



Ufficio provinciale di Milano - Territorio
Settore Servizi Tecnici

Milano, 16/01/2013

Prot. n° 338

Allegati n. 1 stime

Rif. nota del 03/09/2012

Prot. n° 20482

AI COMUNE DI
SEREGNO
Area Territorio
Piazza Martiri della Libertà, 1
20038 SEREGNO (Mb)

Oggetto: Convenzione Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e Comune di Seregno (MB). Relazione di stima del valore di mercato di un'area sita in Seregno (MB) Foglio 27 Mappale 18.

In conformità alle linee guida definite dalla Convenzione stipulata tra l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e Codesta società, si trasmette, a riscontro della nota sopra indicata, la relazione di stima relativa alla determinazione del valore di mercato dell'immobile di cui all'oggetto.

Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nel termine di 10 (dieci) giorni dalla consegna dell'incarico ultimato. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate ed esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento. La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento - nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute - della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

IL DIRETTORE
(Antonio Peluso)



prot. n. 20482
del 3/09/2012

oggetto

**Relazione di stima del valore di mercato di un'area
sita in Seregno (Mb)
Foglio 27 mappale 18**

COMUNE DI SEREGNO
0003083/13 - 16/01/2013



ARRIVO - 006-001

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 Milano tel. +390262893441/3431 fax +390229011565 e-mail:



committente

Comune di Seregno
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20038 Seregno (Mb)

Ns. prot. n 20482 del 03/09/2012

Relazione di stima del valore di mercato di un'area sita in Seregno (MB)

Foglio 27 Mappale 18

INDICE

Premessa	2
PARTE PRIMA	2
1 Descrizione generale del bene.	2
1.1 Notizie di carattere generale.	2
1.2 Caratteristiche dell'immobile	4
1.3 Utilizzo attuale.	5
1.4 Identificazione catastale.	5
1.5 Consistenza.	5
PARTE SECONDA.	6
2 Descrizione tecnico-legale del bene.....	6
2.1 Quadro normativo vigente	6
2.2 Applicazione di norme cogenti	6
2.3 Descrizione urbanistica	6
2.3.1 Generalità	6
2.3.2 Destinazione urbanistica	6
2.4 Contratti di locazione.	7
2.5 Servitù e altri diritti reali.....	7
PARTE TERZA	8
3 Processo di valutazione.	8
3.1 Criteri e metodologie estimative.	8
3.2 Individuazione dello scopo della stima.	8
3.3 Analisi del mercato immobiliare.	8
3.3.1 Analisi generale del mercato.....	8
3.4 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento.	9
3.4.1 Analisi di mercato	10
4 Conclusioni	13

Premessa

Il Comune di Seregno, ai sensi dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato tra il Comune di Seregno e l'Agenzia del Territorio, inoltrava, in data 3 settembre 2012, conferimento incarico di redazione di una relazione tecnico descrittiva estimativa relativa l'individuazione del più probabile valore di mercato per una possibile alienazione mediante asta, dell'area sita a Seregno identificata catastalmente al foglio 27 mappale 18 di proprietà del comunale, unitamente alla richiesta Codesta Amministrazione produceva il Certificato di destinazione urbanistica. In data 5 novembre 2012 veniva effettuato sopralluogo esterno dell'immobile alla presenza di un rappresentante del Comune riscontrando l'attuale stato del cespite.

