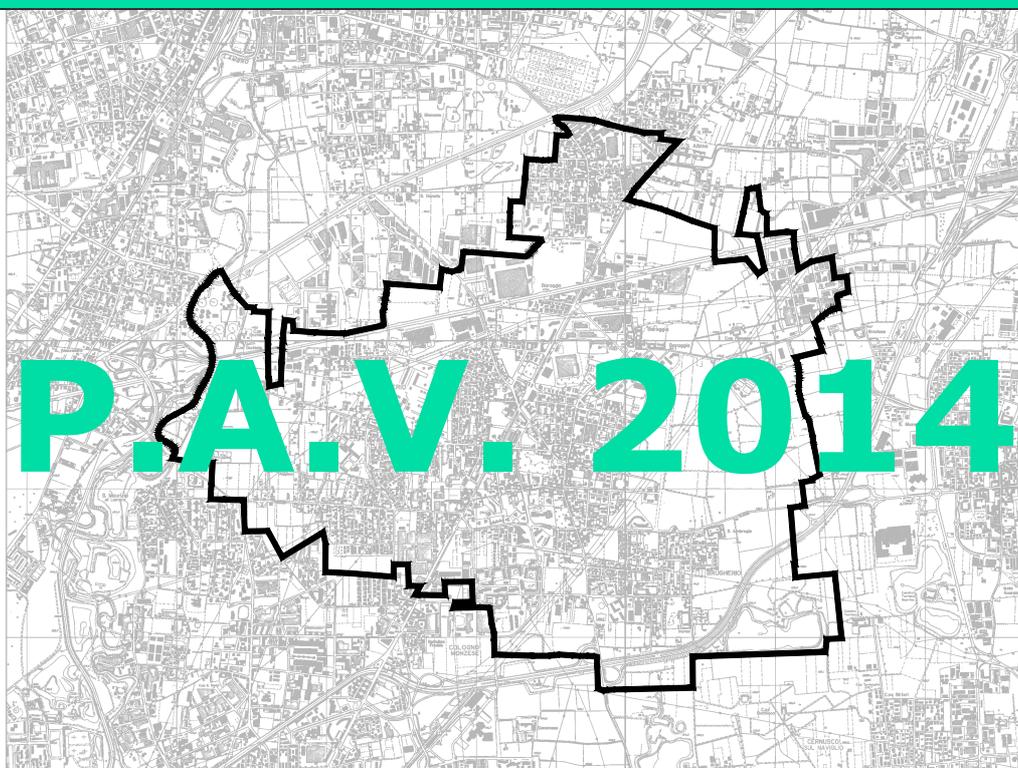




COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Monza e Brianza

**PAV - PIANO ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE
BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008
convertito in legge n.133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.



ELABORATO TECNICO

REDAZIONE : aprile 2014

Allegato alla Delibera Consiliare
n. _____ del _____

Unità organizzative competenti:
Patrimonio e Urbanistica

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Silvana AMIRANTE

Il Sindaco
Antonio Marco TROIANO

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe MORGANTE

Il Presidente del Consiglio Comunale
Dott.ssa Carmela MARTELLO

Il Dirigente del Settore
Sviluppo del Territorio
Claudio Roberto LAUBER

Indice:

- Riepilogativo PAV 2014: Elenco dei Beni
- Tavola localizzazione immobili da alienare
- Criterio di stima dei diritti edificatori
- Schede descrittive di ogni singolo immobile con relative note, complete di:
 - Eventuali pareri e vincoli
 - Rilievo fotografico
 - Estratto Mappa Catastale
 - Visura Catastale
 - Stralcio azzonamento Piano di Governo del Territorio - PGT- vigente
 - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del PGT vigente
 - Stima dei beni

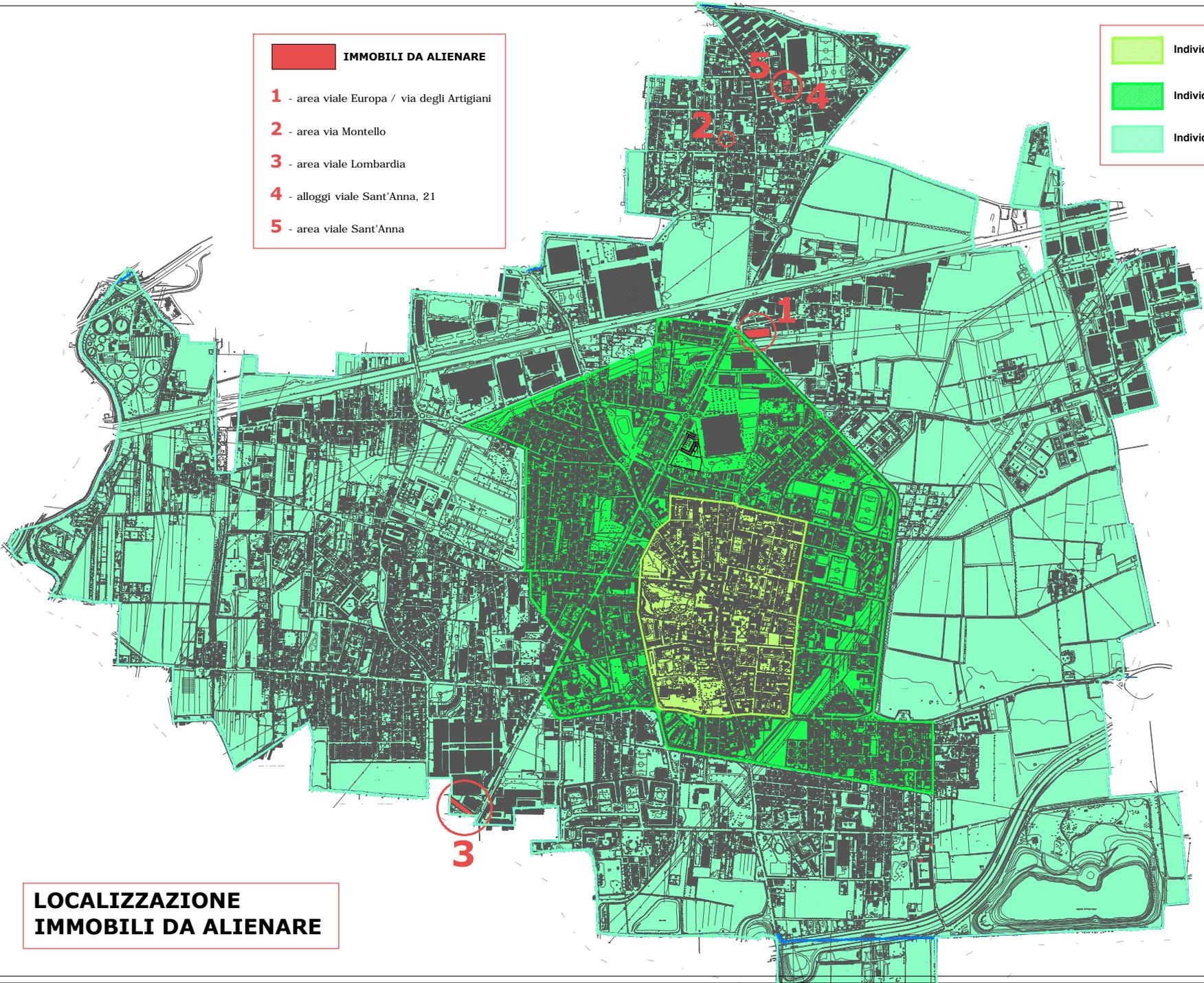
- Riepilogativo PAV 2014 -

elenco dei beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune e suscettibili di dismissione

Indice	Identificativo	Tipologia	Stato	FG	mapp	ST	SLP Ammessa	Prezzo a base d'Asta
1 - A	Viale Europa / Via degli Artigiani	Area con diritti edificatori	Libera	7	243 p 244	3.459,00 mq	1.383,60 mq	€ 380.674,00
1 - B	Viale Europa / Via degli Artigiani	Area	Libera	7	243 p 244	3.459,00 mq	0,00 mq	€ 130.785,00
1 - C	Viale Europa / Via degli Artigiani	diritti edificatori				0,00 mq	1.383,60 mq	€/mq 181,00
2 - A	Via Montello	Area con diritti edificatori	Libera	2	670 p	92,00 mq	46,00 mq	€ 24.909,00
2 - B	Via Montello	Area	Libera	2	670 p	92,00 mq	0,00 mq	€ 7.618,00
2 - C	Via Montello	diritti edificatori				0,00 mq	46,00 mq	€/mq 376,00
3 - A	Viale Lombardia	Area con diritti edificatori	Libera	33	126 p 128	2.237,00 mq	894,80 mq	€ 226.407,00
3 - B	Viale Lombardia	Area	Libera	33	126 p 128	2.237,00 mq	0,00 mq	€ 64.448,00
3 - C	Viale Lombardia	diritti edificatori				0,00 mq	894,80 mq	€/mq 181,00
4	Immobile Viale S.Anna	9 alloggi	8 occupati e 1 libero	1	214 p	987,00 mq	esistente	€ 649.681,83
5 - A	Viale Sant'Anna	Area con diritti edificatori	occupata	1	213 p	721,00 mq	360,50 mq	€ 195.206,00
5 - B	Viale Sant'Anna	Area	occupata	1	213 p	721,00 mq	0,00 mq	€ 59.692,00
5 - C	Viale Sant'Anna	diritti edificatori				0,00 mq	360,50 mq	€/mq 376,00

- IMMOBILI DA ALIENARE**
- 1** - area viale Europa / via degli Artigiani
 - 2** - area via Montello
 - 3** - area viale Lombardia
 - 4** - alloggi viale Sant'Anna, 21
 - 5** - area viale Sant'Anna

-  Individuazione zona CENTRO
-  Individuazione zona di SEMI-PERIFERIA
-  Individuazione zona di PERIFERIA



**LOCALIZZAZIONE
IMMOBILI DA ALIENARE**

Critério di stima dei diritti edificatori

Oggetto della presente Relazione è la individuazione di una metodologia di stima del valore dei diritti edificatori, da attribuire nell'ambito dell'attuazione del PGT, ripreso dallo Studio del Docente di Valutazione Economica dei Progetti presso la facoltà di Architettura dell'università di Bologna, Dott. Arch. Sergio Coppello.

I diritti edificatori possono essere definiti come una misura, espressa in termini di volumetria o di superficie, della quantità edificatoria che la Pubblica Amministrazione titolare della potestà urbanistica riconosce ad una proprietà fondiaria. In applicazione al principio della perequazione urbanistica, l'attribuzione di tali diritti avviene in ragione dello stato di fatto e di diritto delle aree. L'esercizio dei diritti edificatori può avvenire sulla medesima area che contribuisce alla loro genesi, oppure su altri suoli individuati come idonei alla concentrazione dell'edificazione.

In materia di diritti edificatori, alcuni elementi di innovazione sono stati apportati da norme nazionali nel corso degli ultimi anni. Dapprima la Legge finanziaria per il 2008 ha introdotto alcune disposizioni inerenti la fattispecie dei diritti premiali (L 244/2007, art. 1, commi 258 e 259). A distanza di pochi mesi la Legge finanziaria per il 2009 è intervenuta toccando il tema della cessione e del trasferimento dei diritti edificatori (L 133/2008, art. 11).

Una più recente e rilevante innovazione è stata recata dall'art. 5, comma 3, del DL 70/2011 (noto come "Decreto Sviluppo", convertito nella Legge 106/2011). La norma ha inserito nel Codice Civile, all'art. 2643, comma 1, il punto n. 2 bis. Viene così imposta la trascrizione nei registri immobiliari per "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

Le innovazioni in materia di diritti edificatori, e in particolare la norma appena citata, hanno condotto ad interpretazioni differenziate in merito alla loro natura giuridica, senza giungere tuttavia ad una univoca definizione.

Metodologia di stima del valore dei diritti edificatori

La metodologia che viene proposta per la stima del valore dei diritti edificatori è articolata in cinque fasi logicamente interconnesse.

Le prime due fasi hanno carattere preliminare e propedeutico.

La prima fase individua i parametri oggetto di stima, la seconda fase consiste nella individuazione degli opportuni rapporti di conversione che consentono di omogeneizzare le diverse misure di superficie prese in considerazione nello sviluppo del modello estimativo.

In particolare, si rende necessario individuare il fattore di conversione tra il parametro della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) definito negli strumenti urbanistici, e quello della Superficie Commerciale Vendibile (SV) utilizzato come riferimento per l'espressione dei valori dei beni immobili nel mercato locale.

Le fasi successive hanno carattere analitico ed estimativo.

Nella terza fase viene delineato il processo di restituzione del valore immobiliare per le zone individuate nella tavola della localizzazione degli immobili da alienare.

Lo scopo consiste nel ricostruire i valori di mercato di riferimento per gli immobili a destinazione residenziale e per quelli destinati ad attività economiche.

Nella quarta fase si giunge alla stima dell'area edificabile.

Il valore dell'area edificabile è espresso in euro per metro quadrato di SV e si calcola considerando il valore di mercato medio ponderato moltiplicato per un fattore di correzione temporale, così da tenere conto che la concretizzazione dell'importo stimato non è immediata, ma avverrà solamente alcuni anni dopo con il termine del processo di formazione dell'intervento.

Nella Quinta e ultima fase, si procede alla stima dei diritti edificatori, prendendo in considerazione il valore dell'area "Agricolo medio" che deve essere scorporato dal valore dell'area edificabile.

Essendo normalmente misurato in euro per metro quadrato di Superficie Territoriale (ST), anch'esso viene trasformato in maniera tale da essere espresso in euro per metro quadrato di SV.

Inoltre, il valore stimato dell'area edificabile, espresso in euro per metro quadrato di SV, viene trasformato coerentemente con l'unità di misura in cui sono espressi i diritti edificatori nel PGT. Si ottiene così il valore dell'area misurata in euro per metro quadrato di SLP.

Approfondimento, sotto il profilo sia teorico che operativo, delle fasi di stima 2, 3, 4 e 5.

FASE 2 – Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento la "superficie commerciale", costituita dalla superficie lorda di pavimento principale al lordo delle murature interne ed esterne, alla quale viene sommata quota parte delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse); infatti si può incrementare la superficie commerciale di tutti quegli

ambientanti e/o accessori che pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie vendibile.

In tal caso si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile.

Per analogia di caratteristiche tipologiche, si distinguono due categorie:

- nella prima categoria vengono inserite le abitazioni, gli uffici e i negozi di vicinato.
- nella seconda categoria, le unità aventi destinazione produttiva e le medie strutture di vendita.

In particolare per la prima, si prende come riferimento l'articolo 4 del Regolamento per l'Edilizia Convenzionata del Comune di Brugherio per la determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi.

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PER LA PRIMA CATEGORIA (Per le abitazioni, gli uffici e i negozi di vicinato):

<i>Superficie occupata da</i>	<i>Es. superfici al lordo dei muri dei vari ambienti</i>	<i>Incidenza sul valore venale del prodotto finito</i>	<i>Incidenza ragguagliata</i>
Alloggio	90,00	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10,00	33%	3,30
Cantine	8,00	33%	2,64
Autorimesse	16,00	60%	9,60
Giardino e parti comuni	90,00	5%	4,50
Superficie commerciale complessiva			110,04
Superficie totale accessori			20,04
Incremento percentuale			18,21%

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PER LA SECONDA CATEGORIA (per le unità aventi destinazione produttiva e per le medie strutture di vendita):

<i>Superficie occupata da</i>	<i>Incidenza effettiva sulla Slp</i>	<i>Incidenza sul valore venale del prodotto finito</i>	<i>Incidenza ragguagliata</i>
Locali a servizio dell'attività	5%	1	5%
Aree esterne e parti comuni	3%	1	3%
Totale incidenza			8%

Pertanto, per le abitazioni, gli uffici e i negozi di vicinato il coefficiente di maggiorazione è pari a $K = 1,1821$; mentre per le unità aventi destinazione produttiva e per le medie strutture di vendita il coefficiente di maggiorazione è pari a $K = 1,08$.

FASE 3 – Restituzione del valore immobiliare

Le destinazioni urbanistiche all'interno del PGT che interessano questa metodologia di stima sono due: residenza e attività economiche.

Il metodo adottato per la valutazione del valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale è la stima sintetica-comparativa sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per tipologia e vetustà a quelli oggetto di stima, considerando ai fini del calcolo i valori rilevati in ambito locale da OSMI, considerandone il valore medio.

Per le attività economiche in generale, non avendo riferimenti specifici, si è creduto opportuno considerare il prezzo di mercato per terreni produttivi, commerciali o terziari.

Sulla base dei prezzi di mercato Semestrali rilevati da OSMI in ambito locale per Negozi, Uffici e Capannoni, è stata considerata quale percentuale riferita al solo terreno, la quota del 10%.

La quota di incidenza del terreno è data dalla differenza tra il valore di mercato del bene finito e il costo di costruzione, rilevato da piani finanziari con incidenza all' 82,98 %; oltre il costo di urbanizzazione dell'area ed eventuali costi aggiuntivi per un'incidenza pari a 7,02 %.

Di tali prezzi di mercato si considera il valore medio maggiore, vista la possibilità da PGT, di realizzare la destinazione sia produttiva, che commerciale e/o terziaria.

In tutti i casi, il prezzo che viene preso in considerazione è riferito all'ubicazione dell'immobile (centro, semi-periferia, periferia come indicato nella tavola "Localizzazione immobili da alienare"), allo stato di diritto e di conservazione, alla presenza di vincoli, di eventuali servitù, delle urbanizzazioni, e di qualsiasi altro aspetto che possa influire sulla qualità dell'immobile.

Inoltre sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche posizionali, significative per i contesti entro cui si collocano gli immobili da alienare:

- caratteristiche di centralità dell'area
- presenza di servizi commerciali
- presenza di servizi territoriali
- presenza di dotazioni urbanistiche
- assenza di degrado edilizio
- qualificazione delle infrastrutture.

L'ufficio, in considerazione del fatto che gli immobili da alienare sono tutti ubicati nella zona periferica, ha valutato che è possibile assegnare un unico coefficiente per tutti gli immobili in parola, pari a 1.

FASE 4 – *Stima del valore delle aree edificabili*

La stima del valore delle aree edificabili espressa in via sintetica richiede di essere ulteriormente approfondita. Il valore di mercato medio ponderato dei beni immobiliari, potenzialmente edificabili sulla base delle previsioni di PGT, si concretizzerà solamente al termine dell'arco temporale necessario per effettuare una serie di attività consequenziali: la pianificazione, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'esecuzione dei lavori e la collocazione sul mercato del prodotto edilizio. Per questa ragione, il valore da attribuire alle aree edificabili deve essere interpretato come valore futuro dell'area edificabile.

Al fine di individuare il corrispettivo valore attuale dell'area edificabile, nella quarta fase il valore futuro viene moltiplicato per un fattore di correzione temporale, espresso attraverso un opportuno

coefficiente di attuazione. Data la durata dell'arco temporale misurata in anni (a), e il saggio di interessi espresso in percentuale (r), il coefficiente di attuazione (S) è dato da:

$$S = 1 / (1 + r)^a$$

dove:

- a = durata dell'arco temporale misurato in anni.
- r = saggio di interesse espresso in percentuale, cioè (KE x 50 %) + (KD x 50 %).

dove:

- KE = stima della remunerazione attesa, data dalla somma del tasso "risk free" e del premio per il rischio almeno pari al tasso "risk free". Il tasso "risk free" è la media fra l'interesse negli scorsi 12 mesi acquisiti dalla Banca Centrale Europea
- KD = stima del costo del capitale dato dalla somma del saggio base finanziario (interbancario Eurobor) e del margine di rischio spread

$$KD = a + b = \%$$

dove:

a = saggio di interesse base finanziario a 12 mesi espresso in %

b = spread espresso in percentuale

La funzione del coefficiente di attuazione (S) consiste nel ridurre il valore futuro, in proporzione alla durata dell'arco temporale e all'ammontare del saggio di interesse, così da esprimere la maggiore preferenza per valori più prossimi al presente.

FASE 5 – Stima dei diritti edificatori

La quinta e ultima fase della metodologia si compone di tre elaborazioni.

La prima elaborazione consiste nel considerare l'area da alienare, come svuotata dei suoi contenuti e della sua "reale" destinazione funzionale. Pertanto si considera come valore economico da attribuirgli, il valore agricolo medio (vam), ovvero il valore determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri.

Anche in questo caso vengono considerati i valori riferiti alle regioni agrarie ed a tipi di coltura per zone, aventi caratteristiche agronomiche omogenee o similari all'area oggetto di stima, come normato dal DPR 08/06/2011 n° 327 (art 40-42) e dalla Legge 22/10/1971 n° 865 (art 16).

Rilevato che gli immobili da alienare ricadono tutti nella zona Periferica, di cui alla tavola “Localizzazione immobili da alienare”, si ritiene che non sussistono differenze localizzative significative e pertanto si attribuisce un coefficiente correttivo = 1.

Il Valore agricolo medio viene convertito dalla propria unità di misura originaria (euro/mq di ST) alla medesima unità di misura del valore delle aree edificabili (euro/ mq di SV).

Con la seconda elaborazione è possibile stimare il valore dei diritti (euro/mq di SV) come differenza tra il valore attualizzato e il valore agricolo medio.

La terza e ultima elaborazione trasforma il valore delle aree edificabili da euro/mq di SV a euro/mq di SLP.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

1A

OGGETTO

**AREA di VIALE EUROPA – VIA degli ARTIGIANI
- CON DIRITTI EDIFICATORI -**

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	libera	7	243 p 244	-	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale Rilevata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 3.459,00 di cui mq. 1.941,00 mapp. 243 p mq. 1.518,00 mapp. 244	mq. 1.383,60	Arrotondato a € 380.674,00



Foto aerea

**Note:**

- L'area è gravata da vincolo di elettrodotto 380/220 kv, a tal proposito si allega parere rilasciato dalla società Terna in data 11 aprile 2013.
- I diritti edificatori non utilizzati all'interno dell'area sono commerciabili e/o trasferibili su altra area del territorio comunale.
- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 – Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 243 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita, a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata deriva da rilievo strumentale effettuato in loco dalla società incaricata Valdata e C Srl, e pertanto può differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.
- La quantità di superficie lorda di pavimento ammessa è calcolata in riferimento alle aree come perimetrata e prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

1B

OGGETTO

**AREA di VIALE EUROPA – VIA degli ARTIGIANI
- SENZA DIRITTI EDIFICATORI -**

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	libera	7	243 p 244	-	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale Rilevata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 3.459,00 di cui mq. 1.941,00 mapp. 243 p mq. 1.518,00 mapp. 244	Mq. 0,00	Arrotondato a € 130.785,00



Foto aerea

**Note:**

- L'area è gravata da vincolo di elettrodotto 380/220 kv, a tal proposito si allega parere rilasciato dalla società Terna in data 11 aprile 2013.
- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 243 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita, a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata deriva da rilievo strumentale effettuato in loco dalla società incaricata Valdata e C Srl, e pertanto può differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.
- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 1.383,60 di SIp che rimangono totalmente di proprietà comunale.
- All'area acquisita rimane la destinazione per "attività economiche". E' sempre possibile, in una fase successiva, far atterrare dei diritti edificatori, da acquistare esternamente, fino ad un massimo di mq. 1.383,60 di SIp .



