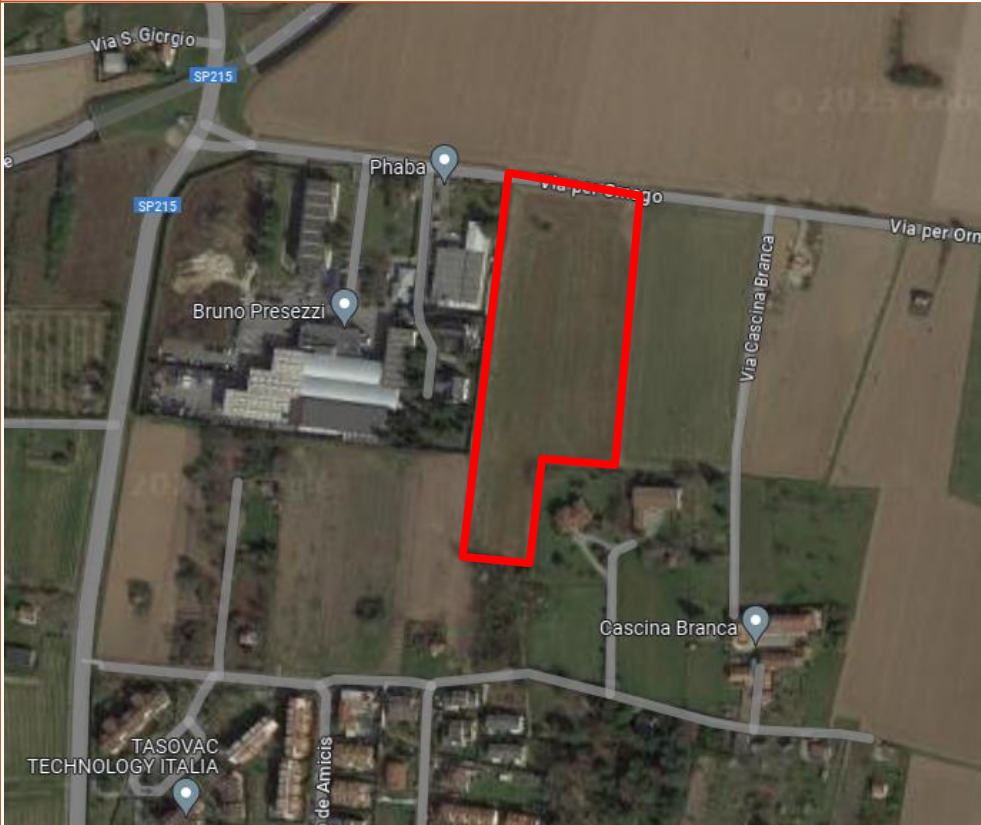


inc. n. 656/2023  
AdC.n.204891 del 23/10/2023

oggetto

Relazione Tecnico Estimale relativa alla determinazione all’attualità del valore di mercato di un lotto di terreno agricolo di proprietà dell’ASST Brianza, sito in via per Ornago a Vimercate, ai fini di una possibile alienazione mediante procedura di asta pubblica.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 - e-mail: [upt\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:upt_milano@agenziaentrate.it) - PEC: [upt\\_milano@pec.agenziaentrate.it](mailto:upt_milano@pec.agenziaentrate.it) AdC



committente

ASST VIMERCATE – Servizio Tecnico Patrimoniale – Via Santi Cosma e Damiano, 10 – Vimercate (MI)

A.d.C. N. 204891 del 23/10/2023

**Relazione Tecnico Estimale per la determinazione del valore venale all'attualità dell' area di proprietà dell'ASST Brianza sita a Vimercate ed identificata al NCT al foglio 78 particella 2, ai fini di una eventuale alienazione mediante procedura di pubblica asta.**

**INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE PRIMA .....	2
1 Ubicazione e Descrizione del bene .....	2
1.1 Notizie di carattere generale.....	2
1.2 Ubicazione del bene .....	3
1.3 Descrizione del bene .....	4
1.4 Identificazione catastale .....	6
1.5 Consistenza .....	7
PARTE SECONDA .....	8
2 Descrizione tecnico-legale del bene .....	8
2.1 Quadro urbanistico vigente.....	8
2.3 Stato locativo.....	13
2.4 Provenienza.....	13
PARTE TERZA.....	14
3 Processo di valutazione.....	14
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	14
3.2 Scopo della stima .....	15
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare.....	16
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento .....	22
3.5 Determinazione all'attualità valore venale Terreni a destinazione Agricola	23
3.6 Precedenti valutazioni .....	35
CONCLUSIONI.....	35

## PREMESSA

L' Azienda Socio Sanitaria Territoriale Brianza – Direzione Amministrativa Aziendale – S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale (da ora ASST), ha manifestato con nota prot. n.12016 del 20/03/2023 (ns.prot. 56570 del 22/03/2023) alla scrivente Agenzia, la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima di un'area di sua proprietà, sita in Vimercate in via per Ornago, ed identificata al catasto terreni al foglio 78 particella 2.

A tale richiesta è stato dato corso mediante Accordo di Collaborazione sottoscritto tra l'ASST e l'Agenzia delle Entrate – U.P. Milano – Territorio, identificato con prot. n. 204891 del 23/10/2023 relativo alla fornitura dei richiesti servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica.

Trattandosi di area agricola libera, sono risultate sufficienti le informazioni fornite dalla proprietà, oltre a quelle assunte dalla banca dati dello scrivente Ufficio in ambiente SIT e dal sito istituzionale del Comune di Vimercate, senza necessità di esperire pertanto un sopralluogo diretto.

Viene pertanto redatta la presente relazione di stima, avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale dell'area sopra indicata, ai fini di una possibile alienazione mediante asta pubblica.

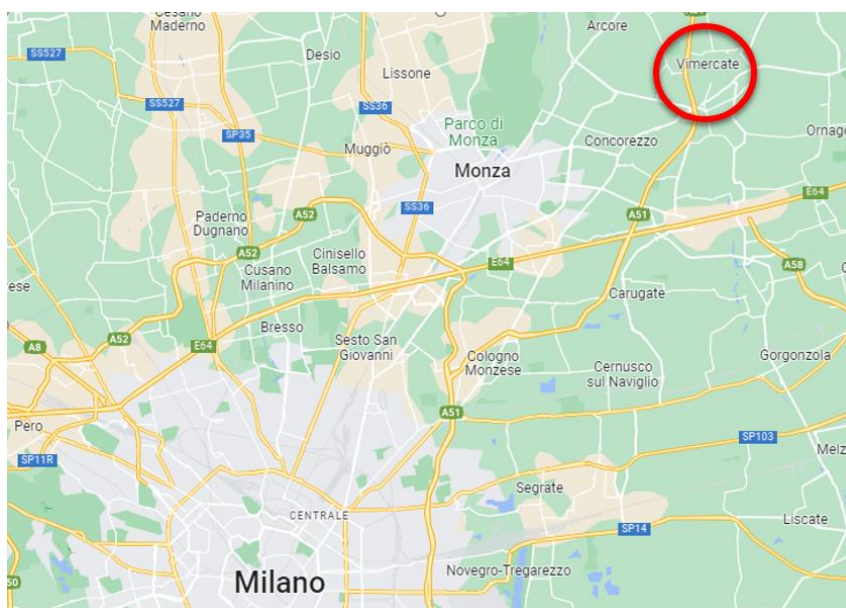
## PARTE PRIMA

### 1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

#### 1.1 Notizie di carattere generale

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore venale all'attualità di un lotto di terreno di proprietà dell'ASST Brianza, ubicato a Vimercate, città lombarda di oltre 26.000 abitanti facente parte della provincia di Monza e Brianza, posizionata a circa 8 km a nord-est dalla città di Monza, 30 chilometri dal capoluogo lombardo e a circa 35 km ad ovest di Bergamo, a breve distanza dal relativo confine provinciale. Confina da nord in senso orario con i seguenti comuni: Carnate, Bernareggio, Bellusco, Ornago, Burago Molgora, Agrate Brianza, Concorezzo, Arcore ed Usmate Velate.

Il comune gode di elevata accessibilità in quanto servito dalla Tangenziale Est che nel suo



territorio ha 4 svincoli e da più viabilità primarie e secondarie che lo collegano in modo efficace ai comuni limitrofi (SP45, SP2, SP3).

