

# RELAZIONE PERITALE

## VALUTAZIONE SOMMARIA DELLE AREE DI PROPRIETA' "GEOIMMOBILI SRL" RICADENTI NEI COMUNI DI CARNATE ED USMATE VELATE.

*Tecnico Incaricato: Arch. LAURA ANNITA POZZI  
Iscritto all'Albo della Provincia di Monza e Brianza al n. 1832  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Monza al n. 16/10  
C.F: PZZ LNN 77E52 B729X – P.IVA: 04729870966*

*Con studio in Carate Brianza (MB) via Mascherpa civ.14  
Cellulare: 349.44.14.695  
e.mail: [arch.laurapozzi@gmail.com](mailto:arch.laurapozzi@gmail.com)*

## Oggetto dell'incarico:

La scrivente, Arch. Laura Annita Pozzi, ha avuto incarico dalla Dott.ssa Francesca Borzomì di **esprimere il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare** facente capo a Geoimmobili Srl, **nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova**. Tale compendio si colloca in parte nel Comune di Carnate ed in parte nel Comune di Usmate Velate. Va preliminarmente fatta una distinzione tra:

- beni che possono essere considerati “residuali” di precedenti operazioni immobiliari
- terreni inedificati che possono essere trattati come un unico comparto potenzialmente complementare alle proprietà di A&B Immobiliare Srl in concordato, (queste ultime identificate nel NCEU di Carnate al fg 9 mapp. 6, sub 703 e mapp 16) interessati da una proposta di pianificazione attuativa iniziata nel 2015 e non ancora perfezionatasi, avente come interlocutori non solo gli Enti locali ma anche quelli sovracomunali, in particolare la provincia di MB.

Nel prosieguo verranno in ordine elencati:

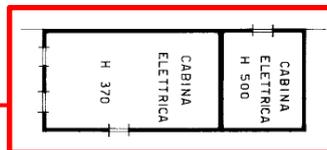
- i “**beni residuali**”, rimasti, a giudizio di chi scrive, impropriamente intestati a Geoimmobili Srl ma, di fatto, costituenti o facenti parte integrante di beni comuni a servizio di comparti già alienati a terzi e, per questo, **non appetibili commercialmente**.
- i “**beni cerniera**” considerati tali perché collocati in posizione strategica in quanto costituenti ingresso e viabilità comuni al comparto industriale preesistente (insistente prevalentemente sul Comune di Usmate Velate) ed al comparto oggetto del progetto di pianificazione attuativa.

Per i beni appartenenti ad entrambe queste categorie verrà fornita una descrizione sintetica, l'indicazione degli identificativi catastali ed una rappresentazione cartografica e/o fotografica, al fine di consentirne l'individuazione. **Tali beni non verranno valorizzati sotto il profilo economico.**

*NOTA: Per le aree destinate a viabilità e parcheggi e per i locali tecnici andrebbero approfondite le ricerche documentali per **accertare se detti beni siano già stati oggetto di convenzioni e/o scritture private che ne prevedessero la cessione o il diritto d'uso a terzi.***

- Verranno infine individuati, descritti e valorizzati economicamente i “**beni facenti parte del comparto potenzialmente oggetto di pianificazione attuativa**”.

## BENI RESIDUALI

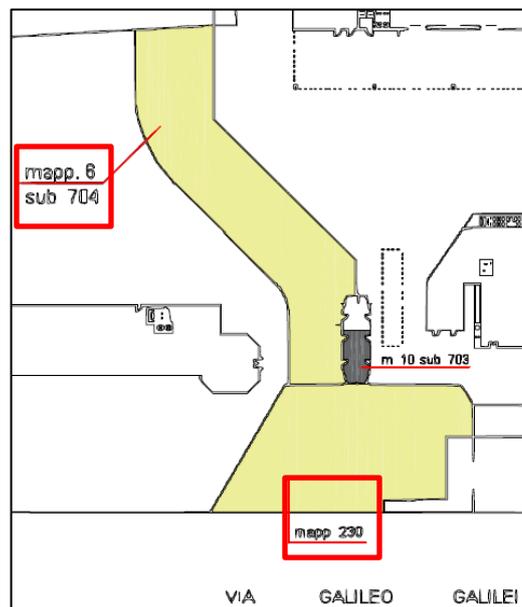
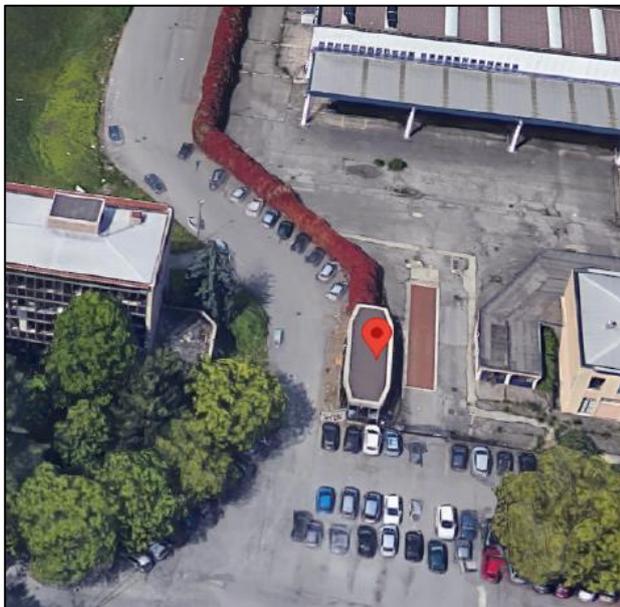


- USMATE VELATE: Area urbana adibita a **viabilità interna** al comparto industriale e relativi **parcheggi**: identificata al NCEU al fg **32**, mapp. **169**, sub. 701, cat. F/1, consistenza **1700** mq;
- CARNATE: Area urbana adibita a **viabilità interna** al comparto industriale e relativi **parcheggi**: identificata al NCEU al fg **9**, mapp. e **237**, cat. F/1 consistenza **1439** mq;
- CARNATE: **locali tecnici** identificati al NCEU al fg **9**, mapp. **4**, cat. D/1;