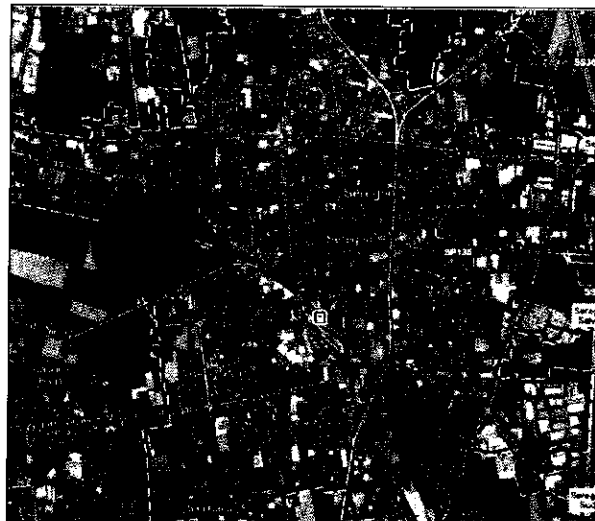
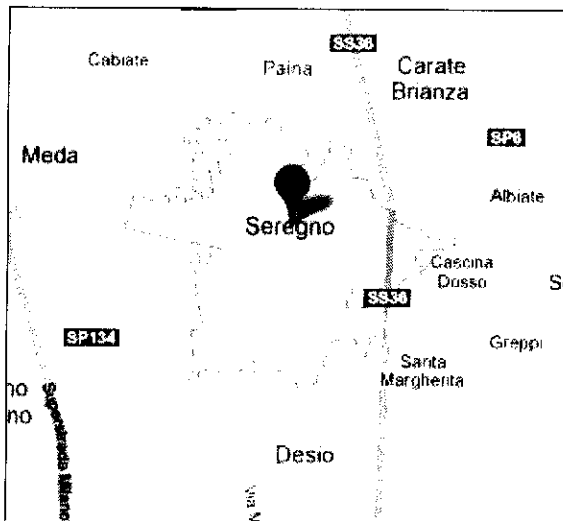
PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.

1.1 Notizie di carattere generale.

Seregno si trova nella parte meridionale della Brianza, nell'alta pianura lombarda compresa fra le valli dei fiumi Seveso e Lambro, dista 23 km da Milano (direzione nord) e 12 km da Monza (direzione nord/ovest).

Il territorio comunale, che presenta un profilo geometrico regolare con variazioni altimetriche lievi, risulta estesamente urbanizzato, con l'eccezione di alcune aree periferiche oggi sottoposte a vincolo (parco della Brianza centrale). Il comune, all'inizio del 2001, ha istituito il Parco locale d'interesse sovracomunale (PLIS) Brianza Centrale, sito al centro di un sistema che comprende alcuni grandi parchi d'interesse regionale (Groane, Alta Valle del Lambro, Brughiera Briantea)", attualmente il PLIS Brianza Centrale occupa una superficie di 385 ettari a corona della città e risulta limitato al comune di Seregno. Oltre al parco della Brianza centrale nella parte occidentale esistono due grandi aree fruibili dalla popolazione: il "parco 2 giugno" alla Porada e il Parco agricolo del Meredo.



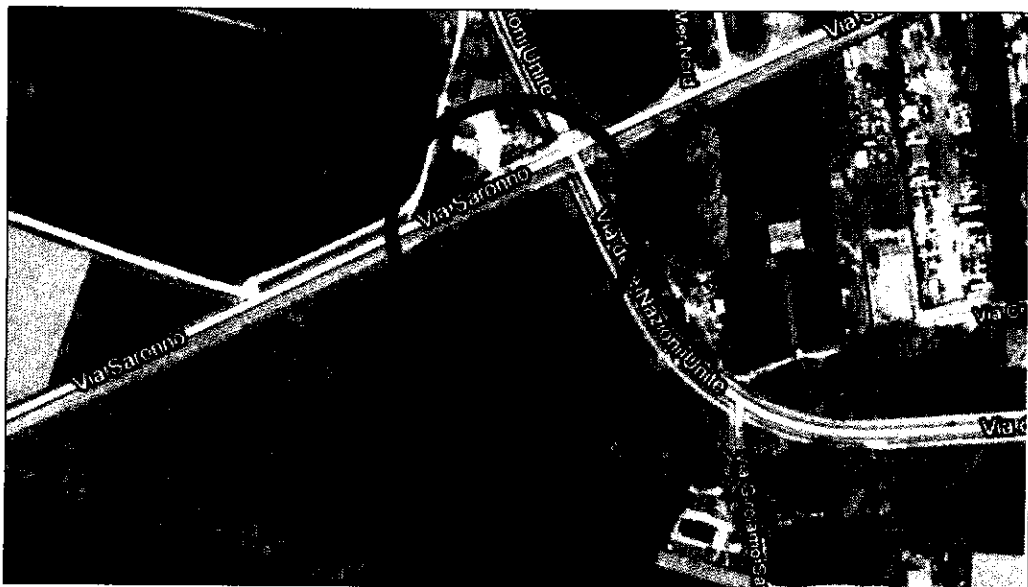
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Seregno è caratterizzata da un centro storico particolarmente esteso e omogeneo nella sua struttura, la tipologia edilizia presente è costituita da fabbricati residenziali di tipo poco intensivo a cortina su strada con corte interna; dal centro storico alla circoscrizione si estendono invece le aree di sviluppo ottocentesco della città, formate prevalentemente da isolati su due orizzontamenti (nei quali oltre alle abitazioni erano spesso situate le attività artigianali legate alla produzione del mobile); nel suburbio la forte espansione edilizia, costituita prevalentemente da fabbricati residenziali di tipo intensivo, ha formando un continuum urbano con i Comuni limitrofi determinando contiguità con le località di Cesano Maderno, Albate, Meda, Giussano e Desio. Seregno è passata da un'economia quasi esclusivamente agricola a una industriale e come altre città dell'area metropolitana milanese, ha dovuto affrontare i problemi della riconversione di grandi insediamenti produttivi dismessi o che hanno subito sostanziali modifiche nel corso degli ultimi anni, inoltre Seregno è un polo di attrazione e assume un ruolo attivo nei rapporti con i comuni vicini grazie allo sviluppo delle attività commerciali oltre che alla massiccia presenza di servizi e di istituti di istruzione secondaria di secondo grado.

