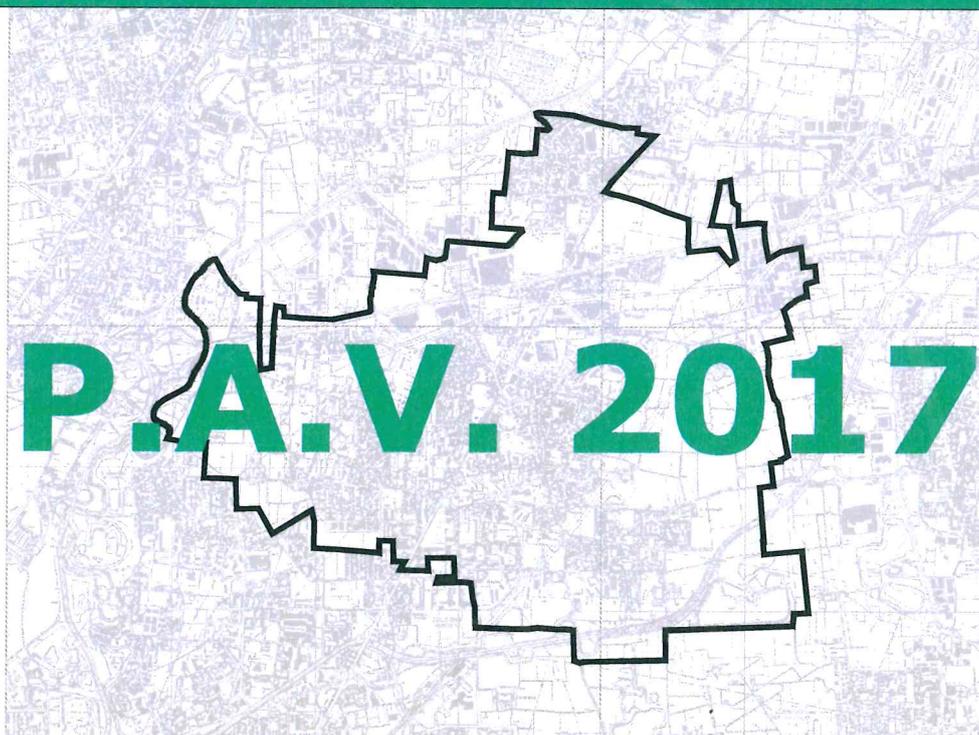




COMUNE DI BRUGHERIO  
Provincia di Monza e Brianza

**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 : febbraio 2017

Allegato alla Delibera Consiliare  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Unità organizzativa competente:  
Patrimonio

Il Responsabile del Procedimento  
**Arch. Lorena SANTINELLI**

Il Sindaco  
**Antonio Marco TROIANO**

Il Segretario Comunale  
**Dott. Giuseppe MORGANTE**

Il Presidente del Consiglio Comunale  
**Dott.ssa Carmela MARTELLO**

Il Dirigente del Settore  
Gestione del Territorio  
**Arch. Luca GILARDONI**

## Indice:

- Riepilogativo PAV 2017: Elenco dei Beni
- Tavola localizzazione degli immobili
- Schede descrittive di ogni singolo immobile con relative note, complete di:
  - Eventuali pareri, autorizzazioni, certificazioni
  - Rilievo fotografico
  - Estratto Mappa Catastale
  - Visura Catastale
  - Stralcio Piano di Governo del Territorio – PGT- Azzonamento
  - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione – NTA – del PGT vigente
  - Stralcio Piano di Governo del Territorio – PGT- Tav. Vincoli
  - Stima dei beni

