pubbliche (in base alle previsioni del Prg) di superficie pari a mq 844 (vedere il nostro capoverso 3.1), non sono specificate nelle Nta di Prg le potenzialità edificatorie comunque comprese entro le prescrizioni della Legge n. 457/1978, pertanto, appare estimalmente giustificato procedere ad una stima per analogia, in assenza di una specifica volumetria per l'area in questione.

Essendo tale porzione destinata dallo strumento urbanistico a standard <sup>(24)</sup>, l'analogia consiste nel richiamo alla fattispecie

---

to escluso quando le aree siano distanti, poiché in tal caso ne resterebbe pregiudicato l'equilibrato insediamento degli edifici della zona; c) l'atto unilaterale con cui il proprietario del fondo asservito si impegna a non realizzare su di esso la volumetria o la superficie utile, che è stata spostata sul fondo contiguo per aumentarne le possibilità edificatorie, deve essere trascritto sui pubblici registri immobiliari. In questo modo si dà così origine alla c.d. pertinenza urbanistica.

<sup>(24)</sup> L'art. 24 della Nta, che si riferisce alle aree a standard e altre aree pubbliche, sancisce che ... sono così individuate le aree sulle quali sono o debbono essere allogati gli spazi pubblici o di uso pubblico riservati agli impianti per attività collettive, di cui al Dm 2 aprile 1968 n. 1444, quali aree a verde ed a parcheggio nonché le aree sulle quali sono insediati il Municipio, i magazzini comunali, ecc.

delle aree suscettibili di esproprio e come tali, suscettibile all'applicazione delle specifiche norme di legge che regolano la determinazione dell'indennità di espropriazione (Dpr 6 giugno 2001 n. 327).

Non intravedendo la sussistenza di possibilità legali di edificazione ai sensi del precitato decreto, il più probabile valore di detta area rientra nell'alveo dei criteri di cui alla richiamata indennità di espropriazione, con la precisazione che non si tratta di area non effettivamente coltivata.

Risultano pertanto applicabili in sede di esproprio i valori agricoli medi che la Commissione Provinciale Espropri di Milano ha determinato nella tabella valevole per il 2009 ai sensi dell'art. 41 co. 4 del Dpr n. 327/2001 per la zona agraria 6 della provincia di Milano cui appartiene il Comune di Segrate, pari a Euro/mq 6,23 per il prato irriguo e a marcita <sup>(25)</sup>, come

---

*L'intervento su dette aree è riservato in via principale e prioritaria alla P.a., la quale, in relazione alle proprie esigenze pubbliche, nonché a quelle delle singole opere, potrà modificare le localizzazioni e le priorità dei singoli interventi fermo restando il rapporto di legge fra le varie categorie di standard calcolato sul bilancio di area come risultante dalle tabelle 6.8 della relazione ...*

*(25) Nella relazione del Consulente di parte attrice del 10 settembre 2004 (pp. 63-66), in merito al valore agricolo medio, si legge che ... detti valori determinati dalla Commissione sono strettamente afferenti le qualità colturali dei suoli mentre le aree, particolarmente nei Comuni caratterizzati da una tensione urbanistico-edilizia ovvero ad essi limitrofi, in forza di pressanti carichi insediativi od infrastrutturali, presentano suscettività di utilizzo diverso che prescindono dalla destinazione di Prg ancorché a verde od agricola.*

*Tale suscettività è evidentemente il presupposto perché aree non edificabili possano essere oggetto di attenzione da parte di operatori dal cui ambito di attività restano sicuramente esclusi i terreni meramente agricoli.*

*In particolare, le utilizzazioni complementari sono quelle tipiche e prescindono sostanzialmente dall'ubicazione che può quindi essere anche periferica, purché non marginale: parcheggio all'aperto, esposizione automezzi, chioschi di servizio, ecc.*

*La vicinanza alle grandi arterie, cioè alle grandi infrastrutture viabilistiche, consente in addizione utilizzazioni legate alla logistica - quando compatibili sotto il profilo urbanistico- quali depositi all'aperto, aree di stoccaggio, autolavaggi ed altri servizi accessori per l'autotrasporto, in primis stazioni di servizio.*

*Va detto in proposito che, secondo informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Segrate, non verrebbero -in linea di princi-*



è catastalmente individuato il mapp 92 oggetto della presente relazione.

