



# COMUNE DI SOVICO

Provincia di Monza e Brianza

Sovico, 27/10/2020

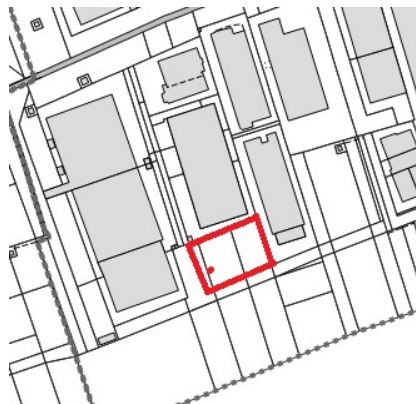
**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA ALIENAZIONE TERRENO AGRICOLO VIA PASOLINI FG. 16 MAPP. 143/147/189**

## 1. Premessa

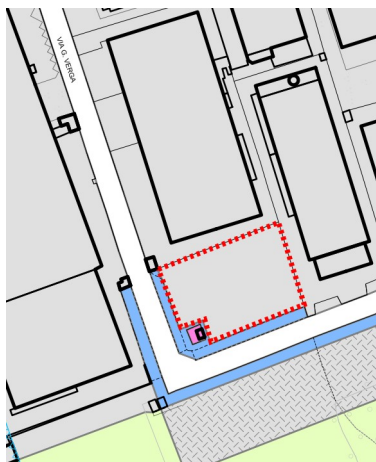
La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di un'area attualmente destinata a terreno agricolo (via Pasolini fg. 16 Mapp. 246-248-251), allo scopo di procedere alla sua alienazione e valorizzazione immobiliare.

## 2. Identificazione dell'area

L'area è ubicata nel Comune di Sovico come meglio identificato nell'estratto mappa catastale – foglio 16 mapp. 246-248-251:



e estratto PGT



### **3. Descrizione sommario e stato dei luoghi**

L'area è ubicata in Via Pasolini e presenta all'interno l'antenna Vodafone- Omnitel.

L'area in oggetto si presenta destinata a terreno tessuto produttivo – Ambito 2 Produttivo Sud (diritti edificatori 1,00mq/mq - carico ammissibile 1,10mq/mq).

Dal punto di vista planimetrico l'area ha una superficie catastale complessiva pari a mq 1.712,00.

### **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 al foglio 16 mapp. 246, 248 e 251 per una superficie catastale di mq 1.712,00 suddivisa come segue:

- p.lla 246 = 67 mq
- p.lla 248 = 870 mq
- p.lla 251 = 775 mq

### **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.

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.

### **7. Determinazione del valore**

Si precisa che l'area oggetto di stima viene valutata non solo in ordine alla medesima superficie 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 **€ 150.000,00** (€/mq 87, 61 x 1.712,00mq) 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**

-