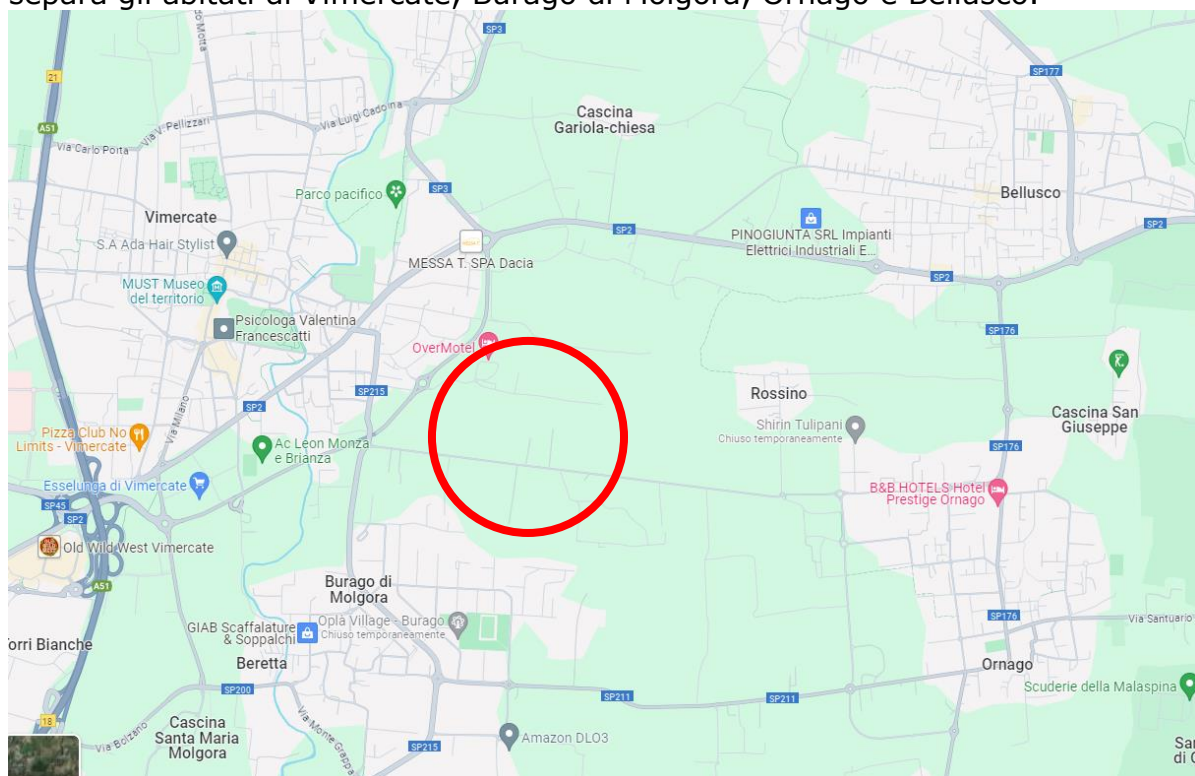
Vimercate è servita da numerose linee di autobus, che dall'autostazione di piazza Marconi la collegano alle stazioni ferroviarie di Monza, Arcore, Carnate-Usmate, Villasanta, ed alla linea 2 della metropolitana milanese (presso i capolinea di Cologno Monzese, Brugherio e Gessate, e a Gorgonzola sulla diramazione per Gessate).

In passato la città era inoltre raggiunta dalle tranvie Milano-Vimercate, di cui costituiva capolinea, e Monza-Trezzo-Bergamo.

Il territorio comunale risulta attraversato ad est dal torrente Molgora che vi scorre in direzione nord-sud.

## 1.2 Ubicazione del bene

Il compendio oggetto della presente relazione è ubicato a Vimercate nel settore di territorio comunale posto a sud-ovest del centro abitato principale, in posizione estremamente periferica esattamente sul confine con il comune di Burago di Molgora, nell'ampia fascia agricola che separa gli abitati di Vimercate, Burago di Molgora, Ornago e Bellusco.



La zona, risulta caratterizzata dalla presenza di ampie estensioni di aree ad uso agricolo con alcune cascine ancora adibite all'uso agricolo o trasformate in residenze-verdi, oltre ad un'edilizia d'espansione a destinazione prettamente residenziale a bassa densità caratterizzata da un'edificato del tipo isolato nel lotto pertinenziale esclusivo.

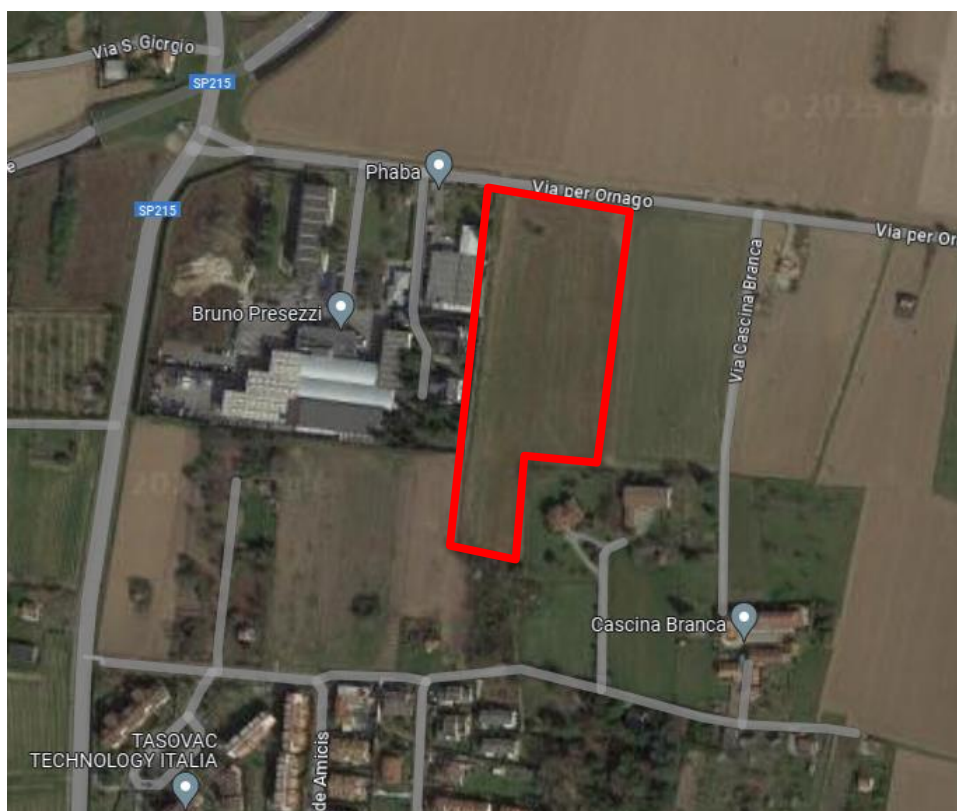


La zona risulta comunque discretamente servita dal sistema viario comunale di collegamento, e presenta una normale accessibilità veicolare oltre che nessuna problematica legata alla sosta dei veicoli, che ne configura una discreta appetibilità.

In ultimo si rileva a breve distanza, la presenza di alcuni pubblici servizi di tipo commerciale di piccola distribuzione e scolastico (scuole dell'infanzia e della scuola primaria) a servizio delle zone di espansione della periferia dei sopra indicati centri urbani.

### 1.3 Descrizione del bene

Come già accennato, l'immobile in valutazione è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare approssimativamente rettangolare, sviluppante una superficie catastale complessiva pari a mq. 24.440, avente un lato in aderenza alla via per Ornago, da cui presenta libero accesso. Gli altri lati confinano in parte con lotti liberi e coltivati ed in parte con lotti edificati. L'appezzamento in valutazione si presenta pianeggiante e libero da sovrastanti costruzioni, con presenza di coltivazioni in atto. A tale proposito, come confermato da mail della proprietà del 08/07/24 ns. prot. 145001/2024, la suddetta particella è in locazione con contratto agrario a scadenza 10/11/2024 e non rinnovabile. Dalla proprietà non vengono segnalate servitù o altri vincoli.



A tale proposito si precisa di aver reperito informazioni ed immagini dal sistema informatico dell'Agenzia SIT (mappe wegis, ortofoto, viste esterne) sufficienti a

predisporre un'adeguata indagine preliminare esterna del bene senza necessità di esperire pertanto un sopralluogo diretto.