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

1C

OGGETTO

**AREA di VIALE EUROPA – VIA degli ARTIGIANI
- SOLO DIRITTI EDIFICATORI -**

DATI RELATIVI ALL' AREA DI DECOLLO	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
	Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
	7	243 p 244	-	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie di Decollo	SLP Generata	Costo unitario di SLP
mq. 3.459,00 di cui mq. 1941,00 mapp. 243 p mq. 1518,00 mapp. 244	Mq. 1.383,60	181,00 €/mq.



Foto aerea



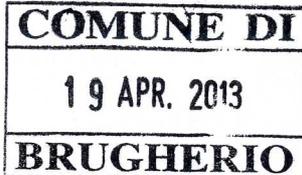
COMUNE DI BRUGHERIO

Note:

- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 1383,60 di SIp.
- I diritti edificatori vengono alienati con la specifica destinazione ad "Attività economiche".
- La richiesta dei diritti edificatori può essere parziale o totale, ma in entrambi i casi deve essere supportata da apposita proposta progettuale e individuazione dell'area di atterraggio.

TRISPAMI/P20130001153 - 11/04/2013

RACCOMANDATA A.R.



AOT-MIULIN

COMUNE DI BRUGHERIO	
PROT. GENERALE	Categ. 6
N. 12339	Classe 8
	Fasc.
19 APR. 2013	Pratica
Data	

Spett.le
Comune di Brugherio
Settore Territorio
Sezione Urbanistica/Patrimonio
Piazza Cesare Battisti, 1
20047 BRUGHERIO (MB)

Oggetto: Linee elettriche

a 380 kV n° 302 " st BRUGHERIO - st TAVAZZANO", campata 67A ÷ 66A

a 220 kV n° 236 " st BRUGHERIO - st VERDERIO - st DALMINE", campata 67A ÷ 66A

a 132 kV n° 022 " st BRUGHERIO - cp MONZA EST ", tratta in cavo

Via Belvedere angolo viale Europa in Comune di Brugherio - Richiesta informazioni sui vincoli edificatori.

Ci riferiamo alla Vostra lettera del 28/01/2013 con la quale ci avete richiesto l'indicazione della fascia di rispetto relativa agli elettrodotti in epigrafe nell'area contraddistinta al foglio 7 - mappale 243 e parte del 244 in Comune di Brugherio (MB).

Vi informiamo che eventuali costruzioni dovranno necessariamente risultare compatibili con i disposti del D.M. n° 449 del 21/3/88 [in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988], costituente la normativa tecnica relativa alla costruzione ed all'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

Vi segnaliamo inoltre la vigente normativa di seguito specificata:

- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n. 55 del 7.3.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 [in G.U. n. 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti;
- D.M. del 29 maggio 2008 [in S.O. n. 160 alla G.U. n° 156 del 5.7.2008], recante la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Per quanto attiene alla Legge 36/2001 e al relativo Decreto attuativo, evidenziamo che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con il D.M. del 29 maggio 2008, e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, trasmettiamo in allegato l'elaborato grafico riportante le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) e la "fascia di rispetto", relative alla campata di linea in esame e determinate rispettivamente secondo le indicazioni dei paragrafi 5.1.3 e 5.1 del predetto Decreto.

Precisiamo che le Dpa come sopra determinate sono riferite alla porzione di linea in esame (campata) e potrebbero differire da quelle forniteVi in occasione della stesura del Piano di Governo del Territorio che invece attiene ad una porzione di linea maggiore (tratta).

Comunque, nel caso sia prevista la realizzazione di opere in prossimità della linea, si dovrà provvedere all'invio dei progetti esecutivi degli stessi, in tre copie datate e firmate, al fine di poterne valutare le compatibilità di nostra competenza, previste dai contratti di servitù e dal D.M. n° 449 del 21/3/88.

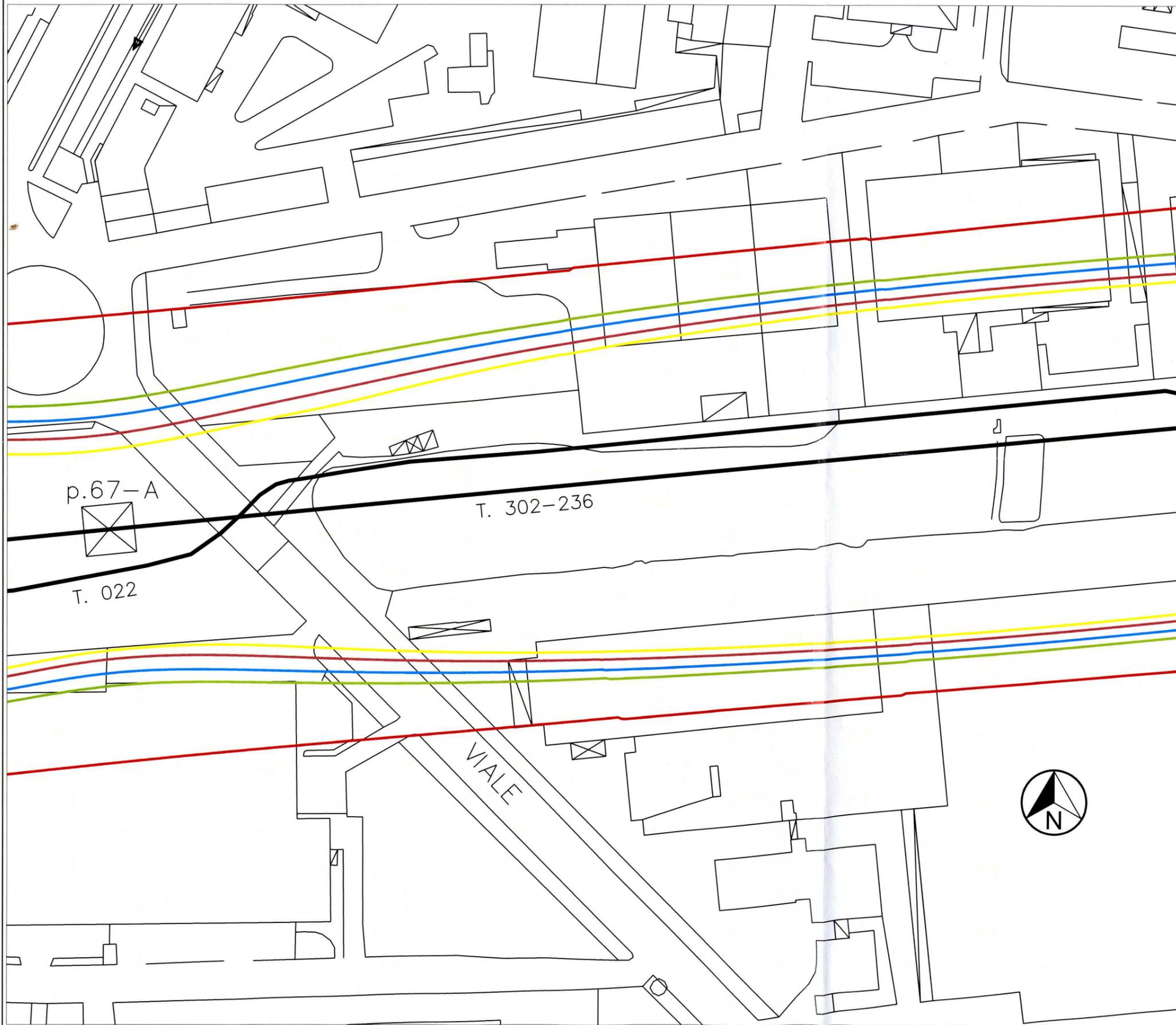
La nostra Unità Linee di Milano - via Galileo Galilei, 18 - 20016 Pero - rimane a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Unità Linee
Il Responsabile
Stefano Locatelli

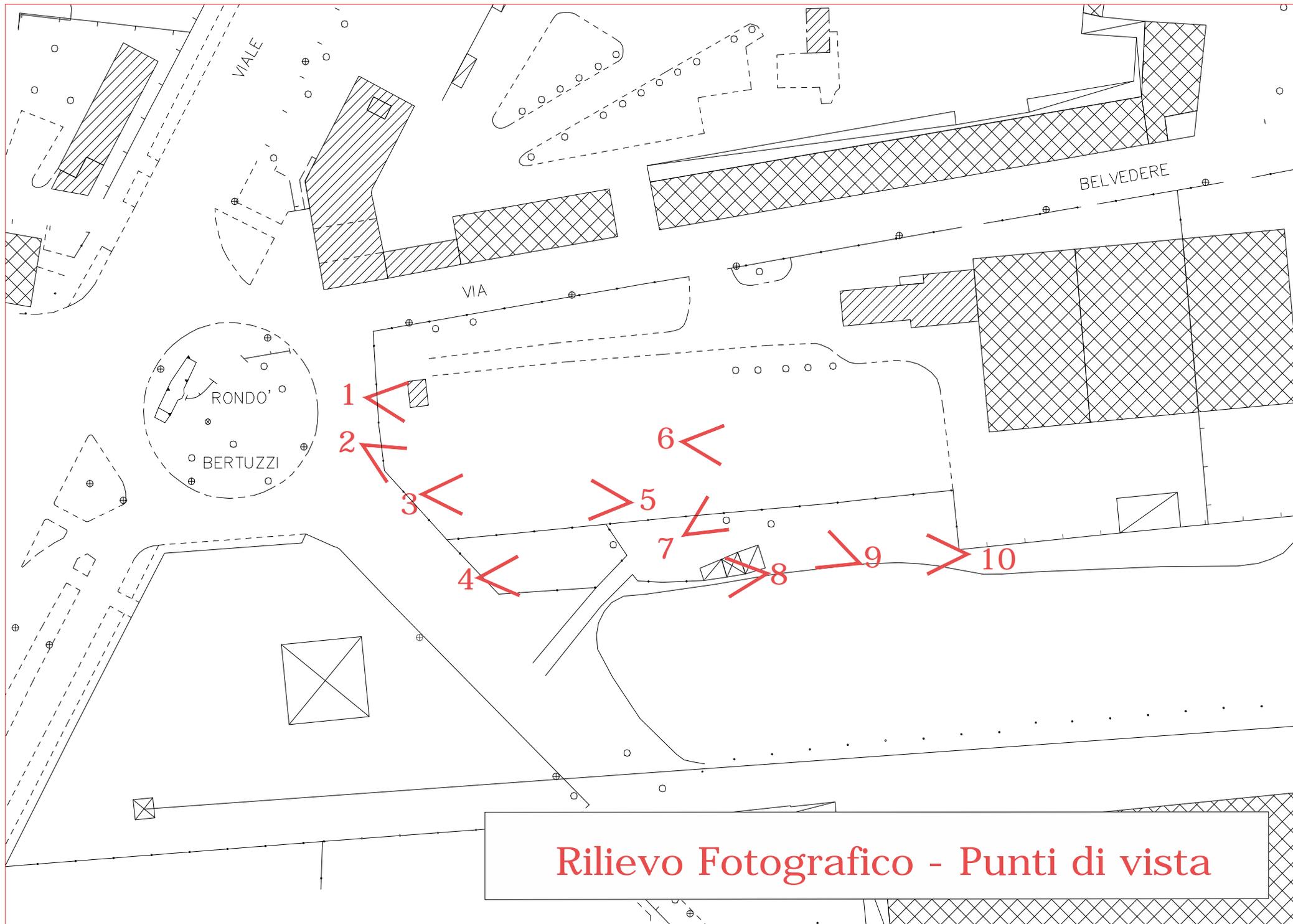
All: elaborato grafico 20130431

/gml



-  DPA
-  Isolinea a 3 μT alla quota di 149.0 m s.l.m.
-  Isolinea a 3 μT alla quota di 151.0 m s.l.m.
-  Isolinea a 3 μT alla quota di 154.0 m s.l.m.
-  Isolinea a 3 μT alla quota di 157.0 m s.l.m.

Corrente di calcolo:
portata in corrente in servizio normale (CEI 11-60)
T. 302 - I = 2310 A
T. 236 - I = 1116 A
T. 022 - I = 675 A



Rilievo Fotografico - Punti di vista



1



2



3



4



5



6



7



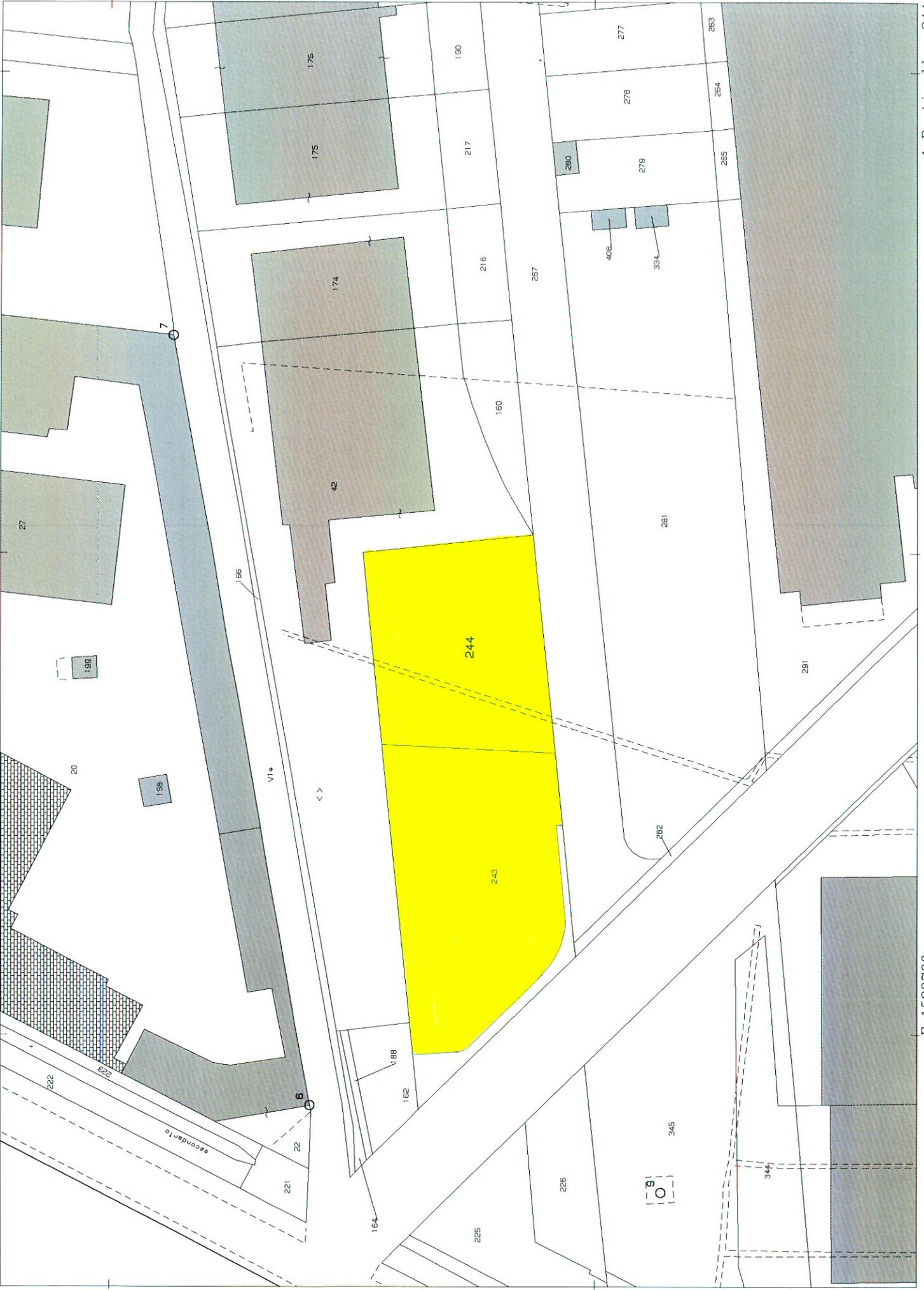
8



9



10



N=5045200

E=1523700

I Particella: 244

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 244

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	244		-	SEMIN IRRIG 2	15 12	IE162A	Euro 10,00 L. 19.354	Euro 11,71 L. 22.680	FRAZIONAMENTO del 20/11/2000 n . 149587 .1/2000 in atti dal 20/11/2000 (protocollo n . 149587)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				sr							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 20/11/2000 Frazionamento n. 149587.1/2000 in atti dal 20/11/2000 (protocollo n. 149587)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Data: 02/04/2014 - Ora: 15.39.13 Fine

Visura n.: T220935 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 243

Immobile

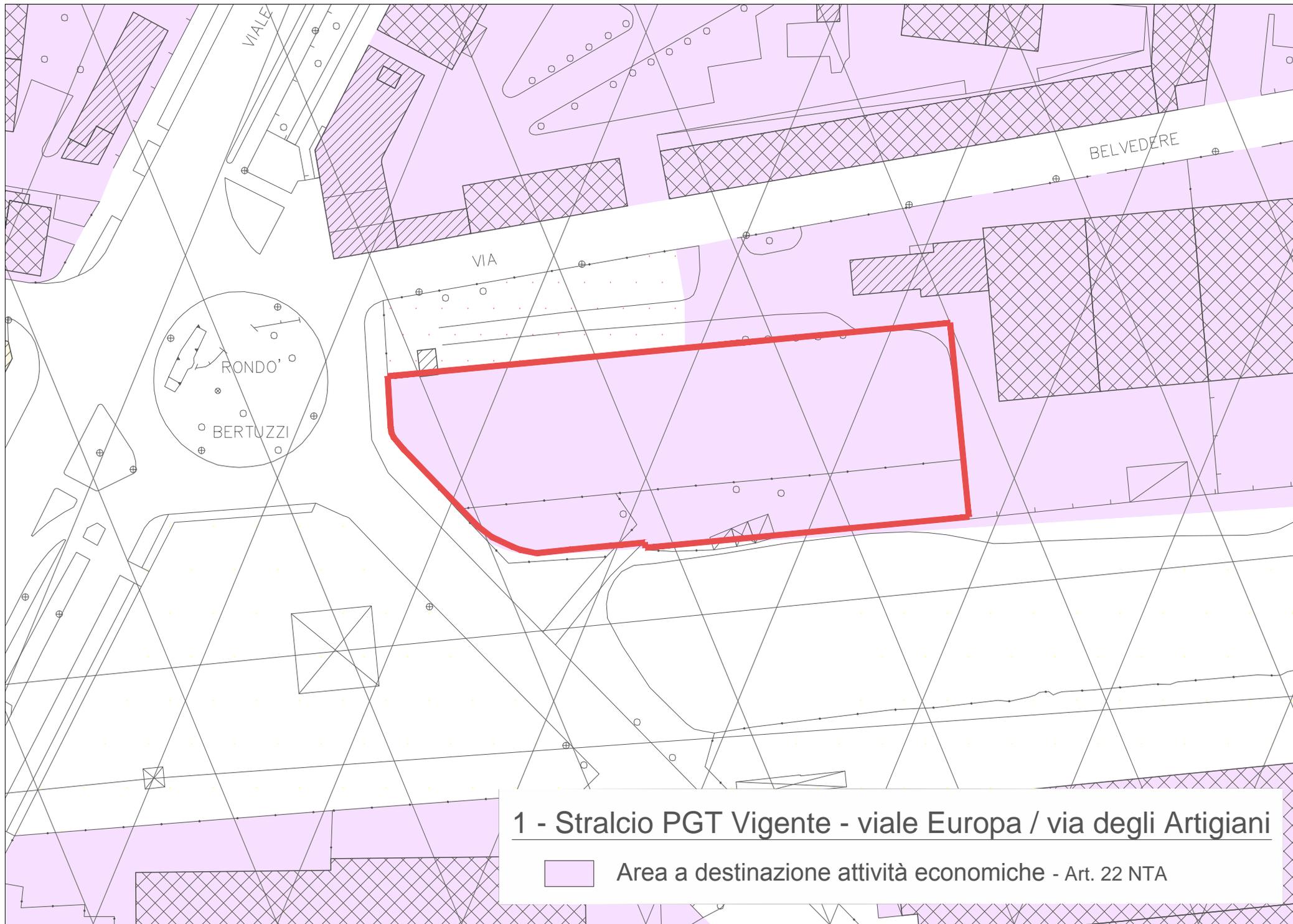
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								ha are ca	Dominicale	
1	7	243		-	SEMIN IRRIG 2	21 28	IE162A	Euro 14,07 L. 27.238	Euro 16,49 L. 31.920	FRAZIONAMENTO del 20/11/2000 n . 149587 .1/2000 in atti dal 20/11/2000 (protocollo n . 149587)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 20/11/2000 Frazionamento n. 149587.1/2000 in atti dal 20/11/2000 (protocollo n. 149587)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



1 - Stralcio PGT Vigente - viale Europa / via degli Artigiani

Area a destinazione attività economiche - Art. 22 NTA

Art. 22 Area a destinazione attività economiche

Sono aree vocate ad ospitare attività economiche e di produzione di beni e servizi.

È ammessa sempre la riconversione di aree produttive in aree commerciali fino alla media struttura di vendita mediante presentazione di Piano attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato in caso di mantenimento della S.L.P. senza ampliamenti o modifica di sagoma.

Oltre a quanto prescritto a livello generale dall'Art. 11, sono escluse le seguenti funzioni:

A – Residenziale (con eccezione della A.4)

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV);

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g, art. 4 del D. lgs. n. 114/98;

D.1 Attività produttive agricole e connesse residenze

D.2 Zootecnia

D.5 Ricovero di animali

E Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti

G Attività insalubri di prima classe ed attività a rischio di incidente rilevante escluse quelle di cui alle categorie "C" e "D". E' consentito il trasferimento in altra sede di attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT a condizione che non sia diminuita la distanza dalla zona residenziale o a servizi pubblici rispetto alla sede esistente.