L'area territoriale è facilmente raggiungibile tramite la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga, che corre ad appena un chilometro dall'abitato (con quattro uscite disponibili solo in direzione Milano: Seregno Sud, Seregno San Salvatore, Seregno Nord/Carate Brianza e Seregno Nord), o mediante la strada statale n. 35 dei Giovi, che si snoda soltanto a 4 km.

Ancora più agevole risulta il collegamento con la rete ferroviaria, la città dispone di uno scalo ferroviario dove si raccordano i tre tronchi delle linee che si volgono nelle seguenti direzioni:

- Como-Milano e Seregno-Lecco-Bergamo di Trenitalia
- Novara-Seregno delle Ferrovie Nord Milano.



Per quanto riguarda quest'ultima tratta si evidenzia che il tronco è stato recentemente ammodernato con il ripristino dell'unico collegamento ferroviario est-ovest dell'area Brianza, precedentemente adibito al solo trasporto merci, potenziando in tal modo l'intera viabilità ferroviaria della linea S9 "Albairate-Milano-Monza-Seregno-Saronno" consentendo il prolungamento del tronco fino a Saronno in connessione con l'aeroporto di Malpensa.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è situato in zona eccentrica ovest del territorio comunale di Seregno e più precisamente è localizzato a ridosso della tratta ferroviaria Novara-Seregno e via delle Nazioni Unite.

1.2 Caratteristiche dell'immobile

Il cespite è costituito da un terreno a giacitura pianeggiante, di forma approssimativamente triangolare, ubicato all'estremo ovest del territorio comunale di Seregno.

Trattasi di zona distante dal centro cittadino, di scarsa appetibilità, caratterizzata prevalentemente da aree ad uso agricolo, con carenza di collegamenti pubblici come pure di servizi a livello di quartiere.

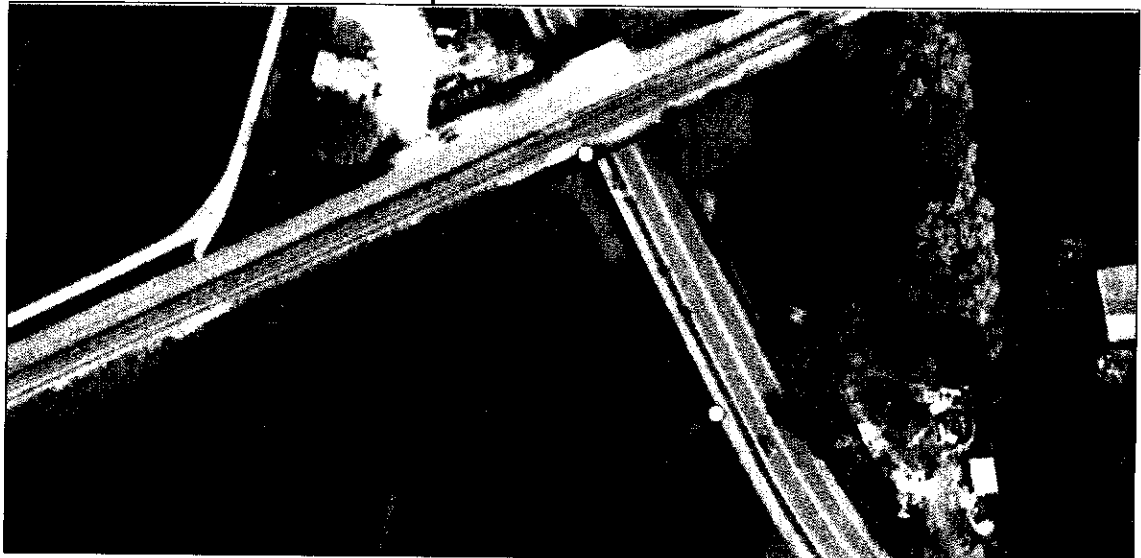
Il terreno fisicamente è delimitato a nord/ovest dal sedime occupato dal tronco delle Ferrovie Nord e a est da Via delle Nazioni Unite e lungo il restanti lati da lotti coltivati.

