



COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Perizia di stima relativa all'area di
Via Napoli
in Comune di Bovisio Masciago



INDICE

Premessa

Caratteristiche generali di zona

Descrizione del bene

Dati catastali

Provenienza

Destinazione Strumento Urbanistico vigente

Scelta del criterio di stima

Valutazione

Conclusione

Allegati

- PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto arch. Andrea Bottin, in qualità di Responsabile del Settore Gestione le Territorio del Comune di Bovisio Masciago e su mandato dell'Amministrazione Comunale stessa, pertanto non si è ritenuto necessario provvedere ad alcuna formalizzazione amministrativa dell'incarico.

Il fine dell'Amministrazione è quello di conoscere il valore dell'immobile oggetto di stima, per la successiva vendita dello stesso mediante asta pubblica.

- CARATTERISTICHE GENERALI DI ZONA

Il terreno oggetto di valutazione è localizzato nel Comune di Bovisio Masciago in Via Napoli.

Si riscontra la presenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

La zona inoltre presenta dei buoni collegamenti viari verso il centro, verso la Tangenziale Sud di Cesano Maderno, verso la SP35, nonché verso la futura rete autostradale Pedemontana.

- DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno pianeggiante posto ad una quota di + 1,00 circa rispetto al sedime stradale di via Napoli, a forma rettangolare, ed idoneo alla fabbricazione, posto in Zona Territoriale 1 del Comune di Bovisio Masciago.

L'area è inserita nel tessuto urbano consolidato di recente formazione.

Ad oggi l'area si presenta libera da cose e manufatti ed è utilizzata come area verde residuale.

L'area, catastalmente identificata al fg. 8 mapp. 263, 382, 291, è compresa nel patrimonio disponibile del Comune di Bovisio Masciago.

L'area è stato oggetto, nel dicembre 2016, di indagine ambientale preliminare, al fine di verificare la qualità di suolo e sottosuolo, con particolare riferimento ai materiali utilizzati per il riempimento della cava esistente storicamente sull'area oggetto di alienazione.

Dalla allegata relazione del geologo dr. Efrem Ghezzi, si evidenzia che le indagini condotte hanno permesso di ricostruire la profondità massima della cava, individuando il materiale

utilizzato per il riempimento fino a circa -8,0 m da p.c. Le analisi condotte sui campioni prelevati hanno verificato, per tutti i punti di indagine, la conformità alle CSC di Tb. 1 Col B per aree industriali/commerciali per tutti i parametri ricercati con valori ampiamente al di sotto dei limiti. Le indagini condotte, quindi, non hanno rilevato contaminazioni nei terreni analizzati.

Estratto di mappa catastale



Coerenze: da Nord in senso orario fg 8, mapp. 396, 360, parte 263, Via Napoli, 385, 375, 383.

Accesso: dalla Via Napoli.

- DATI CATASTALI

Il lotto di proprietà comunale oggetto di alienazione risulta così identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bovisio Masciago:

PARTITA	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
	8	382	INCOLTO	2	3.333 MQ	€ 1,03	€ 0,34
	8	263	INCOLTO	2	1.150 MQ	€ 0,36	€ 0,12
	8	291	INCOLTO	2	1.050 MQ	€ 0,33	€ 0,11

- DESTINAZIONE STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il terreno in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

nel vigente P.G.T. (Variante 3 PGT approvato con delibera di C.C. n. 14 del 6/6/2013 e pubblicata sul BURL in data 4/9/2013) il bene è classificato come di seguito:

- mapp. 263 del fg. 8 parte all'interno dell'ambito delle attività produttive – (A.8); parte all'interno di area destinata ad infrastrutture pubbliche di interesse generale esistenti non attuate – (V57);
- mapp. 291 del fg. 8 all'interno dell'ambito destinato alle attività produttive (A.8);
- mapp. 382 del fg. 8 parte all'interno dell'ambito destinato alle attività produttive (A.8); parte all'interno dell'area destinata ad infrastrutture pubbliche e di interesse generale esistenti – Parcheggio Pubblico (P159).

Art. 33 - Ambito 8 | A8: Attività produttive

33.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupata da impianti produttivi e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questi ambiti il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

33.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S4: Riqualficazione energetica del patrimonio edilizio esistente", "S7: Rafforzamento delle aree produttive pianificate e accessibili", alla strategia "S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città", "S9: Mitigazione degli impatti sul paesaggio naturale" e "S10: Piano delle Regole - Disposizioni di attuazione - Comune di Bovisio Masciago 33

Ricostituzione del paesaggio agrario", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.12, 15, 16 e 18 delle presenti norme.