**Riepilogativo PAV 2017 -**

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

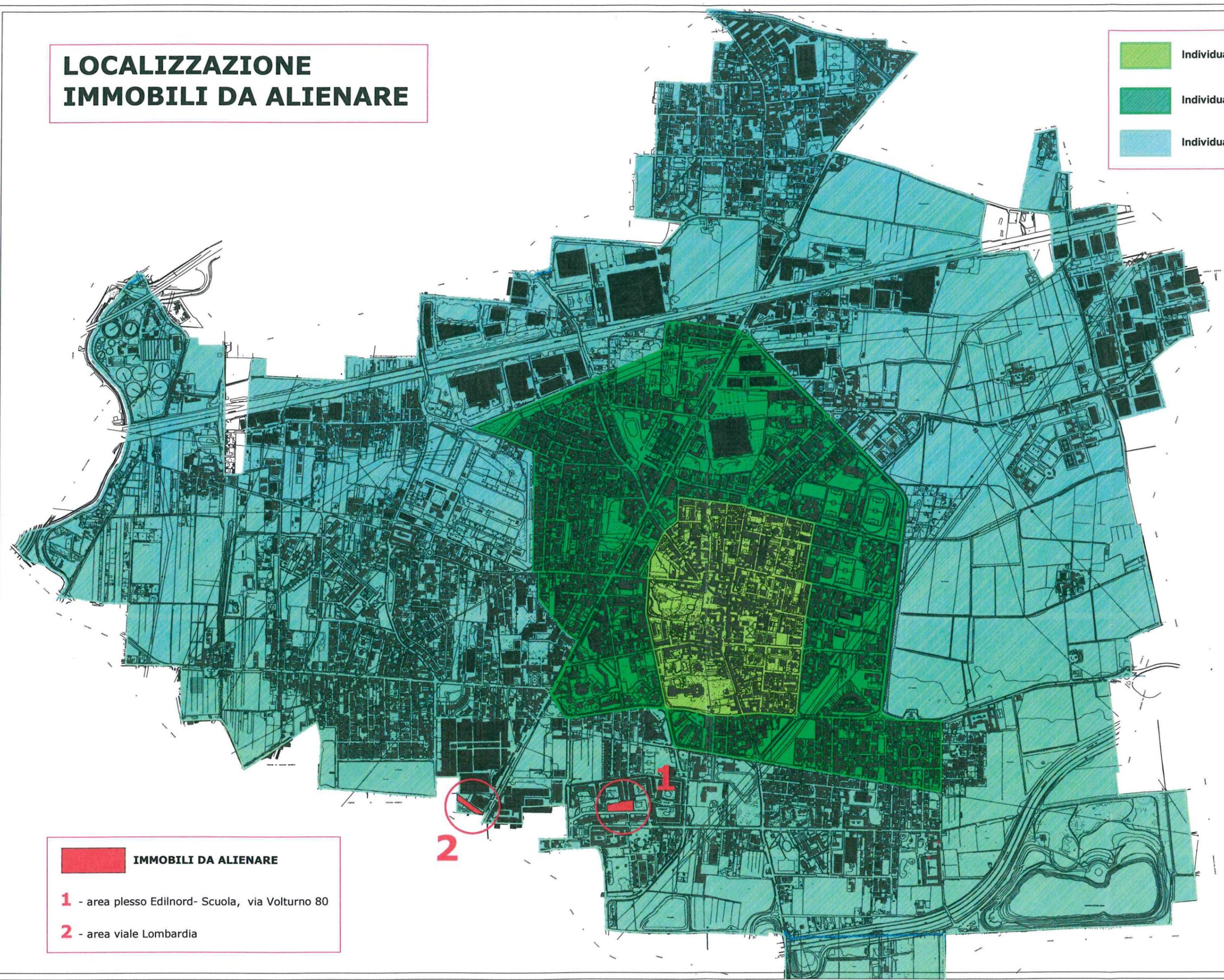
Indice	Identificativo	Tipologia	Stato	FG	mapp	Sub	SLP Ammessa	Prezzo a base d'Asta
1	Via Volturmo, 80	Unità immobiliare e area di pertinenza	Occupato	34	112		805 mq	€ 315.000,00
					149			
2	Viale Lombardia	Area	Libero	33	126 p		2.237,00 mq	€ 158.000,00
					128			

# LOCALIZZAZIONE IMMOBILI DA ALIENARE

Individuazione zona CENTRO

Individuazione zona di SEMI-PERIFERIA

Individuazione zona di PERIFERIA



**IMMOBILI DA ALIENARE**

**1** - area plesso Edilnord- Scuola, via Volturno 80

**2** - area viale Lombardia



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Gestione Territorio  
Sezione: Patrimonio  
Id. Inventario 114  
OGGETTO

scheda

1

**PLESSO EDILNORD SCUOLA**

**VIA VOLTURNO, 80**

Tipo	Stato	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Fg	Mappali	Zona e art. NTA	Indice IT
Unità imm. e area di pertinenza	Occupato sino alla data del 15/08/2017	34	112	Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e Piano dei Servizi - Art. 27	0,25 mq/mq
			149		

SINTESI STIMA			
Superficie Territoriale calcolata	SLP		Prezzo a base d'asta
	Esistente	Ammessa	
mq. 3220,00	mq. 357,00	mq. 805,00	Arrotondato a € 315.000,00