Vista est del Lotto dalla via per Ornago (Google maps novembre 2022)



Vista ovest del Lotto dalla via per Ornago (Google maps novembre 2022)

All'attualità, risulta di interesse dell'ASST Brianza, disporre del valore venale delle suddette aree, pari a mq. catastali complessivi 24.440 mq., ai fini di una possibile vendita mediante pubblica asta.

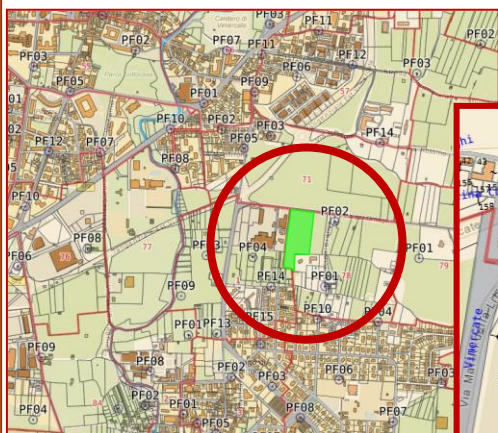
Per la precisa individuazione ed identificazione della proprietà in oggetto si prosegue con il successivo punto 1.4 riferito alla ricognizione catastale.



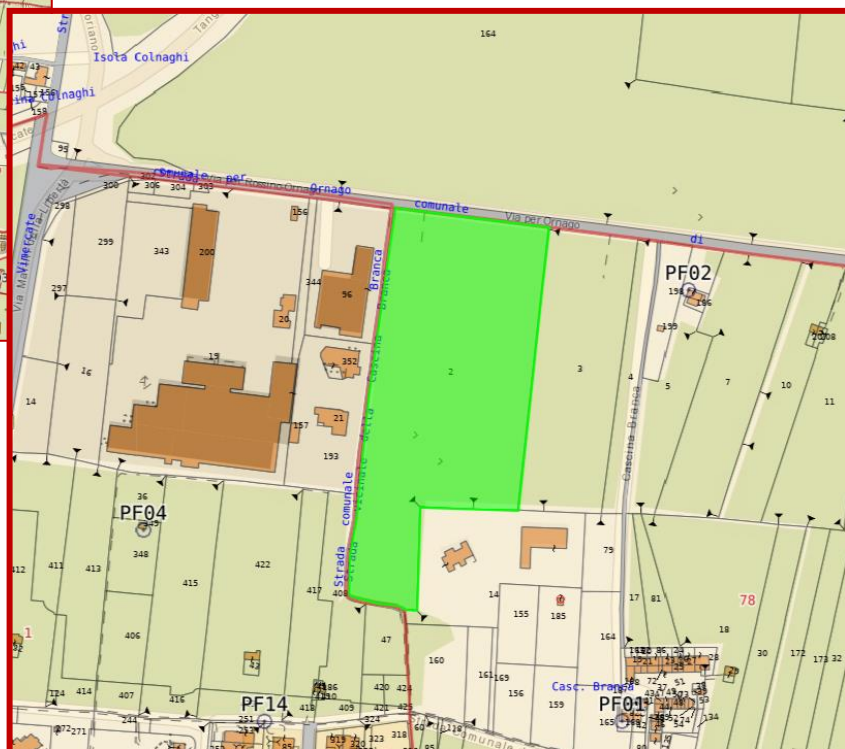
## 1.4 Identificazione catastale

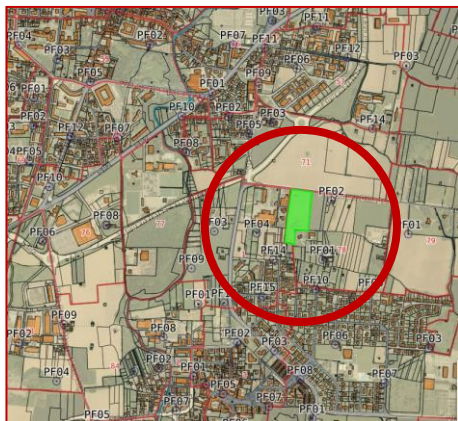
Gli immobili in valutazione risultano identificati al catasto terreni del comune di Vimercate come di seguito riportato:

Catasto Terreni - Comune di VIMERCATE (M052) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 78 Particella 2	Particella con qualità: <b>SEMINATIVO</b> cl.1	Superficie: <b>24.440 m<sup>2</sup></b>	ASST DELLA BRIANZA (CF 09314320962) sede in VIMERCATE (MI) dal 31/12/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Dati identificativi:  <b>DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/2020 Pubblico ufficiale</b> <b>DIREZIONE GENERALE WELFAR Sede MILANO (MI)</b> Repertorio n. 16667 registrato in data 31/12/2020 - <b>DEVOLUZIONE Voltura n. 82637.1/2023 - Pratica n. MI0474264 in atti dal 27/11/2023</b>
Consistenza complessiva mq.		<b>52.150</b>		

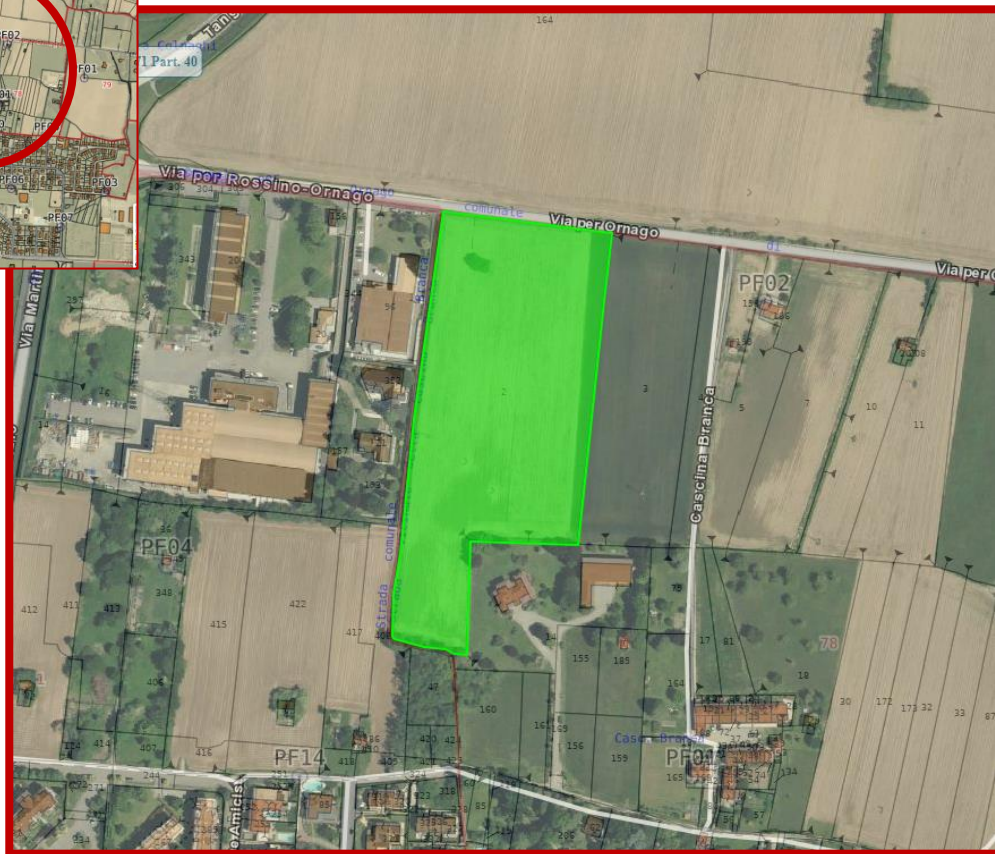


Mappa Wegis da SIT - fg 78





Mappa Ortofoto da SIT - fg 78



### 1.5 Consistenza

Di seguito si riporta la consistenza catastale delle particelle oggetto di valutazione, riportata nella banca dati di quest'Ufficio.

Fg 78, particella 2 - TERRENI		
	Particelle	Totale catastali mq
<b>Lotto 1</b>	<b>2</b>	<b>24.440</b>
	<b>Totali in valutazione - TERRENI</b>	<b>24.440</b>



## **PARTE SECONDA**

### **2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

#### **2.1 Quadro urbanistico vigente**

Il Consiglio Comunale di Vimercate, con delibera n. 67 nella seduta del 24 novembre 2010, ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i."