Indici edificatori:

IT	0,40 mq/mq
DF	0,55 mq/mq
H	12,0 m

È ammessa l'edificazione sino al raggiungimento della DF a fronte della realizzazione del 20% di edilizia convenzionata.

Per interventi di nuova edificazione o ampliamento riguardanti immobili aventi SLP maggiore di 1.500 mq di SLP, vi è l'obbligo di garantire il 20% della SLP di progetto per edilizia di tipo convenzionato

E' ammessa la possibilità di ampliamento per le attività economiche del 20% rispetto alla SLP esistente e comunque per un massimo di 200 mq, in eccedenza agli indici edificatori di zona compreso il rapporto di copertura e il rapporto di permeabilità, nel rispetto delle distanze e delle altezze massime mediante la presentazione di un PCC.

Ai fini della stipula della convenzione relativa al P.A. o al P.C.C., dovranno essere presentate visure della C.C.I.A.A. delle attività artigianale che verranno insediate.

PERIZIA DI STIMA – AREA VIALE EUROPA/VIA DEGLI ARTIGIANI

FASE 1

Individuazione parametri di stima.

L'area è situata nel Comune di Brugherio, in viale Europa – via degli Artigiani. Il Comune di Brugherio si trova in provincia di Monza e Brianza, vicino a Monza, a EST di Milano. Brugherio è posta a confine fra la Tangenziale Est e l'Autostrada Torino-Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è a Monza e la metropolitana Linea Verde ha i suoi binari tronchi a Cologno - Femata Cologno Nord. L'aerostazione di Linate è raggiungibile in meno di mezz'ora.

Brugherio è servito da un buon servizio di auto linea, e da servizi quali: sanitari, farmacia, cinema, impianti sportivi, stazione dei carabinieri, biblioteca, ristoranti, ect...

Descrizione dell'immobile:

L'area è stata ceduta, senza corrispettivo di denaro, al Comune di Brugherio dalla Società "Alfa Ottanta s.r.l." con atto dell'25/11/1980 rep. 3084 del Notaio Franchini Gianemilio.

Consistenza immobiliare e dati catastali:

L'immobile in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Brugherio al Foglio 7 mappali 243 parte e 244 parte.

I dati catastali dei mappali oggetto di stima sono i seguenti:

Fg 7 mappale 243 - cat. Seminativo irrig., classe 2, consistenza ha 00.21.28, R.D, € 14,07 e R.A. € 16,49;

Fg 7 mappale 244 cat. Seminativo irrig., classe 2, consistenza ha 00.15.12, R.D, € 10,00 e R.A. € 11,71.

Dati urbanistici:

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente in Area a destinazione attività economiche di cui all'art.22 delle NTA.

Dati di stima:

La superficie del bene è stata calcolata, previo rilievo strumentale in loco

$$ST= 1.941,00 \text{ mq} + 1.518,00 \text{ mq} = 3.459,00 \text{ mq}$$

Indice di edificazione territoriale IT 0,40 mq/mq

Calcolo della Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP)

$$3.459,00 \text{ mq} \times 0,40 \text{ mq/mq} = 1.383,60 \text{ mq}$$

FASE 2

Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile.

Trattandosi di area destinata indifferentemente ad attività: produttive, commerciali e terziarie, si assume, come coefficiente di maggiorazione da applicare, quello più alto tra quelli calcolati:

- per abitazioni, uffici e negozi di vicinato $K = 1,1821$
- per attività produttive e per medie strutture di vendita $K=1,08$.

Pertanto:

SLP = mq 1.383,60

$K = 1,1821$

Superficie Commerciale Vendibile (SV): SLP x K

$1.383,60 \text{ mq} \times 1,1821 = 1.635,55 \text{ mq}$

FASE 3

Restituzione del valore immobiliare

Non avendo riferimenti specifici per le attività economiche in generale, si è creduto opportuno considerare il prezzo di mercato per terreni produttivi, commerciali o terziari. Sulla base dei prezzi di mercato del Secondo Semestre 2013 rilevati da OSMI in ambito locale per Negozi, Uffici e Capannoni, è stata considerata quale percentuale riferita al solo terreno, la quota del 10%.

Di tali prezzi di mercato si considera il valore maggiore vista la possibilità da PGT di realizzare la destinazione sia produttiva, che commerciale e/o terziaria.

Archivio OSMI - secondo semestre 2013:

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Negozi in zona periferica**.

minimo 1800,00 €/mq

massimo 2600,00 €/mq

prezzo medio 2200,00 €/mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$2200,00 \times 10\% = 220,00 \text{ €/mq}$

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Uffici nuovi in zona periferica**.

minimo 2200,00 €/mq

massimo 2700,00 €/mq

prezzo medio 2450,00 €/mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$2450,00 \times 10\% = 245,00 \text{ €/mq}$

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Capannoni nuovi in zona periferica**.

minimo 700,00 €/mq
massimo 850,00 €/mq

prezzo medio 775,00 € /mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$$775,00 \times 10\% = 77,50 \text{ €/mq}$$

Valore da utilizzare per la stima:
245,00 €/mq

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 1

Valore ragguagliato dal coeff:
 $245,00 \times 1 = 245,00 \text{ €/mq}$

Visto l'andamento del mercato e le criticità economiche attuali si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 5%.

Prezzo da utilizzare per la stima:
 $245,00 * 0,95 = \mathbf{232,75 \text{ €/mq}}$

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno con i diritti edificatori:

Superficie Commerciale Vendibile:

$$SV = 1.383,60 \text{ mq} \times 1,1821 = 1.635,55 \text{ mq}$$

Valore di mercato:

$$232,75 \text{ €/mq} \times 1.635,55 \text{ mq} = 380.674,26 \text{ €}$$

Valore Totale arr.: 380.674,00 €

FASE 4

Valore delle aree edificabili

232,75 €/mq, è il valore al mq della SV, come sopracalcolato.

individuazione del coefficiente di attuazione:

$$S = 1/(1+r)^a$$

dove:

- a = durata dell'arco temporale misurato in anni 5

- $r = \text{saggio di interesse espresso in percentuale, } (KE \times 50\%) + (KD \times 50\%)$

dove:

- (KE) = stima della remunerazione attesa data dalla somma del tasso "risk free" e del premio per il rischio, almeno pari al tasso "risk free":

$$KE = 4,04 \% + 4,04\% = 8,08\%$$

(di cui 4,04% è la media fra l'interesse negli scorsi 12 mesi acquisiti dalla Banca Centrale Europea 4,21 e 3,87)

- (KD) = stima del costo del capitale data dalla somma del saggio base finanziario (interbancario Eurobor) e del margine di rischio spread:

$$KD = a + b$$

dove:

a = saggio di interesse base finanziario a 12 mesi è 0,55 (media fra lo 0,60 del 05/03/2013 e il 0,50 del 05/03/2014);

b = spread di 4,5 %

$$KD = 0,55\% + 4,5\% = 5,05\%$$

Pertanto:

$$r = (8,08\% \times 50\%) + (5,05\% \times 50\%) = 6,6\%$$

e il Coefficiente $S = 1 / (1 + (1 + 6,6\%)^5) = 0,72$

La funzione del coefficiente di attuazione consiste nel ridurre il valore futuro, in proporzione alla durata dell'arco temporale e all'ammontare del saggio di interesse, così da esprimere la maggiore preferenza per valori più prossimi al presente.

$$232,75 \text{ €/mq} \times 0,72 = 167,58 \text{ €/mq di Superficie Commerciale Vendibile (SV)}$$

FASE 5

Valore dei diritti edificatori

Valore agricolo medio determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri: 7 € al mq di ST.

Coefficiente correttivo = 1

Conversione nel prezzo al mq di Superficie Commerciale Vendibile:

$$((7 \times 1) \times 3.459,00 \text{ mq}) : 1.635,55 \text{ mq} = 14,80 \text{ €/mq di SV}$$

$$167,58 - 14,80 = 152,78 \text{ €/mq di SV}$$

Calcolo del prezzo più probabile dei diritti edificatori:

prezzo da convertire in prezzo al mq di SLP:

$$(152,78 \times 1.635,55 \text{ mq}) : 1.383,60 \text{ mq} = \text{€ } 180,60 \text{ €/mq di SLP}$$

Valore Unitario arr.: 181,00 €/mq

Valore unitario del solo terreno quale contenitore di futuri diritti edificatori:

232,75 – 152,78 = 79,97 €/mq di SV

prezzo da convertire in prezzo al mq di ST:

(79,97 x 1.635,55 mq) : 3.459,00mq = € 37,81 €/mq di ST

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno senza i diritti edificatori:

37,81 €/mq x 3.459,00 mq = 130.784,79 €

Valore Totale arr.: 130.785,00 €

Brugherio, lì 5 Marzo 2014



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

2A

OGGETTO

AREA di VIA MONTELLO - CON DIRITTI EDIFICATORI -

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	libera	2	670 p	-	Area a destinazione residenziale- Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 92,00	mq. 46,00	Arrotondato a € 24.909,00

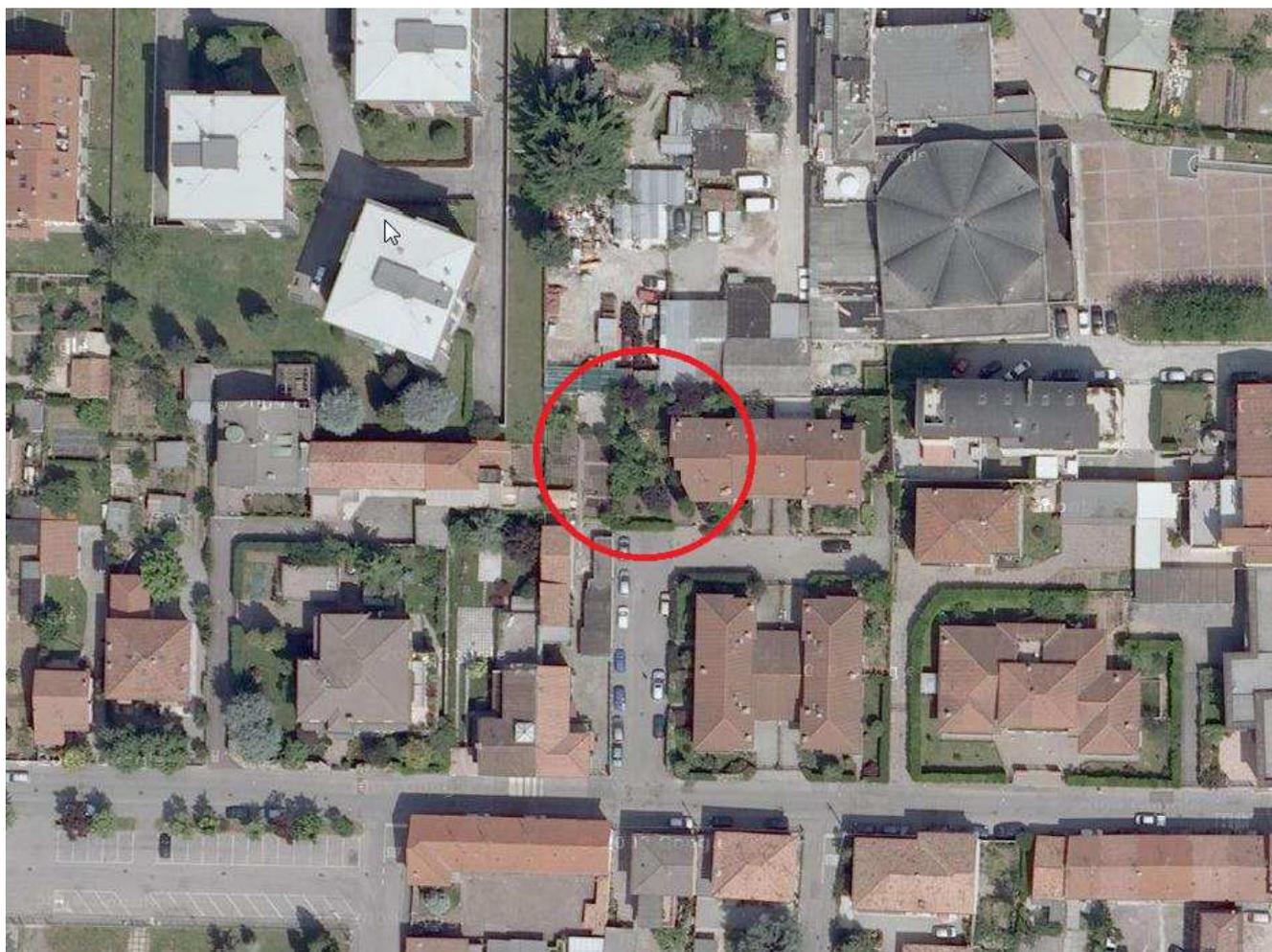


Foto aerea

**Note:**

- I diritti edificatori non utilizzati all'interno dell'area sono commerciabili e/o trasferibili su altra area del territorio comunale.
- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 670 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita, a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale del mappale che la compone.
- La quantità di superficie lorda di pavimento è calcolata in riferimento alle aree come perimetrata e prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- Attualmente si sta procedendo al completo sgombero dell'area, occupata senza titolo.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

2B

OGGETTO

AREA di VIA MONTELLO - SENZA DIRITTI EDIFICATORI -

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	libera	2	670 p	-	Area a destinazione residenziale- Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 92,00	mq. 0,00	Arrotondato a € 7.618,00



Foto aerea

**Note:**

- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 670 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale del mappale che la compone.
- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 46,00 di slp, che rimangono di proprietà comunale.
- All'area acquisita rimane la destinazione a "residenziale". E' sempre possibile, in una fase successiva, far atterrare dei diritti edificatori, da acquistare esternamente, fino ad un massimo di mq. 46,00 di SIp.
- Attualmente si sta procedendo al completo sgombero dell'area, occupata senza titolo.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

2C

OGGETTO

AREA di VIA MONTELLO - SOLO DIRITTI EDIFICATORI -

DATI RELATIVI ALL' AREA DI DECOLLO	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
	Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
	2	670 p	-	Area a destinazione residenziale- Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie di Decollo	SLP Generata	Costo unitario di SLP
mq. 92,00	mq. 46,00	376,00 €/mq.

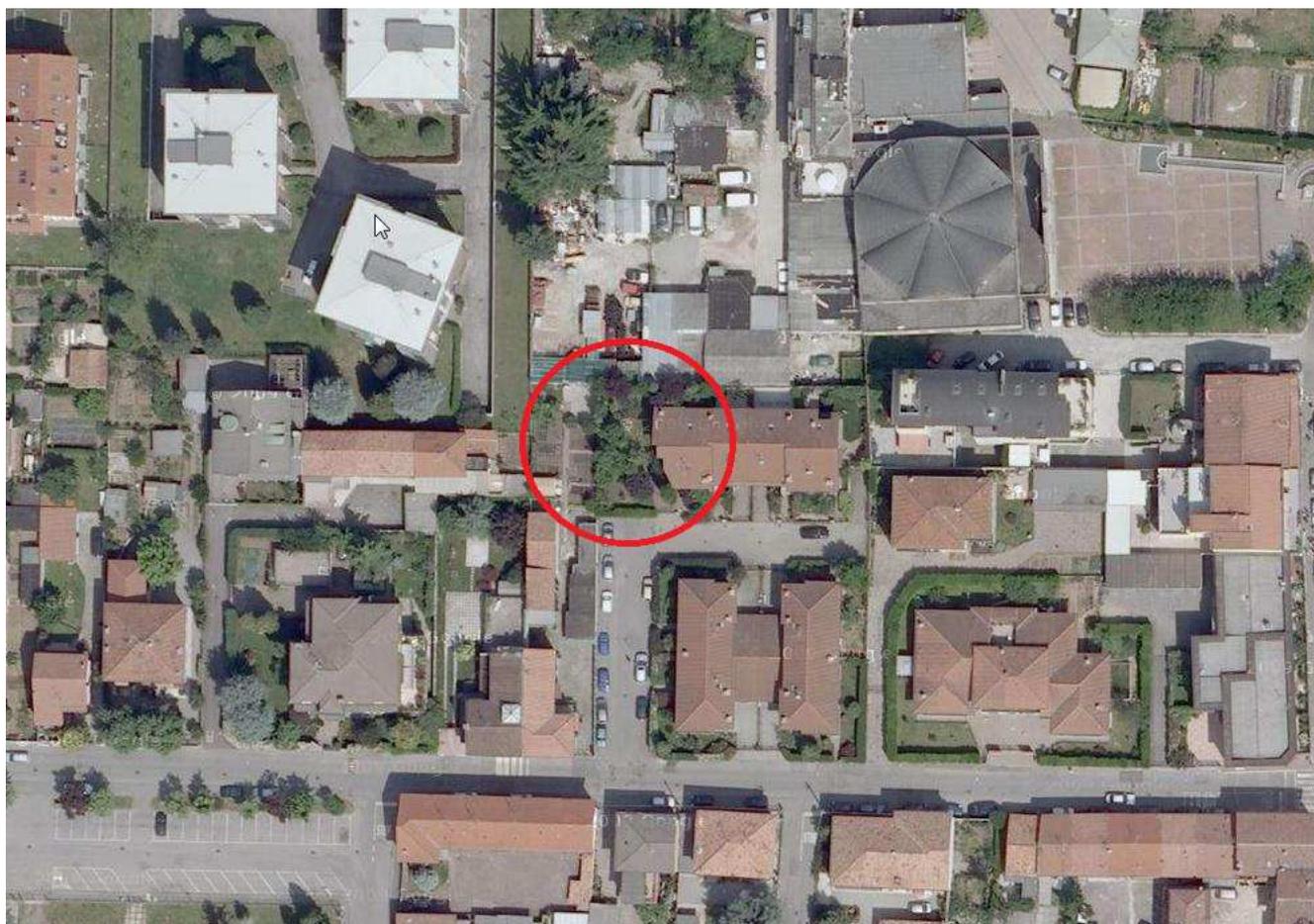


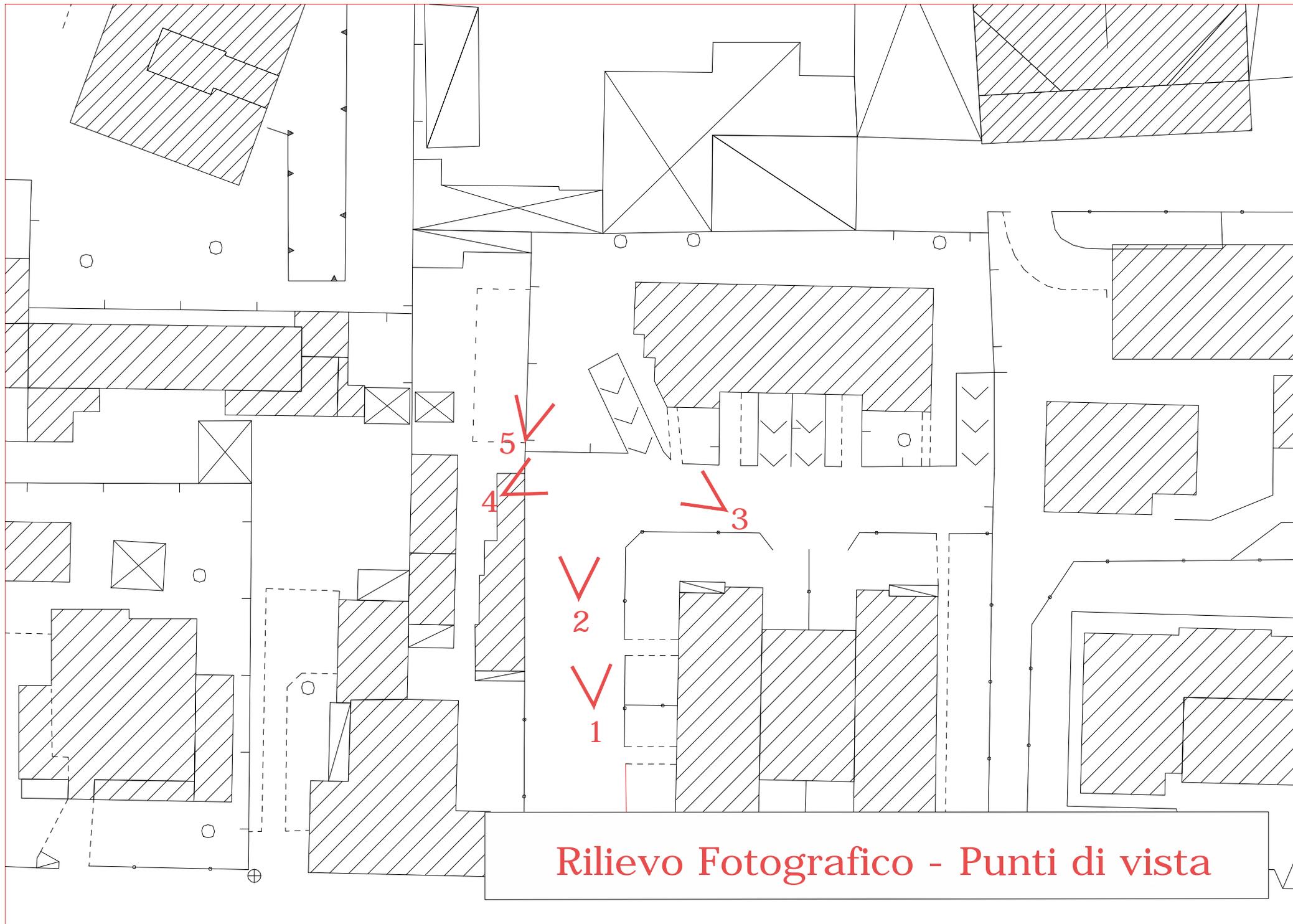
Foto aerea



COMUNE DI BRUGHERIO

Note:

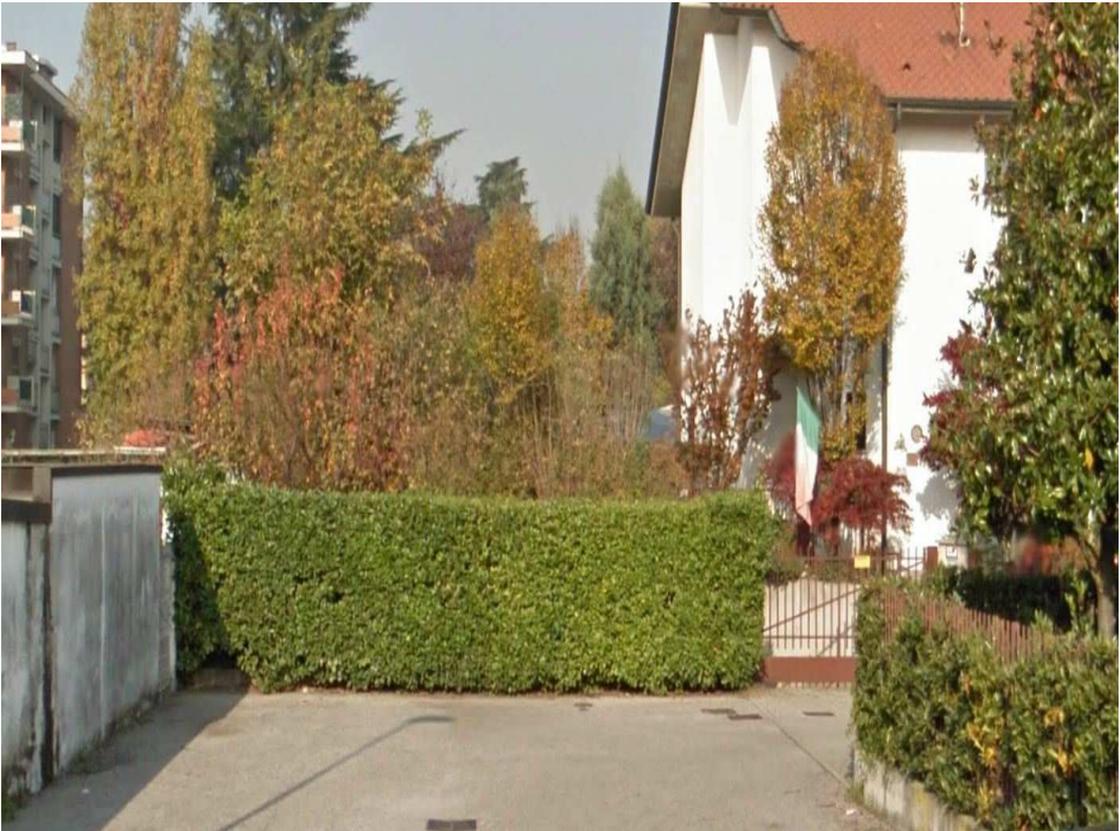
- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantit  che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 46,00 di SIp.
- I diritti edificatori vengono alienati con la specifica destinazione a "Residenziale".
- La richiesta dei diritti edificatori deve essere supportata da apposita proposta progettuale e individuazione dell'area di atterraggio.