Da quanto sopra consegue che la residua porzione di mq 844, valutata in Euro/mq 6,23, abbia un valore in c.t. pari a  
Euro 5.260,00

#### 4. Il valore complessivo. Le quote. La divisibilità.

4.1. Valore venale complessivo dell'area. Per quanto fin qui detto si può rispondere al quesito formulato evidenziando che:

→ il più probabile valore venale dell'area a destinazione alberghiera è pari a

Euro 597.500,00

→ il più probabile valore venale dell'area destinata ad attrezzature pubbliche è pari a

Euro 5.260,00

Euro 602.760,00

---

*pio- rilasciate autorizzazioni per eventuali utilizzi, sia pure non comportanti edificazioni, sull'area a standard mentre, come d'uso, verrebbe tollerata la prosecuzione di quelli in atto alla data dell'imposizione del vincolo ...*

Dopo aver richiamato il contenuto del Listino dei prezzi degli Immobili, il Consulente di parte prosegue precisando che ... appare quindi appropriato, in presenza dell'effettivo raddoppio delle quotazioni dei terreni residenziali ... e di un presumibile analogo rapporto tra i prezzi dei terreni agricoli ... assumere, quale valore delle aree a standard in argomento poste in zona edificata ad immediato ridosso di importanti arterie di collegamento viario, il Vam Valore agricolo medio della coltura più redditizia che supera il 5 per cento della superficie coltivata nella Regione agraria, pressoché corrispondente, di Euro/mq 10,09 della qualità orto irriguo, che si arrotonda in Euro/mq 10,00.

A considerazione, ovvero il fatto che, come si conclude nella predetta consulenza, si può attribuire all'area non edificabile un valore di mercato all'attualità di Euro/mq 10,00, introducendo così un *tertium genus*, chi scrive reputa di non potersi allineare in quanto è stato eliminato (Corte cost. 23 luglio 1997 n. 261: questa forse è la prima sentenza sul punto, ma non si esclude che possano essercene alcune antecedenti, e sicuramente molte altre successive) il concetto del *tertium genus*, ovvero di quella categoria di terreni che si era ritenuto di potere individuare accanto alle aree edificabili ed a quelle a vocazione agricola, sancendo così un unico criterio di valutazione indennitaria, pari a quello relativo alle aree agricole, così impedendo una diversa valutazione per terreni peculiarmente adatti per la ricezione commerciale all'aperto, o per campeggi, o per stoccaggi o altro, o per terreni peculiarmente destinati a sfruttamento industriale: in sostanza non è possibile introdurre nell'ordinamento un *tertium genus*, tra le aree edificabili e tutte le altre aree, parificate, quanto alla stima dell'indennità, a quelle agricole, in tal modo superando la scelta del legislatore di suddividere le aree in due sole categorie (aree edificabili da una parte e tutte le rimanenti dall'altra).

4.2. L'indivisibilità. Il Tribunale chiede di dire ... se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi ...

A nostro avviso il terreno in questione non è comodamente divisibile, ciò in considerazione della sua contenuta superficie, della sua forma irregolare, del fatto che è interessato da due destinazioni urbanistiche diverse e, infine, in considerazione del numero frastagliato di quote.

4.3. L'indennità di occupazione e relativa rivalutazione. Quale ultimo quesito il Tribunale chiede di dire ... quale sia la più probabile misura dell'indennità di occupazione della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del terreno per cui è causa, calcolata secondo i valori di mercato per ciascun anno o frazione di anno dal 22 aprile 1991 all'attualità e di provvedere a rivalutare secondo gli indici Istat le somme così determinate.

La valutazione deve essere datata all'aprile 1991: per rispondere compiutamente allo specifico quesito posto, si rende necessaria la preventiva determinazione del valore di libero mercato che il bene avrebbe potuto avere alla data richiesta del 22 aprile 1991.

Adottando la stessa impostazione metodologica -stima per analogia- di cui al capoverso 3.7, in assenza di specifici elementi, appare estimalmente giustificato procedere, appunto, ad una stima per analogia, considerando una equivalenza economica tra prezzo e valore, anche se, come noto, si tratta di due en-



tità diverse, in quanto il primo è un dato storico, il secondo un dato ipotetico e previsionale. Tale stima per analogia consiste nell'equiparare il valore al 1991 alla quantità di denaro -prezzo- realmente corrisposta in più tranches dall'attore ai convenuti (o loro eredi), cioè a lire 175.000.000.