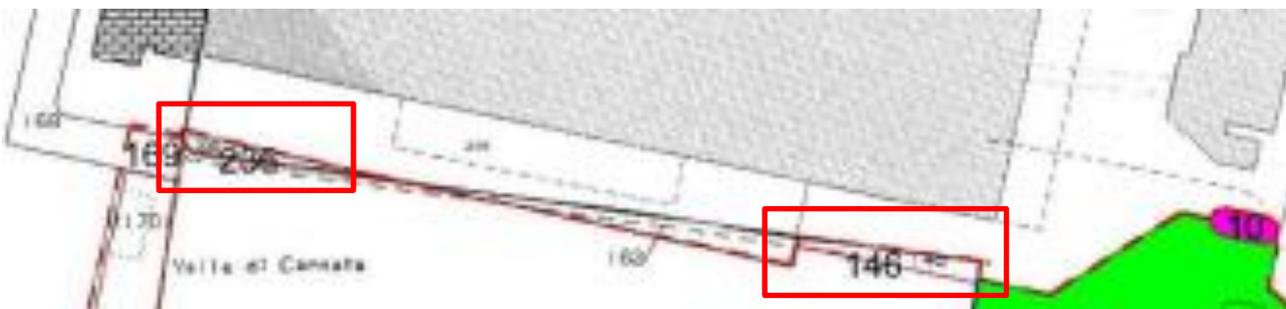


## BENI "CERNIERA"

- CARNATE: Area urbana adibita a ingresso/parcheggio; identificato al NCEU al fg 9, mapp 230, cat. F/1 consistenza 965 mq,
- CARNATE: Area urbana adibita a **viabilità interna** al comparto industriale e relativi **parcheggi**: identificato al NCEU al fg 9, mapp. 6, sub 704, cat. F/1 consistenza 1050 mq;



- CARNATE: Area urbana adibita a **viabilità interna** al comparto industriale: identificato al NCEU al fg 9, mapp 236, cat. F/1 consistenza 90 mq,
- USMATE VELATE: Area urbana adibita a **viabilità interna** al comparto industriale: identificato al NCEU al fg 9, mapp. 146, cat. F/1 consistenza 150 mq;



## BENI OGGETTO DI STIMA: EDIFICIO EX GUARDIOLA

- CARNATE: **Edificio "ex guardiola / accettazione / pesa"**: identificato al NCEU al fg 9, mapp 10, sub 703, cat. C/2, consistenza 46 mq, *in stato di abbandono e vandalizzata*.

A questo immobile viene assegnato un valore a corpo di € 13.000,00.

Il fabbricato è stato trattato come "deposito da ristrutturare" poiché vandalizzato. Valore unitario indicativo attribuito: 280,00 €/mq.