Rilievo Fotografico - Punti di vista

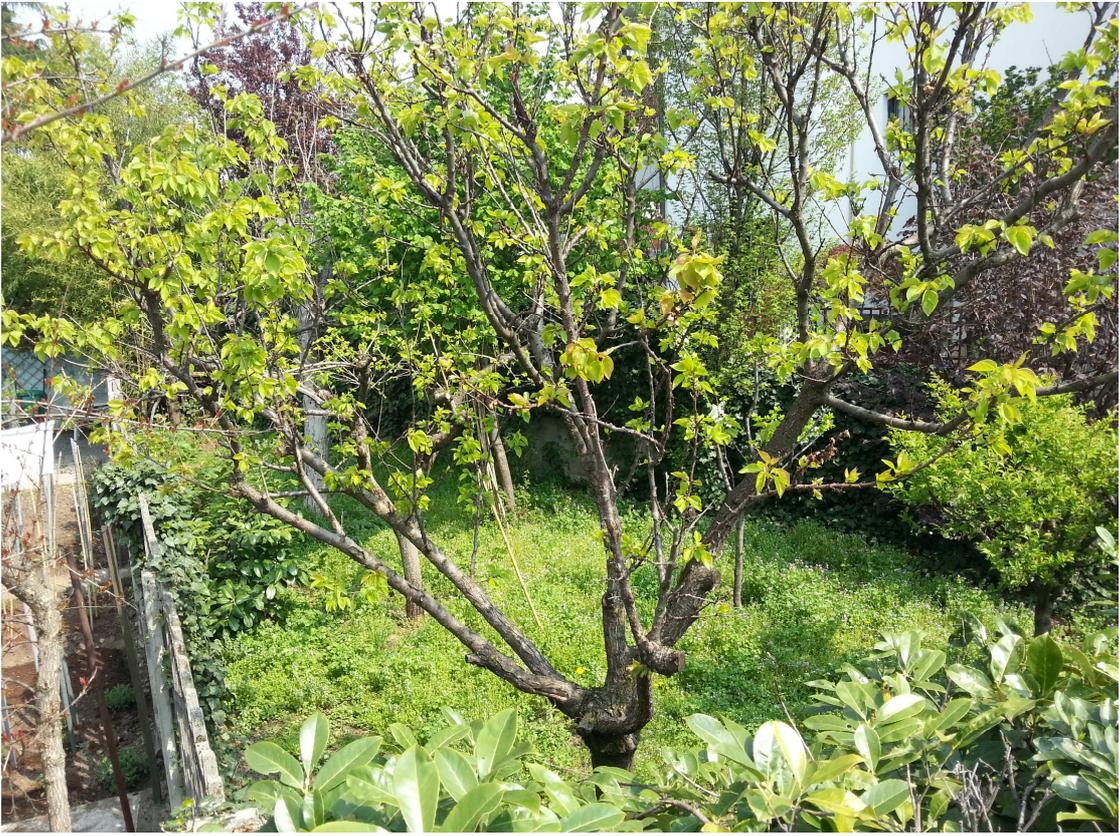


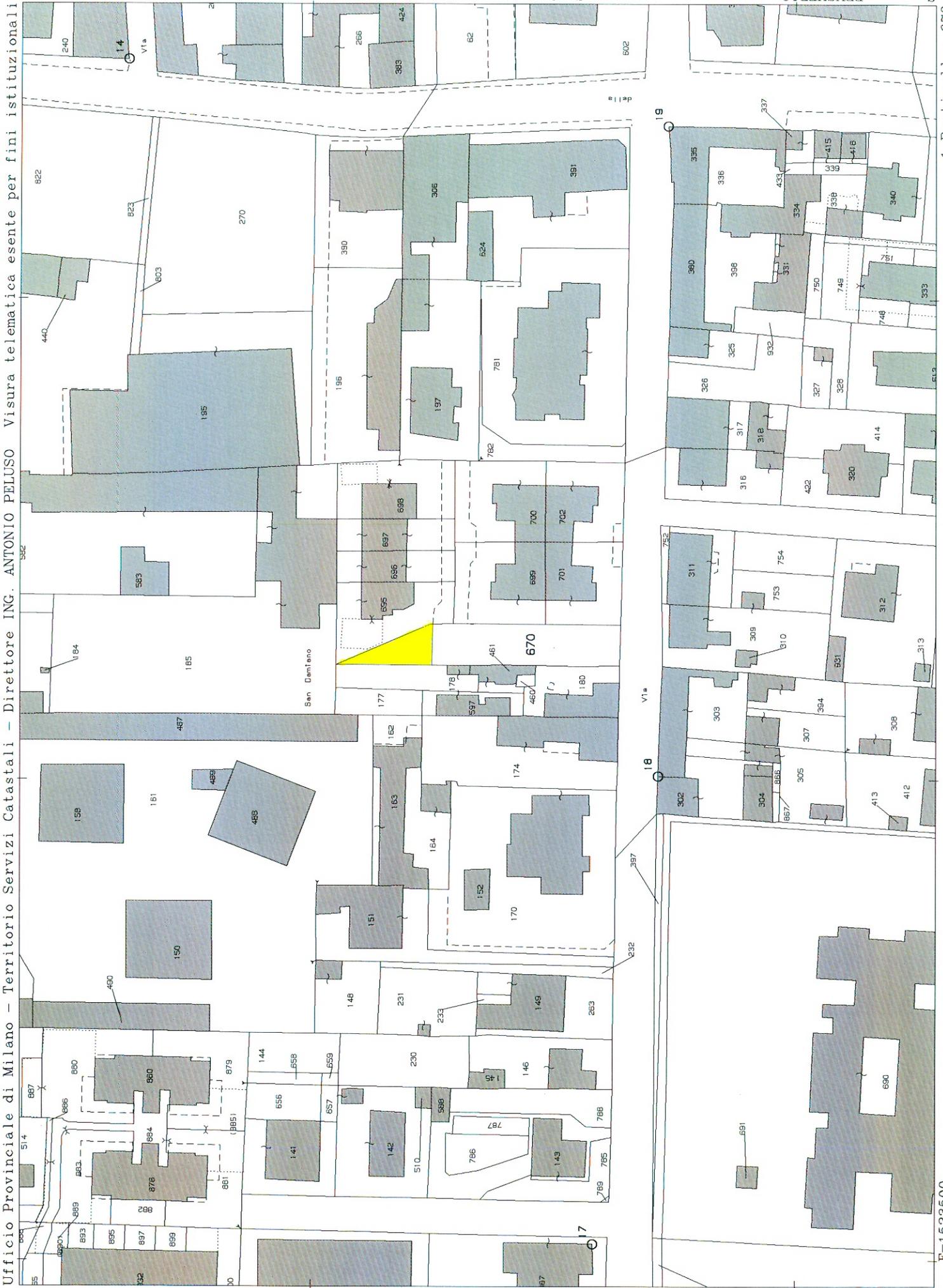
1



2







1 Particella: 670

E=1523500

N=5045900

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 670

Immobile

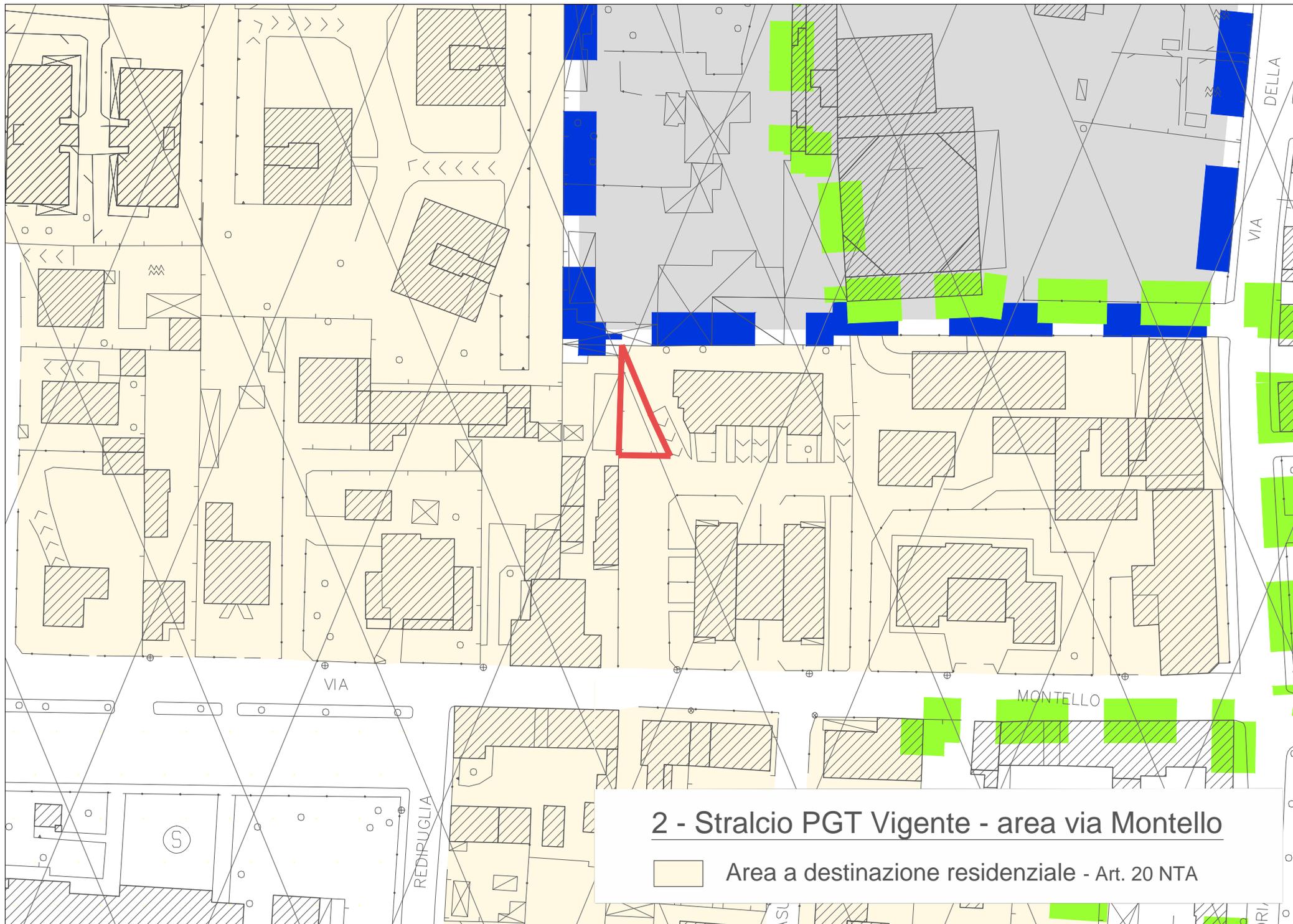
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	2	670		-	SEMIN IRRIG 2	04	42	IE162A	Euro 2,92 L. 5.658	Euro 3,42 L. 6.630	FRAZIONAMENTO del 20/04/1989 n . 40589 .1/1989 in atti dal 22/04/1989 MOD 8 . 40589/89
Notifica				Partita		6170					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 11/05/1989 Voltura n . 7850 .1/1989 in atti dal 02/02/1991 Repertorio n .: 54050 Rogante: GIOVENZANA Sede: MONZA Registrazione: UR Sede: MONZA n: 3174 del 23/05/1989	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



2 - Stralcio PGT Vigente - area via Montello

Area a destinazione residenziale - Art. 20 NTA

Art. 20 Area a destinazione residenziale

Sono le aree a vocazione residenziale.

Oltre a quanto prescritto a livello generale dall'Art. 11, sono escluse le seguenti funzioni:

B.2 Attività produttive

B.5 Centri di telefonia in sede fissa.

B.3.2 Media strutture di vendita (MSV)

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV);

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g, art. 4 del D. lgs. n. 114/98;

B.3.5 Deposito merci e commercio all'ingrosso.

B.4.3 Palestre private, centri fitness, centri wellness oltre 250 mq di S.L.P.

D. Attività connesse al settore agro-zootecnico ed al settore primario

E Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti

F Logistica ed autotrasporti

G Attività insalubri di prima classe ed attività a rischio di incidente rilevante escluse quelle di cui alle categorie "C" e "D"

H - Attività di distribuzione stradale di carburanti

Indici edificatori:

IT	0,50 mq/mq
DF	0,65 mq/mq
H	16,5 m

Nelle aree a destinazione residenziale con vincolo tipologico la DF massima è pari all'indice territoriale di 0,50 mq/mq.

PERIZIA DI STIMA – AREA VIA MONTELLO

FASE 1

Individuazione parametri di stima.

L'area è situata nel Comune di Brugherio, in via Montello. Il Comune di Brugherio si trova vicino a Monza, a EST di Milano. Brugherio è posta a confine fra la Tangenziale Est e l'Autostrada Torino-Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è a Monza e la metropolitana Linea Verde ha i suoi binari tronchi a Cologno - Fermata Cologno Nord. L'aerostazione di Linate è raggiungibile in meno di mezz'ora.

Brugherio è servito da un buon servizio di auto linea, e da servizi quali: sanitari, farmacia, cinema, impianti sportivi, stazione dei carabinieri, biblioteca, ristoranti, ect...

Descrizione dell'immobile:

L'area è stata ceduta, senza corrispettivo di denaro, alla PA dall'Immobiliare G.M. srl con atto dell'11/05/1989 rep. 54050-54084 del Notaio Carlo Maria Giovenzana.

Consistenza immobiliare e dati catastali:

L'immobile in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Brugherio al Foglio 2 mappale 670 parte.

I dati catastali del mappale oggetto di stima sono i seguenti:

Fg 2 mappale 670 - cat. Seminativo irrig., classe 2, consistenza ha 00.04.42, R.D, € 2,92 e R.A. € 3,42;

Dati urbanistici:

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente in Area a destinazione residenziale di cui all'art.20 delle NTA.

Dati di stima:

La superficie territoriale è stata calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nelle visure catastali dei mappali che la compongono.

ST = 92,00 mq

Indice di edificazione territoriale IT 0,50 mq/mq

Calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

$92,00 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 46,00 \text{ mq}$

Calcolo del Volume virtuale

$46,00 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 138,00 \text{ mc}$

FASE 2

Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile.

Trattandosi di area destinata a residenziale si considera come coefficiente di maggiorazione il seguente valore:

- per abitazioni, uffici e negozi di vicinato $K = 1,1821$

Pertanto:

SLP = mq 46,00

$K = 1,1821$

Superficie Commerciale Vendibile (SV): SLP x K

$46,00 \text{ mq} \times 1,1821 = \mathbf{54,37 \text{ mq}}$

FASE 3

Restituzione del valore immobiliare

Sulla base dei prezzi del Secondo Semestre 2013 rilevati da OSMI, in ambito locale per terreni residenziali in zona periferica, si è valutato l'importo medio e si è convertito in valore al Mq di SV; si considera il deprezzamento del 5% dovuto all'andamento attuale del mercato e si ottiene il nostro più probabile valore unitario.

Archivio OSMI - secondo semestre 2013:

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Terreno residenziale in zona periferica.**

minimo 180,00 €/mc

massimo 200,00 €/mc

prezzo medio 190,00 €/mc

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 1

Valore da convertire in prezzo al mq di superficie commerciale vendibile:

$190,00 \text{ €/mc} \times 1 = 190,00 \text{ €/mc}$

$190,00 \text{ €/mc} \times 138 \text{ mc} = \text{€ } 26.220,00$

$26.220,00 \text{ €} : 54,37 \text{ mq di SV} = 482,25 \text{ €/mq}$

Visto l'andamento del mercato e le criticità economiche attuali si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 5%.

Prezzo da utilizzare per la stima:

$482,25 * 0,95 = \mathbf{458,13 \text{ €/mq}}$

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno con i diritti edificatori:

Superficie Commerciale Vendibile:

$SV = 46,00 \text{ mq} \times 1,1821 = 54,37 \text{ mq}$

Valore di mercato:

$$458,13 \times SV = 458,13 \text{ €/mq} \times 54,37 \text{ mq} = 24.908,52 \text{ €}$$

Valore Totale arr.: 24.909,00 €

FASE 4

Valore delle aree edificabili

458,13 €/mq è il valore al mq della SV, come sopraccalcolato.

individuazione del coefficiente di attuazione:

$$S = 1/(1+r)^a$$

dove:

- a = durata dell'arco temporale misurato in anni 5
- r = saggio di interesse espresso in percentuale, $(KE \times 50\%) + (KD \times 50\%)$

dove:

- (KE) = stima della remunerazione attesa data dalla somma del tasso "risk free" e del premio per il rischio, almeno pari al tasso "risk free":

$$KE = 4,04\% + 4,04\% = 8,08\%$$

(di cui 4,04% è la media fra l'interesse negli scorsi 12 mesi acquisiti dalla Banca Centrale Europea 4,21 e 3,87)

- (KD) = stima del costo del capitale data dalla somma del saggio base finanziario (interbancario Eurobor) e del margine di rischio spread:

$$KD = a + b$$

dove:

a = saggio di interesse base finanziario a 12 mesi è 0,55 (media fra lo 0,60 del 05/03/2013 e il 0,50 del 05/03/2014);

b = spread di 4,5 %

$$KD = 0,55\% + 4,5\% = 5,05\%$$

Pertanto:

$$r = (8,08\% \times 50\%) + (5,05\% \times 50\%) = 6,6\%$$

$$\text{e il Coefficiente } S = 1 / (1 + 6,6\%)^5 = 0,72$$

La funzione del coefficiente di attuazione consiste nel ridurre il valore futuro, in proporzione alla durata dell'arco temporale e all'ammontare del saggio di interesse, così da esprimere la maggiore preferenza per valori più prossimi al presente.

$$458,13 \text{ €/mq} \times 0,72 = 329,85 \text{ €/mq di Superficie Commerciale Vendibile (SV)}$$

FASE 5
Valore dei diritti edificatori

Valore agricolo medio determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri: 7 € al mq di ST.

Coefficiente correttivo = 1

Conversione in prezzo al mq di Superficie Commerciale Vendibile:
 $((7 \times 1) \times 92,00 \text{ mq}) : 54,37 \text{ mq} = 11,84 \text{ €/mq di SV}$

$329,85 - 11,84 = 318,01 \text{ €/mq di SV}$

Calcolo del prezzo più probabile dei diritti edificatori:

prezzo da convertire in prezzo al mq di SLP:

$(318,01 \times 54,37 \text{ mq}) : 46,00 \text{ mq} = \text{€ } 375,87 \text{ €/mq dSLP}$

Valore Unitario arr.: 376,00 €/mq

Valore unitario del solo terreno quale contenitore di futuri diritti edificatori:

$458,13 - 318,01 = 140,12 \text{ €/mq di SV}$

prezzo da convertire in prezzo al mq di ST:

$(140,12 \times 54,37 \text{ mq}) : 92,00 \text{ mq} = \text{€ } 82,80 \text{ €/mq di ST}$

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno senza i diritti edificatori:

$82,80 \text{ €/mq} \times 92,00 \text{ mq} = 7.617,60 \text{ €}$

Valore Totale arr.: 7.618,00 €

Brugherio, lì 5 Marzo 2014



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

3A

OGGETTO

AREA di VIALE LOMBARDIA - CON DIRITTI EDIFICATORI -

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	Libera	33	126 p 128	- -	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 2.237,00	mq. 894,80	Arrotondato a € 226.407,00



Foto aerea

**Note:**

- I diritti edificatori non utilizzati all'interno dell'area sono commerciabili e/o trasferibili su altra area del territorio comunale.
- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 126 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.
- La quantità di superficie lorda di pavimento ammessa è calcolata in riferimento alle aree come perimetrata e prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- L'area è gravata dalle seguenti servitù:
 - attraversamento del collettore intercomunale CAP - diametro 80 - (vedi stralcio elaborato grafico allegato).
 - passo carraio in favore delle proprietà di cui ai mappali 64, 132, 135 del foglio 33, autorizzato con pratica edilizia n. 7.921 del 1979.
- Attualmente è in essere un'ordinanza di sgombero dell'area, occupata senza titolo.
- È stata autorizzata la presenza di un cancello di chiusura per la sicurezza dell'area. Tale autorizzazione decadrà in fase di assegnazione dell'area.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

3B

OGGETTO

AREA di VIALE LOMBARDIA – SENZA DIRITTI EDIFICATORI-

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	Libera	33	126 p 128	- -	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 2.237,00	mq. 000,00	Arrotondato a € 64.448,00



Foto aerea



Note:

- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 126 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quelle rilevate nelle visure catastali dei mappali che le compongono.
- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 894,80 di slp, che rimangono di proprietà comunale.
- All'area acquisita rimane la destinazione ad "attività economiche". E' sempre possibile, in una fase successiva, far atterrare dei diritti edificatori, da acquistare esternamente, fino ad un massimo di mq. 894,80,00 di Slp.
- L'area è gravata dalle seguenti servitù:
 - attraversamento del collettore intercomunale CAP - diametro 80 - (vedi stralcio elaborato grafico allegato).
 - passo carraio in favore delle proprietà di cui ai mappali 64, 132, 135 del foglio 33, autorizzato con pratica edilizia n. 7.921 del 1979.
- Attualmente si sta procedendo al completo sgombero dell'area, occupata senza titolo.
- È stata autorizzata la presenza di un cancello di chiusura per la sicurezza dell'area. Tale autorizzazione decadrà in fase di assegnazione dell'area.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

3C

OGGETTO

AREA di VIALE LOMBARDIA – SOLO DIRITTI EDIFICATORI-

DATI RELATIVI ALL' AREA DI DECOLLO	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
	Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
	33	126 p 128	- -	Area a destinazione attività economiche - Art.22	0,40 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie di Decollo	SLP Generata	Costo unitario di SLP
mq. 2.237,00	mq. 894,80	181,00 €/mq.