La validità di questo criterio è supportata sia da una logica e consequenzialità di ragionamento estimale, pur con leggere forzature, del tipo di quella di equiparare il prezzo al valore, oppure da quella di considerare l'importo corrisposto tutto il 22 aprile 1991 mentre è stato versato in tempi diversi, ma è anche supportata dal fatto che tale criterio è stato adottato da entrambi i Consulenti di parte.

Si considera un saggio pari al 3 per cento, a fronte del 6 per cento considerato dal Consulente di parte attrice e del 2 per cento considerato da quello di parte convenuta, perché in considerazione della posizione dell'area e del fatto che, come detto al capoverso 2.1, essa ha accesso da servitù di passaggio su proprietà

, costituente sedime della pizzeria-ristorante convenzionalmente denominata che si diparte dalla Strada Provinciale 14 Rivoltana c.n. 17, non si intravedono molte alternative a una possibilità di locazione diversa rispetto a quella di parcheggio delle autovetture dei clienti del predetto ristorante, come di fatto a quanto risulta è avvenuto per tutti questi anni. Eppoi l'attore -o suoi eredi- non risulta

siano mai intervenuti per proporre una locazione diversa e più redditizia. Pertanto tale saggio del 3 per cento si prospetta formulato sulla base del *principio dell'ordinarietà* in quanto determinato sulla scorta di quelle che si possono ipotizzare le tipiche redditività immobiliari.

Il canone annuo base da applicare si assume pertanto pari all'importo di lire 175.000.000 effettivamente corrisposto nel tempo x 3 per cento = lire 5.250.000 con decorrenza dal 1° gennaio 1992, pari a **€uro 2.711,40**, importo del quale non si dovrà considerare la quota del 50 per cento in quanto già scaturente, detto importo, dalla sola quota del 50 per cento acquistata dagli attori. La situazione che riguarda gli anni successivi fino ad oggi (... all'attualità, vedere quesito) ... dell'indennità di occupazione ... e il conseguente rivalutare secondo gli indici Istat le somme così determinate (vedere il quesito) scaturisce dalle seguenti tabelle:

c.d. indennità di occupazione dall'aprile 1991 all'agosto 2009			
anno	€uro	aumento €uro	totale €uro
1991-1992 <sup>(26)</sup>	2.711,40		2.711,40
1993	2.711,40	$2.711,40 \times 3,62 \% \times 75 \% \text{ (27)} = 73,61$	2.785,01
1994	2.785,01	$2.785,01 \times 3,47 \% \times 75 \% = 72,48$	2.857,49
1995	2.857,49	$2.857,49 \times 5,42 \% \times 75 \% = 116,16$	2.973,65
1996	2.973,65	$2.973,65 \times 2,44 \% \times 75 \% = 54,42$	3.028,07
1997	3.028,07	$3.028,07 \times 1,33 \% \times 75 \% = 32,70$	3.060,77
1998	3.060,77	$3.060,77 \times 1,22 \% \times 75 \% = 28,01$	3.088,78

<sup>(26)</sup> Con la precisazione che l'effettiva corresponsione dell'importo di lire 175.000.000 risalente al 1° aprile 1992 si può estimamente ritenere compensata dalla mancata considerazione di un canone per il 1991, nel corso del quale a quanto risulta vennero versati progressivamente lire 105.000.000.

<sup>(27)</sup> Questa percentuale del 75 per cento scaturisce dal fatto che sembra giustificato, sulla scorta della consueta impostazione metodologica basata sulla *stima per analogia*, determinare il canone sulla base dell'importo base di cui si è detto di €uro 2.711,40, procedendo all'applicazione dell'indice Istat corrente per le locazioni commerciali ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 pari al 75 per cento del costo della vita di impiegati ed operai, scelta estimale anche qui supportata dal fatto che tale criterio è stato adottato da entrambi i Consulenti di parte.