A far tempo dal 16 marzo 2011 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato pubblicato sul BURL n. 11 - Serie Avvisi e Concorsi; ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

Con avviso pubblico del Sindaco in data 8 maggio 2015 è stato avviato il procedimento di variante parziale degli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). Il 21.12.2012 il Comune di Vimercate ha approvato una delibera di indirizzo che prevedeva l'avvio della procedura di variante urbanistica. Successivamente il 16 ottobre 2015 il Consiglio Comunale della Città di Vimercate ha approvato la variante parziale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), che è stata pubblicata sul B.U.R.L. (Bollettino Unico di Regione Lombardia) - serie Avvisi e concorsi - numero 44 di mercoledì 28 ottobre 2015.

Il 20 aprile 2016 il Consiglio Comunale della Città di Vimercate ha approvato una seconda variante parziale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la cui efficacia è iniziata a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.L. (Bollettino Unico di Regione Lombardia) - serie Avvisi e concorsi - avvenuta il 28 giugno 2017 con il BURL n.26.

Con delibera di Consiglio Comunale n.53 del 19/11/2019 è stata adottata una ulteriore Variante Generale al PGT, approvata con successiva delibera n.38 del 22/07/2020, la cui efficacia ha prodotto effetti a partire dalla pubblicazione sul BURL n. 5 del 03/02/2021.

Con avviso pubblico del Sindaco in data 15/06/2022 è stato avviato il procedimento di variante parziale degli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (VAS). Tale Variante è stata approvata con deliberazione di CC n.16 del 25/03/2024, successivamente pubblicata sul BURL n.27 del 03/07/2024, momento in cui gli atti di variante acquisiscono efficacia.

##### **2.1.1 Generalità**

Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti, autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- il **Documento di piano**, che individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città;
  - il **Piano dei servizi**, che è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale;
  - il **Piano delle regole**, che norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati.
- L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene di norma attraverso i **Piani attuativi comunali**, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
- Sulla base dell'analisi del vigente strumento urbanistico aggiornato, si rileva che le aree oggetto di valutazione sono inserite nel PdR in Ambito Agricolo interno al Parco Adda, parzialmente vincolate all'interno della fascia di rispetto fluviale del canale Muzza. Si riportano di seguito le immagini prese dalle rispettive tavole del PR e del PS e le relative NTA.

### 2.1.2 Destinazione Urbanistica

Dal **Piano delle Regole** – tav.2 Previsioni di Piano



Dalle NTA del **Piano delle Regole**

### ART. 14 PREVISIONI PRESCRITTIVE E PREVALENTI DEL P.T.C.P.

#### **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (A.A.S.)**

In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individuano, alla tavola 7 del Piano delle Regole, con valore prescrittivo e prevalente, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 (articoli da 59 a 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.

Previsioni prescrittive e prevalenti:

Interventi altresì ammessi all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico:

- a) impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;
- b) viabilità interpodere funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclo-pedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- c) interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei PLIS.

La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 del P.T.C.P. purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (R.E.R.).1.

### **Piano delle Regole-tav.7 Sistema agricolo ambientale della rete ecologica provinciale**



## **CAPITOLO XI – AREE DI VALORE AGRICOLO, PAESAGGISTICO -AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **Art. 28 – Tessuti agricoli**

Le aree ricadenti all'interno del presente articolo ricomprendono gli ambiti destinati all'agricoltura in cui risultano già insediate e possono essere insediate nuove strutture produttive agricole e zootecniche; le aree che esercitano un ruolo complementare agli insediamenti agricoli e zootecnici mediante la coltivazione delle superfici agrarie, sia nella forma di colture estensive ed intensive sia nella forma della conduzione di attività di orticoltura e zootecnia; le aree a vivaio con impianto in terreno naturale o in vaso.



Sono inoltre individuati gli edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura, come appositamente individuate nella tavola delle Previsioni di piano. Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo con mantenimento della funzione insediata, oltre i cambi di destinazione verso gli usi agricoli.

#### **Obiettivi**

- 1) Connessione delle aree a verde urbano ed extraurbano attraverso l'implementazione della Rete Ecologica Comunale con le previsioni della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale;
- 2) Elaborare una normativa unitaria per il tessuto agricolo extraurbano;
- 3) Valorizzare e potenziare il sistema di aree agricole aventi funzioni ecologiche, anche all'interno del tessuto urbano consolidato attraverso il sistema del verde di tipo V1, V2, V3 e V4.

#### **Destinazione d'uso**

Ammissa l'attività agricola: sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al Titolo III, artt. 59 – 62 bis della L.r. 12/05 e s.m.i.

#### **Modalità attuative**

Le previsioni si attuano mediante Permesso di costruire

Parametri urbanistici ed edilizi

##### **a) Superficie lorda (SL):**

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;

##### **b) Altezza urbanistica (AU) pari a 2 piani fuori terra;**

##### **c) Distanze:**

- distanza dalle strade (Ds): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nella tavola n. 7 del Piano delle Regole, relativamente alla viabilità di interesse paesaggistico;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati;
- distanza fabbricati (Df): m. 10.00;

#### **Prescrizioni generali**

- sono ammesse recinzioni esclusivamente pertinenziali e funzionali all'insediamento, esse potranno essere cieche solo entro il limite del 20% dell'intero loro sviluppo, considerando anche fabbricati a confine, dovranno essere realizzate con manufatti ambientalmente inseriti, eventualmente mascherate con piantumazione non continua, si esclude l'utilizzo di parti in cemento di qualsiasi genere che sia visibile;

- le reti antigrandine a protezione delle colture dovranno essere installate per il periodo strettamente necessario in relazione alla stagione climatica;

#### **Art. 29 – Il PLIS del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E.**

Gli aspetti di tutela ambientale con valenza agricola ecologica e paesaggistica, sono stati tra gli obiettivi prioritari del P.R.G. e riconfermati dall'attuale P.G.T.

Il territorio comunale di Vimercate si pone in posizione privilegiata rispetto agli altri comuni dell'area est del territorio urbanizzato milanese, per la presenza di ampie e continue fasce di aree rurali non urbanizzate disposte in senso nord – sud, che formano un sistema ambientale di separazione con l'urbanizzato esistente e con l'urbanizzato dei comuni confinanti.

Nello specifico il Parco locale di interesse sovra-comunale del P.A.N.E. interessa la maggior parte del territorio comunale, includendo al suo interno le aree di valore agricolo, paesaggistico - ambientale ed ecologico.

#### **Obiettivi**

Estensione delle aree tutelate a parco e maggior tutela delle stesse attraverso una differente normativa rispetto alle aree di valore agricolo, paesaggistico - ambientale ed ecologico.

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

All'interno del perimetro del Parco valgono le singole norme dei tessuti urbanistici di cui al presente Piano delle Regole, fatte salve ulteriori specifiche indicazioni e prescrizioni di carattere generale e particolare.

**Modalità attuative**

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti

Parametri urbanistici ed edilizi

a) Superficie lorda (SL):

- 0,03 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;

b) Altezza urbanistica (AU) pari a 2 piani fuori terra

c) Distanze:

- distanza dalle strade (Ds): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nella tavola n. 7 del Piano delle Regole relativamente alla viabilità di interesse paesaggistico;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati;
- distanza fabbricati (Df): m. 10.00;

**Prescrizioni generali**

All'interno delle aree del Parco sono vietate:

- viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni;
- prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici;
- l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario fatto salvo quelli di interesse pubblico;
- movimenti di terra, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua;

All'interno delle aree del Parco sono consentiti i seguenti interventi:

- standard comunale; impianti, le attrezzature o il verde previsti dallo strumento urbanistico; ciò vale per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune (cimiteri e relative aree di rispetto, servizi tecnologici);
- nuovi insediamenti nelle zone agricole conformi alla legge regionale 12/05 e s.m.i.;
- zona a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parcheggi e giardini storici);
- nuclei di antica formazione monumentali (ville storiche e loro pertinenze) e zone di interesse storico ambientale e di recupero (case e corti rurali, cascine);
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-culturali.