Foto aerea



Note:

- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 894,80 di SIp.
- I diritti edificatori vengono alienati con la specifica destinazione ad "Attività Economiche".
- La richiesta dei diritti edificatori può essere parziale o totale ma in entrambi i casi deve essere supportata da apposita proposta progettuale e individuazione dell'area di atterraggio.



Stralcio tavola rilievo fognatura CAP Holding

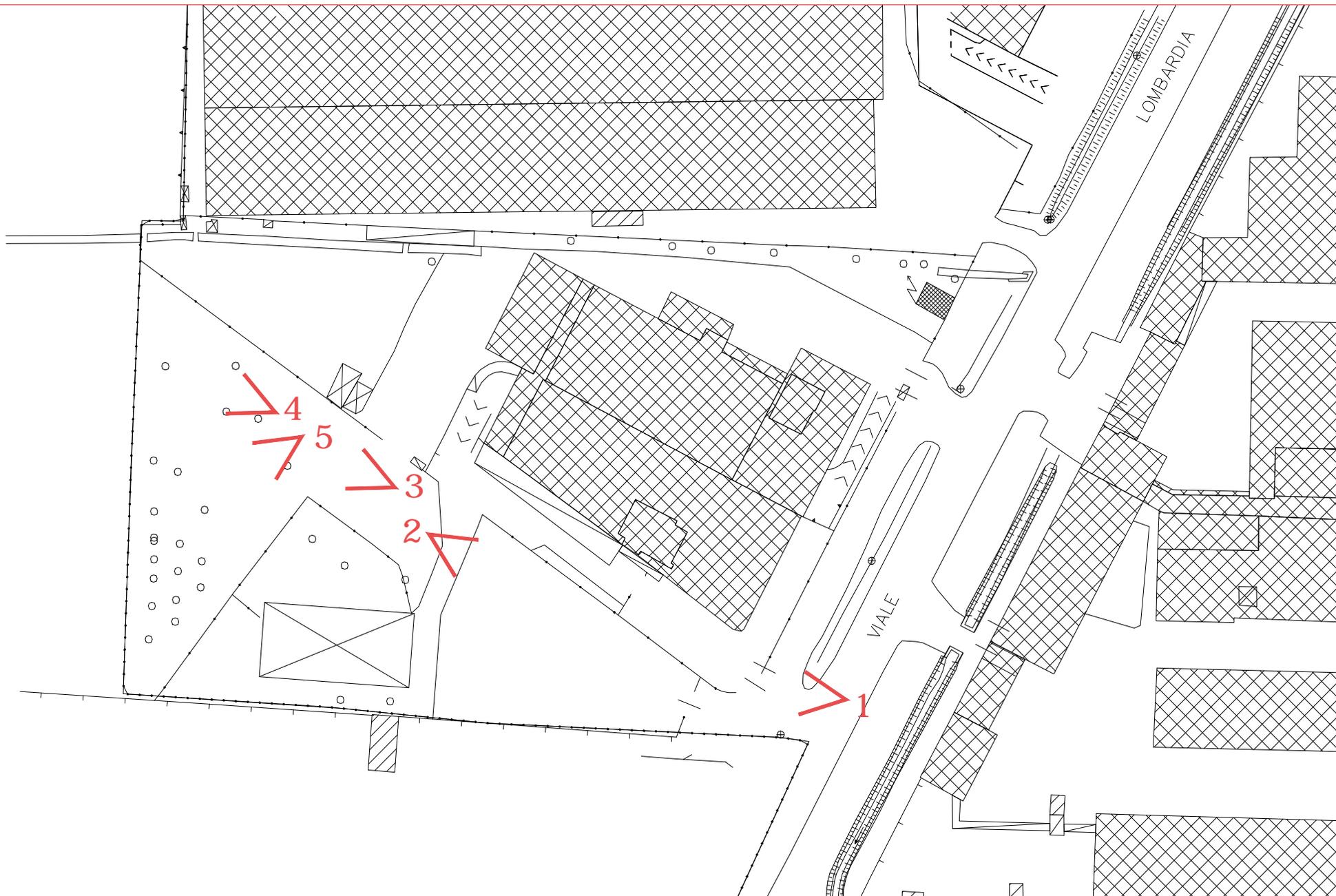


Collettore fognario



Cameretta d'ispezione

126
Ø80 CLS
2020



Rilievo Fotografico - Punti di vista



1



2

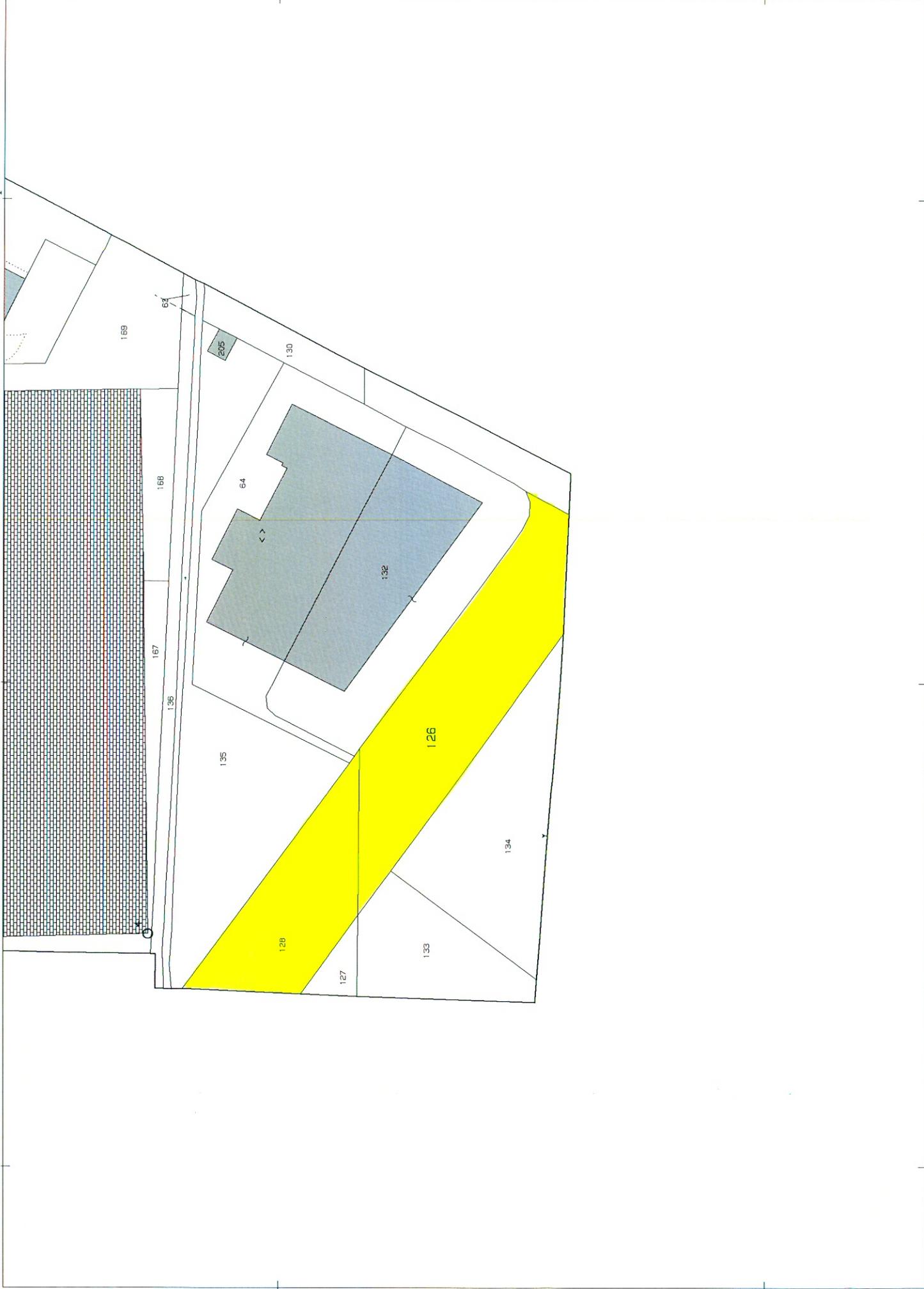


3



4







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Data: 02/04/2014 - Ora: 11.37.29 Fine

Visura n.: T116229 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 126

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	126		-	SEMIN IRRIG 2	17 50	IE166A	Euro 11,57 L. 22.400	Euro 13,56 L. 26.250	FRAZIONAMENTO n. 24580 in atti dal 31/05/1982
Notifica				Partita		36				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1979 Voltura n . 10181 in atti dal 31/05/1982 Repertorio n .: 825 Rogante: FRANCHINI Sede: MONZA Registrazione: UR Sede: MONZA Volume: 31 n: 9150 del 25/07/1979	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 128

Immobile

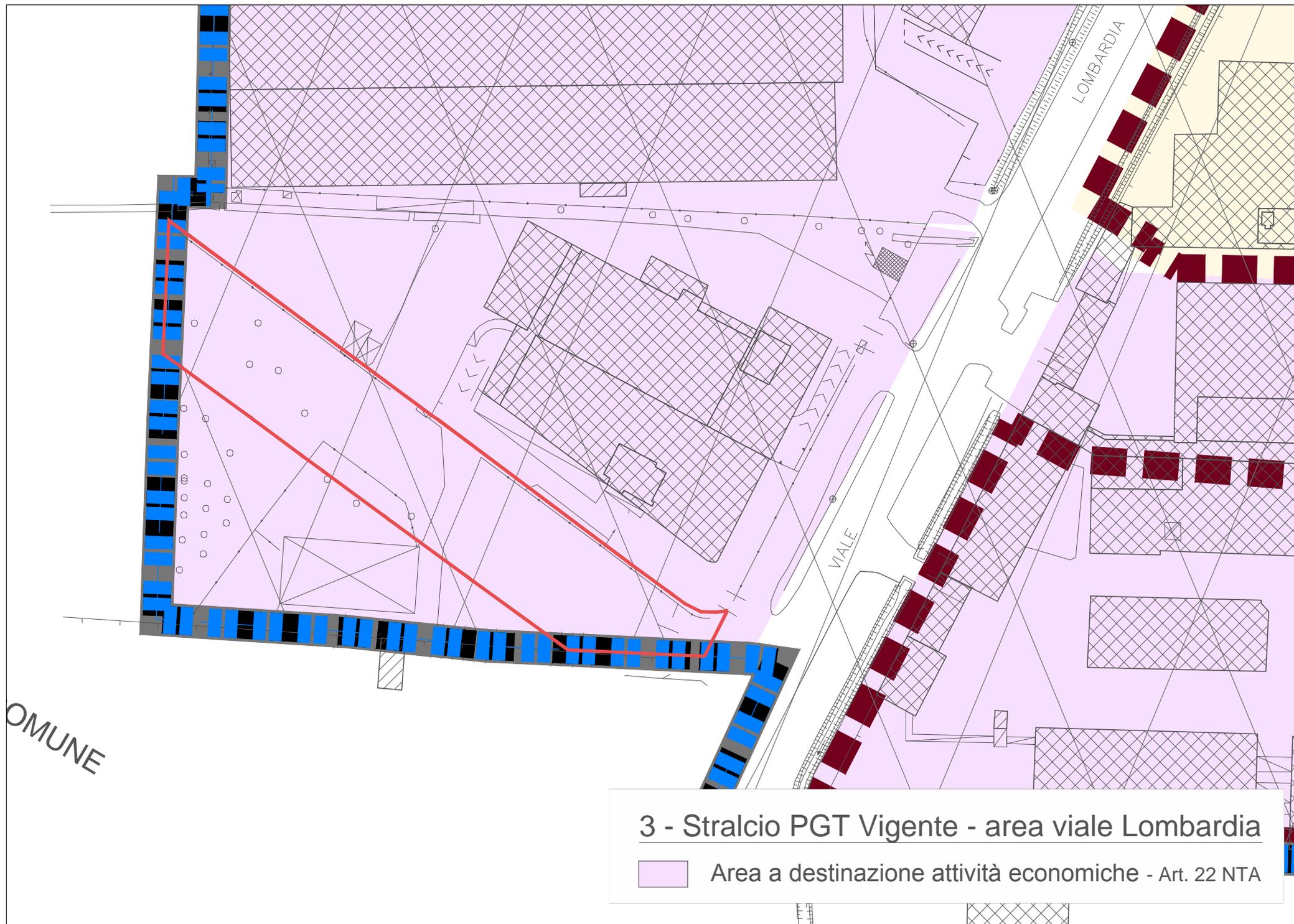
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	33	128		-	SEMIN IRRIG 2	08 30	IE166A	Euro 5,49 L. 10.624	Euro 6,43 L. 12.450	FRAZIONAMENTO n. 24580 in atti dal 31/05/1982
Notifica				Partita		1536				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1979 Voltura n . 10181 in atti dal 31/05/1982 Repertorio n .: 825 Rogante: FRANCHINI Sede: MONZA Registrazione: UR Sede: MONZA Volume: 31 n: 9150 del 25/07/1979	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Art. 22 Area a destinazione attività economiche

Sono aree vocate ad ospitare attività economiche e di produzione di beni e servizi.

È ammessa sempre la riconversione di aree produttive in aree commerciali fino alla media struttura di vendita mediante presentazione di Piano attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato in caso di mantenimento della S.L.P. senza ampliamenti o modifica di sagoma.

Oltre a quanto prescritto a livello generale dall'Art. 11, sono escluse le seguenti funzioni:

A – Residenziale (con eccezione della A.4)

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV);

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g, art. 4 del D. lgs. n. 114/98;

D.1 Attività produttive agricole e connesse residenze

D.2 Zootecnia

D.5 Ricovero di animali

E Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti

G Attività insalubri di prima classe ed attività a rischio di incidente rilevante escluse quelle di cui alle categorie "C" e "D". E' consentito il trasferimento in altra sede di attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT a condizione che non sia diminuita la distanza dalla zona residenziale o a servizi pubblici rispetto alla sede esistente.

Indici edificatori:

IT	0,40 mq/mq
DF	0,55 mq/mq
H	12,0 m

È ammessa l'edificazione sino al raggiungimento della DF a fronte della realizzazione del 20% di edilizia convenzionata.

Per interventi di nuova edificazione o ampliamento riguardanti immobili aventi SLP maggiore di 1.500 mq di SLP, vi è l'obbligo di garantire il 20% della SLP di progetto per edilizia di tipo convenzionato

E' ammessa la possibilità di ampliamento per le attività economiche del 20% rispetto alla SLP esistente e comunque per un massimo di 200 mq, in eccedenza agli indici edificatori di zona compreso il rapporto di copertura e il rapporto di permeabilità, nel rispetto delle distanze e delle altezze massime mediante la presentazione di un PCC.

Ai fini della stipula della convenzione relativa al P.A. o al P.C.C., dovranno essere presentate visure della C.C.I.A.A. delle attività artigianale che verranno insediate.

PERIZIA DI STIMA – AREA VIALE LOMBARDIA

FASE 1

Individuazione parametri di stima.

L'area è situata nel Comune di Brugherio, in viale Lombardia. Il Comune di Brugherio si trova in provincia di Monza e Brianza, vicino a Monza, a EST di Milano. Brugherio è posta a confine fra la Tangenziale Est e l'Autostrada Torino-Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è a Monza e la metropolitana Linea Verde ha i suoi binari tronchi a Cologno - Fermata Cologno Nord. L'aerostazione di Linate è raggiungibile in meno di mezz'ora.

Brugherio è servito da un buon servizio di auto linea, e da servizi quali: sanitari, farmacia, cinema, impianti sportivi, stazione dei carabinieri, biblioteca, ristoranti, ect...

Descrizione dell'immobile:

L'area è stata ceduta, senza corrispettivo di denaro, al Comune di Brugherio dai Sigg. Mariani Livio, Roberto e Giberti Azelio con atto del 9/07/1979 rep. 759 del Notaio Franchini Gianemilio.

Consistenza immobiliare e dati catastali:

L'immobile in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Brugherio al Foglio 33 mappali 126 parte e 128.

I dati catastali dei mappali oggetto di stima sono i seguenti:

Fg 33 mappale 126 - cat. Seminativo irrig., classe 2, consistenza ha 00.17.50, R.D, € 11,57 e R.A. € 13,56;

Fg 33 mappale 128 - cat. Seminativo irrig., classe 2, consistenza ha 00.08.30, R.D, € 5,49 e R.A. € 6,43.

Dati urbanistici:

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente in Area a destinazione attività economiche di cui all'art.22 delle NTA.

L'area è gravata dalle seguenti servitù:

- attraversamento del collettore intercomunale CAP – diametro 80 – (vedi stralcio elaborato grafico allegato);
- passo carraio in favore delle proprietà di cui ai mappali 64, 132, 135 del foglio 33, autorizzato con pratica edilizia n. 7.921 del 1979.

Dati di stima:

La superficie territoriale è stata calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nelle visure catastali dei mappali che la compongono.

ST = 2.237,00 mq

Indice di edificazione territoriale IT 0,40 mq/mq

Calcolo della Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP)

$2.237,00 \text{ mq} \times 0,40 \text{ mq/mq} = 894,80 \text{ mq}$

Superfici oggetto di servitù calcolata dall'ufficio sulla base delle cartografie:

- servitù di passo carraio = 220,00 mq;
- servitù per passaggio di collettore fognario = 312,00 mq.

Incidenza della servitù sulla superficie territoriale:

$$2.237,00 : 100 = 532,00 : x$$

$$x = 23,78\%$$

FASE 2

Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile.

Trattandosi di area destinata indifferentemente ad attività: produttive, commerciali e terziarie, si assume, come coefficiente di maggiorazione da applicare, quello più alto tra quelli calcolati:

- per abitazioni, uffici e negozi di vicinato K = 1,1821
- per attività produttive e per medie strutture di vendita K=1,08.

Pertanto:

$$\text{SLP} = \text{mq } 894,80$$

$$K = 1,1821$$

Superficie Commerciale Vendibile (SV): SLP x K

$$894,80 \text{ mq} \times 1,1821 = \mathbf{1.057,74 \text{ mq}}$$

FASE 3

Restituzione del valore immobiliare.

Non avendo riferimenti specifici per le attività economiche in generale, si è creduto opportuno considerare il prezzo di mercato per tutte e tre le attività insediabili, e quindi per terreni produttivi, commerciali e terziari.

Sulla base dei prezzi di mercato del Secondo Semestre 2013 rilevati da OSMI in ambito locale per Negozi, Uffici e Capannoni, è stata considerata quale percentuale riferita al solo terreno, la quota del 10%.

Di tali prezzi di mercato si considera il valore maggiore vista la possibilità da PGT di realizzare la destinazione sia produttiva, che commerciale e/o terziaria.

Archivio OSMI - secondo semestre 2013:

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Negozi in zona periferica.**

minimo 1800,00 €/mq

massimo 2600,00 €/mq

prezzo medio 2200,00 € /mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$$2200,00 \times 10\% = 220,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Uffici nuovi in zona periferica.**

minimo 2200,00 €/mq

massimo 2700,00 €/mq

prezzo medio 2450,00 € /mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$$2450,00 \times 10\% = 245,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Capannoni nuovi in zona periferica.**

minimo 700,00 €/mq

massimo 850,00 €/mq

prezzo medio 775,00 € /mq

Il valore del terreno riferito al prezzo al mq di superficie commerciale viene considerato al 10 % del valore di mercato del bene.

$$775,00 \times 10\% = 77,50 \text{ €/mq}$$

Valore da utilizzare per la stima:

245,00 €/mq

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 1

Valore ragguagliato dal coeff:

$$245,00 \times 1 = 245,00 \text{ €/mq}$$

Visto l'andamento del mercato e le criticità economiche attuali si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 5%.

Prezzo da utilizzare per la stima:

$$245,00 * 0,95 = \mathbf{232,75 \text{ €/mq}}$$

FASE 4

Valore delle aree edificabili

232,75 €/mq è il valore al mq della SV, come sopracalcolato.

individuazione del coefficiente di attuazione:

$$S = 1/(1+r)^a$$

dove:

- a = durata dell'arco temporale misurato in anni 5
- r = saggio di interesse espresso in percentuale, $(KE \times 50\%) + (KD \times 50\%)$

dove:

- (KE) = stima della remunerazione attesa data dalla somma del tasso "risk free" e del premio per il rischio, almeno pari al tasso "risk free":

$$KE = 4,04\% + 4,04\% = 8,08\%$$

(di cui 4,04% è la media fra l'interesse negli scorsi 12 mesi acquisiti dalla Banca Centrale Europea 4,21 e 3,87)

- (KD) = stima del costo del capitale data dalla somma del saggio base finanziario (interbancario Eurobor) e del margine di rischio spread:

$$KD = a + b$$

dove:

a = saggio di interesse base finanziario a 12 mesi è 0,55 (media fra lo 0,60 del 05/03/2013 e il 0,50 del 05/03/2014);

b = spread di 4,5 %

$$KD = 0,55\% + 4,5\% = 5,05\%$$

Pertanto:

$$r = (8,08\% \times 50\%) + (5,05\% \times 50\%) = 6,6\%$$

$$\text{e il Coefficiente } S = 1 / (1 + 6,6\%)^5 = 0,72$$

La funzione del coefficiente di attuazione consiste nel ridurre il valore futuro, in proporzione alla durata dell'arco temporale e all'ammontare del saggio di interesse, così da esprimere la maggiore preferenza per valori più prossimi al presente.

$$232,75 \text{ €/mq} \times 0,72 = 167,58 \text{ €/mq di Superficie Commerciale Vendibile (SV)}$$

FASE 5

Valore dei diritti edificatori

Valore agricolo medio determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri: 7 € al mq di ST.