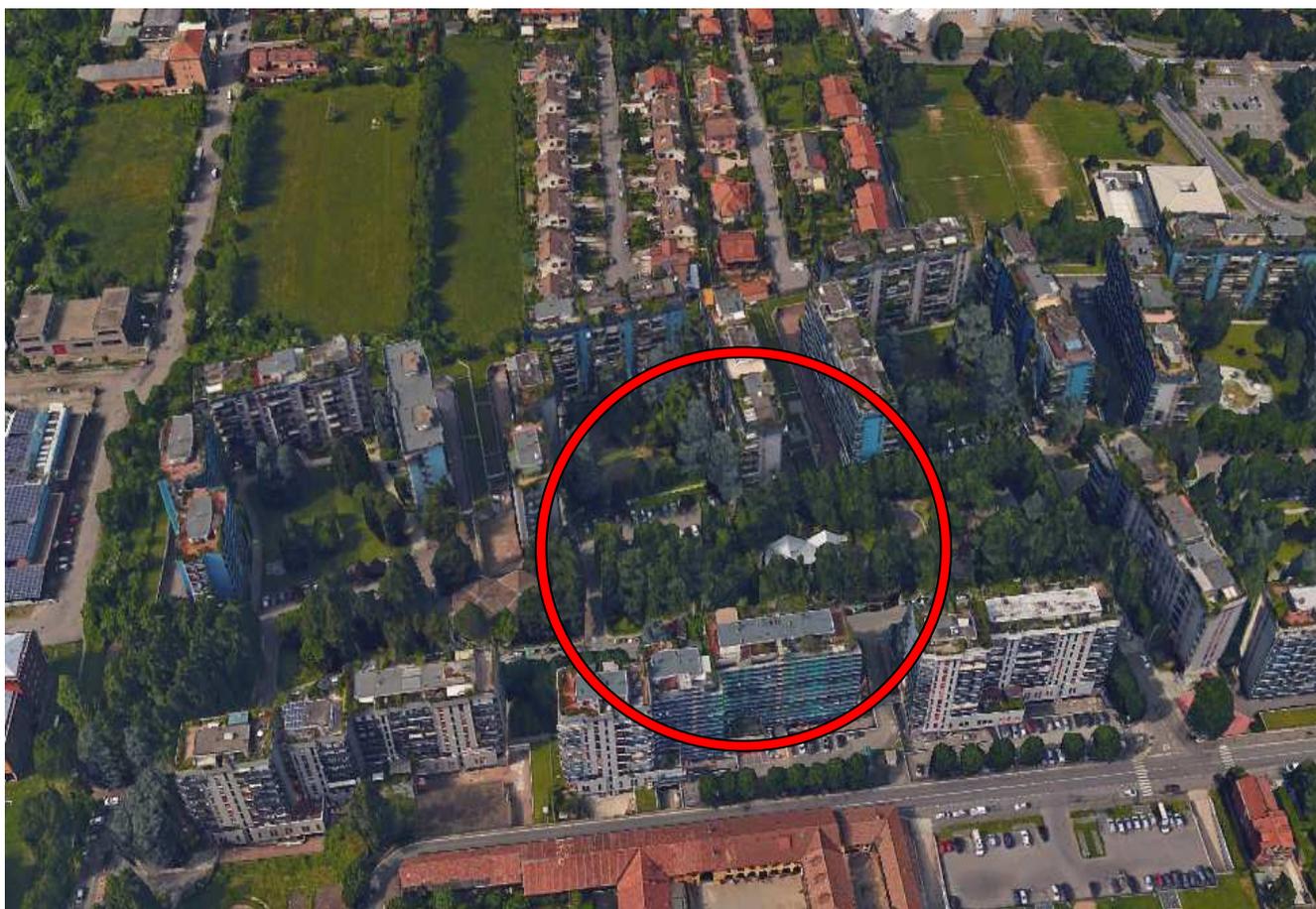


Foto aerea



## Note:

- Si allega lo stralcio delle vigenti NTA illustrante le tipologie di interventi ammesse sull'immobile oggetto di alienazione, chiarimenti e precisazioni in merito potranno essere richiesti al Settore Sviluppo del Territorio – Sezione Edilizia ed Urbanistica.
- Trattandosi di un edificio verrà predisposta, a cura del Comune, certificazione energetica da allegare al bando di alienazione.
- La superficie territoriale sopra riportata è stata rilevata nelle visure catastali dei mappali che la compongono.

## SERVITU' E PATTI PARTICOLARI:

Si riporta quanto previsto:

Nella Convenzione detta 74/64 registrata a Monza (MB) il 26/03/1964 sottoscritta tra la Soc. EdilNord sas ed il Comune di Brugherio:

- *"il fabbricato scolastico e l'area di pertinenza dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Brugherio il quale d'altro lato si impegna a conservare permanentemente la destinazione dell'area in oggetto esclusivamente ad edilizia scolastica";*

Nell'Atto di vendita sottoscritto in data 07/01/1972 tra la Soc. EdilNord sas (in liquidazione) ed il Comune di Brugherio e di cui al rep.n.5030 racc.n. 1554:

- *"per l'uso la manutenzione della rete stradale ed in genere di tutti i servizi di uso comune del comprensorio Edilnord nessun contributo sarà dovuto dal Comune acquirente";*
- *"la fognatura della scuola scarica nella rete predisposta su proprietà dei condomini che compongono il complesso residenziale Edilnord, proprietà già gravata di servitù passiva";*
- *"la centrale termica situata nella scuola serve anche per il riscaldamento del vicino asilo e vengono vincolati in perpetuo a tale destinazione la centrale stessa, il locale in cui è posta e le canalizzazioni come attualmente esistenti nell'area destinata all'asilo";*
- *"Sull'area annessa alla scuola esistono camerette di ispezione della società telefonica SIP ed una canalizzazione della stessa società, che l'acquirente dovrà mantenere. Alla società telefonica è stato concesso il diritto di ispezione di tali impianti";*
- *"Sull'area annessa alla scuola esistono pali per l'illuminazione e cavi relativi di proprietà della Azienda Elettrica Municipale, a favore della quale è stata costituita la relativa servitù, con convenzione in data 14/05/1964 registrata a Milano atti privati il 22/05/1964 al n° 129855";*
- *"l'acquirente prende atto che sull'area annessa alla scuola esistono pozzi perdenti costruiti dalla società Edilnord e destinati allo smaltimento delle acque pluviali raccolte dalla superficie stradale e dalle strade circostanti, e si impegna a mantenerli in luogo e a consentire la utilizzazione fino a che durerà tale loro destinazione.*

