



**COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO**  
**PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA**

**Perizia di stima relativa all'area di**  
**Via XXIV Maggio**  
**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 XXIV Maggio.

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 la Tangenziale Sud di Cesano Maderno, verso la SP35.

### **- DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di terreno pianeggiante, a forma rettangolare, 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.

Per le caratteristiche dimensionali del lotto, la stessa non possiede propria capacità edificatoria autonoma, tuttavia garantisce la quota edificatoria, conferita dal P.G.T., trasferibile su altra area che ne consenta l'utilizzo in alternativa all'utilizzo degli ambiti residenziali alla stesso limitrofi.

L'area, catastalmente identificata al fg. 7 mapp. 52, è compresa nel patrimonio disponibile del Comune di Bovisio Masciago.

## Mappa catastale



Coerenze: da Ovest in senso orario strada via XXIV Maggio, a Nord mapp. 429, 603, a Est mapp. 54, a Sud mapp. 482, 53, 755.

Accesso: dalla Via XXIV Maggio.

### **- 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.
	7	52	SEMINATIVO	1	400	€ 2,48	€ 2,27

## **- PROVENIENZA**

L'immobile (terreno) risulta censito in capo al Comune di Bovisio Masciago in forza dell'atto Notaio Maria Teresa Schettino di Seregno Rep. n. 59117 e Raccolta n. 8179 del 24.3.1999.

## **- 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 a media densità (A.4) art. 29:

**Art. 29 - Ambito 4 / A4: Media densità**

### **29.1 Definizione**

*Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondenti in parte ai tessuti edilizi della città compatta e in parte ai tessuti edificati in periodi più recenti. Comprendono aree urbanizzate prevalentemente edificate con possibilità di completamento e sono costituiti da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).*

### **29.2 Obiettivi**

*In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alle strategie "S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali", "S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati", "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.10, 11, 12 e 13 delle presenti norme.*

### **29.3 Destinazioni d'uso**

*Destinazione d'uso principale*

*- : residenza (Gf 1).*

*Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 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, Gf 5.*

### **29.4 Parametri edilizi e urbanistici**

*Uf = 0.50 mq/mq*

*Rc = 30%*

*Spd = 50%*

*H = 14,50 m – n.4 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)*

### **29.5 Attuazione degli interventi**

*a) Intervento edilizio diretto.*

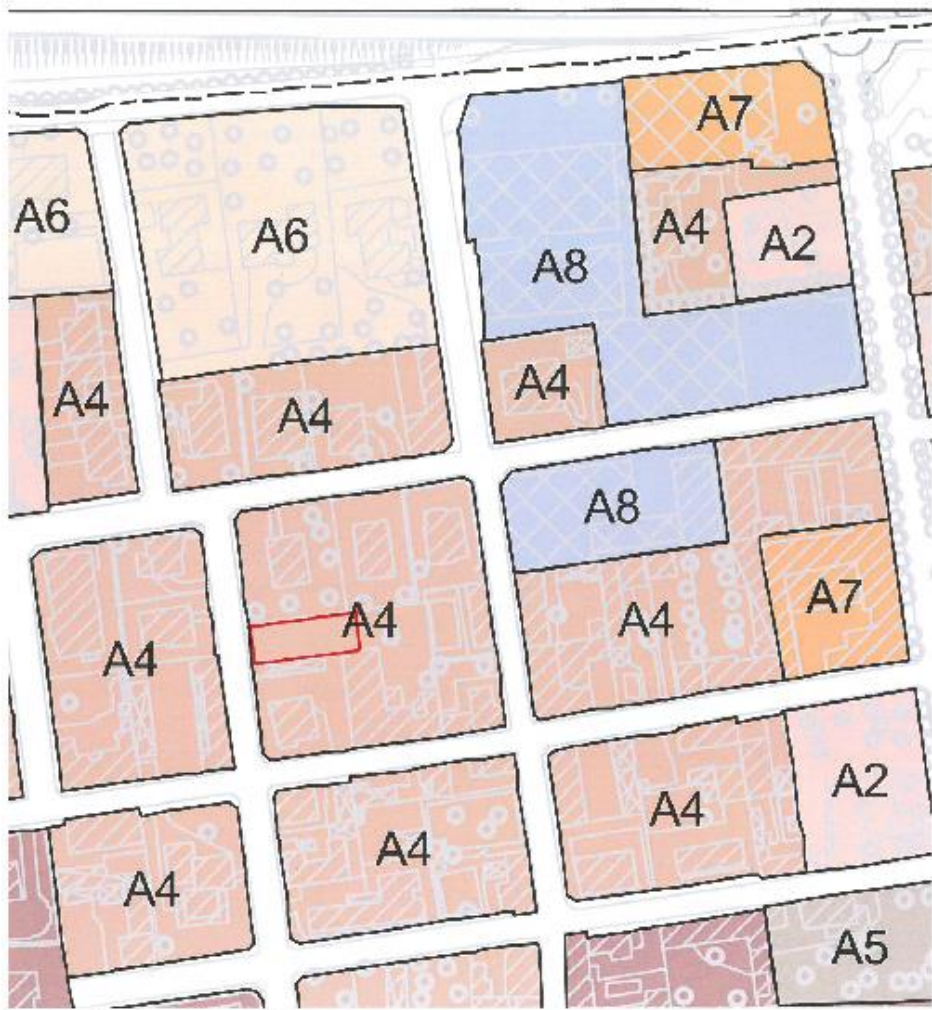
*b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di*

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 in deroga all'Uf indicato al comma precedente nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà essere superiore complessivamente al 35% della Slp esistente alla data del 31.12.2011 fino ad un massimo di Slp pari a 120 mq. L'ampliamento è subordinato alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A" o in "classe energetica A+"; nel primo caso l'ampliamento ammesso è pari al 10% della Slp, nel secondo caso l'ampliamento ammesso è pari al 15% della Slp. Nel caso in cui questo ampliamento non comporti sia la diminuzione della Spd che l'incremento della Sc entrambi esistenti alla data del 31.12.2011, è ammesso un ulteriore ampliamento pari al 20% della Slp.

d) E' fatto obbligo di mantenere le essenze vegetazionali di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde.

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	1,50		1	0,80	1,00	156,00

**- 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 € 62.400,00, corrispondenti a €/mq 156,00.

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