L'area risulta avere un'accessibilità sufficientemente agevole, è raggiungibile tramite un sentiero pedonale che costeggia un altro appezzamento, a detto sentiero si giunge da una strada vicinale che sfocia direttamente su via delle Nazioni Unite, carreggiata a doppio senso di marcia a discreto traffico.

In sede di sopralluogo il suddetto appezzamento è apparso privo di strutture sovrastanti in elevazione ed è coltivato.

Il perimetro del lotto risulta determinato come di seguito riportato:

- nord/ovest: tratta ferroviaria Novara/Seregno/Saronno
- est: via delle Nazioni Unite
- sud: terreno coltivato particella 20
- sud/ovest: terreno coltivato particella 19.



1.3 Utilizzo attuale.

Attualmente il cespite viene utilizzato per coltivazione.

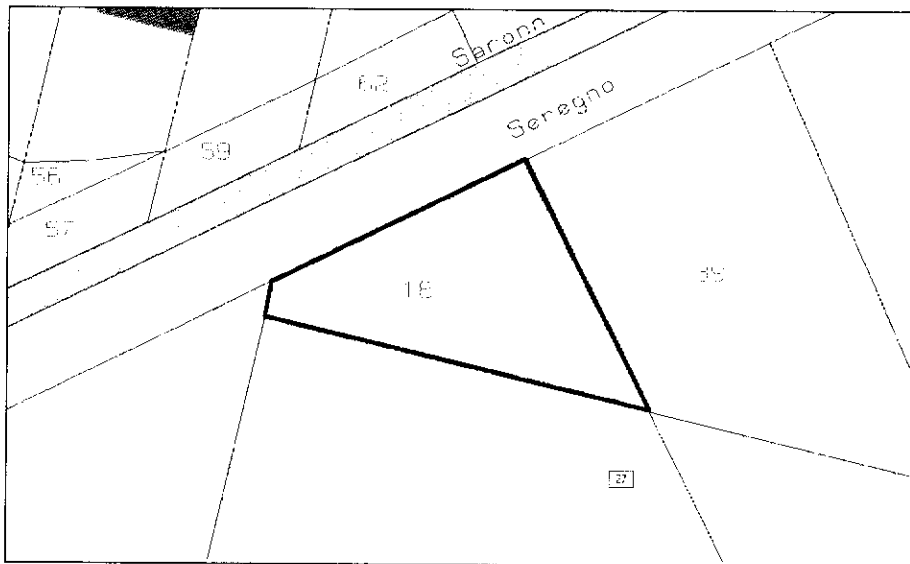
1.4 Identificazione catastale.

Il compendio, all'attualità, risulta individuato al Catasto Terreni con l'identificativo di seguito riportato:

Comune di Seregno:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito (€)	
					Dominicale	Agrario
27	18	SEMINATIVO	1	610	3,78	3,47
Intestato						
COMUNE DI SEREGNO con sede in Seregno - C.F.: 00870790151 - Proprietà per 1/1						

Estratto di mappa comune di Seregno foglio 27 particella 18



1.5 Consistenza.

Le consistenze dell'immobile è stata desunta dalla superficie indicata nella visura per immobili del Catasto Terreni - Comune di Seregno - reperita agli atti di questo Ufficio.

Quindi per quanto esplicitato nei successivi punti 2.1 e 2.2 si evidenzia nella seguente tabella quanto segue:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica	Consistenza(mq)
27	18	-Agricola/fascia di rispetto ferroviario -Spazi aperti agricoli per il recupero ambientale/ PLIS "Brianza Centrale"	610

PARTE SECONDA.**2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE****2.1 Quadro normativo vigente**

Il compendio in argomento non risulta disciplinato da vincoli o altro.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo del bene.