Nella Deliberazione di Giunta comunale n.243 del 11/12/2014 avente ad oggetto: "ASILO NIDO PRESSO IL PLESSO EDILNORD OGGETTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E LILLA' SAS PER PARTNERSHIP INTERVENTO – ISTITUZIONE VINCOLO DESTINAZIONE D'USO VENTENNALE DELL'IMMOBILE" che prevede un "Vincolo di destinazione d'uso ad Asilo Nido, per una durata di 20 anni dal 26/09/2011 al 25/09/2031.

L'Immobile oggetto di alienazione è occupato sino alla data del 15/08/2017 come da Atto di Concessione rep.n. 3751 del 12/02/2014 agli atti del Comune.



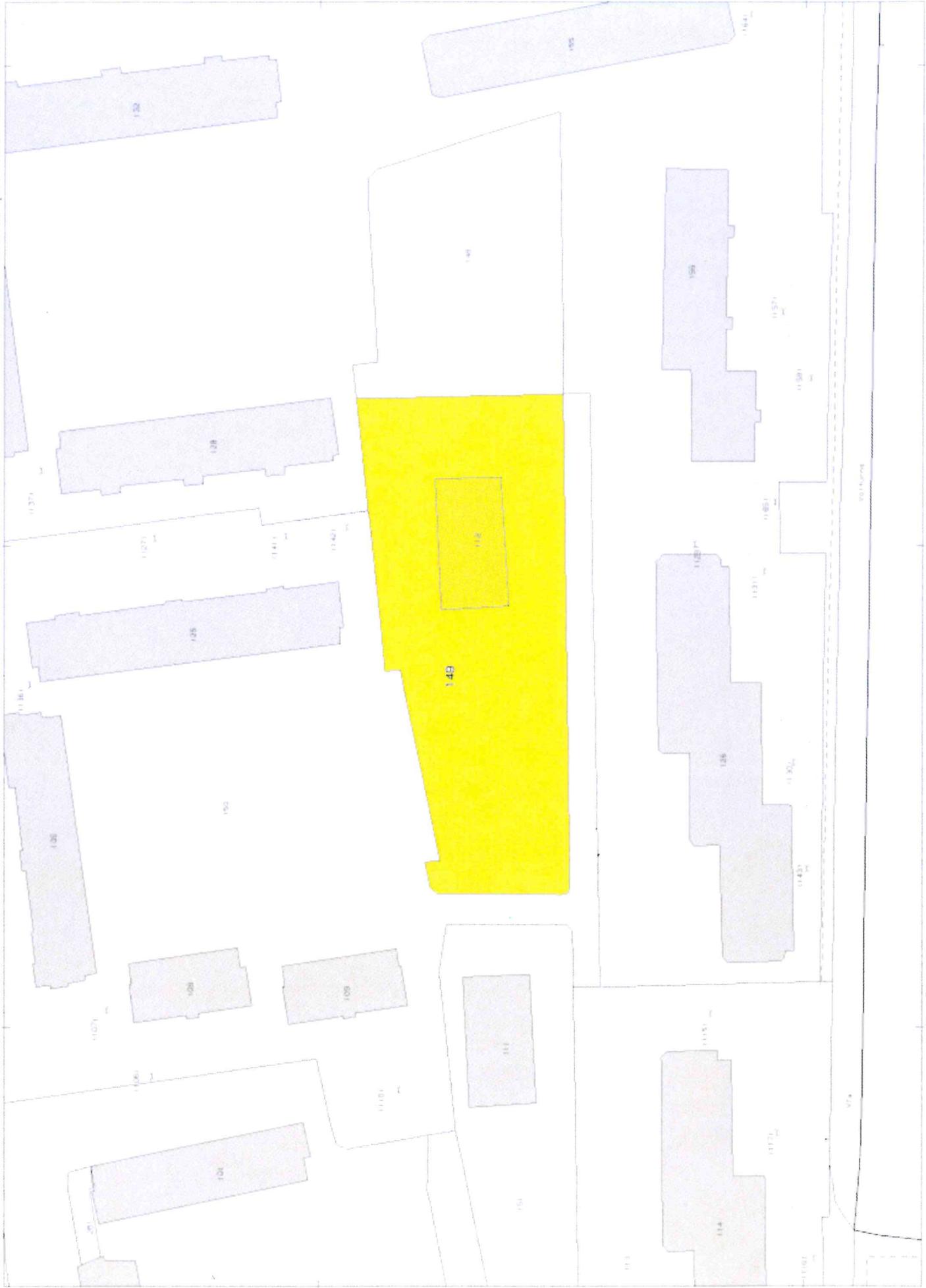
## COMUNE DI BRUGHERIO

Il Comune, sino al termine del suddetto vincolo ventennale (25/09/2031), si riserva n° 5 posti (a tempo pieno) da assegnare a bambini provenienti da graduatorie comunali, senza vincoli legati alle fasce d'età.