Lungo tutto il percorso dei torrenti Molgora e Molgoretta sono presenti le aree di rispetto delle acque pubbliche così come definito dal R.D. 523/1904 agli art. 95, 96, 97 e 98. Gli interventi da realizzare nei parchi storici e negli spazi aperti degli edifici monumentali e comunque nei parchi e giardini in generale, non devono alterare la tipologia e la morfologia dell'impianto vegetazionale e delle essenze che lo compongono, e non devono alterare la pavimentazione dei giardini e delle corti ed i relativi elementi di arredo; l'abbattimento e la sostituzione degli alberi esistenti in tali parchi ed in tali spazi devono essere preventivamente autorizzati dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, e la relativa richiesta deve essere corredata di una relazione redatta da un agronomo, che giustifichi l'intervento proposto e dimostri il carattere migliorativo dell'intervento.

Dal **Piano dei Servizi** – Tav 2. Aree di nuova previsione: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale



Non si ravvisano vincoli

## 2.2 Servitù e altri diritti reali

L'Azienda Committente non ha fornito documentazione inerente specifica servitù, pertanto ai fini valutativi il bene in esame viene ritenuto libero da qualsiasi vincolo, peso o gravame.

## 2.3 Stato locativo

L'Azienda Committente ha specificato con mail dell'8/07/2024, che il bene risulta locato con scadenza 10/11/2024 e che tale contratto non sarà rinnovato. Tenuto conto della tempistica necessaria per proporre la vendita mediante procedura di pubblica asta, si ritiene possibile considerare ai fini valutativi il bene in esame libero da qualsiasi vincolo locativo.

## 2.4 Provenienza

Il bene, è pervenuto ad ASST a seguito di:

- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/2020 Pubblico ufficiale DIREZIONE GENERALE WELFAR Sede MILANO (MI) Repertorio n. 16667 registrato in data 31/12/2020 - DEVOLUZIONE Voltura n. 82637.1/2023 - Pratica n. MI0474264 in atti dal 27/11/2023



## PARTE TERZA

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

### 3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile:

- valore di mercato del compendio composto da terreni liberi a destinazione agricola siti in Vimercate e censiti al catasto terreni al foglio 78 particella 2 di mq.cat.24.440. Tutto ciò, al fine di acquisire una valutazione sul valore di mercato da utilizzare per la futura procedura di alienazione mediante asta pubblica.

### 3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

Contesto generale di riferimento del mercato immobiliare<sup>1</sup>

# TERRENI

# 1 | 2024



## Il mercato dei terreni nel I trimestre 2024

Nel primo trimestre del 2024 si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere dopo le riduzioni osservate negli ultimi tre trimestri del 2023. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel primo trimestre del 2024, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Centro dove, con più di 6.200 ha, raggiunge quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% e il Nord Ovest in flessione del 5%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello nel Sud, inverte la tendenza in questo trimestre e mostra una flessione del 2%.

È il rialzo delle superfici relative alle compravendite di terreni agricoli, +4,6% tendenziale, ad influenzare la crescita complessiva osservata in questo primo trimestre del 2024. Buoni anche gli andamenti dei terreni edificabili che segnano una crescita del 5,6%.

### IN ITALIA

Trainati dalla vivace dinamica del mercato nel Centro, tornano a crescere gli scambi di terreni.

In aumento sia le compravendite di terreni agricoli sia di quelli edificabili.

<sup>1</sup> Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale del I trimestre 2024



## Terreni compravenduti

# Le compravendite di terreni

Nel primo trimestre del 2024 il mercato dei terreni con circa 35.300 ettari compravenduti, cresce di quasi il 3%, su base tendenziale annua. Nel Centro, con più di 6.200 ha di terreni compravenduti, oltre il 20% in più del primo trimestre del 2023, la dimensione del mercato supera quella delle aree del Nord. Nel Nord Est la crescita è poco superiore al 7%; di contro, sono negativi i tassi tendenziali nel Nord Ovest, in flessione del 5%, e al Sud, -2%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	6.165	-5,0%
Nord Est	6.082	7,3%
Centro	6.245	21,6%
Sud	10.018	-2,0%
Isole	6.792	0,2%
ITALIA	35.301	2,9%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 95% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 4,6% rispetto al primo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4% del mercato, sono anch'esse in aumento, +5,6%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli<sup>1</sup> o non classificabili.

Tabella 2

Destinazione	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Terreni agricoli	33.506	4,6%
Terreni edificabili	1.238	5,6%
Terreni né agricoli né edificabili	450	-55,3%
Altro	107	17,3%
Totale	35.301	2,9%

<sup>1</sup> Può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc.

### Compravendite di terreni agricoli

## Le compravendite di terreni agricoli

In questo primo trimestre del 2024, prosegue e si rafforza l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +4,6% tendenziale (era +0,6% nel quarto trimestre del 2023). A pesare sulla crescita nazionale è soprattutto il risultato del Centro che spunta un aumento delle superfici di terreni agricoli compravenduti di oltre il 20%. Crescono, seppure a ritmi più contenuti gli scambi nelle Isole, +8,2%, e nel Nord Est, +6,1%. Al Sud, le superfici di terreni agricoli, che rappresentano da sole quasi un terzo del totale di questo mercato, registrano una flessione del 2,7%.

Tabella 3

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	5.819	-2,3%
Nord Est	5.704	6,1%
Centro	5.923	21,6%
Sud	9.502	-2,7%
Isole	6.559	8,2%
<b>ITALIA</b>	<b>33.506</b>	<b>4,6%</b>

### Acquisti di PF e PNF

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per oltre il 70%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media di terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,5 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF è più accentuata nel Centro, dove la superficie media per atto delle PNF supera 4 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	76,9%	0,76	1,40
Nord Est	66,4%	1,17	2,54
Centro	56,8%	1,03	4,16
Sud	83,5%	1,04	1,85
Isole	75,1%	1,26	3,39
<b>ITALIA</b>	<b>73,1%</b>	<b>1,03</b>	<b>2,49</b>

### Compravendite di terreni edificabili

## Le compravendite di terreni edificabili

Con poco più di 1.200 ettari di terreni edificabili, nel primo trimestre del 2024, le superfici compravendute crescono del 5,6% sull'omologo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti contrastanti tra le aree del paese: ai rialzi accentuati del Centro, del Nord Est e del Sud si contrappongono le flessioni del Nord Ovest e delle Isole.

Anche per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia una prevalenza del Sud, che rappresenta il 30% circa del mercato nazionale.

Tabella 5

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	250	-19,6%
Nord Est	259	28,1%
Centro	188	26,2%
Sud	375	10,4%
Isole	166	-2,7%
<b>ITALIA</b>	<b>1.238</b>	<b>5,6%</b>

### Acquisti di PF e PNF

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che superano il 70% al livello nazionale e raggiungono l'80% nelle aree del Nord.

Come già osservato per i terreni agricoli, anche nel mercato dei terreni edificabili le PNF acquistano in media tagli più elevati rispetto alle PF. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di 0,5 ettari per le PNF. Nel Nord Est il dato medio di superficie di terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF supera di 5 volte quello delle PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	80,0%	0,09	0,45
Nord Est	83,0%	0,10	0,54
Centro	73,2%	0,18	0,58
Sud	65,2%	0,13	0,47
Isole	60,2%	0,12	0,48
<b>ITALIA</b>	<b>72,3%</b>	<b>0,12</b>	<b>0,50</b>

### Indicatori di mercato

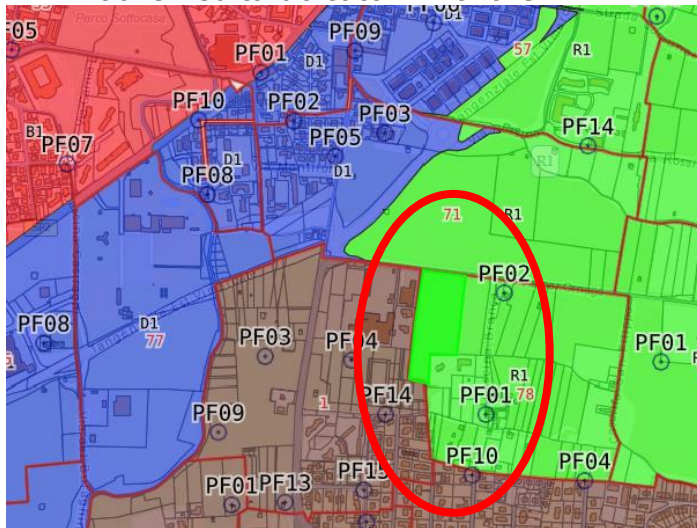
- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Ai soli fini di una maggior compiutezza di esposizione e descrizione del territorio e del relativo mercato immobiliare nel quale è inserito il bene in valutazione, si riporta, seppur non utilizzato nel processo estimale, la posizione del bene in riferimento alle zone OMI identificate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



redatto da quest'Ufficio relativa al comune di Vimercate per il 2° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato) valido anche per il 1° semestre 2024.