2.3 Descrizione urbanistica*2.3.1 Generalità*

Lo strumento urbanistico di riferimento, ai fini valutativi, è la Variante generale al Piano regolatore del Comune di Seregno, approvata dalla Giunta Regionale Lombardia con atto n.VI/48931 del 01.03.2000 con efficacia dal 27.09.2000 ed alle successive varianti.

2.3.2 Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Seregno in data 31/07/2012 attesta che la destinazione urbanistica dell'immobile distinto catastalmente con il mappale 18 del foglio 27 è la seguente:

- Zone per servizi ed attrezzature di interesse collettivo - "FSN" - aree per attrezzature ferroviarie (art.13.4);
- Zone dello spazio aperto agricolo - "E2" - spazio aperto non recintato per la produzione agricola estensiva (art. 12.2).

Il suddetto mappale risulta incluso nella fascia di rispetto ferroviaria (art.4.4).

Il mappale risulta parte incluso nel parco locale di interesse sovracomunale (art.15) - "Brianza Centrale" (riconosciuto con deliberazione Giunta Regionale VII/5139 del 15.06.2001 e deliberazione della Giunta Provinciale n°41/5 del 26.01.2005).

La destinazione del Piano Particolareggiato del sopra citato mappale è la seguente:

- Zona 3 - Spazi aperti agricoli per il recupero ambientale.

Si precisa per le aree incluse nel parco "Brianza Centrale" vengono applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 09.02.2005 e dalla successiva variante approvata.

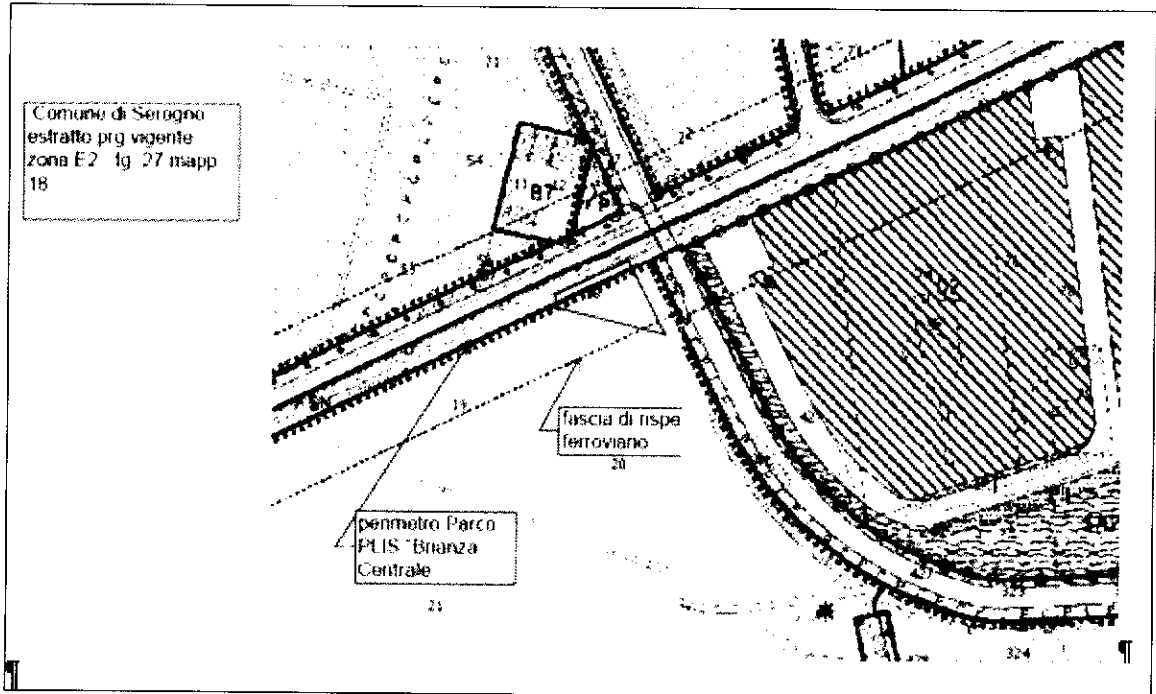
In base alla Classificazione Acustica, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.64 del 07.09.2005 il mappale 12/parte del foglio 8 risulta incluso in classe IV - aree di intensa attività umana - valori limite assoluti di immissione - Leq in dB(A) 65-55.