Coefficiente correttivo = 1

Conversione in prezzo al mq di Superficie Commerciale Vendibile:

$$((7 \times 1) \times 2.237,00 \text{ mq}) : 1.057,74,55 \text{ mq} = 14,80 \text{ €/mq di SV}$$

$$167,58 - 14,80 = 152,78 \text{ €/mq di SV}$$

Calcolo del prezzo più probabile dei diritti edificatori:

prezzo da convertire in prezzo al mq di SLP:

$$(152,78 \times 1.057,74 \text{ mq}) : 894,80 \text{ mq} = \text{€ } 180,60 \text{ €/mq di SLP}$$

Valore Unitario arr.: 181,00 €/mq

Valore unitario del solo terreno quale contenitore di futuri diritti edificatori:

$$232,75 - 152,78 = 79,97 \text{ €/mq di SV}$$

prezzo da convertire in prezzo al mq di ST:

$$(79,97 \times 1.057,74 \text{ mq}) : 2.237,00 \text{ mq} = \text{€ } 37,81 \text{ €/mq di ST}$$

visto e considerato che le servitù incidono sul lotto del 23,78% si detrae tale incidenza dal prezzo unitario.

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno senza i diritti edificatori:

$$37,81 \text{ €/mq} \times 2.237,00 \text{ mq} = 84.580,97 \text{ €}$$

Visto e considerato che le servitù incidono sul lotto del 23,78% si detrae tale incidenza dal prezzo più probabile

$$84.580,97 \text{ €} \times 0,2378 = 64.447,97 \text{ €}$$

Valore Totale arr.: 64.448,00 €

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno con i diritti edificatori:

Valore dei diritti edificatori:

$$181,00 \text{ €/mq di SLP} \times 894,80 = 161.958,80 \text{ €}$$

Valore del Terreno senza i diritti edificatori:

$$64.447,97 \text{ €}$$

$$\text{Valore Complessivo: } 226.406,77 \text{ €}$$

Valore Totale arr.: 226.407,00 €

Brugherio, lì 5 Marzo 2014



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

4

OGGETTO

IMMOBILE DI VIALE SANT'ANNA, 21

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Immobile comprendente 9 alloggi	8 occupati 1 libero	1	214 p	da 2 a 10	Area a destinazione residenziale- Art.20	--

SINTESI STIMA			
Superficie Lotto	Superficie commerciale alloggi calcolata	SLP Ammessa	Costo unitario per alloggio
mq. 987,00	Vedi prospetto allegato	esistente	Come da prospetto allegato.

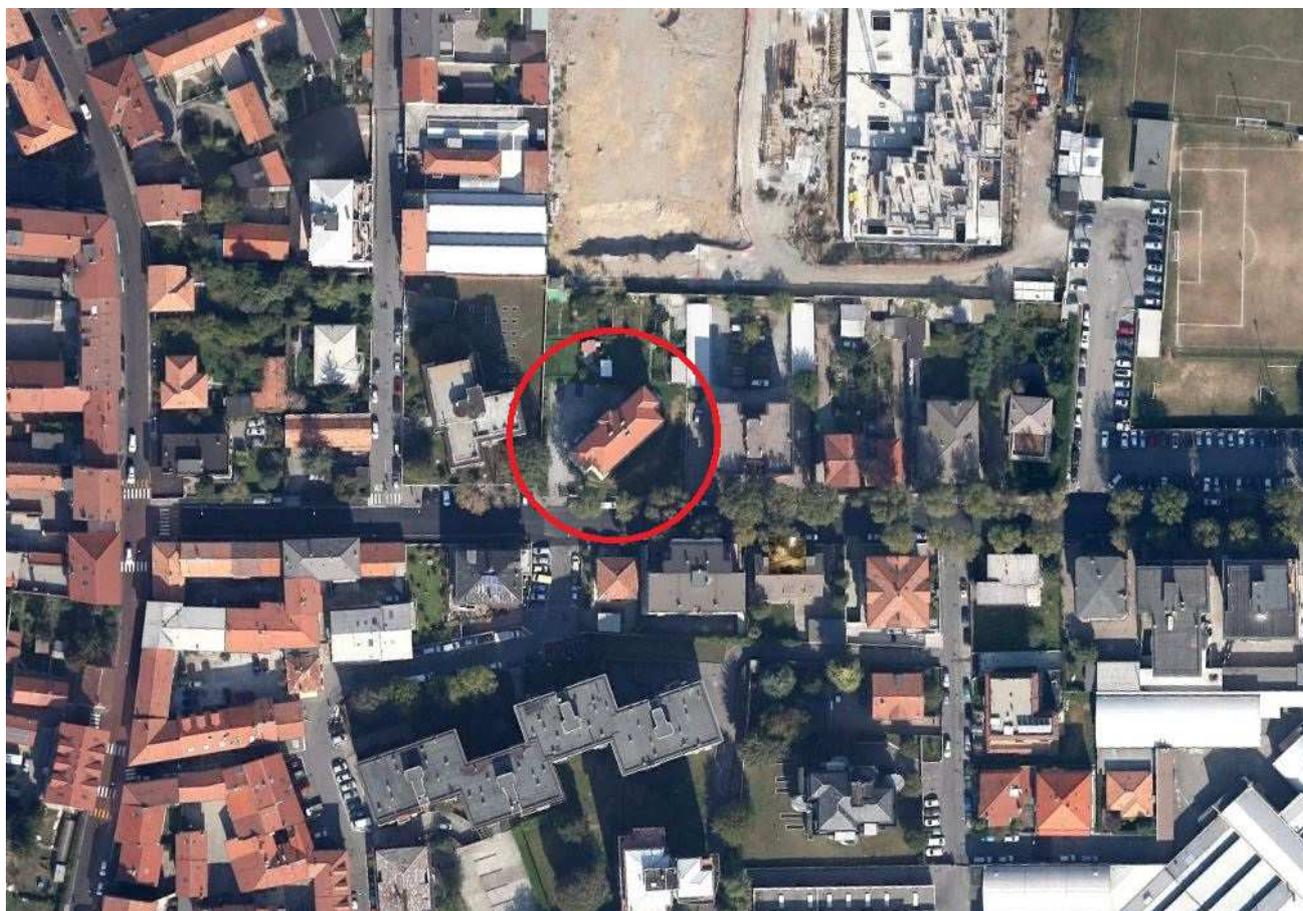


Foto aerea



COMUNE DI BRUGHERIO

DETTAGLI DEI SINGOLI ALLOGGI

N.	FG. 1 MAPP 214 SUB	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ALLOGGIO	OCCUPATO	LIBERO	PREZZO PER ASSEGNATARI
1	2	mq. 72,54	€ 1.040,00	X		€ 75.441,02
2	3	mq. 54,09	€ 1.040,00	X		€ 56.258,22
3	4	mq. 71,43	€ 1.040,00	X		€ 74.291,82
4	5	mq. 72,92	€ 1.040,00	X		€ 75.841,42
5	6	mq. 53,19	€ 1.040,00	X		€ 55.317,02
6	7	mq. 72,73	€ 1.040,00	X		€ 75.638,62
7	8	mq. 71,82	€ 1.040,00	X		€ 74.692,22
8	9	mq. 52,55	€ 1.625,00		X	€ 85.392,85*
9	10	mq. 73,85	€ 1.040,00	X		€ 76.808,62

* prezzo a base d'asta

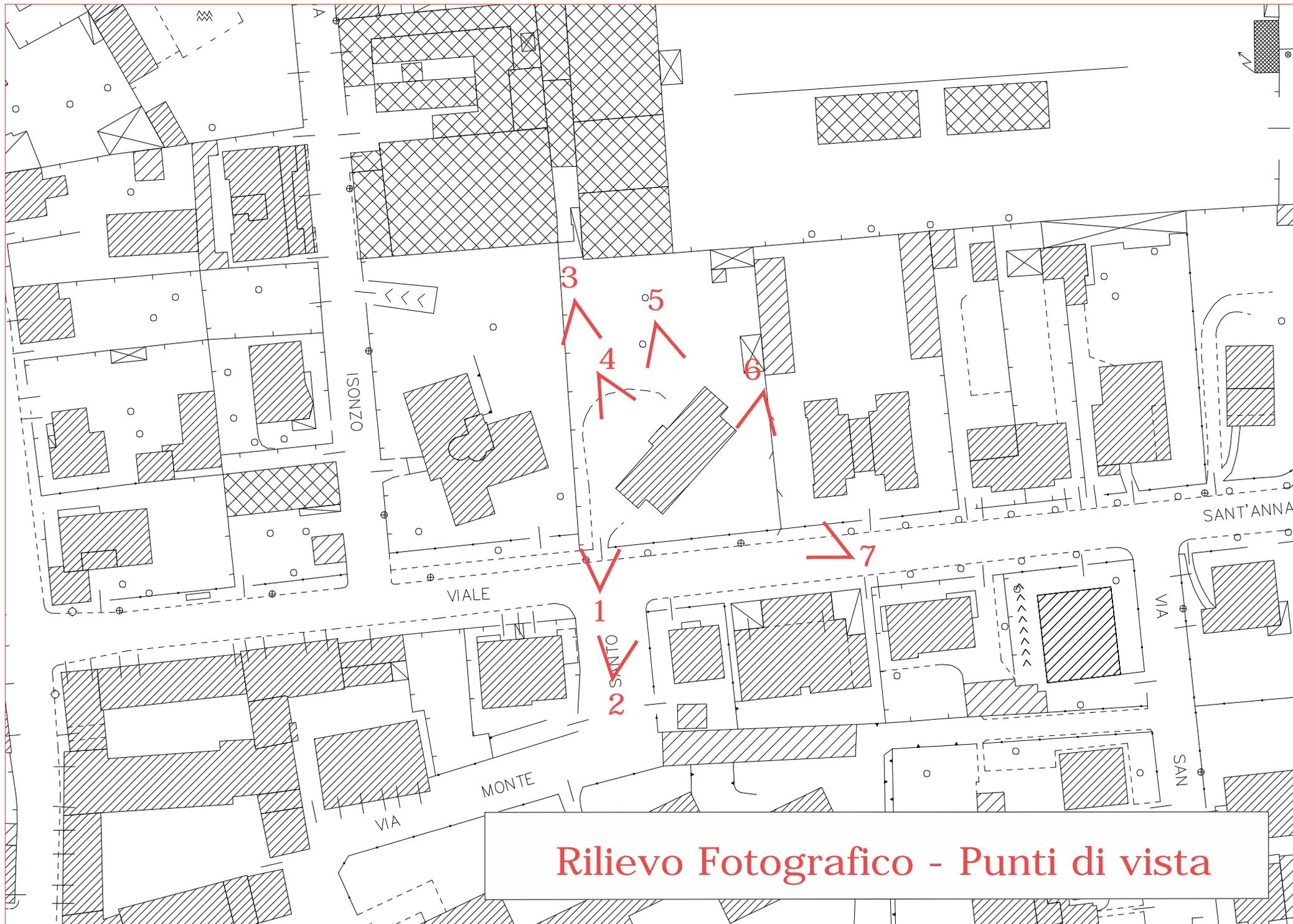
Note:

- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 214 saranno effettuati a cura del Comune.
- Come da visura catastale, per l'alloggio di cui al foglio 1, mappale 214, sub 10, risulta riportato in modo errato l'indirizzo. La relativa correzione anagrafica sarà effettuata a cura del comune.
- Sono in corso di acquisizione le certificazioni energetiche per ogni singolo alloggio.
- La vendita dei singoli alloggi seguirà le procedure dell'art. 46 della L.R. 27 del 4 dicembre 2009.
- Hanno titolo per l'acquisto degli alloggi gli attuali assegnatari o i loro familiari conviventi che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
- In caso di adesione alla proposta di alienazione, da parte degli attuali assegnatari, o loro familiari conviventi, sarà applicato un prezzo inferiore del 20% del valore determinato, con possibilità di dilazioni nel pagamento del prezzo. Per l'adesione alla presente proposta viene fissata la scadenza del 30 settembre 2014.



COMUNE DI BRUGHERIO

- In caso di mancata alienazione agli assegnatari o loro familiari conviventi, si procederà con asta pubblica alla vendita degli alloggi con costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa, ponendo a base d'asta un prezzo pari al valore dell'alloggio occupato.
- I proventi derivanti dalla vendita degli alloggi in parola, sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
- Per l'alloggio libero si procederà con asta pubblica ad un prezzo pari al valore di mercato senza alcuno sconto.



Rilievo Fotografico - Punti di vista



1



2



3



4







NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

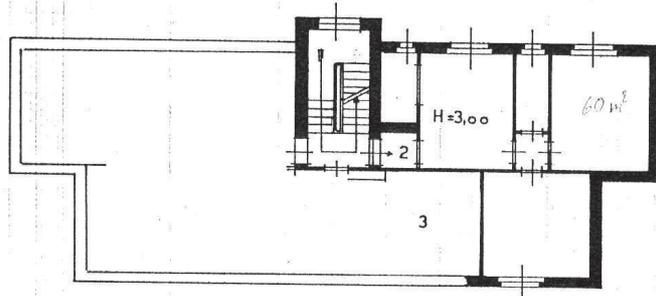
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

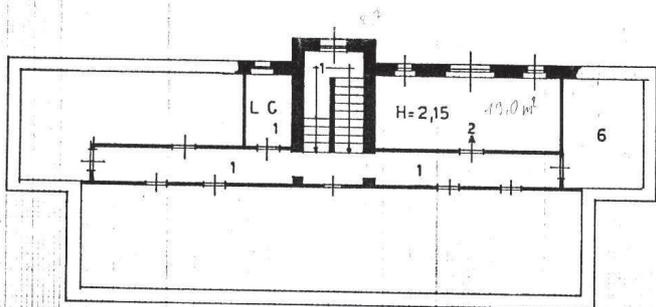
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO

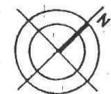
COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa Amministrazione.

IL SINDACO
(Eduardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 2

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: *Di Nunzio Tonino*

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

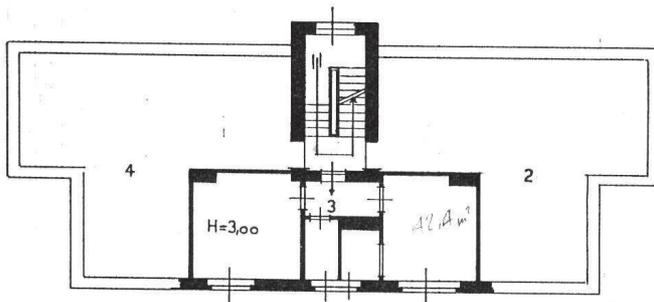
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

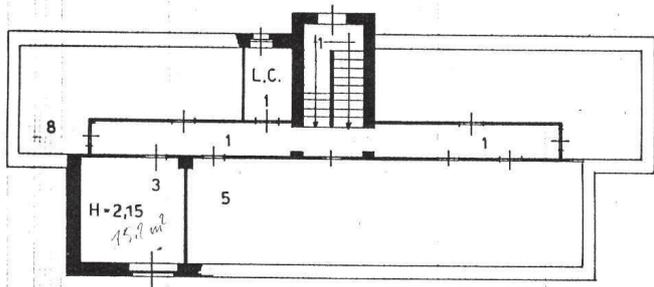
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO

COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa Amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Jeruzzi)

[Handwritten signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 3

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: *Di Nunzio Tonino*

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

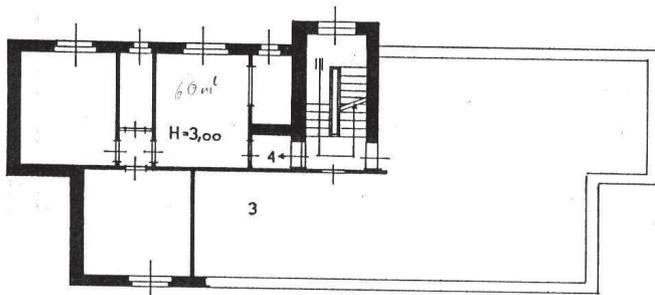
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

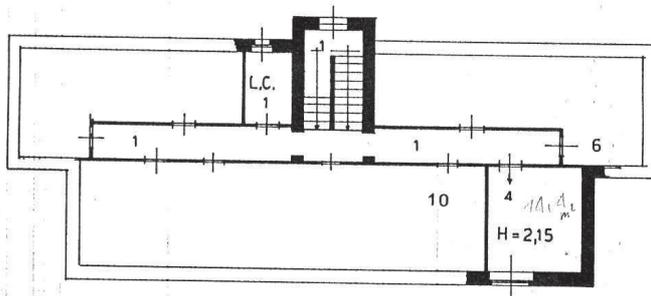
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO

COMUNÉ DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa Amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 4

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

30-09-87

Firma:

Nunzio Tonino

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

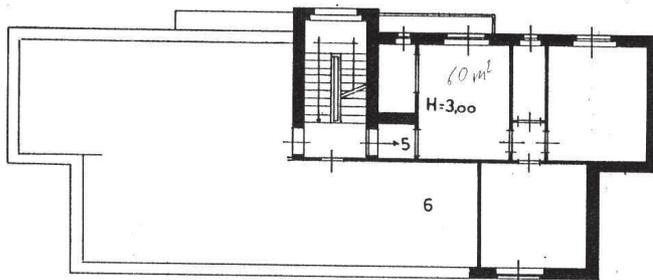
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

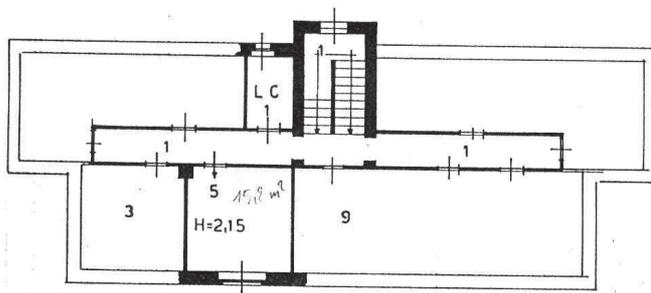
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa Amministrazione.

IL SINDACO
(Eduardo Teruzzi)

EA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP 214
SUB. 5

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: Di Nunzio Tonino

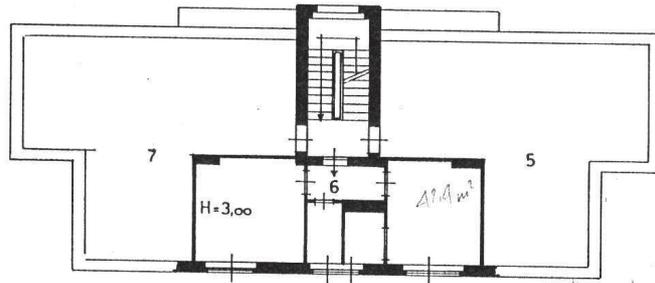
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

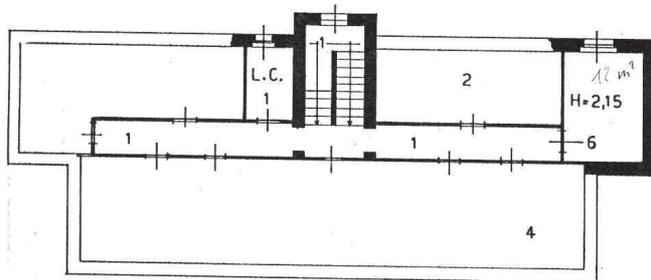
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP 214
SUB. 6

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: Di Nunzio Tonino

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

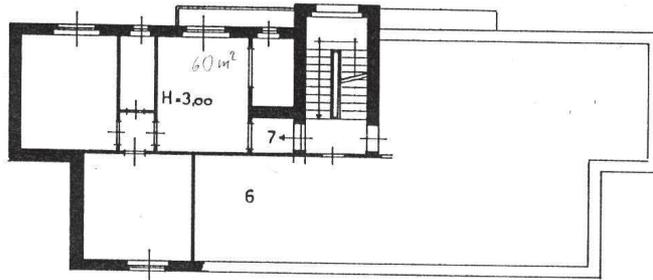
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

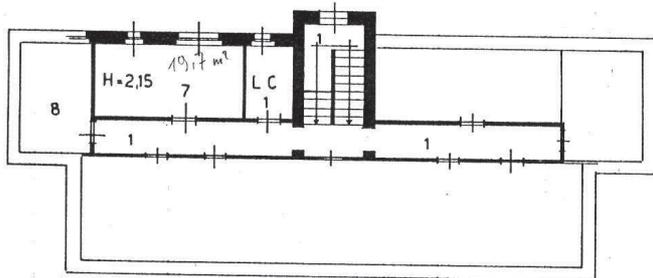
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 7

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: Di Nunzio Tonino

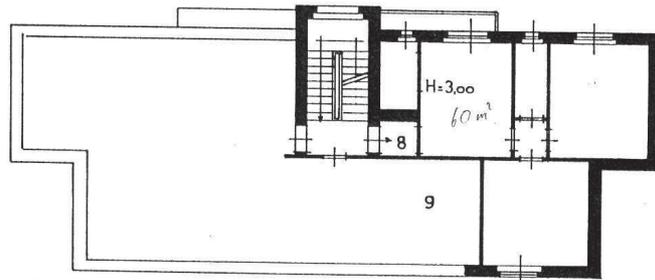
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

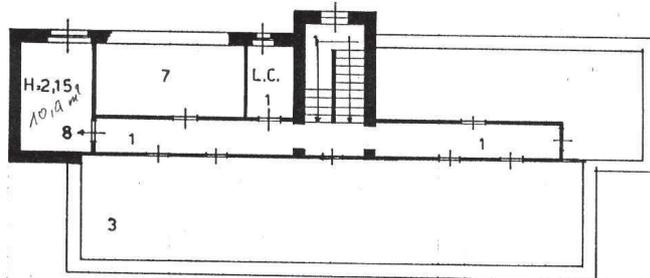
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO

COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DINUNZIO TONINO
è dipendente di questa Amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 8

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
dip. Amministrazione Comunale
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 30-09-87

Firma: Di Nunzio Tonino

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

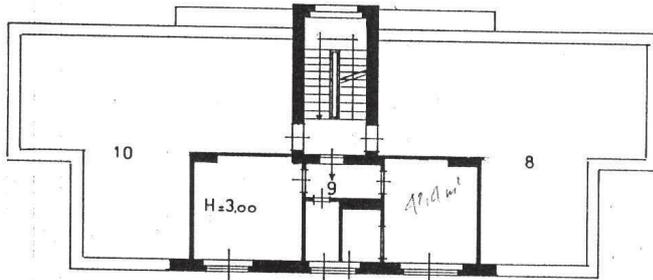
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO

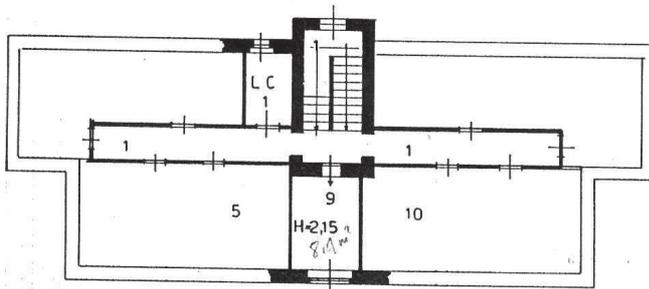
Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO

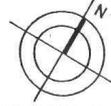
COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 9

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: *Di Nunzio Tonino*

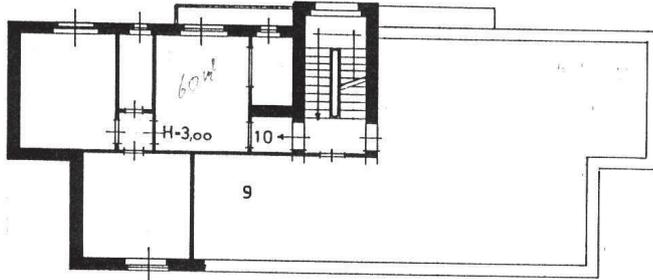
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

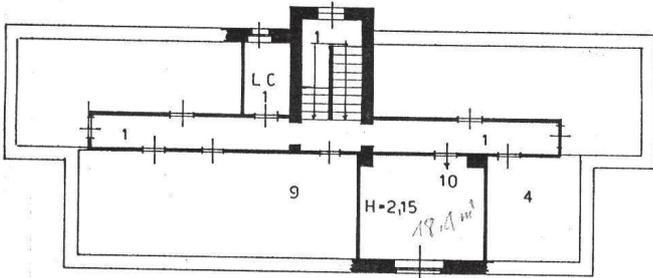
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGHERIO Via SANT'ANNA 21

Ditta COMUNE DI BRUGHERIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO

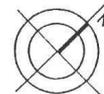
COMUNE DI BRUGHERIO

Si attesta che il geom. DI NUNZIO TONINO
è dipendente di questa amministrazione.