L'immobile risulta ubicato in Zona OMI R1



Mappa Wegis zone OMI

Valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2024

La Commissione Espropri per la Provincia di Monza e Brianza ha deliberato nella seduta del 31/01/2024 i seguenti valori agricoli medi, il Comune di Vimercate rientra nella regione agraria N. 3. Tale indicazione viene riportata ai soli fini del completamento dell'indagine. Risulta infatti opportuno specificare che i V.A.M. sono stati inseriti solo a titolo informativo ed al solo fine di indicare la Regione Agraria di appartenenza del bene in esame, in quanto la Sentenza di Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato l'incostituzionalità delle valutazioni delle aree agricole attraverso i V.A.M., impiegati ai fini della quantificazione dell'indennità d'esproprio.

**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI  
DI MONZA E DELLA BRIANZA**

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023,  
VALEVOLI PER L'ANNO 2024

(Ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. e della L.R. Lombardia 04.03.2009 n. 3)

N.	TIPI DI COLTURA	Regione Agraria 1 euro/m <sup>2</sup>	Regione Agraria 2 euro/m <sup>2</sup>	Regione Agraria 3 euro/m <sup>2</sup>
1	Seminativo	7,07	6,86	6,86
2	Seminativo Irriguo	7,98	7,62	7,75
3	Prato	7,07	6,86	6,86
4	Prato Irriguo e Marcita	7,98	7,62	7,75
5	Orto	9,5	9,06	9,22
6	Orto irriguo	14,94	14,83	14,54
7	Frutteto	9,3	8,87	9,07
8	Vigneto	7,16	6,82	6,96
9	Incolto Produttivo	3,16	3,02	3,07
10	Pioppeto	6,04	5,76	5,88
11	Bosco	3,35	3,2	3,27
12	Colture Florovivaisti	17,57	16,76	17,1

**Note:**

- Valori valevoli per l'anno 2024, approvati nella seduta del 31/01/2024.
- I valori sono espressi in €/m<sup>2</sup> ed arrotondati a due decimali.

**REGIONE AGRARIA N. 1 – Brianza Milanese (12 Comuni):** Besana in Brianza, Briosco, Camparada, Carate Brianza, Correzzana, Giussano, Lesmo, Renate, Triuggio, Usmate Velate, Veduggio con Colzano, Verano Brianza.

**REGIONE AGRARIA N. 2 – Pianura del Seveso (22 Comuni):** Albiate, Barlassina, Biassono, Bovisio Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Desio, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Macherio, Meda, Misinto, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Sovico, Varedo, Vedano al Lambro.

**REGIONE AGRARIA N. 3 – Pianura di Monza (21 Comuni):** Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Brugherio, Burago di Molgora, Busnago, Caponago, Carnate, Cavenago in Brianza, Concorezzo, Cornate d'Adda, Mezzago, Monza, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Villasanta, Vimercate.

### **3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento**

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile:

- valore di mercato all'attualità di un lotto di terreno così come identificato ai punti 1.3 e 1.5 della presente relazione, sito a Vimercate, ai fini di una vendita mediante procedura di pubblica asta da parte di ASST.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile, infatti il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita, inoltre tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

Si è pertanto effettuata una ricerca riguardante il mercato delle compravendite e locazioni di immobili paragonabili a quello in esame, nel comune di Vimercate e nella macroarea circostante riuscendo a rilevare dati sufficienti relativi a compravendite di beni similari, rendendo possibile l'applicazione di metodologia diretta.

Tutto ciò premesso, considerando il compendio in parola ai fini valutativi come costituito in parte da destinazioni ordinarie come i terreni destinati ad un uso agricolo, è possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo.

Si precisa inoltre, di vagliare la possibilità di considerare il compendio in valutazione, eventualmente frazionabile in lotti di minor consistenza a seguito dell'esame della tipologia degli appezzamenti oggetto degli atti di C/V riscontrati sul mercato.

A questo punto è necessario effettuare alcune considerazioni, l'unità di riferimento risulta essere un appezzamento agricolo avente superficie complessiva di mq 24.440. Ricerche effettuate nella banca dati di quest'Ufficio volte ad individuare atti di compravendita di terreni agricoli nel comune di Vimercate- intero comune nel periodo 2°semestre 2021-1°semestre 2024, hanno rilevato un numero sufficiente di atti di C/V a consentire l'applicazione di un procedimento comparativo pluriparametrico - MCA unico. I lotti interessati da CV hanno evidenziato una classe dimensionale maggiormente appetibile pari a circa 4.500-5.000 mq, pertanto si ritiene di considerare in merito al subject, il possibile frazionamento della superficie catastale in lotti di circa 4.000 mq, quota parte della superficie complessiva pari a mq 24.440.

Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'unità immobiliare in oggetto, pur con un'inevitabile differenziazione in alcune caratteristiche.

Poiché il bene oggetto di stima presenta dimensioni non ordinarie, si è ipotizzato di suddividerlo in più lotti di consistenza inferiore, paragonabili a quelli normalmente disponibili nel mercato di riferimento, da collocare sul mercato stesso in un intervallo temporale definito.

Il valore del singolo lotto verrà determinato tramite il procedimento MCA.

Il valore di mercato dell'intero appezzamento alla data della stima, sarà calcolato come somma attualizzata dei valori dei singoli lotti tramite un opportuno saggio.

Di seguito si riportano la consistenza del terreno da stimare e quella del lotto ipotizzato ai fini della stima.

Consistenza del terreno oggetto di stima (mq)	24.440,00
Consistenza del lotto tipo ipotizzato (mq)	4.000,00
Numero di lotti (5 lotti da 4000 mq + 1 lotto residuo da 4440 mq)	6

### 3.5 Determinazione all'attualità valore venale Terreni a destinazione Agricola

In merito alla valutazione dei terreni aventi destinazione agricola, fatto presente che dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento svolta è emersa nel comune di Vimercate, una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, la cui metodologia viene di seguito esplicitata.

Si fa presente che poiché le quotazioni OMI non sono disponibili per i terreni agricoli, queste non vengono considerate nell'MCA e quindi non risulta presente il test di ammissibilità.

#### Market Comparison Approach (MCA) per terreni agricoli

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni agricoli, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le



caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

#### **Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)**

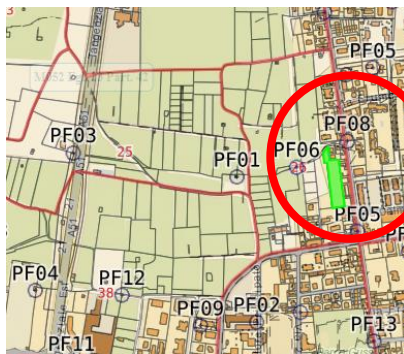
Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con i terreni in oggetto. Eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso i parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia. I comparabili individuati riguardano atti di compravendita di terreni con destinazione urbanistica agricola e ubicati nel medesimo comune del subject.

### Comparabile C<sub>a</sub>

#### Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma irregolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona nord del territorio comunale al limitare dell'edificato d'espansione. Più precisamente risulta posizionato a nord del centro edificato nel settore di territorio comunale compreso tra la A51 e la via Motta dalla quale risulta accessibile mediante la via Pola. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo al momento esterno al PLIS. PANE ma comunque in Area strategica relativa alla Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale

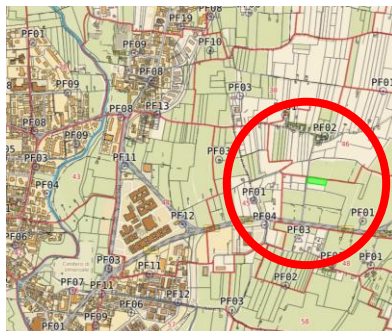


<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		MI202021102542
<b>Prezzo (€):</b>		25.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		21/10/2021
<b>Comune:</b>		Vimercate
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Pola
	<b>Numero civico</b>	/
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	/
	<b>Foglio</b>	89
	<b>Particella</b>	24
	<b>Subalterno</b>	/

