

dott. arch. Annalisa Cairo

.....
20058 Villasanta – via Mosè Bianchi n. 3 – tel. 039/2325209
c.f. CRA NLS 58B54 F 704U - p.i. 02587560968

.....
“IMMOBILIARE A&B”
TERRENO LIBERO IN COMUNE DI LESMO (MB)
Accesso via Monviso
.....

Tecnico Incaricato: *arch. Annalisa CAIRO*
Iscritto all'albo degli Arch. Prov. di Monza e Brianza n. 546
Villasanta via Mosè Bianchi n. 3
tel 039 2325209

Beni in LESMO - MB – TERRENO LIBERO

La sottoscritta arch. Annalisa Cairo iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al n. 546 (ex Albo Architetti di Milano n. 5668) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Monza, veniva incaricata dall'Avv. Gianluca Minniti, Custode Giudiziario nominato, di determinare la stima del fondo libero ubicato in Comune di Lesmo.

Premesso che l'incarico ricevuto attiene la stima sommaria del terreno con destinazione "BV di completamento e di verde privato"; che per la redazione della presente stima non è stato effettuato sopralluogo sul posto ma la sottoscritta si è avvalsa delle informazioni desumibili dalle relazioni di Piano di Governo del Territorio e delle relative Norme Tecniche; che è stata attuata verifica catastale condotta presso gli Uffici del Territorio mediante l'acquisizione di visure aggiornate ed estratto di mappa; che non sono state eseguite indagini ipotecarie in quanto al momento non richieste; tanto premesso, ad evasione dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione peritale di stima sommaria.

Si precisa che la valutazione è riferita all'attualità, per beni liberi ed immediatamente disponibili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le aree sono ubicate in azzonamento periferico del Comune di Lesmo, a confine con il Comune di Camparada, poste in prossimità della Strada Provinciale 7 – Villasanta-Lesmo.

L'accesso al fondo in oggetto è praticabile dalla via Monviso in Lesmo.

La destinazione urbanistica del fondo è regolata dalle disposizioni del nuovo strumento urbanistico vigente PGT e rientra nel perimetro di aree in ambito "BV - Residenziale di Completamento", aree per le quali è prevista la salvaguardia del verde e sono ammessi, se compatibili con la prescrizione di cui sopra e quindi *con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti*, in particolare, per il lotto di cui trattasi, la relativa edificabilità. *".. I lotti compresi in zona BV 1 sono edificabili alle condizioni di cui al precedente punto 3 - lf, se ed in quanto già frazionati alla data di adozione del P.G.T. e se ed in quanto accessibili da una strada privata e/o pubblica..."*

Si allega qui di seguito stralcio NTA.

"Art. 46 - BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente (a Piano Attuativo ex C1, C2 del P.R.G.) o parzialmente e/o non edificate (B) destinate alla residenza e al verde privato.

Per gli insediamenti BV valgono con le prescrizioni di cui al presente articolo e quando inserite nel perimetro del Parco della Valle del Lambro, se più restrittive, le prescrizioni di cui all'art. 21.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme.

In queste zone si richiede la salvaguardia del verde.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti. Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

E ammessa la coltivazione dei terreni per scopi agricoli e supportati da una relazione tecnica dalla quale si evidenzia la salvaguardia dell'ambiente dal punto di vista: geologico, idrogeologico.

3 – DENSITA' EDILIZIA

V costituito dal volume previsto dai P.A. per gli insediamenti realizzati a P.R. e negli altri casi dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando l' $I_f = 0,50$ mc./mq, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l' I_f di 0,08 mc./mq. per un incremento massimo di 300 mc., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1.C.1

F per i lotti compresi dalle tavole di zonizzazione in zona BV e già frazionati ed ancora liberi alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice di densità fondiaria $I_f = 0,50$ mc./mq. per un volume massimo di 300 mc. con una possibile ulteriore integrazione volumetrica fino ad altri 300,00 mc. in attuazione di un indice $I_f = 0,08$

Rc esistente + 10% per i lotti già edificati

Rc 20% per i lotti liberi

Sd 40% per i lotti liberi

4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti

2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16b e 16c ed in generale che non si superi l'altezza massima di zona di 7,50 ml.