1999	3.088,78	$3.088,78 \times 0,92 \% \times 75 \% = 21,31$	3.110,09
2000	3.110,09	$3.110,09 \times 1,45 \% \times 75 \% = 33,82$	3.143,91
2001	3.143,91	$3.143,91 \times 1,23 \% \times 75 \% = 29,00$	3.172,91
2002	3.172,91	$3.172,91 \times 1,20 \% \times 75 \% = 28,56$	3.201,47
2003	3.201,47	$3.201,47 \times 0,84 \% \times 75 \% = 20,17$	3.221,64
2004	3.221,64	$3.221,64 \times 1,07 \% \times 75 \% = 25,83$	3.247,49
2005	3.247,49	$3.247,49 \times 1,13 \% \times 75 \% = 27,52$	3.275,01
2006	3.275,01	$3.275,01 \times 1,03 \% \times 75 \% = 25,30$	3.300,31
2007	3.300,31	$3.300,31 \times 1,09 \% \times 75 \% = 26,90$	3.327,29
2008	3.327,29	$3.327,29 \times 1,97 \% \times 75 \% = 49,16$	3.376,45
agosto 2009	3.376,45	$3.376,45 \times 1,97 \%^{(28)} \times 75 \% \times 8 \text{ mesi} = 33,26$	3.409,71
<b>totale al 31 agosto 2009 in c.t.</b>			<b>56.290,00</b>

Premesso che il saggio di interesse legale negli anni attinenti il conteggio degli stessi è stato il seguente:

INTERESSI LEGALI (art. 1284 codice civile e successive modificazioni)			
dal	al	Interesse legale	disposizione normativa
21.04.1942	15.12.1990	5,0%	
16.12.1990	31.12.1996	10,0%	Legge 26 novembre 1990, n. 353
01.01.1997	31.12.1998	5,0%	Legge 23 dicembre 1996, n. 662
01.01.1999	31.12.2000	2,5%	D.M. 10 dicembre 1998
01.01.2001	31.12.2001	3,5%	D.M. 11 dicembre 2000
01.01.2002	31.12.2003	3,0%	D.M. 11 dicembre 2001
01.01.2004	31.12.2007	2,5%	D.M. 1 dicembre 2003
01.01.2008		3,0%	D.M. 12 dicembre 2007

L'ammontare di detti interessi legali maturati sui canoni dovuti anno per anno dal 1° gennaio di ciascun anno fino al 31 agosto 2009 è stato predisposto sulla scorta della seguente tabella:

data iniziale	data finale	capitale €uro	interessi €uro
1 gen. 1992	31 ago. 2009	2.711,00	2.426,27
1 gen. 1993	31 ago. 2009	2.785,00	2.214,00
1 gen. 1994	31 ago. 2009	2.857,00	1.985,54
1 gen. 1995	31 ago. 2009	2.973,00	1.768,85
1 gen. 1996	31 ago. 2009	3.028,00	1.498,78
1 gen. 1997	31 ago. 2009	3.060,00	1.208,62
1 gen. 1998	31 ago. 2009	3.088,00	1.065,28
1 gen. 1999	31 ago. 2009	3.110,00	917,36
1 gen. 2000	31 ago. 2009	3.143,00	848,52
1 gen. 2001	31 ago. 2009	3.172,00	777,05
1 gen. 2002	31 ago. 2009	3.201,00	672,12
1 gen. 2003	31 ago. 2009	3.221,00	579,69
1 gen. 2004	31 ago. 2009	3.247,00	486,96
1 gen. 2005	31 ago. 2009	3.275,00	409,29
1 gen. 2006	31 ago. 2009	3.300,00	329,91
1 gen. 2007	31 ago. 2009	3.327,00	249,43
1 gen. 2008	31 ago. 2009	3.376,00	168,71
1 gen. 2009	31 ago. 2009	3.409,00	68,09
<b>totale in c.t.</b>			<b>17.670,00</b>

<sup>(28)</sup> Valore ipotetico.