33.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo Gf 2, con le specificazioni ivi contenute.

- Destinazione d'uso esclusa: residenza Gf 1; attività commerciali descritte ai gruppi, Gf 4.1.4, Gf 4.4.

33.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.50 mq/mq

Rc = 40%

Spd = 30%

H = 12.00 m

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m

Ds = 5.00 m

33.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) E' consentito l'incremento della Slp e della Sc esistente del 10% fino ad un massimo di 50 mq per la realizzazione di servizi igienici e spogliatoi nell'ambito di un intervento di riorganizzazione funzionale dell'attività.

c) E' riconosciuta una Slp aggiuntiva premiale del 10% rispetto a quella preesistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla D.G.R. 26 giugno 2007, n. VIII/5018, allegato A.4 e s.m.i. e con miglioramento superiore del 50 % del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. Per le categorie funzionali escluse dalla D.G.R sopra citata l'Amministrazione comunale definirà all'interno del Regolamento di bioedilizia i criteri di applicazione della presente disposizione. L'incremento può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. La realizzazione degli incentivi deve rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

d) L'area sita in via Brughetti, classificata nell'ambito A8.30_S7, distinta dal mapp. 139, che alla data della adozione del Piano è caratterizzata da zona verde con campo da tennis non è edificabile avendo esaurito la sua capacità edificatoria ai sensi della convenzione in data 19 Novembre 1999 stipulata con n. di repertorio 88806/12365 ed è sottoposta al regime urbanistico stabilito dalla convenzione medesima.

e) Per le aree ricomprese nel piano delle alienazioni di cui alla D.C.C. n.8 del 13/04/2012, sono fatti salvi i parametri previsti alla data di approvazione del piano medesimo.

La restante normativa tecnica è reperibile sul sito web:
www.comune.bovisiomasciago.mb.it/PGT.



- SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La necessità di conoscere il valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici. Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o la influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore degli singoli beni.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore.

I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

Ne consegue che la valutazione, o per meglio dire, il procedimento estimativo coinvolge, di norma, una serie di molteplici e variegati aspetti che sono sempre di difficile o complessa interpretazione, posto che essi attengono, di volta in volta, insieme ad elementi di natura tecnica ed economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale, che inducono reciproche interdipendenze, più o meno palesi, ma sempre complesse e determinanti per un corretto giudizio di stima.

La valutazione di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

Lo scrivente ha proceduto con il metodo di stima sintetico-comparativo, prendendo in esame i valori di mercato relativi ad appezzamenti di terreno aventi caratteristiche simili o analoghe a quelli oggetto della presente stima.

I principi tecnici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

- VALUTAZIONE

La valutazione della suddetta area tiene in debito conto:

- l'ubicazione dell'area;
- le infrastrutture e della viabilità di contesto;
- la tipologia di costruzioni ed insediamenti presenti in zona;
- l'attuale destinazione urbanistica;
- la situazione del mercato immobiliare;
- tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Già con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02/04/2014, il valore venale delle aree (stima sommaria) inserite nel Piano delle alienazioni venne determinato con riferimento al valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni I.M.U. per l'anno 2013, approvato con D.G.C. n. 78 del 22/05/2013.

Tali valori sono da intendersi, così come previsto dalla normativa vigente in materia, quali valori di riferimento per il versamento dell'Imposta Municipale Unica, considerandosi gli stessi puramente indicativi.

Sulla base dei valori desunti da criteri dettagliatamente specificati nella "Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria relative al Comune di Bovisio Masciago (MB)", il valore di riferimento per le medesime venne fissato in 182,00 €/mc. per le residenziali ed in 160,00 €/mq. per quelle produttive.

Per l'anno 2015, e come desumibile dall'analisi della situazione attuale del mercato immobiliare e dei relativi valori, si è rilevato il perdurare della crisi economica che ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili in genere, e quindi anche delle aree edificabili, in modo da non consentirne una revisione sostanziale dei valori stessi, se non in diminuzione.

Dalla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza relativo al primo semestre 2014 pubblicato dalla Camera di Commercio Monza e Brianza, i valori dei terreni a destinazione residenziale per il Comune di Bovisio Masciago oscillano tra 140,00 e 160,00 €/mc. per la zona centrale e tra 110,00 e 130,00 €/mc. per la zona periferica.