L'acquirente sarà tenuto a gestire il servizio di Asilo nido nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, in particolare della DGR Lombardia n 20588/2005 nonché dei requisiti di accreditamento approvati dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Brugherio, Monza Villasanta del 22 febbraio 2011.



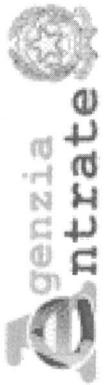




N=5043300

E=1523100

I Particella 149



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2016 - Ora: 14.21.25 Fine  
Visura n.: T203414 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BRUGHERIO ( Codice: B212)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
	<b>Foglio: 34 Particella: 112</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	112				B/5	U	1160 m <sup>3</sup>	Totale: 357 m <sup>2</sup>	Euro 539,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA VOLTURNO n. 80 piano: T-S1;												
<b>Annotazioni</b> classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO		03243880154*	(1) Proprieta' per I/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/01/1972 protocollo n. 931495 in atti dal 05/12/2003 Repertorio n.: 5030 Rogante: DR. L. BARASSI Sede: BRUGHERIO Registrazione: COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) (n. 14927.1/1972)				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune B212 - Sezione - Foglio 34 - Particella 112

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BRUGHERIO ( Codice: B212)</b>		
	<b>Provincia di MILANO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 34 Particella: 149</b>		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	34	149		-	FU D ACCERT	32 20				Agrario
<b>VERIFICA STRAORDINARIA del 17/03/1970 in atti dal 17/03/1970 (n. 870)</b>										

**Notifica**

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI BRUGHERIO con sede in BRUGHERIO		DIRITTI E ONERI REALI	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			(1) Proprietà per 1/1	
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/01/1972 protocollo n. MI0088777 in atti dal 16/02/2017 Rogante: GILARDONI Sede: BRUGHERIO Registrazione: PU			CODICE FISCALE	
Sede: MONZA n. 390 del 17/01/1972 ISTRUMENTO NOTAIO L. BARASSI REP. 5030 (n. 8955.1/2017)			03243880154*	

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 000931495 del 05/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugherio

Via Volturmo

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 112

Subalterno:

Compilata da:

Moriondo Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Geometri

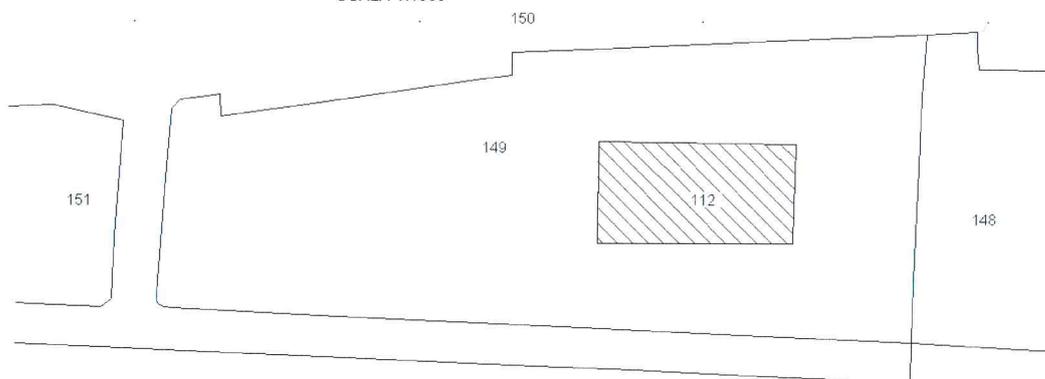
Prov. Milano

N. 8945

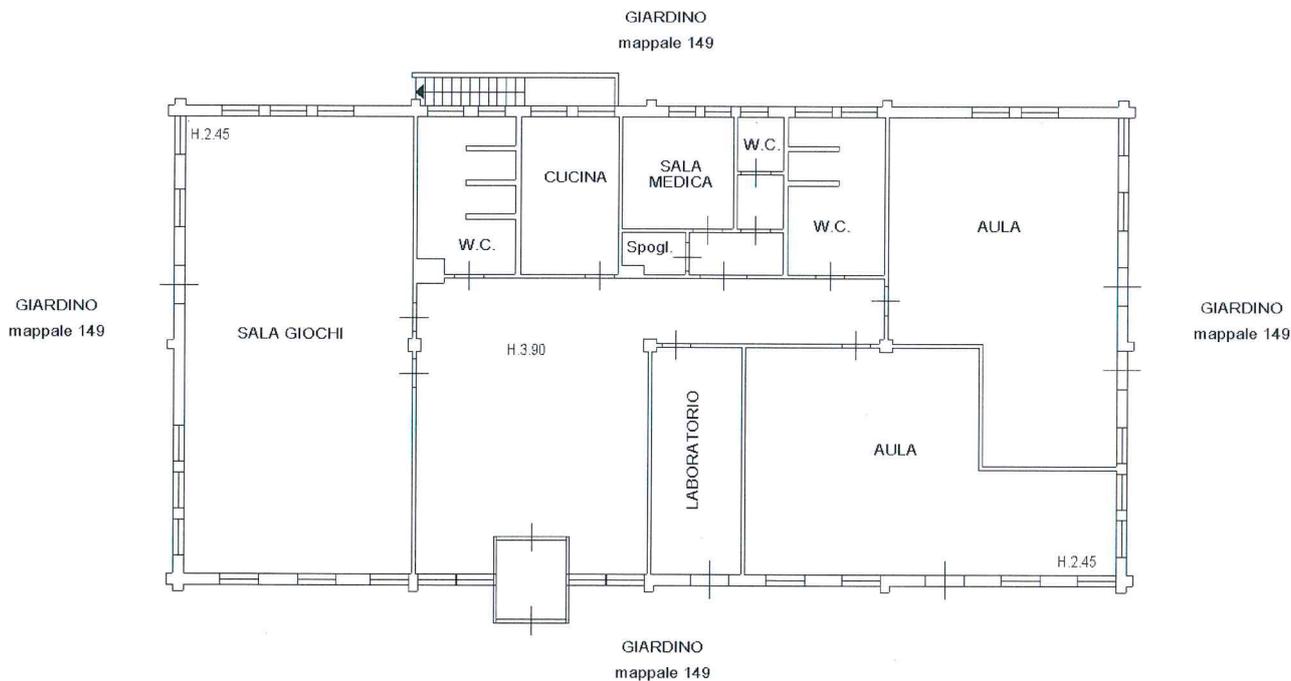
Scheda n. 1

Scala 1:200

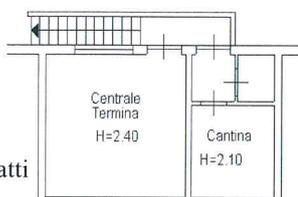
ESTRATTO MAPPA FG 34  