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi, ove consentiti, si rende necessario verificare l'esistenza di vincoli derivanti da:

- precedenti concessioni edilizie o concessioni di diritti di edificazione (art.5.1 e 5.2);
- previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.55 del 14.10.2003;

- previsioni del Piano Territoriale Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19.01.2010.

Stralcio P.R.G. del Comune di Seregno



2.4 Contratti di locazione.

L'immobile attualmente risulta coltivato e a questo ufficio non è pervenuta documentazione in merito al titolo di occupazione, si procede pertanto alla valutazione del lotto considerandolo a stato libero.

2.5 Servitù e altri diritti reali.

Non risultano pervenute allo scrivente informazioni inerenti eventuali servitù insistenti sulla proprietà o altri diritti reali, è perciò si ritiene il cespite libero da servitù o altri diritti reali.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.

3.1 Criteri e metodologie estimative.

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell'"ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

- Scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- Assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- Individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:
 - il più probabile valore di mercato;
 - il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - il più probabile valore di trasformazione;
 - il più probabile valore complementare;
 - il più probabile valore di surrogazione;
 - il più probabile valore di capitalizzazione.

3.2 Individuazione dello scopo della stima.

La finalità della presente stima è la determinazione all'attualità del valore di mercato del compendio in oggetto al fine di una possibile alienazione mediante asta da parte della proprietà.

3.3 Analisi del mercato immobiliare.

3.3.1 Analisi generale del mercato

La Nota semestrale, realizzata dall'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia del Territorio - in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare di Roma, per quanto riguarda il mercato regionale della Lombardia registra anche nel I semestre 2012 un calo del mercato residenziale, in linea con l'andamento delle ultime due annualità analizzate. Il volume delle compravendite¹, a livello regionale, si attesta su 47.160 transazioni, con una forte contrazione pari al 20,9% rispetto allo stesso semestre del 2011. La media delle quotazioni di mercato rilevate nel primo semestre 2012 è pari a 1.622 €/mq, con un lieve calo dello 0,8% rispetto alle rilevazioni del secondo semestre 2011.

Oltre al riepilogo generale della Regione Lombardia, la Nota territoriale analizza l'andamento del mercato immobiliare residenziale:

- nelle 12 province lombarde e nei 12 capoluoghi di provincia;

1 I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- nelle 5 macroaree della provincia di Milano (Abbiatense Magentino, Alto Milanese, Cintura Nord, Direttrice Est, Sud Milano) e nei suoi 139 comuni;
- in Milano città, con il dettaglio delle singole 55 zone O.M.I. e nelle 10 macroaree aggregate;
- nelle 5 macroaree della provincia di Monza e Brianza (Est, Nord, Ovest, Nord-Ovest e Monza città) e nei suoi 50 comuni.

In particolare:

➤ I comuni della **provincia di Milano**, fanno registrare un andamento in linea con il resto della regione, attestandosi così ai livelli più bassi degli ultimi due semestri analizzati: con 17.580 transazioni nel I semestre 2012 si evidenzia un forte decremento (-19%) rispetto al I semestre 2011, con punte del -24,8% nella macroarea Alto Milanese. Si registrano soltanto segni negativi più o meno accentuati per le macroaree Sud Milano (-12,9%), Direttrice Est (-21,4%), Cintura Nord (-19,9%), Alto Milanese (-24,8%) e Abbiatense Magentino (-14,8%).

La quotazione media della provincia di Milano nel I semestre 2012 è pari a 2.236 €/mq, sostanzialmente costante rispetto al II semestre 2011 (-0,4%). La quotazione massima si riscontra a Milano città (3.024 €/mq), la minima si registra nell'Alto Milanese (1.316 €/mq).

➤ **Milano città** con 7.938 transazioni ha un decremento tendenziale di -19,5% rispetto al primo semestre 2011. Le quotazioni medie di mercato nell'ultimo semestre sono sostanzialmente costanti -0,4%;

➤ La **provincia di Monza e Brianza** fa registrare complessivamente un calo delle compravendite del -18,4% rispetto a quelle avvenute nel I semestre 2011. Risultano in calo tutte le macroaree: Nord Monza (-23,6%), Nord-Ovest Monza (-16,0%), Ovest Monza (-21,5%), Monza città (-10,9%) e Est Monza (-17,4%). La quotazione media provinciale per il primo semestre 2012 è pari a €/m² 1.575, stabile rispetto al secondo semestre 2011 (-0,8%). Le quotazioni massime si riscontrano in Monza (€/m² 2.273), mentre le minime si registrano nella macroarea Est Monza (€/m² 1.429).