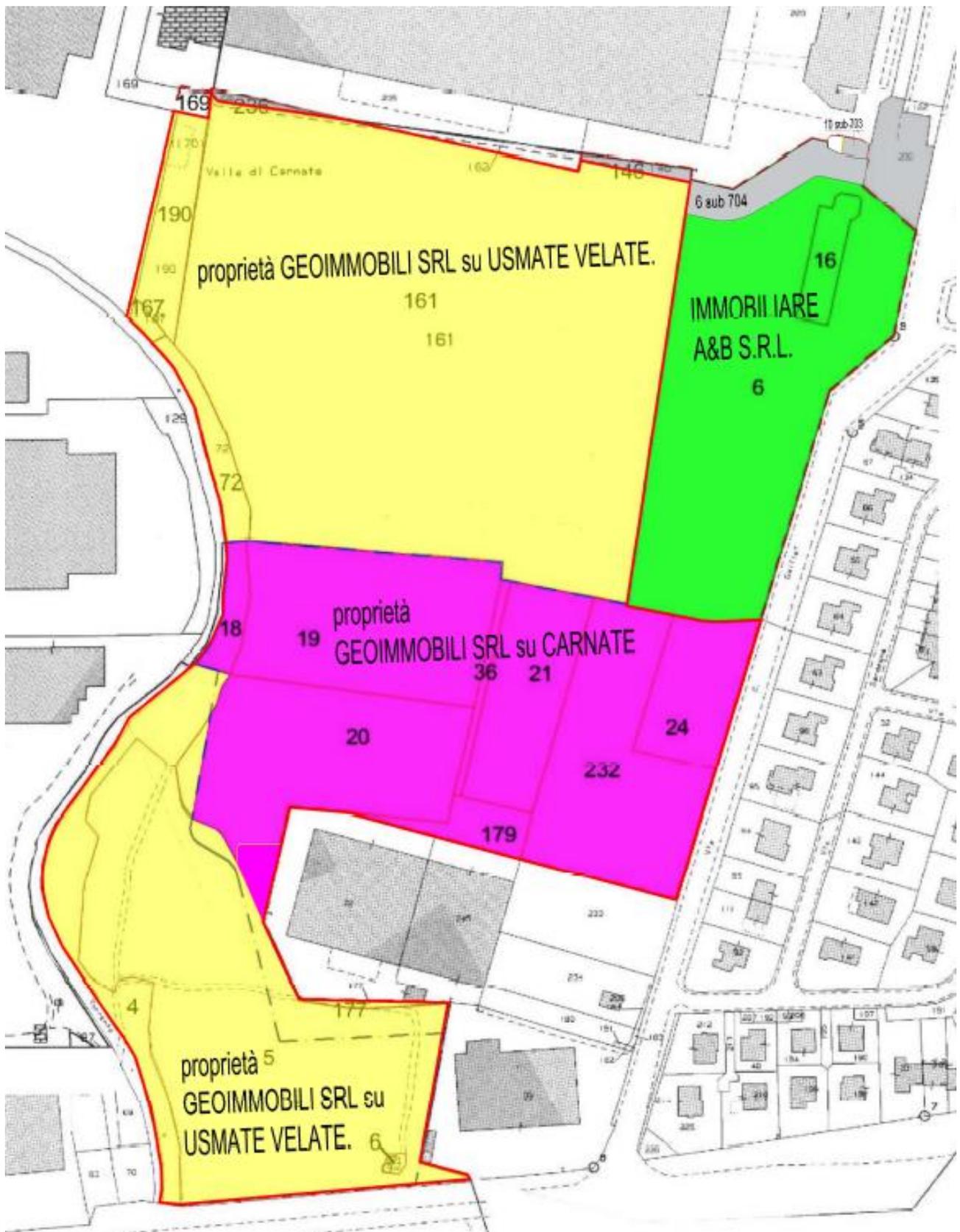


**BENI COSTITUENTI IL COMPARTO POTENZIALMENTE OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

**Schema grafico per l'individuazione del comparto su vista satellitare**



**Schema grafico dell'identificazione catastale dei beni del comparto**



## Tabella riepilogativa dei dati catastali dei beni del comparto

PROPRIETA' GEOIMMOBILI sul Comune di CARNATE							
CATASTO	FG	MAPP.	SUB.	CAT	descrizione	CLASSE	CONSISTENZA superficie catastale
TERRENI	9	18	-	BOSCO CEDUO	area boscata	1	560 mq
TERRENI	9	19	-	SEMINATIVO	area verde in parte boscata	1	5950 mq
TERRENI	9	20	-	SEMINATIVO	area verde in parte boscata	1	6420 mq
TERRENI	9	21	-	SEMINATIVO	area verde non piantumata	1	3020 mq
TERRENI	9	24	-	SEMINATIVO	area verde in parte piantumata	1	2120 mq
TERRENI	9	36	-	PRATO	area verde non piantumata	3	320 mq
TERRENI	9	177	-	SEMINATIVO	area verde non piantumata	1	100 mq
TERRENI	9	179	-	SEMINATIVO	area verde non piantumata	1	700 mq
TERRENI	9	232	-	SEMINATIVO	area verde in parte piantumata	1	5580 mq
<b>SOMMA AREE INEDIFICATE CARNATE</b>							<b>24770 mq</b>

PROPRIETA' GEOIMMOBILI sul Comune di USMATE VELATE							
CATASTO	FG	MAPP.	SUB.	CAT	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA superficie catastale
FABBRICATI	32	161	-	F/1	parte area verde non piantumata, parte area verde piantumata, parte deposito a cielo aperto di strutture prefabbricate per capannoni industriali e cava di inerti NON autorizzati.		33186 mq
FABBRICATI	32	72	-	F/1	aree boscate		850 mq
FABBRICATI	32	167	-	F/1	deposito a cielo aperto NON autorizzato di strutture prefabbricate per capannoni industriali		115 mq
FABBRICATI	32	190	-	F/1	deposito a cielo aperto NON autorizzato di strutture prefabbricate per capannoni industriali		1360 mq
TERRENI	40	4	-	BOSCO CEDUO	aree boscate	1	2970 mq
TERRENI	40	5	-	SEMINATIVO	aree boscate	2	14840 mq
TERRENI	40	6	-	SEMINATIVO	aree boscate	2	62 mq
<b>SOMMA AREE INEDIFICATE USMATE VELATE</b>							<b>53383 mq</b>

**NOTA IMPORTANTE:** *i dati relativi alle consistenze sono stati desunti da base documentale (documentazione catastale) e sono pertanto da intendersi puramente indicativi, da verificarsi con opportuni rilievi sul campo. Le valutazioni di seguito riproposte sono da intendersi a corpo e non a misura.*

### Coerenze e accessibilità

**Il compendio**, si sviluppa sul versante Ovest, lungo il corso del fiume Molgora; i confini Est (via Galilei) e Sud (SP177, comparto industriale limitrofo) sono interamente perimetrati con recinzioni permanenti, in discreto stato di manutenzione; il solo fronte Nord ha accesso libero all'area dalla viabilità interna al comparto "ex Mellin" il quale, a sua volta, risulta accessibile dal solo ingresso carraio di via Galilei, n. 30, in Carnate, dotato di Ex guardiola, ora in stato di abbandono.

## **Analisi di potenzialità e criticità dell'area**

Le aree oggetto della presente relazione sono, per la maggior parte, caratterizzate da un'elevata naturalità; si interpongono tuttavia a contesti urbanizzati con destinazione prevalentemente industriale.

Questa **compresenza** di elementi che favoriscono lo sviluppo espansivo dell'urbanizzato (arterie stradali, comparti produttivi e nuclei residenziali limitrofi) **con elementi a cui è stata attribuita una spiccata valenza paesaggistica** (fiume Molgora, boschi, orli di terrazzo, alberi monumentali e siti archeologici...) **mette pienamente in evidenza una dicotomia normativa che attualmente propone, ai diversi livelli di pianificazione** (in particolar modo Locale e Provinciale), **obiettivi, indirizzi e previsioni spesso disallineati e talvolta addirittura contrastanti.**

Si ha infatti:

- da un lato, una **vocazione connettiva rispetto all'edificato circostante** che orienta gli operatori e gli Enti Locali (Comuni), **verso scenari di pianificazione intensiva di tipo polifunzionale;**
- dall'altro lato, una **vocazione connettiva rispetto alle aree boschive ed agricole che orienta gli Enti sovra comunali** (Provincia e Regione), **verso scenari di tutela e riqualificazione del territorio** con obiettivi di contenimento dell'espansione delle fasce periurbane a favore di una rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Nonostante dal 2015 le Proprietà si siano attivate con azioni e ricorsi atti a superare tale dicotomia, ad oggi l'obiettivo di consolidamento della potenzialità edificatoria sulle aree di titolarità Geoimmobili Srl NON può ancora dirsi completamente raggiunto.

**Permangono le criticità già evidenziate nell'elaborato del 12/01/2015**, ovvero le porzioni di territorio rimangono inquadrate:

- **dai PGT** come aree appartenenti al tessuto consolidato, (Area Monofunzionale 1 del Comune di Usmate Velate per attività secondarie e terziarie) o in ambiti di trasformazione polifunzionale ad elevato indice edificatorio (Ambito D1 - polifunzionale esistente - del Comune di Carnate);
- **dal PTCP** della Provincia di Monza e Brianza in ambiti di prevalente valenza ambientale e naturalistica (ambiti vallivi) e di tutela paesaggistica (rete verde di ricomposizione paesaggistica ed ambiti di azione paesaggistica, PLIS, fiumi-corsi d'acqua e boschi-foreste) e dei beni culturali.