### Comparabile C<sub>b</sub>

#### Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona periferica est del territorio comunale. Più precisamente risulta posizionato ad est della località Ruginello nel settore di territorio comunale compreso dal suddetto centro edificato al limitare del territorio comunale di Bellusco. Risulta accessibile mediante la Strada della Cascina Chiesa a partire dalla SP2 che collega i suddetti abitati. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS. PANE e compreso nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale

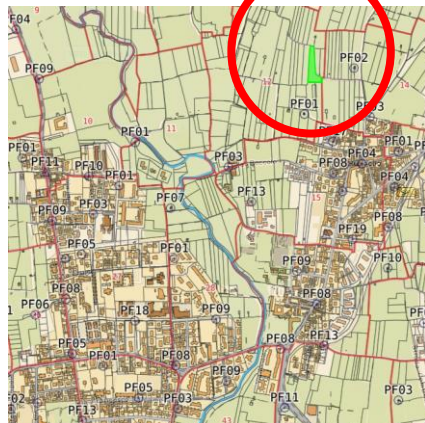


<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		MI202022044431
<b>Prezzo (€):</b>		35.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		06/05/2022
<b>Comune:</b>		Vimercate
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Strada della Cascina Chiesa
	<b>Numero civico</b>	/
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	/
	<b>Foglio</b>	47
	<b>Particella</b>	73
	<b>Subalterno</b>	/

### Comparabile C<sub>c</sub>

#### Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona periferica nord-est del territorio comunale. Più precisamente risulta posizionato a nord della località Ruginello nel settore di territorio comunale compreso dal suddetto centro edificato ed il tracciato della Pedemontana. Risulta accessibile mediante la vicinale Passirana a partire dalla Strada comunale ponente a Villanova. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS. PANE e compreso nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale



<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		MI202022088416
<b>Prezzo (€):</b>		20.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		15/09/2022
<b>Comune:</b>		Vimercate
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Vicinale Passirana
	<b>Numero civico</b>	/
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	/
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	120
	<b>Subalterno</b>	/



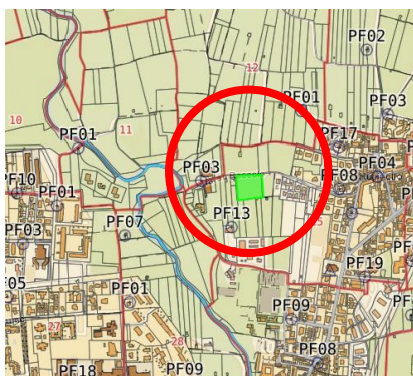
### Comparabile C<sub>d</sub>

#### Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma regolare e giacitura pianeggiante ubicato in zona periferica nord-est del territorio comunale. Più precisamente risulta posizionato nel settore di territorio comunale compreso tra il centro edificato principale e quello della località Ruginello.

Risulta accessibile mediante la via del Roccolo che collega i due settori edificati. Nel PGT

risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS. PANE e compreso nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale



<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		MI202023014590
<b>Prezzo (€):</b>		50.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		14/02/2023
<b>Comune:</b>		Vimercate
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via al Roccolo
	<b>Numero civico</b>	/
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	/
	<b>Foglio</b>	15
	<b>Particella</b>	206
	<b>Subalterno</b>	/

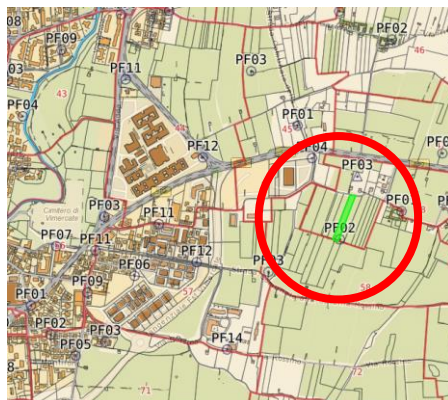
### Comparabile C<sub>e</sub>

#### Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona periferica est del territorio comunale. Più precisamente risulta posizionato ad est del centro abitato principale nel settore di territorio comunale compreso dal suddetto centro edificato al limitare del territorio comunale di Bellusco. Risulta accessibile mediante la

Strada della Cascina Griffalda Gargantini a partire dalla SP2 che collega i suddetti abitati.

Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS. PANE e compreso nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale



<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		MI202023109009
<b>Prezzo (€):</b>		30.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		13/11/2023
<b>Comune:</b>		Vimercate
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Strada comunale cascina Griffalda Gargantini
	<b>Numero civico</b>	/
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	/
	<b>Foglio</b>	48
	<b>Particella</b>	32
	<b>Subalterno</b>	/

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Terreno Agricolo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
<b>Consistenza</b>	Superficie	m <sup>2</sup>
<b>Accessibilità</b>	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
<b>Giacitura</b>	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
<b>Forma geometrica</b>	irregolare	0
	regolare	1
<b>Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione</b>	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
<b>Esposizione</b>	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
<b>Sistemazioni idraulico-agrarie</b>	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

Tali caratteristiche vengono qui di seguito dettagliate.

**Consistenza:** si assume la superficie dichiarata nella banca dati catastale della scrivente Agenzia;

**Accessibilità:** si qualifica il fatto che il lotto abbia accesso diretto da una strada, piuttosto che invece da campi adiacenti o da strade poco percorribili. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: ottimo, normale, scarso.

Ottimo: quando è direttamente accessibile da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Normale: quando l'accesso avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m;

Scarso: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. Il particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

**Giacitura:** normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

In lieve declivio – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

In forte declivio – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

**Forma geometrica:** fattore che valuta la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

Irregolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

**Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione/ubicazione:** con questa caratteristica si valuta la posizione del terreno rispetto alla sua vicinanza o meno alle principali vie di comunicazione, che possono facilitare il trasporto delle materie e prodotti. La vicinanza a tali vie di comunicazione incide infatti sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e quindi sul valore del terreno. Non si considerano però plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Scarsa: il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dalle vie di comunicazione principali;

Normale: il terreno è ubicato nel raggio di 5 – 10 km da tali vie di comunicazione;

Ottima: il terreno è entro 5 km dalle principali vie di comunicazione.

**Esposizione:** È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Ottima – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Normale– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

Scarsa – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

**Sistemazioni idraulico-agrarie:** si qualifica il fatto che il lotto abbia a disposizione o a breve distanza opere idrauliche che consentano un possibile costante approvvigionamento di acqua per irrigazione. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: ottimo, normale, scarso in relazione alla distanza dell'accesso all'acqua

Ottimo: quando è direttamente accessibile;

Normale: quando l'accesso avviene a breve distanza;

Scarso: quando non risulta presente un possibile accesso.



Vengono quindi riportate nel seguito le tabelle dell'analisi condotta tramite MCA.

### Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE																	
Segmento del mercato immobiliare				COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables )												IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Terreni Agricoli				Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
Dati di riferimento	Fonte			Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi			MI202021102542		MI202022044431		MI202022088416		MI202023014590		MI202023109009					
	Prezzo (€)			25.000,00		35.000,00		20.000,00		50.000,00		30.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)			2°/2021		1°/2022		2°/2022		1°/2023		2°/2023				2°/2024	
	Comune			Vimercate		Vimercate		Vimercate		Vimercate		Vimercate				Vimercate	
	Indirizzo	Toponimo		via Pola		strada della cascina Chiesa		vicinale Passirana		via al Roccolo		strada comunale cascina griffada gargantini				via per Ornago	
		Numero civico														snc	
	Catastali	Sezione														/	
		Foglio		89		47		12		15		48				78	
		Part.ile		24		73		120		206		32				2	
Subalterno																	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza			Superficie (mq) 4.696,00		Superficie (mq) 3.250,00		Superficie (mq) 5.013,00		Superficie (mq) 7.050,00		Superficie (mq) 4.510,00				Superficie (mq) 4.000,00	
	Accessibilità			scarsa		ottima		normale		ottima		ottima				normale	
	Giacitura			planeggiante		planeggiante		planeggiante		planeggiante		planeggiante				planeggiante	
	Forma geometrica			irregolare		regolare		irregolare		regolare		regolare				regolare	
	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione			normale		ottima		scarsa		ottima		ottima				normale	
	Esposizione			normale		normale		normale		ottima		normale				ottima	
	Sistemazioni idraulico-agrarie			assenti		ottime		assenti		ottime		normali				normali	

### Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "B" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	Superficie (mq)	4.696,00	Superficie (mq)	3.250,00	Superficie (mq)	5.013,00	Superficie (mq)	7.050,00	Superficie (mq)	4.510,00	Superficie (mq)	4.000,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	ottima	2,00	normale	1,00	ottima	2,00	ottima	2,00	normale	1,00
c3	Giacitura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	1,00	ottima	2,00	scarsa	0,00	ottima	2,00	ottima	2,00	normale	1,00
c6	Esposizione	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00	ottima	2,00
c7	Sistemazioni idraulico-agrarie	assenti	0,00	ottime	2,00	assenti	0,00	ottime	2,00	normali	1,00	normali	1,00

### Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I coefficienti dei prezzi impliciti sono quelli ordinariamente rilevati dal mercato.