SCALA 1:1000



PIANO TERRA

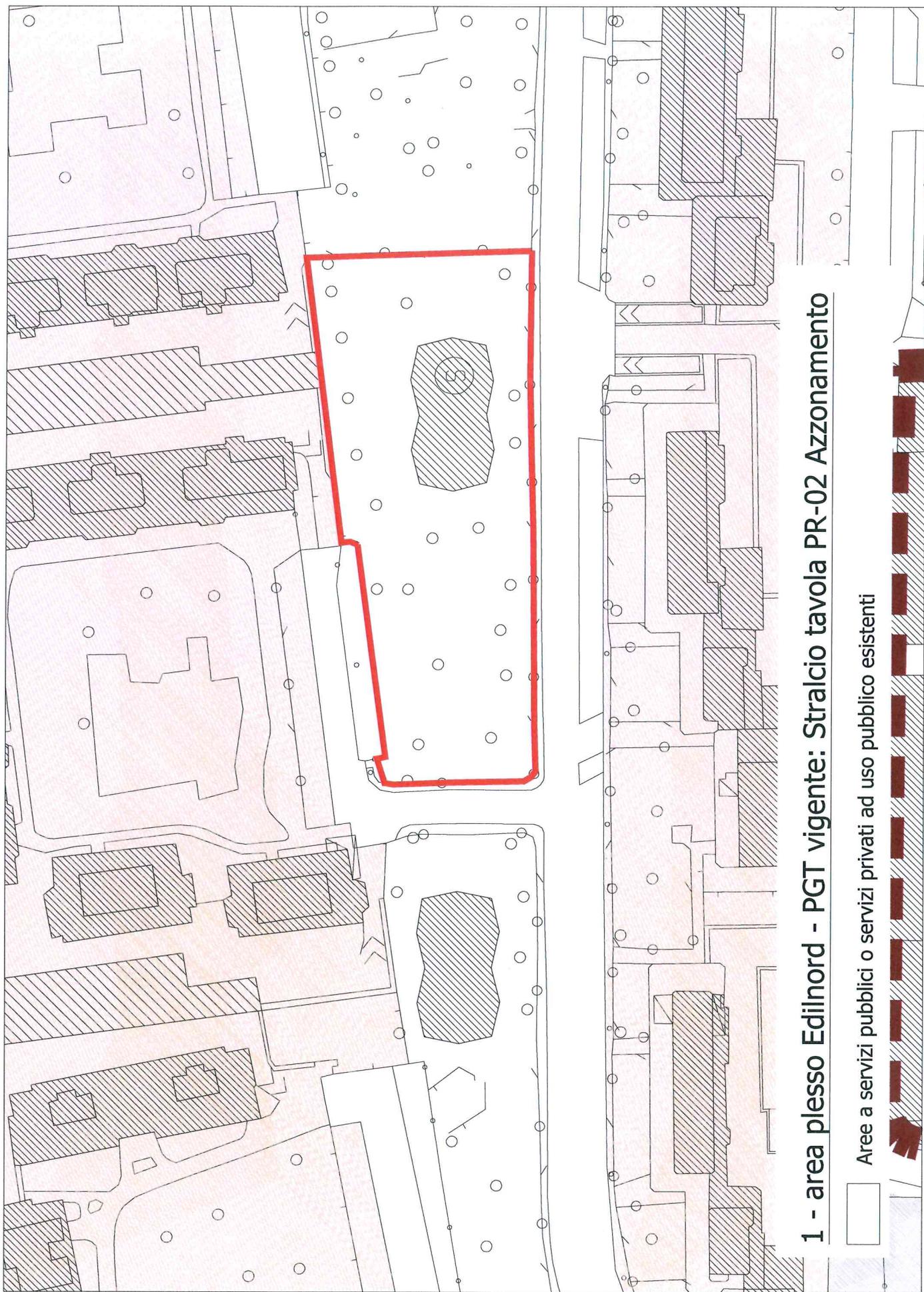


PIANO INTERRATO



200

Ultima planimetria in atti



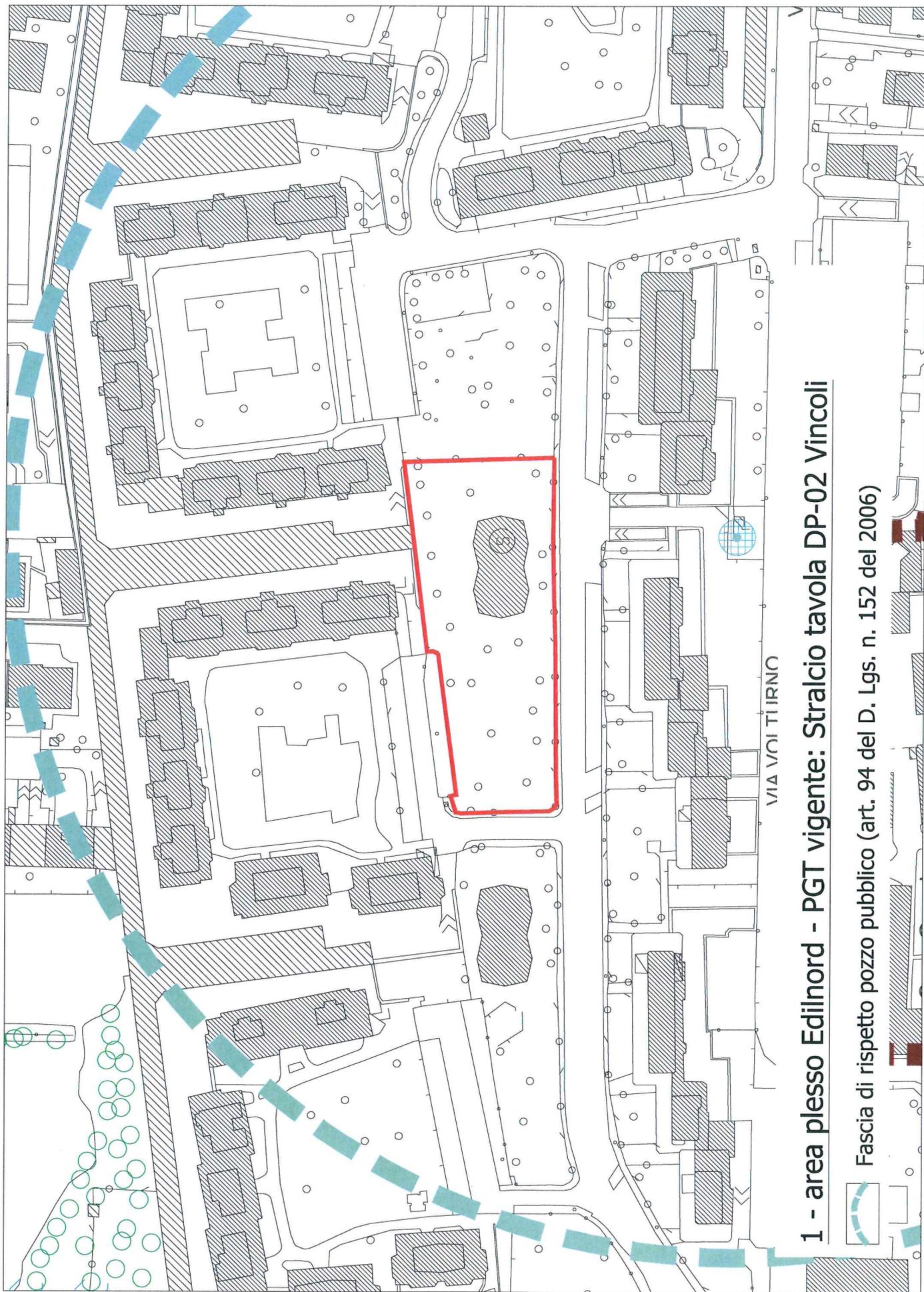
**1 - area plesso Edilnord - PGT vigente: Stralcio tavola PR-02 Azzonamento**