**Le previsioni della Pianificazione Provinciale mantengono carattere prescrittivo e prevalente ed ancor oggi vincolano l'area in modo ASSOLUTO mantenendola totalmente in ambito vallivo** (Art. 11) per il quale, si ricorda, "non sono ammesse nuove edificazioni".

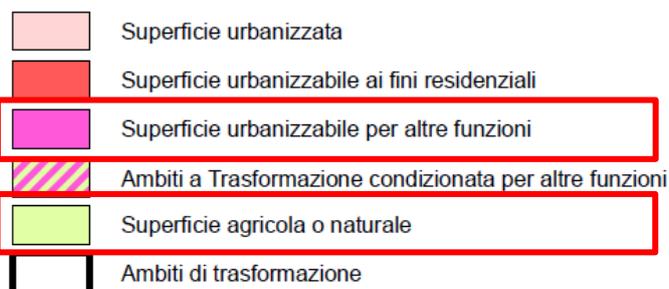
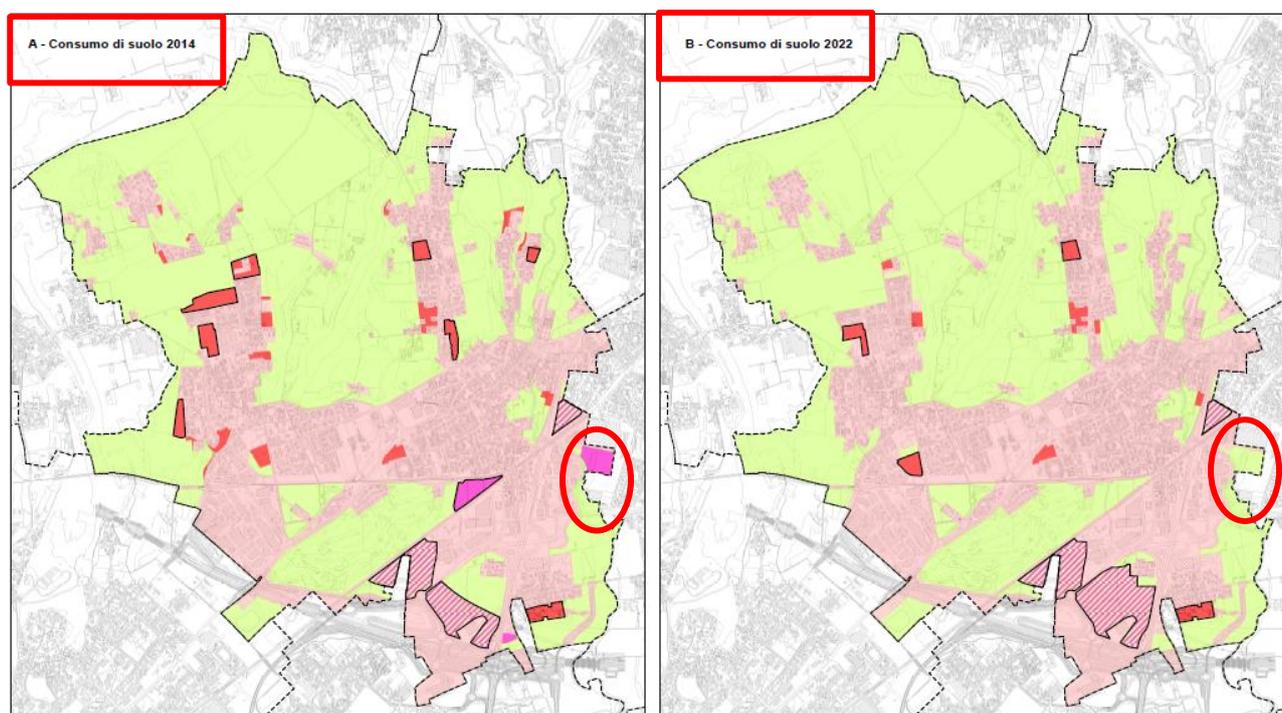
**Rimane intenzione delle Proprietà ricorrere al TAR Lombardia**, sostenendo l'illegittimità del vincolo per carenza delle condizioni tecniche per poterlo apporre; **rimane, pertanto, aperto uno spiraglio sulla pianificazione proposta da Geoimmobili Srl**, unitamente ad A&B Immobiliare Srl, che prevede, oltre al recupero della Palazzina Uffici Ex Mellin ed all'edificazione del terreno di proprietà di A&B (mapp. 6 sub 703), **l'edificazione di quasi 2300 mq di slp sul mapp. 232.**

Non può, tuttavia, essere trascurato il fatto che, ad oggi, le azioni e le interlocuzioni portate avanti a sostegno della rimozione del vincolo vallivo NON siano state recepite

favorevolmente dagli Enti preposti e che abbia trovato sostanziale conferma l'ipotesi (formulata dalla scrivente nel 2015) che la **trasformazione polifunzionale dell'area su Carnate** (mediante Piano Attuativo) **avrebbe comportato un procedimento lungo ed estremamente complesso**, complicato dalla necessità di raggiungere un'intesa non solo coi Comuni ma anche con gli Enti Sovralocali (in particolare la Provincia) **ed il cui esito** (a distanza di ca 8 anni) **è che, ancor oggi, non può dirsi consolidata, nei termini quantitativi attesi, la S.I.p derivante da nuova edificazione.**

Va inoltre osservato che, **rispetto alla situazione del 2015:**

- **la variante allo strumento urbanistico di Carnate è stato approvato con rinnovamento del vincolo vallivo**, (in recepimento delle indicazioni della Provincia) con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 12 settembre 2022 divenuta efficace per pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi, n. 11, in data 15/03/2023;
- **lo strumento urbanistico di Usmate Velate è in fase di aggiornamento<sup>1</sup> con intenzione di riportare la destinazione agricola sulle aree di Geoimmobili S.r.l. attualmente ancora inserite in ambito Monofunzionale 1** (come emerge dalla "Carta del consumo di suolo" del Documento di Piano 2023 del 08/03/2023 di cui si riporta, di seguito, uno stralcio).