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. KCI	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x p/cm	€/mq	1,00	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99
c2	Accessibilità	Kc2XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00
c3	Giactura	Kc3XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00
c4	Forma geometrica	Kc4XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00
c6	Esposizione	Kc6XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00
c7	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc7XPd	€	5,0%	1.250,00	1.750,00	1.000,00	2.500,00	1.500,00

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

"Nella Tabella ""D"" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui."

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza	-696,00	-2.776,78	750,00	2.992,22	-1.013,00	-4.041,49	-3.050,00	-12.168,36	-510,00	-2.034,71	
c2	Accessibilità	1,00	1.250,00	-1,00	-1.750,00	0,00	0,00	-1,00	-2.500,00	-1,00	-1.500,00	
c3	Giactura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Forma geometrica	1,00	1.250,00	0,00	0,00	1,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0,00	0,00	-1,00	-1.750,00	1,00	1.000,00	-1,00	-2.500,00	-1,00	-1.500,00	
c6	Esposizione	1,00	1.250,00	1,00	1.750,00	1,00	1.000,00	0,00	0,00	1,00	1.500,00	
c7	Sistemazioni idraulico-agrarie	1,00	1.250,00	-1,00	-1.750,00	1,00	1.000,00	-1,00	-2.500,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\sum \Delta P_i$	2.223,22	-507,78		-41,49		-19.668,36		-3.534,71			
	$P_c$	25.000,00	35.000,00		20.000,00		50.000,00		30.000,00			
	$P_c + \sum \Delta P_i$	27.223,22	34.492,22		19.958,51		30.331,64		26.465,29			
1° SINTESI												
	$P_c$ corretto	6,81	8,62		4,99		7,58		6,62			prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq) 6,92
	$A_{medio} \%$	-1,59%	24,57%		-27,89%		9,54%		-4,34%			% di scostamento accettato 10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato			Valore 1° sintesi (€) 27.880,00
2° SINTESI												
	$P_c$ corretto	6,81					7,58		6,62			prezzo unitario medio 2° sintesi (€/mq) 7,00
	$A_{medio} \%$	-2,71%					8,29%		-5,43%			
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato					Accettato		Accettato			Valore 2° sintesi (€) 28.000,00

In conclusione, dall'analisi di mercato elaborata, delle caratteristiche posizionali dell'area, e come determinato attraverso il metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) sopra esposto si prevedono valori unitari di vendita per terreni agricoli a Vimercate pari a €/mq 7,00.

Il valore unitario sopra determinato si riferisce ad un subject di mq.4.000,00..

Infatti la dimensione del bene oggetto di stima è tale da non poter essere confrontata direttamente con i lotti compravenduti ordinariamente nel mercato di riferimento. Per tale motivo, come detto in precedenza, si è ipotizzato di suddividerlo in 5 lotti da 4000 mq ed 1 lotto residuo da 4440 mq, da collocare sul mercato in un intervallo temporale definito.

Pertanto si assume una capacità di assorbimento, espressa in lotti vendibili all'anno, pari a 3.

In considerazione dell'epoca della stima e della capacità di assorbimento del mercato di riferimento, il tempo necessario alla vendita del terreno oggetto di stima risulta essere pari a 3 anni.

Il valore dei lotti venduti negli anni successivi all'epoca della stima, devono essere attualizzati tramite un opportuno saggio per ricavare il valore di mercato dell'intero appezzamento alla data della valutazione.

Il saggio di attualizzazione utilizzato è pari a 3,47<sup>20</sup>%.

Anno	N° lotti vendibili nell'anno	Valore [€]	Fattore di attualizzazione $1/(1+r)^n$	Valore attualizzato [€]
2024	1	28.000,00	1,0000000	28.000,00
2025	3	84.000,00	0,9664637	81.182,95
2026	2	59.080,00	0,9340521	55.183,80
<b>Totale</b>				<b>164.366,75</b>

  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Risultati Asta: BTP 3 ANNI  
Data: 13 giugno 2024 - 14 giugno 2024

Codice ISIN	IT0005599904
Tranche	1° - 2°
Cedola(*)	3,45%
Data Emissione	17 giugno 2024
Data Scadenza	15 luglio 2027
Data Asta	13 giugno 2024
Data Regolamento	17 giugno 2024
Importo Max Offerto	4.000,000
Importo Min Offerto	3.500,000
Importo Richiesto	5.731,500
Importo Assegnato	4.000,000
Prezzo di Aggiudicazione	100,04
Rapporto di Copertura	1,43
Rendimento Lordo	3,47%
Giorni dietimi	0
Prov. di Collocamento	0,10%
Prezzo Nettisti	100,040000
Prezzo Fiscale	100,000
Importo Offerto Specialisti	1.200,000
Importo Richiesto Specialisti	1.878,404
Importo Assegnato Specialisti	1.200,000

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di medio-breve periodo come quelle oggetto della presente analisi, si assume il tasso di rendimento dei BTP ultimo disponibile pari a 3,47% (asta del 14 giugno 2024 - BTP 3 anni).

### 3.6 Precedenti valutazioni

Non sono state effettuate precedenti valutazioni da parte dello scrivente Ufficio relativamente al bene in esame.

### CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 204891 del 23/10/2023 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – UP Milano - Territorio e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Brianza – Direzione Amministrativa Aziendale – S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione di cui alla nota prot. n.12016 del 20/03/2023 (ns.prot. 56570 del 22/03/2023), consiste in una stima finalizzata alla determinazione all'attualità del più probabile valore venale di un compendio di proprietà ASST Brianza a destinazione agricola, costituito da un unico lotto di terreno come descritto al punto 1 della presente relazione, sito in Comune di Vimercate ed identificato al catasto terreni al foglio 78 particella 2, ai fini di una possibile vendita mediante asta pubblica da parte da ASST.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto si riassume quanto segue:

- Oggetto di valutazione è il compendio agricolo composto da un lotto di terreno identificato al NCT del comune di Vimercate al foglio 78 particella 2 della consistenza complessiva di mq.24.440.
- Lo strumento urbanistico di riferimento per la presente valutazione all'attualità, risulta essere la Variante al PGT del Comune di Vimercate, pubblicata sul BURL N.27 - Serie Avvisi e Concorsi del 03/07/2024.
- Tale strumento urbanistico vincola l'area in valutazione in "Area agricola" interna al PLIS PANE.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, considerando il compendio in parola ai fini valutativi avente una destinazione ordinaria (terreni ad uso agricolo), è stato possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo mediante l'utilizzo di un metodo comparativo pluriparametrico MCA.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile in stima pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale oltre che libero da affittanze;
- a seguito di richiesta di informazioni, l'Azienda proprietaria, con mail del 08/07/2024 ha precisato che: "il terreno è in locazione con scadenza 10/11/2024 e non sarà rinnovata. Non risulta che ci siano servitù o passaggio di reti pubbliche". Ciò premesso, sulla base di tali indicazioni, stante il tempo da considerarsi per l'approntamento di una procedura di pubblica asta, ai fini valutativi il lotto in valutazione è stato considerato come libero.
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona



interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;

- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità di un lotto di terreno agricolo sito a Vimercate, ai fini di una eventuale alienazione mediante asta pubblica, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Tutto ciò premesso, è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali effettuate, quest'Ufficio ritiene come più probabile valore all'attualità del Lotto agricolo di cui al foglio 78 Particella 2 per la consistenza complessiva catastale pari a mq 24.440 € 164.000,00 in c.t.

Si fa presente che il valore indicato risulta valido nell'ordinaria fascia di tolleranza estimale del +/- 10%.

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

La Capo Area Servizi Estimativi e OMI  
Giuseppina Vigna  
(Firmato digitalmente)

Per la Direttrice  
Giuseppa Tusa

IL REGGENTE  
Raffaele La Colla  
(Firmato digitalmente)

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*