3) l'altezza degli edifici esistenti potrà essere aumentata di un piano per interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della LR. n° 12/2005 e/o di soprizzo di cui all'art. 50 alle condizioni di cui al precedente (art. 16b).

5 – DISTANZE TRA I FABBRICATI

1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 12 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 – EDIFICAZIONE

- Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione, di volumetria di progetto pari o inferiore a 300,00 mc.

- P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento per i quali L' I_f può essere assunto come I_t

7 – PRESCRIZIONI

a - All'interno dei singoli lotti:

1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;

2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree già frazionate alla data di adozione del P.G.T., nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano.

3) le aree libere saranno sistemate a giardino di cui all'Ambito di Riqualificazione 6 — C di

cui all'art. 31 in attuazione di quanto disposto dall'art. 25;

4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree in edificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti

5) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;

6) per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

5) per gli insediamenti BV con la sigla "Vc" (verde di connessione), se recintati, le recinzioni dovranno prevedere dei passaggi faunistici rasoterra.

b - Gli edifici in zona BV compresi nei perimetri appositamente evidenziati sulla tavola di Azzonamento, corrispondono ai campati storici rilevabili alla soglia storica del 1930 di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

Queste zone sono zone di recupero ai sensi dell'art. 42 delle presenti norme.

In queste zone gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e dei loro elementi tipologici e stilistici, quando questi presentano caratteri originari di unitarietà.

Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in sede di progettazione e documentate così come previsto dall'art. 12 delle N.T.R. di cui all'art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P.

c - Le aree piantumate esistenti e/o evidenziate nella tavola saranno per quanto possibile mantenute e valorizzare e/o modificate in attuazione di un progetto di cui all'art. 31.6.c.

8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I lotti compresi in zona BV 1 sono edificabili alle condizioni di cui al precedente punto 3 - If, se ed in quanto già frazionati alla data di adozione del P.G.T. e se ed in quanto accessibili da una strada privata e/o pubblica.

Il lotto BV2 è edificabile se ed in quanto viene demolito l'edificio in zona F2, trasferendone il volume demolito, calcolato come previsto dall'art. 14 ad integrazione del volume di zona fino ad un massimo di volumetria edificabile di 1.200,00 mc.

il comparto BV3 è edificabile P.A. ad It 0,50 mc/mq. a comprendere l'area di verde di connessione che verrà ceduta per la formazione del corridoio ecologico comunale. L'It di pertinenza potrà essere elevato ad un indice fondiario massimo di progetto If di 0,80 mc./mq. alle condizioni di cui al presente articolo ed in attuazione dei criteri di perequazione di cui all'art. 33.1.a. L'edificazione dovrà adempiere alle prescrizioni di cui al precedente comma 7, salvaguardando le essenze arboree di maggior pregio e/o sostituendole in attuazione di un progetto di parco di cui all'art. 31.6.c.”

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni identificati al C.T. del Comune di LESMO:

Intestazione: IMMOBILIARE A & B srl con sede in Usmate Velate, proprietà per 1/1.

- fg. 1 part. 212, SEMINATIVO cl. 2, are 08.40, r.d. €4,12, r.a. €3,90.
- fg. 1 part. 215, SEMINATIVO cl. 2, are 00,75, r.d. €0,37, r.a. €0,35.
- fg. 1 part. 239, SEMINATIVO cl. 2, are 03.00, r.d. €1,47, r.a. €1,39.
- fg. 1 part. 238, SEMINATIVO cl. 2, are 00.60, r.d. €0,29, r.a. €0,28.
- fg. 1 part. 241, SEMINATIVO cl. 2, are 00.25, r.d. €0,12, r.a. €0,12.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord in senso orario: mapp.li 243 e 227, Comune di Camparada, mapp. 214 da due lati.