<sup>1</sup> è stato avviato il procedimento relativo alla variante al vigente Piano di Governo del Territorio ed alla Valutazione Ambientale Strategica. A partire dal 21 marzo 2023 sino al 21 Aprile 2023, gli atti costituenti la proposta di variante al P.G.T. (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) saranno a disposizione delle parti sociali ed economiche per la presentazione di eventuali osservazioni, prima dell'adozione.

## Valutazione del compendio

Per le su esposte criticità si ritiene che, ancor oggi, NON sia opportuno validare la potenzialità edificatoria sulle aree non edificate di titolarità di Geoimmobili Srl.

**Le sintesi valutative** che vengono di seguito proposte **si basano, dunque, sullo scenario urbanistico attuale**, come detto, **ancora permeato di incertezza**; hanno pertanto valenza puramente indicativa e non predittiva.

Infatti, se il valore dell'area dipende in maniera rilevante dalla sua potenzialità edificatoria, questa a sua volta dipende da:

- **esito del ricorso** al TAR Regione Lombardia - per la definizione univoca degli ambiti e quindi delle previsioni prescrittive e prevalenti sulle aree;
- **tempestività nell'ottenimento di eventuali "sentenze a favore"**, che rimuovano per lo meno i vincoli maggiormente restrittivi (ipotesi ottimistica),
- **indeterminatezza dei tempi e delle modalità e dell'esito del procedimento di Pianificazione Attuativa** avente come interlocutori Enti Locali e Sovracomunali;

**Vi potrebbero essere** inoltre **ulteriori componenti (oggi NON certe)**, più legate a caratteristiche intrinseche delle aree, **in grado di influenzare negativamente il loro valore**:

- **eventuale necessità di bonifica di alcune aree** (per presenza del fiume Molgora classificato come fortemente inquinato e/o per lo sfruttamento di parti del comparto come deposito a cielo aperto)
- **eventuale ritrovamento di elementi soggetti a tutela** (quali alberi monumentali, filari o siti archeologici) come individuati nelle tavole del PTCP, la cui esistenza andrà accertata ed eventualmente salvaguardata nel rispetto delle indicazioni fornite dagli Enti di tutela preposti.

Ciò detto, la scrivente ritiene **che i valori minimi attribuibili al comparto, tenendo conto degli scenari ad oggi consolidati**, vadano ricercati:

- **per quanto concerne le aree non edificate**:
  - o nel valore desumibile dalla fonte "*COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2021 per le aree boschive*",
  - o nel valore di mercato desumibile dalle agenzie immobiliari della zona ponderato secondo un metodo semplificato parametrico comparativo per le aree agricole, secondo l'attuale naturalità riscontrata in loco;
- **per quanto concerne le aree utilizzate come deposito a cielo aperto** è stato prudenzialmente assegnato il valor minimo (ossia quello previsto per le aree boschive secondo la fonte sopra citata) per tener conto, nell'ipotesi più pessimistica, di eventuali costi di bonifica dell'area e di ripristino delle condizioni di naturalità secondo gli indirizzi, obiettivi e previsioni del PTCP, oggi non determinabili.

**Al riguardo andrebbe accertata la natura dell'occupazione delle aree** se "con o senza titolo" e "con o senza corresponsione di canone"; **va altresì precisato che non risulta alcuna autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale per tale deposito.**

**Indagini di mercato:**  
**REPORT DEGLI OPERATORI IMMOBILIARI: TERRENI**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 1 - Usmate Velate**  
Categoria: **seminativo, prato**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **6,80 €/mq**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 1 - Usmate Velate**  
Categoria: **seminativo irriguo**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **7,67 €/mq**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 1 - Usmate Velate**  
Categoria: **bosco**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **3,22 €/mq**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 3 - Carnate**  
Categoria: **seminativo, prato**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **6,60 €/mq**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 3 - Carnate**  
Categoria: **seminativo irriguo**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **7,45 €/mq**

Fonte: Report "COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2021"  
Periodo: rilevazioni anno 2020  
Zona: **REGIONE AGRARIA 3 - Carnate**  
Categoria: **bosco**  
Valori unitari: VALORE RIFERITO AL TERRENO NUDO (escluso soprasuolo): **3,14 €/mq**

## **OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: TERRENI**

### **COMPARATIVO 1–TERRENO AGRICOLO: AREA BOSCATI**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data atto: primo trimestre 2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare RIBOLDI CASE

Descrizione: in adiacenza a zona residenziale, terreno agricolo incolto, possibilità di recintarlo e di allacciamento acqua e luce. Servito da strada esistente.

Indirizzo: CARNATE, via Fornace (distanza dal subject: ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: ca 19.000 mq

Prezzo richiesto: 86.000,00 **pari a ca 4,50 €/mq.**

### **COMPARATIVO 2 –TERRENO AGRICOLO: AREA BOSCATI**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: primo trimestre 2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare RIBOLDI CASE

Descrizione: in adiacenza a zona residenziale, area boscata senza affaccio diretto su strada.

Indirizzo: CARNATE, in prossimità di via Resegone (distanza dal subject: ca 1,1 km)

Superfici principali e secondarie: ca 21.300 mq

Prezzo richiesto: 88.000,00 **pari a ca 4,10 €/mq.**

### **COMPARATIVO 3 –TERRENO AGRICOLO: AREA BOSCATI**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: primo trimestre 2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare RIBOLDI CASE

Descrizione: in adiacenza a zona residenziale, area boscata con affaccio diretto su strada lungo ca il 50% del perimetro; possibilità di recintarlo e di allacciamento acqua e luce.

Indirizzo: CARNATE, via Matteotti angolo via Resegone (distanza dal subject: ca 900 m)

Superfici principali e secondarie: ca 7.800 mq

Prezzo richiesto: 31.000,00 **pari a ca 4,00 €/mq.**

### **COMPARATIVO 4 –TERRENO AGRICOLO: SEMINATIVO**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: primo trimestre 2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare RIBOLDI CASE

Descrizione: in adiacenza a zona residenziale, terreno agricolo pianeggiante, seminativo, senza affaccio diretto su strada.

