



COMUNE DI SOVICO

Provincia di Monza e Brianza

Sovico, aprile 2019

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA ALIENAZIONE AREA BOSCO CEDUO VIA LAMBRO FG. 7 MAPP. 6

1. Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di un'area attualmente destinata a bosco (via Lambro fg. 7 Mapp. 6), allo scopo di procedere alla sua alienazione e valorizzazione immobiliare.

2. Identificazione dell'area

L'area è ubicata nel Comune di Sovico, distinta al catasto terreni come segue:

Terreni		
Mappali	Id	Progressivo
Fg: 7 - Map: 6 1272147 1		
Saz. Fg. 7 Map. 6 Sub. Den. Classe 01 Qualità 97 Edif. Centiare 90 Are 25 Ettari		
Dati relativi al reddito <input checked="" type="checkbox"/> Reddito calcolabile <input type="checkbox"/> Deduzioni esistenti <input type="checkbox"/> Porzioni esistenti		
Reddito agrario € 8		Reddito agrario € 1,554
Reddito dom. € 535		Reddito dom. € 10,360
Riserve/Deduzioni		Porzioni
Riserve		
Deduzioni		
Dati atto che ha generato la situazione oggettiva delle parti		
Data validità		Anno
Data reg. in atti 16/11/1964		Num. nota
Tipo nota		Impianto
Partita		950
Causale		
Dati atto che ha concluso la situazione oggettiva delle parti		
Data validità		Anno
Data reg. in atti		Num. nota
Tipo nota		
Causale		
Titolarità		
Denominazione	Nome	Cod.Fisc./ P.IVA
COMUNE DI SOVICO 00866640154		
Dati diritto		
Diritto		Proprietà
Quota possesso		1/1
Regime		
Dati atto che ha generato la titolarità		
Data validità 10/04/1992		Anno 1992
Data reg. in atti 21/02/2001		Num. nota 9334/1
Tipo nota		Nota di voltura o variazione
Partita		
Causale		IST
Soggetti		
Soggetto giuridico		
Rag. Soc. COMUNE DI SOVICO		
Cod. Fisc. / P.IVA 00866640154		
Sede		

Come meglio rappresentato nel seguente estratto mappa catastale – foglio 7 mapp. 6:

1

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, ECOLOGIA
Ufficio Lavori Pubblici, Patrimonio, Ecologia
Piazza A. Riva 10 – Sovico MB
Tel. 039 20.75.033
Fax 039 20.75.045

Sede legale:
Piazza A. Riva 10
20845 SOVICO MB
Codice Fiscale: 00866640154
Partita Iva : 00698320967

Tel. Centralino: 039 20.75.01
Fax 039 20.75.045
Email: protocollo@comune.sovico.mb.it
Posta certificata :
comune.sovico@pec.regione.lombardia.it
www.comune.sovico.mb.it





3. Descrizione sommario e stato dei luoghi

L'area è ubicata in Via Lambro nel comparto del Parco Regionale della Valle del Lambro.

L'area in oggetto si presenta discretamente acclive e destinata a bosco con presenza di alberi di varia specie.

Dal punto di vista planimetrico l'area ha una superficie catastale complessiva pari a mq 2590,00.

4. Stato di possesso

L'area è di proprietà comunale e destinata catastalmente come precedentemente evidenziato.

5. Identificazione urbanistica

L'area in oggetto è individuata secondo lo strumento urbanistico vigente comunale in fg. 7 mapp. 6 per una superficie catastale di mq 2590,00 "ambienti boschivi di interesse paesaggistico".

Nello specifico per il bosco di che trattasi per le aree in oggetto è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non di manutenzione ordinaria. In sostanza è da rilevare che nell'area di proprietà comunale oggetto di perizia, in forza delle previsioni normative, non è prevista alcuna possibilità di trasformazione dell'assetto boschivo.

6. Criteri e metodi di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fine della vendita, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato dei beni analoghi o similari, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- a) I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari);
- b) Il valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale Espropri per le aree destinate a bosco ceduo o misto;
- c) I valori dichiarati negli atti di compravendita delle aree agricole e boschive.

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti e ponderando l'attuale destinazione dell'area e la sua destinazione. Nello specifico si è tenuto conto nella ponderazione del valore dei seguenti fattori:

Fattori generali:

- Ubicazione fisico/geografica;
- Andamento generale dell'economia;
- Livelli di appetibilità del bene;

Fattori specifici:

- Stato di conservazione e manutenzione;
- Dimensione ed estensione dell'area;
- Accessibilità;
- Tipo di coltura e possibilità di produzione di legname.

7. Determinazione del valore

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla medesima superficie fisica del mapp. 6 del foglio 7 ma anche alla potenzialità di assorbimento da parte del mercato.

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune, ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare all'area il valore complessivo di **€ 59.570,00** (€/mq 23,00 * 2590 mq) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LL.PP., PATRIMONIO ED ECOLOGIA
Simona ing. Cazzaniga**



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ED URBANISTICA
Marco geom. Radaelli**