3. PROVENIENZA

I beni in oggetto di stima risultano nella disponibilità della soc. "A&B srl" in forza di atto a rogito Notaio Josè Carbonel , rep. 47514/19456 del 8/04/2009 registrato a Monza il 30/04/2009 n. 5125 serie 1T.

Con detto atto le sigg.re Zani Anatolia e Beretta Mariangela hanno venduto al sig. Oddo Andrea Franco, intervenuto in atto in qualità di Amministratore Unico in legale rappresentanza della soc. "A&B srl" con sede in Usmate Velate.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1. Criteri di stima.

Metodo comparativo:

- compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi di terreni edificabili posti nella medesima o in analoga zona, considerata la consistente offerta sul mercato immobiliare di beni simili, questi, al momento, valutati di scarso interesse in considerazione della contingenza generale non favorevole del mercato immobiliare;
- preso atto che il valore finale dovrà essere considerato come quello più probabile in ipotesi di una medio/rapida collocazione sul mercato e che come tale, si dovrà tenere conto come, all'attualità la domanda di beni immobili risulti in decisa diminuzione in tutti i Comuni;
- dato atto altresì che l'area in oggetto rientra in azionamento avente peculiarità programmatiche di Piano:

esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali,

superficie coperta ammissibile 20% =mq. 260

altezza max consentita = edifici limitrofi (due livelli di piano FT);

che determinano, a parere della sottoscritta, una valenza non affatto trascurabile in termini di aggravio sia economico che temporale anche nell'ambito dell'iter Amministrativo e Burocratico finalizzato alla pratica realizzazione di ogni futuro intervento edilizio, qualora ammissibile, da prevedersi nell'area in questione;

- che le aree edificabili, anche di limitata consistenza come quella in esame, vengono spesso per consuetudine commercializzate sul mercato con un tipo di contratto "misto", che prevede cioè il riconoscimento del prezzo fissato per una parte in denaro e per una parte in permuta in cambio di una quota del fabbricato che in tale area viene edificata (tale quota di permuta viene convenuta di volta in volta tra le parti e può indicarsi pari a circa il 15 – 20%). Tale circostanza potrebbe non favorire un rientro economico in tempi rapidi;
- che, come rilevabile dal Borsino Immobiliare Camera di Commercio Monza e Brianza (n. 10 primo semestre 2013 – pubbl. ottobre 2013), le aree edificabili ricomprese nell'azionamento periferico del Comune di Lesmo, presentano un andamento costante del prezzo medio rispetto al semestre precedente;
- valutato che in sede di attuazione si dovranno prevedere Oneri e Opere di urbanizzazione sommariamente quantificabili in una quota non inferiore a 40/50 €/mq.;

Tenuto conto di tutto quanto sopra nonché di tutti i fattori ulteriori positivi e negativi incidenti, la sottoscritta esprime pertanto qui di seguito la valutazione del compendio immobiliare (terreno libero), di cui all'oggetto.

4.2. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie catastale Mq.	Valore unitario €/mc. (mc. 1.560)	Valore diritto Quota di 1/1
Terreno edificabile	1.300,00	€/mc. 170,00	€ 265.000,00 (arr.)

Il valore di stima potrà eventualmente essere ulteriormente incrementato o diminuito per vendita in libero mercato, fino ad un massimo del 5% portando quindi la stima ad un importo ricompreso tra un **minimo di €251.000,00** ed un **massimo di €278.000,00**

Si precisa inoltre che, in caso di vendita giudiziaria, al valore finale potrà essere applicata una riduzione pari al 25% in base d'asta.

8. ALLEGATI:

Documentazione catastale

Stralcio PGT e NTA

Titolo di provenienza

Stralcio Bollettino Camera di Commercio di Monza e Brianza – terreni in Lesmo

Villasanta, 8 gennaio 2014

Il perito incaricato
Arch. Annalisa Cairo