IL SINDACO
(Edoardo Teruzzi)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 1
MAPP. 214
SUB. 10

Compilata dal geom. DI NUNZIO TONINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
dip. Amministrazione Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 30-09-87

Firma: Di Nunzio Tonino

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	2			A/3	4	4,5 vani		Euro 418,33 L. 810.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: T-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	3			A/3	4	3 vani		Euro 278,89 L. 540.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: T-S1;										
Notifica	-							Partita	5329	Mod.58	-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	4			A/3	4	4 vani		Euro 371,85 L. 720.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: T-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	5			A/3	4	4,5 vani		Euro 418,33 L. 810.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: 1-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	6			A/3	4	3 vani		Euro 278,89 L. 540.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: 1-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	7			A/3	4	4 vani		Euro 371,85 L. 720.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: 1-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	8			A/3	4	4 vani		Euro 371,85 L. 720.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: 2-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		1	214	9			A/3	4	3 vani		Euro 278,89 L. 540.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/09/1987 n . 999999/1987 in atti dal 14/09/1990
Indirizzo		VIALE SANT' ANNA n. 21 piano: 2-S1;										
Notifica		-		Partita		5329		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 1 Particella: 214 Sub.: 10

Unità immobiliare

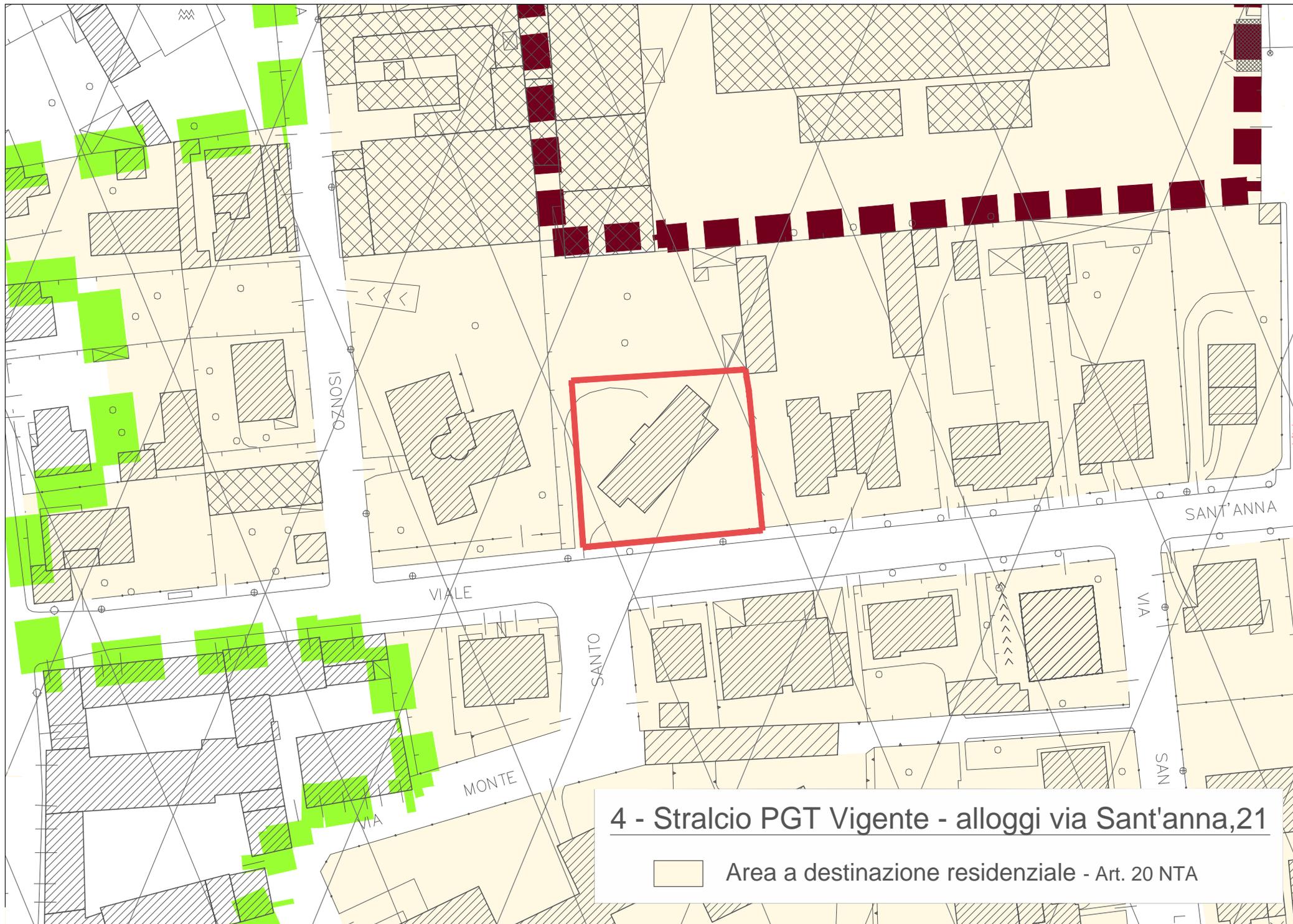
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1		1	214	10			A/3	4	4,5 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE del 30/11/1987 n . 79655 .1/1987 in atti dal 03/03/2003 (protocollo n . 269118) CLS	
Indirizzo		VIA ISONZO n. 5 piano: 2-S1;											
Notifica		326975/2003					Partita		-		Mod.58		-
Annotazioni		porz e											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO	03243880154*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



4 - Stralcio PGT Vigente - alloggi via Sant'anna,21

Area a destinazione residenziale - Art. 20 NTA

Art. 20 Area a destinazione residenziale

Sono le aree a vocazione residenziale.

Oltre a quanto prescritto a livello generale dall'Art. 11, sono escluse le seguenti funzioni:

B.2 Attività produttive

B.5 Centri di telefonia in sede fissa.

B.3.2 Media strutture di vendita (MSV)

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV);

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g, art. 4 del D. lgs. n. 114/98;

B.3.5 Deposito merci e commercio all'ingrosso.

B.4.3 Palestre private, centri fitness, centri wellness oltre 250 mq di S.L.P.

D. Attività connesse al settore agro-zootecnico ed al settore primario

E Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti

F Logistica ed autotrasporti

G Attività insalubri di prima classe ed attività a rischio di incidente rilevante escluse quelle di cui alle categorie "C" e "D"

H - Attività di distribuzione stradale di carburanti

Indici edificatori:

IT	0,50 mq/mq
DF	0,65 mq/mq
H	16,5 m

Nelle aree a destinazione residenziale con vincolo tipologico la DF massima è pari all'indice territoriale di 0,50 mq/mq.

PERIZIA DI STIMA – IMMOBILI VIALE S.ANNA

FASE 1

Individuazione parametri di stima.

L'immobile è situato nel Comune di Brugherio, in viale S.Anna.

Il Comune di Brugherio si trova vicino a Monza, a EST di Milano. Brugherio è posta a confine fra la Tangenziale Est e l'Autostrada Torino-Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è a Monza e la metropolitana Linea Verde ha i suoi binari tronchi a Cologno - Fermata Cologno Nord. L'aerostazione di Linate è raggiungibile in meno di mezz'ora.

Brugherio è servito da un buon servizio di auto linea, e da servizi quali: sanitari, farmacia, cinema, impianti sportivi, stazione dei carabinieri, biblioteca, ristoranti, ect...

Consistenza immobiliare e dati catastali:

L'immobile oggetto di stima è composto da 9 appartamenti ad uso sociale di cui 8 sono assegnati a soggetti mediante graduatoria dell'ufficio casa.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	214	2	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano T - S1		A/3	4	4,5 vani	Euro:418,33
1	214	3	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano T - S1		A/3	4	3 vani	Euro:278,89
1	214	4	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano T - S1		A/3	4	4 vani	Euro:371,85
1	214	5	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano 1 - S1		A/3	4	4,5 vani	Euro:418,33
1	214	6	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano 1 - S1		A/3	4	3 vani	Euro:278,89
1	214	7	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano 1 - S1		A/3	4	4 vani	Euro:371,85
1	214	8	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano 2 - S1		A/3	4	4 vani	Euro:371,85
1	214	9	BRUGHERIO VIALE SANT' ANNA, 21 Piano 2 - S1		A/3	4	3 vani	Euro:278,89
1	214	10	BRUGHERIO VIA ISONZO, 5 Piano 2-S1		A/3	4	4,5 vani	Euro:418,33

nota: il sub 10 riporta erroneamente l'indirizzo di via Isonzo, 5.

Dati urbanistici:

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente in Area a destinazione residenziale di cui all'art.20 delle NTA.

Dati di stima:

La superficie territoriale è stata calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale.

ST = 987,00 mq

FASE 2

Individuazione della Superficie Commerciale Vendibile.

La superficie commerciale dei singoli appartamenti è stata rilevata dalle planimetrie degli appartamenti comunali e si allega la tabella riassuntiva alla presente stima.

Superficie Commerciale Vendibile totale

595,14 mq

FASE 3

Restituzione del valore immobiliare

Archivio OSMI - secondo semestre 2013:

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Appartamenti vecchi (oltre 35 anni) in zona periferica.**

minimo 1.500,00 €/mq

massimo 1.750,00 €/mq

prezzo medio 1.625,00 €/mq

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 1

Valore da convertire in prezzo al mq di superficie commerciale vendibile:

1.625,00 €/mq x 1 = **1.625,00 €/mq**

Vista la legge Regionale 27 del 2009 e più precisamente l'art 46 comma 5 il quale prevede un abbattimento del 20% considerato che l'immobile è occupato:

$1.625,00 \text{ €/mq} - 20\% = 1.300,00 \text{ €/mq}$

Infine visto l'art 46 comma 6 della sopra citata LR 27/2009 dal quale si evince che l'Amministrazione Comunale propone la vendita all'assegnatario degli alloggi sociali ad un prezzo inferiore del 20% rispetto a quello individuato al comma 5:

$1.300,00 - 20\% = 1.040,00 \text{ €/mq}$

Valore appartamento occupato: 1.040,00 €

Valore appartamento libero: 1.625,00 €

Si allega alla presente stima Tabella dei valori di Vendita.

Brugherio, lì 10 Aprile 2014

TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI APPARTAMENTI COMUNALI

Fg 1 Mapp 214 parte Via S. Anna 21

SUB	PIANO	VANI	PRINCIPALI	DIRETTI	CANTINE		BALCONI		DIPENDENZE		CORTILE		SUPERFICIE COMMERCIALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
			100%	100%		25%		25%		25%		10%	
2	T - S1	4,5	50,62	7,23	17,68	4,42			6,35	1,59	86,82	8,68	72,54
3	T - S1	3	31,04	9,08	14,82	3,71			6,35	1,59	86,82	8,68	54,09
4	T - S1	4	50,62	7,23	13,26	3,32			6,35	1,59	86,82	8,68	71,43
5	1 - S1	4,5	50,62	7,23	14,82	3,71	4,40	1,10	6,35	1,59	86,82	8,68	72,92
6	1 - S1	3	31,04	9,08	11,2	2,80			6,35	1,59	86,82	8,68	53,19
7	1 - S1	4	50,62	7,23	14,04	3,51	4,40	1,10	6,35	1,59	86,82	8,68	72,73
8	2 - S1	4	50,62	7,23	10,4	2,60	4,40	1,10	6,35	1,59	86,82	8,68	71,82
9	2 - S1	3	31,04	9,08	8,64	2,16			6,35	1,59	86,82	8,68	52,55
10	2 - S1	4,5	50,62	7,23	18,54	4,64	4,40	1,10	6,35	1,59	86,82	8,68	73,85

SUP COMM TOTALE **595,14**

TABELLA DEI VALORI DI VENDITA PROPOSTI

Fg 1 Mapp 214 parte

Viale S. Anna 21

SUB	SUPERFICIE COMMERCIALE	PROPOSTA DI VENDITA	VALORE DI VENDITA
	mq	€/mq	€
2	72,54	€ 1.040,00	€ 75.441,02
3	54,09	€ 1.040,00	€ 56.258,22
4	71,43	€ 1.040,00	€ 74.291,82
5	72,92	€ 1.040,00	€ 75.841,42
6	53,19	€ 1.040,00	€ 55.317,02
7	72,73	€ 1.040,00	€ 75.638,62
8	71,82	€ 1.040,00	€ 74.692,22
9	52,55	€ 1.625,00	€ 85.392,85
10	73,85	€ 1.040,00	€ 76.808,62

€ 649.681,83



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

5 A

OGGETTO

AREA DI VIALE SANT'ANNA - CON DIRITTI EDIFICATORI -

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	occupata	1	213 p	-	Area a destinazione residenziale - Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 721,00	mq. 360,50	Arrotondato a € 195.206,00

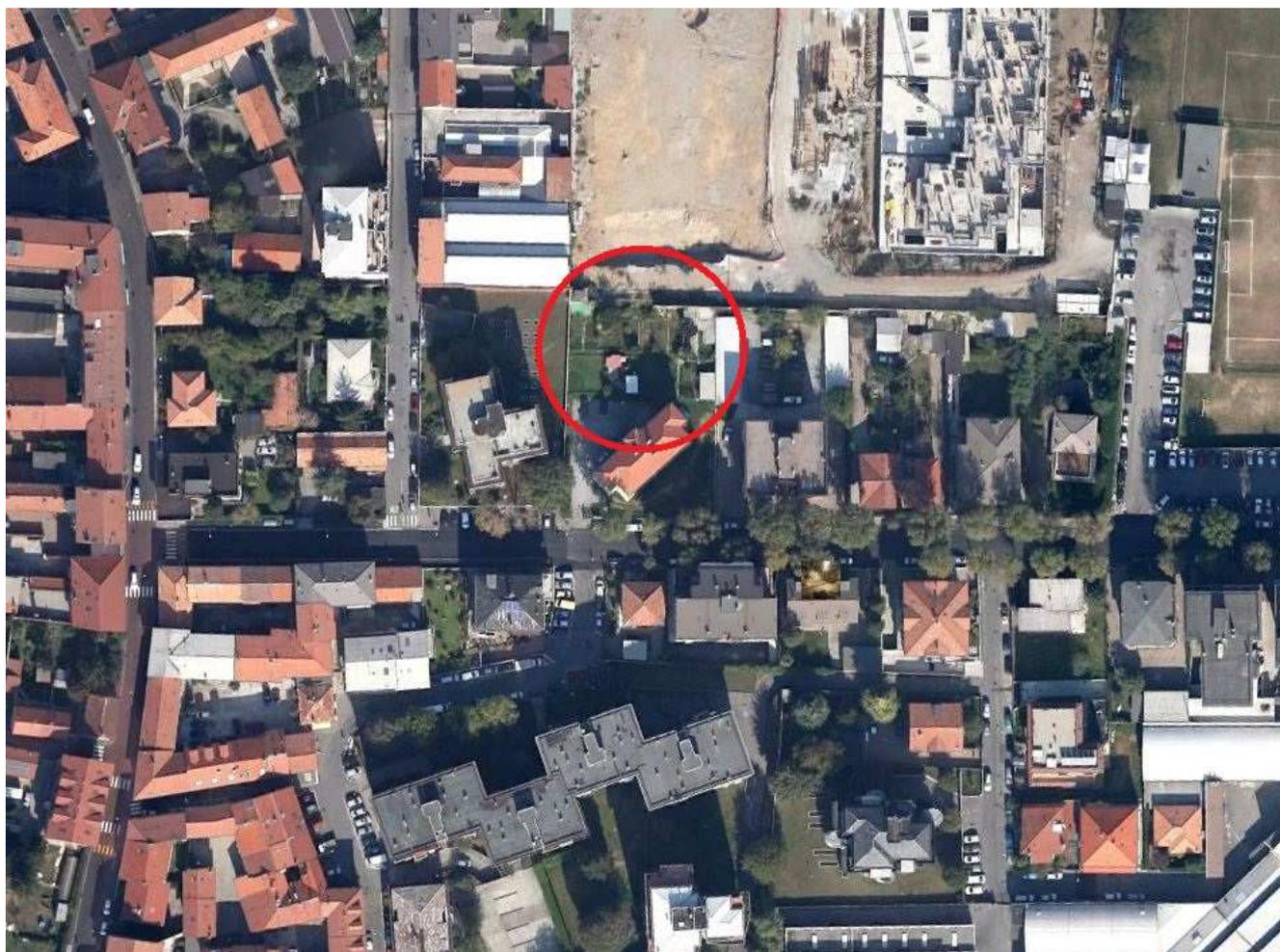


Foto aerea

**Note:**

- I diritti edificatori non utilizzati all'interno dell'area sono commerciabili e/o trasferibili su altra area del territorio comunale.
- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 213 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita, a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale del mappale che la compone.
- La quantità di superficie lorda di pavimento ammessa è calcolata in riferimento alle aree come perimetrare e prevale sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- E stata attivata la procedura per lo sgombero dell'area, occupata senza titolo.