3.4 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento.

Nel caso in esame, per le motivazioni di seguito riportate, si ritiene di poter applicare per la determinare dei valori il criterio del valore di mercato, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo per terreni agricoli.

Per la ricerca dei valori unitari da applicare nella presente stima è stata effettuata un'ampia indagine di mercato assumendo informazioni direttamente presso operatori commerciali e/o del settore specifico e di qualsiasi altra informazione che possa essere utilmente connessa alla determinazione del valore dell'area.

3.4.1 Analisi di mercato

Al fine di pervenire a valori di riferimento per compravendite di immobili simili è stata compiuta un'ampia ricerca sulle offerte commerciali presenti nelle più diffuse pubblicazioni cartacee e via internet.



Sul sito ufficiale del Tribunale di Monza sono state esaminate le offerte di aste pubblicate a seguito di procedure esecutive o di fallimenti immobiliari giudiziari per i comuni situati nella provincia di Monza e Brianza, dalle quali sono emersi i seguenti dati di ricerca:

Tipologia: Terreno

Ubicazione	Consistenza (m ²)	Offerta d'asta (€/m ²)	Descrizione
1) Lentate Sul Seveso Frazione Cimnago	5031	19	Portale aste – Tribunale di Monza Reg. Gen Esec. 176/2010 Data pubblicazione 08/12/2012. 1) Terreno non edificabile: qualità bosco ceduo, mq 1.260, 2) terreno non edificabile, qualità seminativo, mq 3.625 3) terreno non edificabile, qualità rel acq es., mq 146. Trattasi di terreni boschivi e/o agricoli siti all'interno del Parco Sovracomunale della Brughiera Briantea.
2) Lentate Sul Seveso Via Montesanto 5	570	96	Portale aste – Tribunale di Monza Reg. Gen Esec. 183/2009. Terreno residenziale
3) Lentate Sul Seveso Via Pietro Mazzola	2062,5	39	Portale aste – Tribunale di Monza Reg. Gen Esec. 281/2009. Terreno: mq. 750 catastali e mq. 1312,50 lordi, costituito da due lotti adiacenti a destinazione residenziale, con accesso su strada tramite proprietà confinante.
4) Carate Brianza Via S. Salvatore	2501	48	Portale aste – Tribunale di Monza Reg. Gen Esec. 498/2010+107/2011. Lotto di terreno composto da tre particelle recintato a destinazione agricola ma utilizzato per attività di scavi e movimenti di terra sia per il deposito e il prelievo di inerti e sia per la manutenzione e il ricovero di automezzi destinati a tale attività

Le ricerche sopra effettuate propongono aste di terreni ubicati in località poste in prossimità di Seregno e solo i lotti nn 1) Lentate sul Seveso e 4) Carate Brianza sono agricoli. Dall'esame delle perizie allegate e consultabili presso il portale del sito del Tribunale di Monza si è constatato che il lotto identificato con il n 1) è stato valutato dal tecnico come terreno agricolo (€/mq 19), invece per il lotto 4), anche se ha la medesima destinazione, è stato attribuito dal perito un valore pari al 50% di un'area avente destinazione produttiva (€/mq 75) in previsione di possibile modifica da parte del comune di Carate B. dello strumento urbanistico attuale.

Per completare lo studio del mercato di riferimento sono state condotte indagini di mercato specifiche rilevate da offerte formulate principalmente da agenzie e operatori di mercato dalle quali sono emersi i seguenti dati di ricerca:

TERRENI AGRICOLI				
Ubicazione in Seregno	Sup (mq)	Prezzo complessivo richiesto (€)	Descrizione	
Confine Lissone	5240	208.000	TERRENO AGRICOLO situato in Seregno-confine con Lissone. ZONA 3 PER RECUPERO AMBIENTALE. Pidielle - Seregno	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
		39,69		
-	11900	460.000,00	Terreno agricolo di mq 11900 Tecnoimmobili s.a.s. - Desio	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
		38,66		
-	5940	208.000	TERRENO AGRICOLO di mq. 5.940 ca. non recintato. Destinazione d'uso: standard ad uso pubblico. (Rif. A.T4) Casa.it	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
		35		
Zona DOSSO	4500	175.000	TERRENO AGRICOLO Zona DOSSO Possibilità di vendita a lotti. (Rif. A.T11) Casa.it	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq)		
		38,89		

