



# COMUNE DI SOVICO

Provincia di Monza e Brianza

Sovico, aprile 2019

## OGGETTO: PERIZIA DI STIMA ALIENAZIONE TERRENO AGRICOLO VIA LAMBRO FG. 7 MAPP. 69

### 1. Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di un'area attualmente destinata a terreno agricolo (via Lambro fg. 7 Mapp. 69), 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:

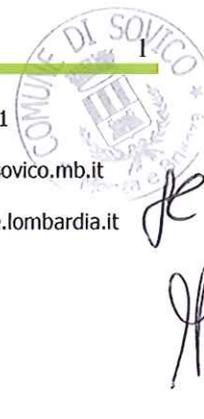
| Terreni   |                              |                          |
|---|------------------------------|--------------------------|
| Mappali   | Id                           | Progressivo              |
| Fg: 7 - Map: 69   | 1272210                      | 1                        |
| Sez. Sub.   | Fg. 7 Den.                   | Map. 69 Classe 01        |
| Qualità 1   | Edif. Centiare 60            |                          |
| Are 44  | Ettari                       |                          |
| Dati relativi al reddito <input checked="" type="checkbox"/> Reddito calcolabile <input type="checkbox"/> Deduzioni esistenti <input type="checkbox"/> Forzioni esistenti |                              |                          |
| Reddito agrario €   | 2534                         | Reddito agrario € 49,060 |
| Reddito dom. €  | 2764                         | Reddito dom. € 53,520    |
| 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  |                              |                          |

#### 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



Come meglio rappresentato nel seguente estratto mappa catastale – foglio 7 mapp. 69:



### 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 terreno agricolo.

Dal punto di vista planimetrico l'area ha una superficie catastale complessiva pari a mq 4760,00.

### 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. 69 per una superficie catastale di mq 4.760 "terreno agricolo".

#### 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



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

E' da rilevare che nell'area di proprietà comunale oggetto di perizia, in forza delle previsioni normative, non è prevista alcuna possibilità di trasformazione da terreno agricolo ad alta destinazione.

## 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 simili, 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.

## 7. Determinazione del valore

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla medesima superficie fisica del mapp. 69 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 **€ 133.280,00** (€/mq 28,00 \* 4.760 mq) che

---

**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



*Handwritten signature or initials.*

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**