Indirizzo: CARNATE, in prossimità di via Resegone (distanza dal subject: ca 1,1 km)

Superfici principali e secondarie: ca 6.000 mq

Prezzo richiesto: 70.000,00 **pari a ca 11,70 €/mq.**

### **COMPARATIVO 5 –TERRENO AGRICOLO: SEMINATIVO**

Tipo fonte: compravendita

Data atto: 08/02/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare CANTU' REAL ESTATE s.n.c. & C.

Descrizione: appezzamento di terreno pianeggiante, in prossimità di strada asfaltata, NON disponibile allaccio acqua ed elettricità.

Indirizzo: USMATE VELATE, Corte Sant'Anna (distanza dal subject: ca 6,6 km)

Superfici principali e secondarie: ca 2.580 mq (incolto produttivo)

Prezzo richiesto: 30.000,00, **pari a ca 11,60 €/mq**

### **COMPARATIVO 6 –TERRENO AGRICOLO: SEMINATIVO**

Tipo fonte: compravendita

Data atto: 27/03/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare CANTU' REAL ESTATE s.n.c. & C.

Descrizione: appezzamento di terreno pianeggiante, in prossimità di strada asfaltata.

Indirizzo: USMATE VELATE, via Toscanini (distanza dal subject: ca 5,8 km)

Superfici principali e secondarie: ca 1.440 mq (incolto produttivo)

Prezzo richiesto: 15.000,00, **pari a ca 10,40 €/mq**

### COMPARATIVO –TERRENO AGRICOLO: BOSCO CEDUO + SEMINATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data atto: 03/06/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare CANTU' REAL ESTATE s.n.c. & C.

Descrizione: grande appezzamento di terreno pianeggiante per la maggior parte seminativo con piccola parte di bosco ceduo.

Indirizzo: USMATE VELATE, via Valletta (distanza dal subject: ca 5,6 km)

Superfici principali e secondarie: ca 3.100 mq (bosco ceduo) + ca 120 mq (seminativo)

Prezzo richiesto: 18.000,00, **pari a ca 5,00 €/mq (bosco ceduo) + ca 20,00 (seminativo)**

### COMPARATIVO 5 –TERRENO AGRICOLO: SEMINATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data atto: 01/02/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare CANTU' REAL ESTATE s.n.c. & C.

Descrizione: in adiacenza a zona residenziale, terreno agricolo incolto, possibilità di recintarlo e di allacciamento acqua e luce. Servito da strada esistente.

Indirizzo: USMATE VELATE, via Cappelletta (distanza dal subject: ca 6 km)

Superfici principali e secondarie: ca 77.000 mq (seminativo)

Prezzo richiesto: 462.000,00, **pari a ca 6,00 €/mq (seminativo)**

### REPORT DEGLI OPERATORI IMMOBILIARI: MAGAZZINI

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Periodo:

Zona:

Categoria:

Valori unitari:

BORSINO IMMOBILIARE di CARNATE

MARZO 2023

CARNATE - INTERO CENTRO URBANO

**MAGAZZINI**

VALORE MINIMO: 282,00 €/mq

VALORE MASSIMO: 447,00 €/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Periodo:

Zona:

Categoria:

Valori unitari:

OMI

2° SEMESTRE 2022

CARNATE - INTERO CENTRO URBANO

MAGAZZINI in stato conservativo normale

VALORE MINIMO: 450,00 €/mq

VALORE MASSIMO: 550,00 €/mq

#### In sintesi:

Al deposito è stato assegnato il valore minimo rilevato per la tipologia costruttiva e funzionale cui appartiene tenuto conto del suo attuale stato manutentivo: immobile vandalizzato da ristrutturare.

AREE EDIFICATE						
COMUNE	FG	MAPP/SUB	CONSISTENZA (mq) dato puramente indicativo	destinazione	valore unitario €/mq	valore totale €/mq arrotondato
CARNATE	9	10/703	46 mq	C/2	€ 280,00	€ 12.880,00
<b>Totale</b>						<b>€ 12.880,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO VALORE AREE EDIFICATE</b>						<b>€ 13.000,00</b>

Alle aree boscate è stato assegnato il valore di mercato rilevato attraverso le osservazioni dirette di annunci relativi a terreni nelle vicinanze con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima.

<b>AREE BOSCO/INCOLTO PRODUTTIVO/ DEPOSITO A CIELO APERTO</b>						
COMUNE	FG	MAPP	CONSISTENZA (mq) dato puramente indicativo	destinazione	valore unitario €/mq	valore totale €/mq
USMATE	40	5	14.840 mq	bosco/incolto produttivo	4,50 €	66.780,00 €
USMATE	40	4	2.970 mq	bosco/incolto produttivo	4,50 €	13.365,00 €
USMATE	40	6	62 mq	bosco/incolto produttivo	4,50 €	279,00 €
USMATE	33	72	850 mq	bosco e/o deposito a cielo aperto	4,50 €	3.825,00 €
USMATE	32	167	115 mq	bosco e/o deposito a cielo aperto	4,50 €	517,50 €
USMATE	32	190	1.360 mq	deposito a cielo aperto	4,50 €	6.120,00 €
USMATE	32	161 (parte)	15.000 mq	deposito a cielo aperto	4,50 €	67.500,00 €
CARNATE	9	18	560 mq	bosco ceduo	4,50 €	2.520,00 €
<b>Totale</b>						<b>160.906,50 €</b>
<b>AREE BOSCO/INCOLTO PRODUTTIVO/DEPOSITO A CIELO APERTO (valore arrotondato)</b>						<b>161.000,00 €</b>

Anche alle aree NON boscate (seminativo/prato) è stato assegnato il valore di mercato rilevato attraverso le osservazioni dirette di annunci relativi a terreni nelle vicinanze con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima.

Fanno eccezione i 2 mappali interessati dalla pianificazione attuativa proposta da Immobiliare A&B e Geolmmobili srl nel 2015 ed ancora in attesa di definitivo pronunciamento da parte degli Enti preposti. A tale porzione è stata riconosciuto un maggior valore derivante dalla maggiore appetibilità, pur sempre, tuttavia, contenuto per la grande aleatorietà del potenziale edificatorio.