## 5. Conclusione.

5.1. Risposte riepilogative ai quesiti. In risposta ai quesiti formulati si riferisce riepilogativamente quanto segue:

→ l'immobile oggetto di contenzioso è stato descritto ai capoversi 2.1, 2.2 e nella prima parte del capoverso 3.4;

→ il più probabile valore di mercato dell'intero immobile è stato, in particolare, determinato al capoverso 4.1, previa individuazione di tutti gli elementi che concorrono alla determinazione di detto più probabile valore, come segue:

il più probabile valore venale dell'area a destinazione alberghiera (vedere il capoverso 3.6) è pari a  
Euro 597.500,00

il più probabile valore venale dell'area destinata ad attrezzature pubbliche (vedere

il capoverso 3.7) è pari a

Euro 5.260,00  
Euro 602.760,00

Tale importo deve essere così assegnato:

in capo agli attori

simonetta spetta l'importo pari a  
Euro 301.380,00

in capo ai convenuti giusepe

e

spetta il rimanente 50 per cento

Euro 301.380,00

in merito ai criteri della stima si è detto al capoverso 3.2:

è stato adottato il metodo di trasformazione, nonché i principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi lo-



gici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di libero mercato dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima sia, di norma, ai beni che con esso hanno rapporti, argomento in merito al quale ci siamo soffermati al capoverso 3.4.

→ al fine di esaminare una possibilità conciliativa chi scrive convocò i difensori delle parti per il 17 giugno 2009: di fronte alla affermazione del difensore dei convenuti che, in merito a una soluzione conciliativa, non era in grado di esporre gli eventuali termini, detto tentativo non ebbe uno sviluppo concreto;

→ in merito alla divisibilità, al capoverso 4.2 si era detto che il terreno in questione non è comodamente divisibile in considerazione della sua contenuta superficie, della sua forma irregolare, del fatto che è interessato da due destinazioni urbanistiche diverse e, infine, in considerazione del numero frastagliato di quote; avendo risposto negativamente a tale parte del quesito, è pacifico che non è stato predisposto un progetto divisionale;

→ dei dati catastali e delle coerenze si è detto al capoverso 2.1;

→ trattandosi di un terreno non si è appalesato l'aspetto della regolarità edilizia: ai fini della stima è stata prevista

la demolizione dei manufatti vetro-metallici ad uso misto esistenti sull'area (vedere il capoverso 3.5);

→ dell'indennità di occupazione della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del terreno per cui è causa, calcolata secondo i valori di mercato per ciascun anno o frazione di anno dal 22 aprile 1991 all'attualità si è detto al capoverso 4.3: la misura di tale indennità ammonta a €uro 56.290,00 (vedere il richiamato capoverso); per quanto concerne la rivalutare secondo gli indici Istat delle somme così determinate si è detto allo stesso capoverso: la misura di tale rivalutazione ammonta a €uro 17.670,00 (vedere il predetto capoverso).

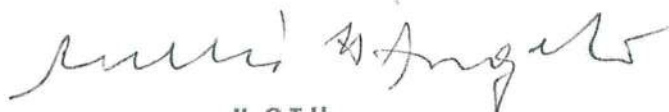
5.2. Formalità conclusive. Al capoverso 1.5 si era detto di un limite al presente elaborato -aspetti di superficie, perimetro, e così via-. La situazione esposta al predetto capoverso 1.5 costituisce un limite al presente elaborato: ogni stima comporta un *quid* di soggettività, e, pertanto, in particolare modo lo specifico quesito estimale al quale chi scrive si accinge a rispondere. In contrapposizione, tuttavia, si ritiene adeguato il processo logico-estimale che è stato adottato in rapporto a un caso estimale così *sui generis*, mentre la quantificazione dei valori, se può contenere qualche elemento di incertezza, si ritiene che rientri nell'intervallo di plausibilità propria del metodo di stima.

Il presente elaborato si deposita in un originale per l'Ufficio, oltre una copia per ciascuna delle tre parti costituite,



inserite, dette copie, in ciascuno dei fascicoli di causa dei Difensori; inserita nel relativo fascicolo di causa si allega altresì la consulenza di parte convenuta prodotta nel corso della fase istruttoria della presente consulenza d'ufficio; la copia della consulenza di parte attrice, già inserita nel fascicolo di parte attrice, essendo stata consegnata allo scrivente per *uso studio*, e disponendo la parte di altra copia, non si allega.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani e rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente ritenuti necessari.



IL C.T.U.

Milano, 28 agosto 2009.

(ARCH. TULLIO D'ANGELO)