Assumendo tali importi quali valori di riferimento, sentite in merito le agenzie operanti sul territorio, per l'anno 2015 si è ritenuto di rideterminare in 150,00 €/mc. il più probabile valore di mercato delle aree edificabili ad uso residenziale e, conseguentemente, in 132,00 €/mq. il medesimo valore per le aree a destinazione produttiva.

Oggi, dalla analisi condotta avendo come riferimento le rilevazioni effettuate dalla camera di commercio di Monza e Brianza nel "Il mercato immobiliare a Monza e nelle macroaree II semestre 2015" area cesanese-desiano, si rileva un piccola riduzione del volume generale delle compravendite.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene corretto avere come riferimento i valori prodotti da TEMA - Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a., azienda della Camera di Commercio di Milano nata il primo maggio 2014 e delegata al sostegno e alla valorizzazione del territorio nel suo complesso, e con particolare riferimento al mercato immobiliare nata sull'esperienza di OSMI Borsa Immobiliare punto di riferimento per gli operatori del settore.

Dalla relazione relativa alla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza si rilava come " Il semestre 2015 si sia osservato un mercato a doppia velocità: quello di Milano con variazioni su base semestrale che, seppur generalmente di segno negativo, sono state di entità assai modesta, e quello provinciale in cui le contrazioni dei valori sono più marcate, rendendo più lento il processo di stabilizzazione dei prezzi. Con riferimento al mercato residenziale la domanda si mantiene costante entro i valori del semestre precedente, non beneficiando ancora del clima di moderato ottimismo che va diffondendosi nel settore. L'offerta continua a essere eccedente le capacità di assorbimento del mercato a causa dell'accumulo di prodotto invenduto, nonostante la tendenza positiva osservata nell'andamento del numero di compravendite residenziali su cui hanno giovato fattori quali la diffusa disponibilità alla negoziazione dei prezzi, la carenza di nuova produzione e la disponibilità al credito delle banche".

Lo stesso, per il territorio comunale di Bovisio Masciago, riporta i seguenti valori:

Zona	Tipo Immobile	UM	Prezzo Min	Prezzo max
BOVISIO MASCIAGO Centro	Terreni residenziali	Euro/mc	130	150
BOVISIO MASCIAGO Periferia	Terreni residenziali	Euro/mc	110	120

Assumendo tali valori come valori di riferimento si rideterminano in:

130,00 €/mc. il più probabile valore di mercato delle aree edificabili ad uso residenziale e, conseguentemente;

115,00 €/mq. il valore per le aree a destinazione produttiva.

Avendo quindi un'area con dimensioni pari a Vmc o SUPmq individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I1, alla destinazione urbanistica I2, alla modalità attuativa I3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I4, alla zona territoriale di appartenenza I5, sapendo che il valore di riferimento è fissato in 115,00 €/mq per le aree a destinazione produttiva si calcola:

$$\text{Valore venale area (€)} = 115,00 \text{ €/mq} \times \text{SUPmq} \times I1 \times I2 \times I3 \times I4 \times I5$$

In considerazione di quanto sopra ed applicando i criteri soprariportati per la determinazione del valore venale, nonché a seguito di sopralluoghi e dei rilievi eseguiti direttamente in loco, si stima il valore venale dell'area di cui trattasi, considerata con destinazione residenziale, in:

$$\text{€/mq } 126,50 \times \text{mq } 3.880,00 = \text{€ } 490.820,00$$

<i>mapp</i>	<i>valore base</i> €	<i>indice I1</i>	<i>indice I2</i>	<i>indice I3</i>	<i>indice I4</i>	<i>indice I5</i>	<i>valore a mq.</i> €
263	115	1,10				1,00	126,50
382	115	1,10				1,00	126,50
291	115	1,10				1,00	126,50

- CONCLUSIONE:

La vendita è riferita alla SOLA porzione destinata ad uso produttivo artigianale. Resteranno di proprietà pubblica le aree destinate dal PGT vigente ad aree a servizi.

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, il sottoscritto ritiene che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'area, oggetto della presente relazione peritale,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere quantificato in € 490.820,00, corrispondenti a €mq 126,50.

E' posto a carico dell'acquirente il frazionamento dei mapp. 382 e 263 in linea con la individuazione del lotto predetto come da PGT vigente.

Con quanto esposto, si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Bovisio Masciago, 06/02/2017

Il Responsabile del Settore Gestione del Territorio
f.to Arch. Andrea Bottin

Allegati:

- Estratto mappa ;
- relazione geologo e relativi allegati (analisi)