<b>AREE AGRICOLE SEMINATIVO/PRATO</b>						
COMUNE	FG	MAPP	CONSISTENZA (mq) dato puramente indicativo	destinazione	valore unitario €/mq	valore totale €/mq
USMATE	32	161 (parte)	18.186 mq	seminativo	11,50 €	209.139,00 €
CARNATE	9	179	700 mq	seminativo	11,50 €	8.050,00 €
CARNATE	9	19	5.950 mq	seminativo	11,50 €	68.425,00 €
CARNATE	9	20	6.420 mq	seminativo	11,50 €	73.830,00 €
CARNATE	9	21	3.020 mq	seminativo	11,50 €	34.730,00 €
<b>CARNATE</b>	<b>9</b>	<b>232</b>	<b>5.580 mq</b>	<b>seminativo interessato da P.A.</b>	<b>50,00 €</b>	<b>279.000,00 €</b>
<b>CARNATE</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>2.120 mq</b>	<b>seminativo interessato da P.A.</b>	<b>50,00 €</b>	<b>106.000,00 €</b>
CARNATE	9	36	320 mq	prato	11,50 €	3.680,00 €
CARNATE	9	177	100 mq	seminativo	11,50 €	1.150,00 €
<b>Totale</b>						<b>784.004,00 €</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO VALORE AREE AGRICOLE SEMINATIVO/PRATO</b>						<b>784.000,00 €</b>

Totale arrotondato valore fabbricati	13.000,00 €
Totale arrotondato valore aree boscate	161.000,00 €
Totale arrotondato valore terreni seminativi	784.000,00 €
<b>TOTALE VALORE ASSEGNATO AL COMPENDIO</b>	<b>960.000,00 €</b>

Si sottolinea ancora che, stante le incertezze e la mutevolezza del quadro normativo, i valori espressi sono puramente indicativi e riflettono i rischi sottesi ad un'eventuale operazione di intervento edilizio.

**Si ritiene che i valori proposti siano da intendersi prudenziali e che vi possano essere ampi margini di incremento**, sia in caso la Pianificazione Attuativa venga definitivamente approvata, od anche in caso futuri indirizzi politici decidano di orientare e/o incentivare diversamente lo sfruttamento dei suoli (come sta accadendo ora, in alcuni territori, per il fotovoltaico).

La scrivente resta a disposizione per qualsiasi chiarimento od integrazione dovesse necessitare.

In fede

Arch. Laura Annita Pozzi.



Carate Brianza 26/05/2023

## **QUADRO NORMATIVO LOCALE COMUNE USMATE VELATE**

PGT Comune di Usmate, ai sensi della LR n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i.:

**Adottato** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 21 del 14/06/2008**

**Approvato** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 32 del 06/11/2008** e

**Pubblicato** sul B.U.R.L. sezione Inserzioni e Concorsi **n. 19 del 13/05/2009**

**Rettifica delle direttive del Documento di Piano Approvato** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 32 del 05/12/2013** e **Pubblicato** sul B.U.R.L. sezione Avvisi e Concorsi **n. 51 del 18/12/2013**;

**Rettifica finalizzata al ridisegno della cartografia del PGT Vigente approvata** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 18 del 08/04/2019**.

Attualmente risulta avviato il procedimento relativo alla variante al vigente Piano di Governo del Territorio.

Dal 21/03/2023 al 21/04/2023, gli atti costituenti la proposta di variante al P.G.T sono stati a disposizione del pubblico, delle parti sociali ed economiche, per la presa visione e l'eventuale presentazione di osservazioni/proposte prima dell'adozione.

Nei prossimi mesi lo strumento urbanistico potrà essere modificato; al momento è possibile unicamente prendere atto degli indirizzi proposti dall'ente anche in funzione del recepimento dello strumento provinciale (PTCP) recentemente approvato.

## **QUADRO NORMATIVO LOCALE COMUNE CARNATE**

PGT Comune di Carnate, ai sensi della LR n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i.:

**Variante Approvata** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 39/2010 del 28/06/2010**

**Pubblicata** sul B.U.R.L. sezione Inserzioni e Concorsi **n. 35 del 01/09/2010**

**Variante Approvata** con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 01/2022 del 24/01/2022**

**Pubblicata** sul B.U.R.L. sezione Avvisi e Concorsi **n. 11 del 15/03/2023**

## **QUADRO NORMATIVO PROVINCIALE – MB**

PTCP

Il PTCP di Monza e Brianza è stato approvato il 10 luglio 2013 (Deliberazione Consiliare n.16/2013) ed è efficace dal 23 ottobre 2013 (Burl n.43 del 23/10/2013).

Successivamente sono state approvate le seguenti modifiche e varianti:

- variante alle Norme del piano (Burl-Sac n.1 del 2 gennaio 2019),
- variante del PTCP per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 (Burl-Sac n.14 del 6 aprile 2022).

Si precisa che nonostante la proposta di stralcio (da parte del comune di Carnate) di parte delle aree oggetto di stima dagli ambiti vallivi individuati dalla provincia, quest'ultima ha espresso parere negativo al riguardo con DDP (Decreto Deliberativo Presidenziale) n. 51 del 26/05/2022.

# **INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE**

**VALUTAZIONE SOMMARIA DELLE AREE  
DI PROPRIETA' "GEOIMMOBILI SRL"  
RICADENTI NEL COMUNE DI  
BIASSONO.**

*Tecnico Incaricato: Arch. LAURA ANNITA POZZI  
Iscritto all'Albo della Provincia di Monza e Brianza al n. 1832  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Monza al n. 16/10  
C.F.: PZZ LNN 77E52 B729X – P.IVA: 04729870966*

*Con studio in Carate Brianza (MB) via Mascherpa civ.14  
Cellulare: 349.44.14.695  
e.mail: [arch.laurapozzi@gmail.com](mailto:arch.laurapozzi@gmail.com)*

Ad integrazione dell'incarico precedentemente ricevuto dalla Dott.ssa Francesca Borzomi, la sottoscritta, Arch. Laura Annita Pozzi, con la presente **esprime le proprie considerazioni in ordine ad alcuni beni immobiliari rimasti**, a giudizio di chi scrive, **impropriamente intestati a Geoimmobili Srl** ma, di fatto, facenti parte integrante di beni comuni o a servizio di un comparto residenziale già alienato a terzi e, per tale ragione, **privi di valore commerciale**.

