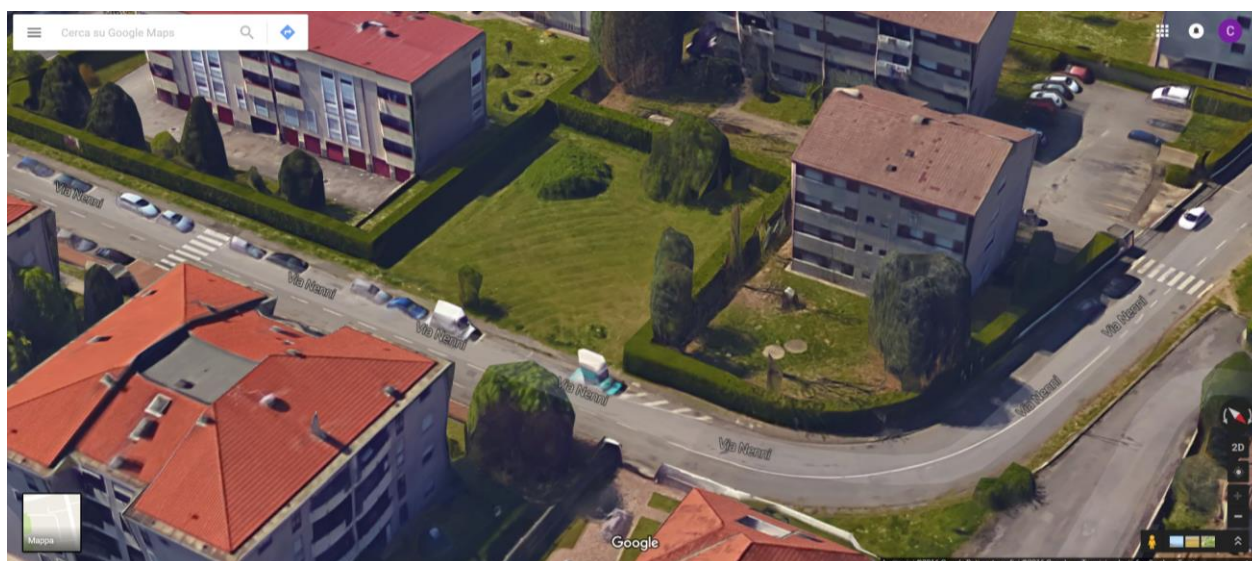




COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Perizia di stima relativa all'area di
Via Nenni
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 Nenni.

L'area oggetto di stima è collocata all'interno del centro abitato, in una zona a prevalente carattere residenziale.

Si riscontra la presenza di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per l'edificazione del lotto.

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, a forma quadrata, 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. 7 mapp. 808, è compresa nel patrimonio disponibile del Comune di Bovisio Masciago.

Mappa catastale



Coerenze: da Ovest in senso orario e a Nord mapp. 696, a Est strada via Nenni mapp. 715, a Sud mapp. 672 e 491.

Accesso: dalla Via P. Nenni.T

- 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.
1495	7	808	SEMINATIVO	1	855	€ 5,30	€ 4,86

- PROVENIENZA

L'immobile (terreno) risulta censito in capo al Comune di Bovisio Masciago in forza dell'atto Notaio Luigi Spera di Desio Rep. n. 20.039 di Rep. del 19.7.1979.

- 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 ricade all'interno dell'ambito destinato residenziale ad alta densità (A.3.1) art. 28:

Art. 28 - Ambito 3 / A3: Alta densità

28.1 A3.1: Isolati residenziali

28.1.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti del territorio occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondenti al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Sono caratterizzati da aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completate.

28.1.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali", "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.10, 12 e 13 delle presenti norme.

28.1.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale

- : residenza (Gf 1).

Destinazione d'uso esclusa

28.1.4 Parametri edilizi e urbanistici : attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, G.f 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

Uf = 0.70 mq/mq

Rc = 35%

Spd = 40%

H = 19,50 m (sulla cortina edilizia fronte strada è prescritto il raccordo con le altezze degli edifici limitrofi) – n. 6 piani fuori terra.

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

Piano delle Regole - Disposizioni di attuazione - Comune di Bovisio Masciago

28.1.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

c) Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 sono ammessi ampliamenti nella misura del 10% della Slp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe A". Sono ammessi ulteriori ampliamenti nella misura del 5% della Slp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare il manufatto edilizio in classe energetica "A+". L'ampliamento della Slp non potrà comunque essere superiore a 120 mq. La realizzazione degli incentivi deve rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

d) l'ambito ubicato ad ovest della via Diaz, ricompreso tra le vie Bellini e Bonaparte, deve prevedere l'allargamento della via Diaz al fine di poter allargare la stessa via Diaz per un calibro stradale a doppio senso di marcia (9,00 m), nonché l'arretramento stradale su via Bonaparte in allineamento alla recinzione esistente sul lato ovest del lotto. Tali allineamenti stradali debbono essere opportunamente raccordati. In questo caso è facoltà della proprietà di applicare quanto prescritto all'art.21.2.

Estratto di P.G.T. vigente



- 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 130,00 €/mc per le aree ad uso residenziale, si calcola:

$$\text{Valore venale area (€)} = 130,00 \text{ €/mc} \times V \times I1 \times I2 \times I3 \times I4 \times I5$$

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:

<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>
130	2,10		1,00		1,00	273,00

- CONCLUSIONE:

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 € 233.415,00, corrispondenti a €/mq 273,00.

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

Bovisio Masciago, 18/11/2016

Il Responsabile del Settore Gestione del Territorio
Arch. Andrea Bottin

Allegati: visure catastali