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

5 B

OGGETTO

AREA DI VIALE SANT'ANNA – SENZA DIRITTI EDIFICATORI-

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	Occupata	1	213 p	-	Area a destinazione residenziale - Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 721,00	mq. 0,00	Arrotondato a € 59.692,00

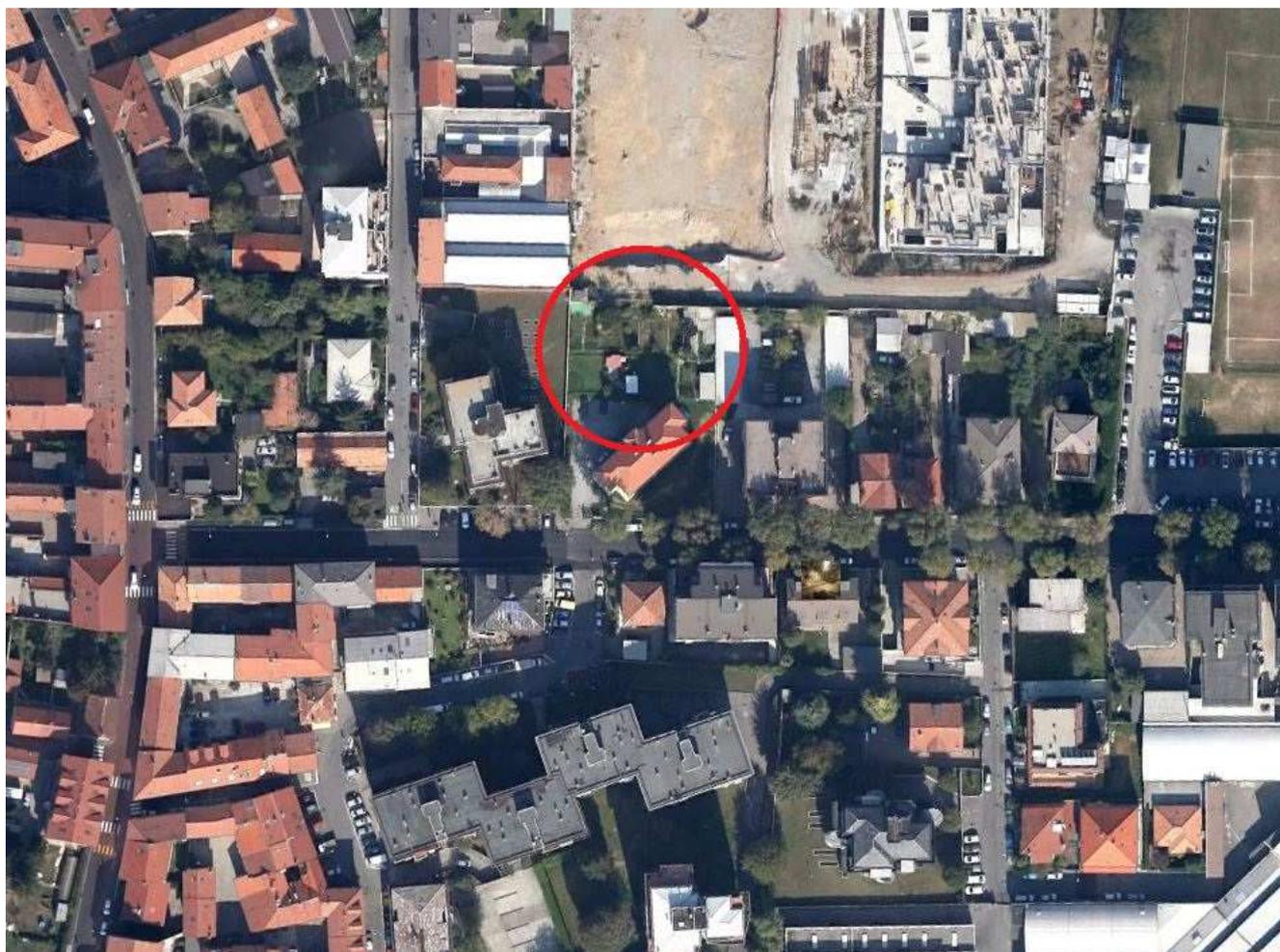


Foto aerea

**Note:**

- L'allegato stralcio delle NTA è relativo alla destinazione urbanistica dell'area. Gli altri articoli richiamati nel suddetto stralcio, sono consultabili nell'elaborato D01 – Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
- I dovuti frazionamenti del mappale 213 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita, a cura e spese dell'acquirente.
- La superficie territoriale sopra riportata è calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale del mappale che la compone.
- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantità che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 360,50 di slp, che rimangono di proprietà comunale.
- All'area acquisita rimane la destinazione a "residenziale". E' sempre possibile, in una fase successiva, far atterrare dei diritti edificatori, da acquistare esternamente, fino ad un massimo di mq. 360,50 di SIp.
- E stata attivata la procedura per lo sgombero dell'area, occupata senza titolo



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Sviluppo del Territorio
Sezione: Patrimonio / Urbanistica

scheda

5 C

OGGETTO

AREA DI VIALE SANT'ANNA – SOLO DIRITTI EDIFICATORI-

DATI RELATIVI ALL' AREA DI DECOLLO	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
	Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
	1	213 p	-	Area a destinazione residenziale - Art.20	0,50 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie di decollo	SLP Ammessa	Costo unitario di SLP
mq. 721,00	mq. 360,50	€/mq. 376,00

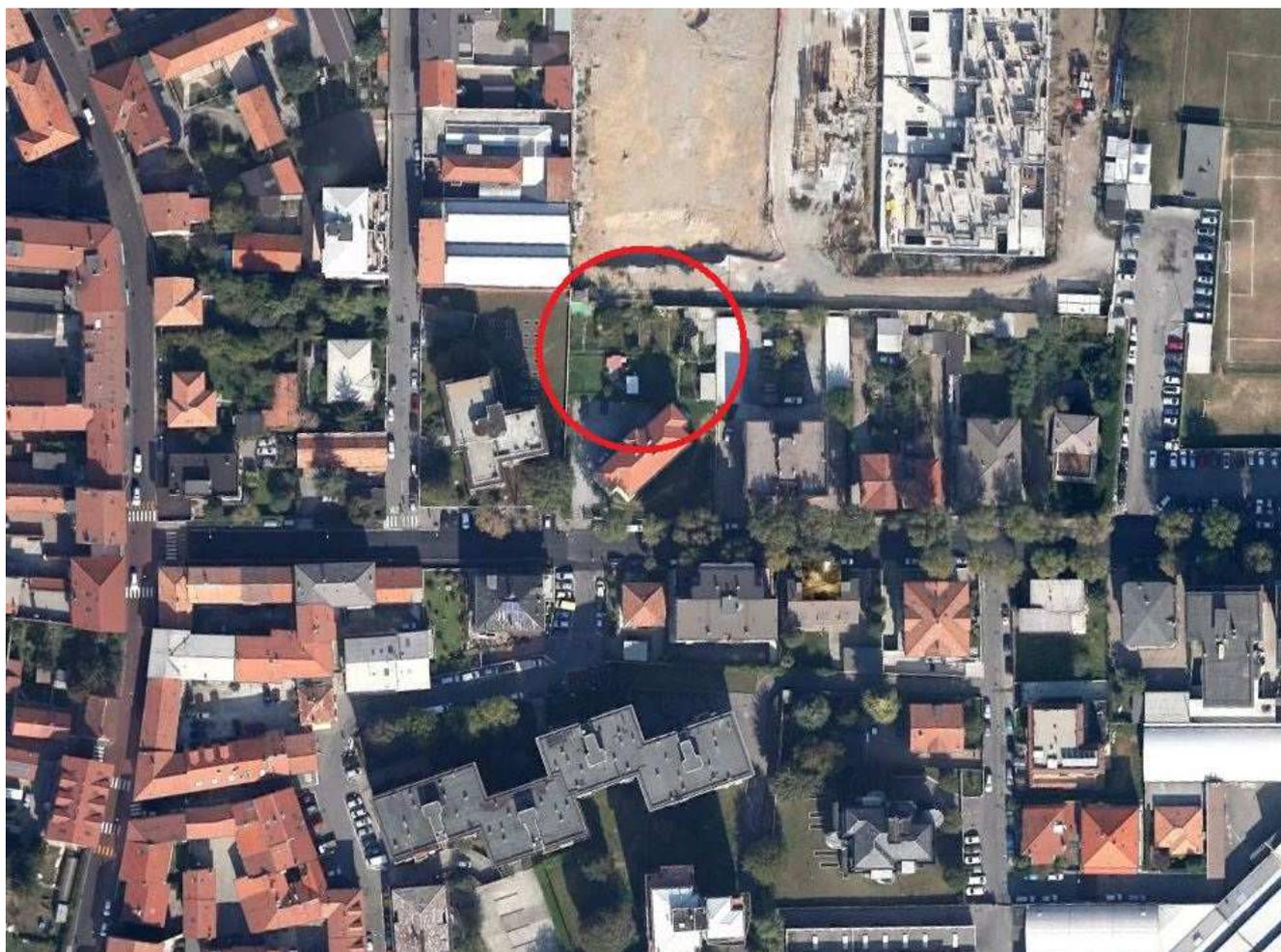


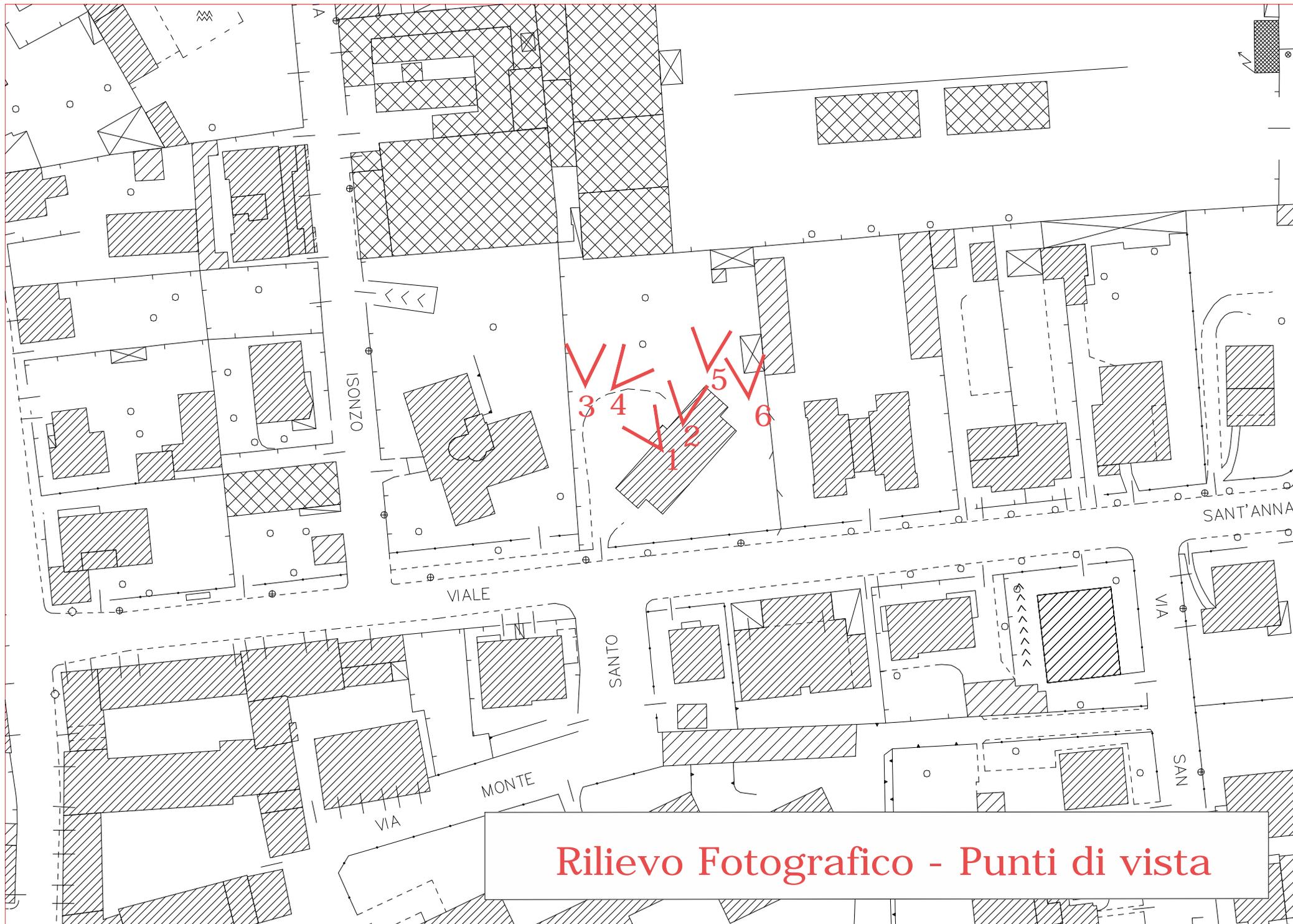
Foto aerea



COMUNE DI BRUGHERIO

Note:

- I diritti edificatori che si generano sono calcolati in riferimento alle aree come perimetrare e prevalgono sulla eventuale differente quantit  che risulterebbe dall'applicazione dell'indice territoriale sulla base della visura catastale, oppure sulla base della rilevazione strumentale effettuata in sede di presentazione di titolo abilitativo.
- I diritti edificatori generati dalla destinazione impressa all'area sono pari a mq. 360,50 di SIp.
- I diritti edificatori vengono alienati con la specifica destinazione a "Residenziale".
- La richiesta dei diritti edificatori pu  essere parziale o totale ma in entrambi i casi deve essere supportata da apposita proposta progettuale e individuazione dell'area di atterraggio.



Rilievo Fotografico - Punti di vista





3



4



5



6



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2014

Data: 02/04/2014 - Ora: 10.58.33 Fine

Visura n.: T90346 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BRUGHERIO (Codice: B212)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 213

Immobile

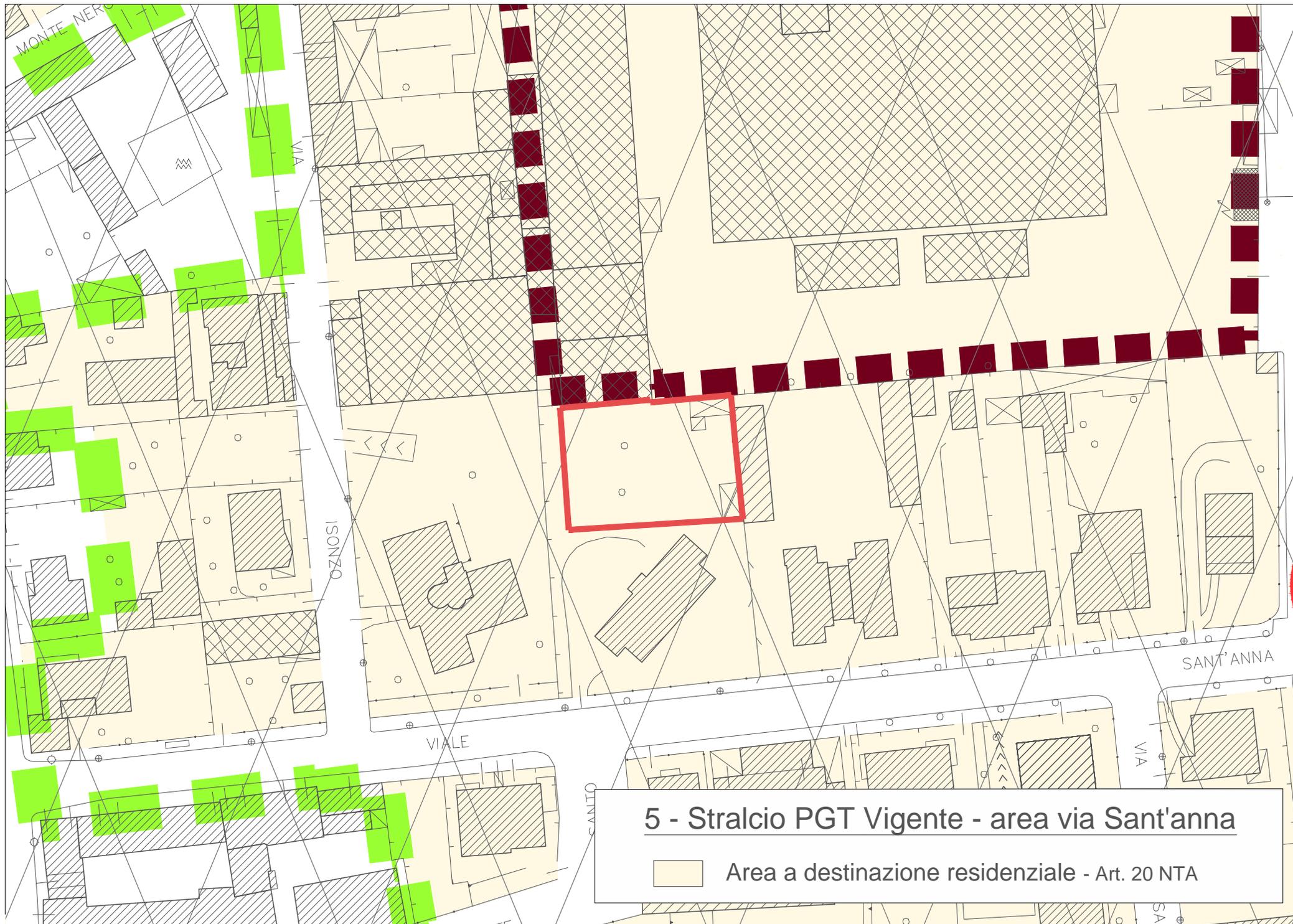
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	1	213		-	SEMINATIVO 1	08 20		Euro 5,29 L. 10.250	Euro 5,08 L. 9.840	Impianto meccanografico del 01/01/1965
Notifica						Partita	36			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



5 - Stralcio PGT Vigente - area via Sant'anna

Area a destinazione residenziale - Art. 20 NTA

Art. 20 Area a destinazione residenziale

Sono le aree a vocazione residenziale.

Oltre a quanto prescritto a livello generale dall'Art. 11, sono escluse le seguenti funzioni:

B.2 Attività produttive

B.5 Centri di telefonia in sede fissa.

B.3.2 Media strutture di vendita (MSV)

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV);

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g, art. 4 del D. lgs. n. 114/98;

B.3.5 Deposito merci e commercio all'ingrosso.

B.4.3 Palestre private, centri fitness, centri wellness oltre 250 mq di S.L.P.

D. Attività connesse al settore agro-zootecnico ed al settore primario

E Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti

F Logistica ed autotrasporti

G Attività insalubri di prima classe ed attività a rischio di incidente rilevante escluse quelle di cui alle categorie "C" e "D"

H - Attività di distribuzione stradale di carburanti

Indici edificatori:

IT	0,50 mq/mq
DF	0,65 mq/mq
H	16,5 m

Nelle aree a destinazione residenziale con vincolo tipologico la DF massima è pari all'indice territoriale di 0,50 mq/mq.

PERIZIA DI STIMA – AREA VIALE S.ANNA

FASE 1

Individuazione parametri di stima.

L'area è situata nel Comune di Brugherio, in viale S. Anna.

Il Comune di Brugherio si trova vicino a Monza, a EST di Milano. Brugherio è posta a confine fra la Tangenziale Est e l'Autostrada Torino-Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è a Monza e la metropolitana Linea Verde ha i suoi binari tronchi a Cologno - Fermata Cologno Nord. L'aerostazione di Linate è raggiungibile in meno di mezz'ora.

Brugherio è servito da un buon servizio di auto linea, e da servizi quali: sanitari, farmacia, cinema, impianti sportivi, stazione dei carabinieri, biblioteca, ristoranti, ect...

Consistenza immobiliare e dati catastali:

L'immobile in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Brugherio al Foglio 1 mappale 213 parte.

I dati catastali del mappale oggetto di stima sono i seguenti:

Fg 1 mappale 213 - cat. Seminativo, classe 1, consistenza ha 00.08.20, R.D, € 5,29 e R.A. € 5,08;

Dati urbanistici:

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente in Area a destinazione residenziale di cui all'art.20 delle NTA.

Dati di stima:

La superficie territoriale è stata calcolata dall'ufficio sulla base della cartografia del Piano di Governo del Territorio e pertanto può differire da quella rilevata nella visura catastale.

ST = 721,00 mq

Indice di edificazione territoriale IT 0,50 mq/mq

Calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

$721,00 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 360,50 \text{ mq}$

Calcolo del Volume virtuale

$360,50 \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 1.081,50 \text{ mc}$

FASE 2

Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile.

Trattandosi di area destinata a residenziale si considera come coefficiente di maggiorazione il seguente valore:

- per abitazioni, uffici e negozi di vicinato $K = 1,1821$

Pertanto:

SLP = mq 360,50

K = 1,1821

Superficie Commerciale Vendibile (SV): SLP x K

360,50 mq x 1,1821 = **426,14 mq**

FASE 3

Restituzione del valore immobiliare

Sulla base dei prezzi del Secondo Semestre 2013 rilevati da OSMI, in ambito locale per terreni residenziali in zona periferica, si valuta l'importo medio e si converte in valore al Mq di SV; si considera il deprezzamento del 5% dovuto all'andamento attuale del mercato e si ottiene il nostro più probabile valore unitario.

Archivio OSMI - secondo semestre 2013:

Prezzo dichiarato in atto per vendita per **Terreno residenziale in zona periferica.**

minimo 180,00 €/mc

massimo 200,00 €/mc

prezzo medio 190,00 € /mc

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 1

Valore da convertire in prezzo al mq di superficie commerciale vendibile:

190,00 €/mc x 1 = 190,00 €/mc

Valore da convertire in prezzo al mq di superficie commerciale vendibile:

190 €/mc x 1.081,50 mc = € 205.485,00

205.485,00 € : 426,14 mq di SV = 482,20 €/mq

Visto l'andamento del mercato e le criticità economiche attuali si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 5%.

Prezzo da utilizzare per la stima:

482,20 * 0,95 = **458,09 €/mq**

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno con i diritti edificatori:

Superficie Commerciale Vendibile:

SV= 360,50 mq x 1,1821 = 426,14 mq

Valore di mercato:

458,09 x SV = 458,08 €/mq x 426,14 mq = 195.206.21 €

Valore Totale arr.: 195.206,00 €

FASE 4

Valore delle aree edificabili

458,09 €/mq è il valore al mq della SV, come sopracalcolato.

individuazione del coefficiente di attuazione:

$$S = 1/(1+r)^a$$

dove:

- a = durata dell'arco temporale misurato in anni 5
- r = saggio di interesse espresso in percentuale, $(KE \times 50\%) + (KD \times 50\%)$

dove:

- (KE) = stima della remunerazione attesa data dalla somma del tasso "risk free" e del premio per il rischio, almeno pari al tasso "risk free":

$$KE = 4,04\% + 4,04\% = 8,08\%$$

(di cui 4,04% è la media fra l'interesse negli scorsi 12 mesi acquisiti dalla Banca Centrale Europea 4,21 e 3,87)

- (KD) = stima del costo del capitale data dalla somma del saggio base finanziario (interbancario Eurobor) e del margine di rischio spread:

$$KD = a + b$$

dove:

a = saggio di interesse base finanziario a 12 mesi è 0,55 (media fra lo 0,60 del 05/03/2013 e il 0,50 del 05/03/2014);

b = spread di 4,5 %

$$KD = 0,55\% + 4,5\% = 5,05\%$$

Pertanto:

$$r = (8,08\% \times 50\%) + (5,05\% \times 50\%) = 6,6\%$$

$$\text{e il Coefficiente } S = 1 / (1 + 6,6\%)^5 = 0,72$$

La funzione del coefficiente di attuazione consiste nel ridurre il valore futuro, in proporzione alla durata dell'arco temporale e all'ammontare del saggio di interesse, così da esprimere la maggiore preferenza per valori più prossimi al presente.

$$458,09 \text{ €/mq} \times 0,72 = 329,82 \text{ €/mq di Superficie Commerciale Vendibile (SV)}$$

FASE 5

Valore dei diritti edificatori

Valore agricolo medio determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri: 7 €

al mq di ST.

Coefficiente correttivo = 1

Conversione in prezzo al mq di Superficie Commerciale Vendibile:

$((7 \times 1) \times 721,00 \text{ mq}) : 426,14 \text{ mq} = 11,81 \text{ €/mq di SV}$

$329,82 - 11,81 = 318,01 \text{ €/mq di SV}$

Calcolo del prezzo più probabile dei diritti edificatori:

prezzo da convertire in prezzo al mq di SLP:

$(318,01 \times 426,14 \text{ mq}) : 360,50 \text{ mq} = \text{€ } 375,91 \text{ €/mq di SLP}$

Valore Unitario arr.: 376,00 €/mq

Valore unitario del solo terreno quale contenitore di futuri diritti edificatori:

$458,09 - 318,01 = 140,08 \text{ €/mq di SV}$

prezzo da convertire in prezzo al mq di ST:

$(140,08 \times 426,14 \text{ mq}) : 721,00 \text{ mq} = \text{€ } 82,79 \text{ €/mq di ST}$

Calcolo del prezzo più probabile del Terreno senza i diritti edificatori:

$82,79 \text{ €/mq} \times 721,00 \text{ mq} = 59.691,59 \text{ €}$

Valore Totale arr.: 59.692,00 €

Brugherio, lì 5 Marzo 2014