Tali beni si trovano nel **Comune di Biassono, in via Martiri delle Foibe, civ. 6** e fanno parte di una lottizzazione che ha portato alla costruzione di 2 palazzine residenziali.

In dettaglio i beni residuali rimasti intestati a Geoimmobili Srl sono:

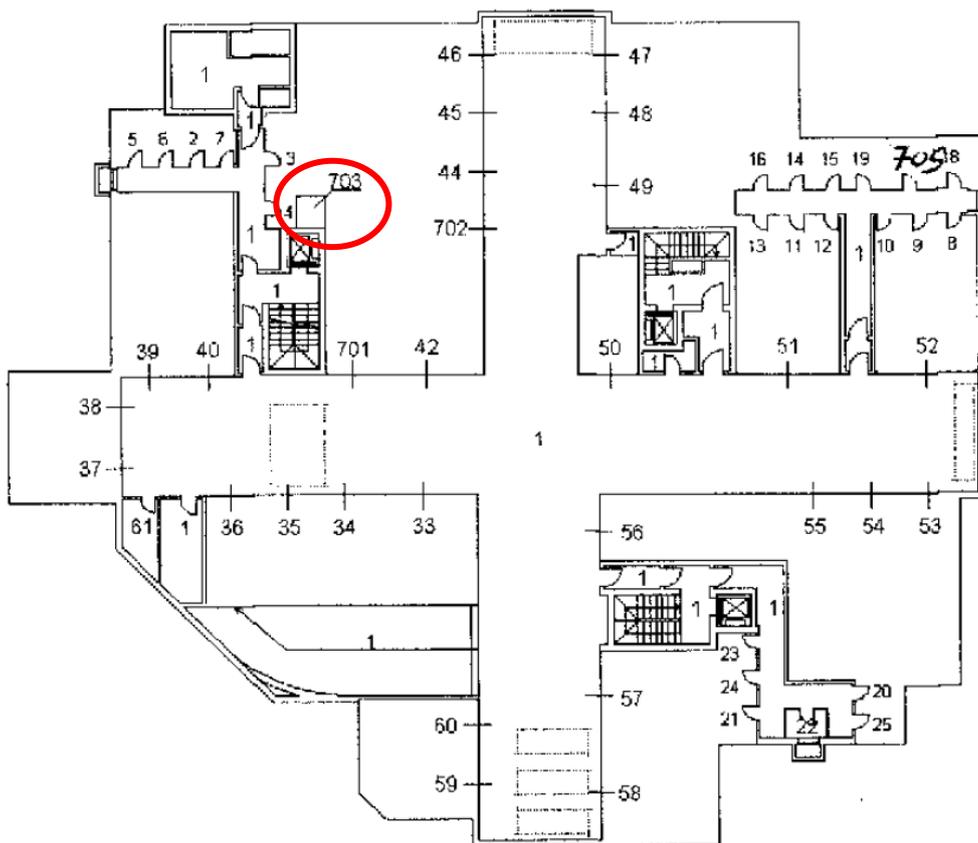
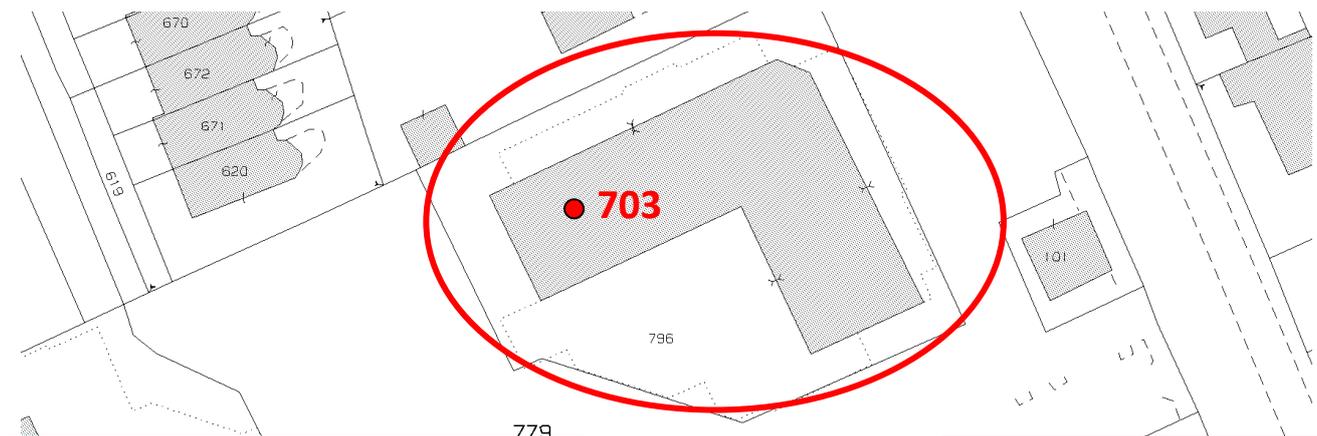
1. **L'area esterna su cui insiste la viabilità ed i parcheggi** ad uso pubblico a servizio delle 2 palazzine, identificata al NCEU al fg 5, mapp. **779**, cat **F/1**, cons. 3.866 mq



E' probabile che la Convenzione, sulla base della quale è stata realizzata la Lottizzazione, prevedesse la cessione di detta area al Comune una volta collaudate le urbanizzazioni.

2. **vano tecnico intercluso (forse per ascensore), posto al piano interrato di una delle palazzine**, ricavato probabilmente dal frazionamento di una cantina, identificato al NCEU al fg 5, mapp **796**, sub **703**, cat **F/4**.

3. **vano tecnico** (potrebbe essere una cabina enel o similari) **posto all'esterno**, in via Porta d'Arnolfo, con sviluppo su un solo piano fuori-terra, identificato al NCEU al fg 5, mapp **781**, sub **701**, cat **D/1**.



PIANO INTERFATO

La scrivente resta a disposizione per qualsiasi chiarimento od integrazione dovesse necessitare.

In fede

Arch. Laura Annita Pozzi.

Carate Brianza 31/10/2023