I valori corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati dal mercato immobiliare di Monza e Brianza, si possono rilevare offerte di vendita per un valore medio di circa €/mq 37,00, da leggere con la precisazione che si tratta di offerte e non di prezzi spuntati, e che in sede di trattativa possono registrare ribassi persino del 10%.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei ben in trattazione, costituiti da terreni agricoli ubicati all'esterno dei nuclei urbanizzati e confinanti in prevalenza con terreni per i quali lo strumento urbanistico vigente prevede la destinazione agricola, altresì interni al perimetro del PLIS, si ritiene che la valutazione degli stessi debba essere effettuata partendo dall'apprezzamento che ordinariamente risulta corrente per la tipologia dei terreni agricoli.

Premesso che il valore unitario di mercato di un terreno agricolo, come di ogni altro bene, è determinato in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene stesso in relazione all'uso cui è destinato, è necessario riconsiderare gli elementi e le peculiarità del bene in oggetto che sono, oltre alla conformazione stessa favorevole o meno all'esecuzione della suddetta attività, la loro posizione, il contesto circostante, la quantità dei terreni presenti sul mercato oltre, ma non ultimo, dalla loro vicinanza a zone urbanizzate residenziali ed una eventuale suscettibilità di futura trasformazione in terreno edificabile.

Nella presente valutazione bisogna invece ricordare che per l'area in esame, sulla base delle destinazioni urbanistiche, nel cui perimetro essa ricade, oltre che essere inclusa nella fascia di rispetto ferroviaria, sembra debba essere mantenuta l'attuale configurazione agricola con vincolo all'edificazione, pertanto il prezzo di mercato libero risulta condizionato in modo "ordinario".

Dalle indagini precedentemente riportate per i valori presi a base d'asta e per il prezzo medio delle ricerche di mercato appare attribuibile, ai terreni agricoli in zona, il valore di mercato unitario medio in c.t. di €/mq 34,00 a cui, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in trattazione, sono da riferire dei coefficienti ascendenti o discendenti.

In particolare, si considera:

- la giacitura pianeggiante dei terreni (+5%);
- la ridotta consistenza del lotto (-5%);
- l'ubicazione in zona a carattere agricolo con discreti collegamenti viari esistenti per raggiungere il lotto (0%);
- inclusione nella fascia di rispetto ferroviaria (-10%);
- la presenza del vincolo del PLIS che ne potrebbe limitare anche l'edificazione consentita sui terreni agricoli (-5%).

Raccordando i diversi coefficienti il valore unitario è così risultante:
€/mq 34,00 x 1,05 x 0,95 x 0,90 x 0,95 = €/mq 28,99 in c.t. 29,00.

Appare congruo attribuire, al terreno in parola nelle condizioni attuali, un valore unitario pari ad €/mq 29,00 e sulla base delle argomentazioni precedentemente esposte, si valuta quanto segue:

Foglio	Mappale	Destinazione terreno	Consistenza mq	Valore unit €/mq	Valore complessivo € in c.t.
27	18	-Agricola/fascia di rispetto ferroviario -Spazi aperti agricoli per il recupero ambientale/ PLIS "Brianza Centrale"	610	29,00	17.700,00

4 CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito le assunzioni prese a base della presente relazione:

- il cespite in oggetto è costituito da un'area sito in Seregno (Mb), foglio 27 mappale 18;
- lo scopo valutativo risulta essere la determinazione di un valore di mercato dell'immobile per una eventuale alienazione mediante asta pubblica da parte della Proprietà, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa;
- si è proceduto alla valutazione del valore di mercato del cespite attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo;
- lo scrivente si è avvalso della documentazione ed informazioni fornite da Codesta Amministrazione e della documentazione disponibile presso la banca dati informatizzata conservati dallo stesso.

Sulla base delle valutazioni effettuate e dei conteggi eseguiti, questo Ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto possa così configurarsi complessivamente in € 17.700,00 (euro diciassettemilasettecento/00).

Milano, 24 DIC. 2012

IL RESPONSABILE TECNICO
(Ing. Salvatore Musumeci)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
(Ing. Antonio Peluso)