Aree a servizi pubblici o servizi privati ad uso pubblico esistenti



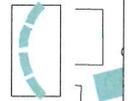
## **Art. 27 – Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi**

1. Le aree disciplinate dal Documento di Piano riguardano ambiti urbani individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi di trasformazione, la cui realizzazione risulta demandata a pianificazione attuativa in base alle indicazioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione). La presente categoria non ricomprende gli interventi di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole. Gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria fino all'approvazione dello strumento attuativo previsto.
2. Le definizioni, i parametri urbanistici, edilizi e le destinazioni funzionali d'uso utilizzati nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano corrispondono agli stessi individuati e descritti nel Piano delle Regole.
3. Per quanto non esplicitamente regolamentato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione si deve fare riferimento alla normativa del Piano delle Regole.
4. Le quantità di superficie riportate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione nonché le volumetrie derivabili dall'applicazione degli indici edificatori sono da intendersi indicative e diventeranno effettive solo con la presentazione del Piano Attuativo che farà seguito alla procedura di negoziazione con l'Amministrazione Comunale.
5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
  - DP-01: Relazione illustrativa
  - DP-02: Vincoli ed Emergenze Paesaggistiche
  - DP-03: Sensibilità Paesistica
  - DP-04: Ambiti di Trasformazione
  - DP-05: Schede di attuazione degli ambiti
  - DP-06: Rete Ecologica Comunale e Aree non Urbanizzate
  - DP-07: Previsioni di Piano
6. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
7. Le aree individuate dal Piano dei Servizi, rappresentano l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovralocale. Tali aree, suddivise in servizi pubblici o di interesse generale esistenti e di progetto, sono disciplinate dal Piano dei Servizi e il PGT si pone come obiettivo la valorizzazione e il miglioramento quantitativo e soprattutto qualitativo delle stesse.
8. Le prescrizioni e le indicazioni del Piano dei Servizi, in relazione alle aree per servizi e attrezzature che rivestono interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.



**1 - area plesso Edilinord - PGT vigente: Stralcio tavola DP-02 Vincoli**

Fascia di rispetto pozzo pubblico (art. 94 del D. Lgs. n. 152 del 2006)



## PERIZIA DI STIMA – Plesso Edilnord scuola Via Volturmo 80

### FASE 1

#### *Individuazione parametri di stima.*

L'immobile è situato nel Comune di Brugherio, in via Volturmo 80. 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'immobile è stato ceduto, senza corrispettivo di denaro, al Comune di Brugherio dalla Società Edilnord di Berlusconi Silvio s.a.s. con atto del 07/01/1972 rep. 5030 racc 1554.

#### **Consistenza immobiliare e dati catastali:**

L'immobile in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Brugherio al Foglio 34 mappali 112 e 149.

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

Fg 34 mappale 149 - cat. FU D ACCERT consistenza ha 00.32.20.

Fg 34 mappale 112 – cat. B5., classe U, consistenza 11.60 mc, Superficie 357 mq, rendita 539,18 €.

#### **Dati urbanistici:**

L'intero complesso risulta classificato nel PGT vigente come zona a servizi pubblici o servizi privati ad uso pubblico esistenti.

#### **Servitù e patti particolari:**

Si riporta quanto previsto:

*Nella Convenzione detta 74/64 registrata a Monza (MB) il 26/03/1964 sottoscritta tra la Soc. EdilNord sas ed il Comune di Brugherio:*

- “il fabbricato scolastico e l'area di pertinenza dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Brugherio il quale d'altro lato si impegna a conservare permanentemente la destinazione dell'area in oggetto esclusivamente ad edilizia scolastica”;

*Nell'Atto di vendita sottoscritto in data 07/01/1972 tra la Soc. EdilNord sas (in liquidazione) ed il Comune di Brugherio e di cui al rep.n.5030 racc.n. 1554:*

- “per l'uso la manutenzione della rete stradale ed in genere di tutti i servizi di uso comune del comprensorio Edilnord nessun contributo sarà dovuto dal Comune acquirente”;
- “la fognatura della scuola scarica nella rete predisposta su proprietà dei condomini che compongono il complesso residenziale Edilnord, proprietà già gravata di servitù passiva”;
- “la centrale termica situata nella scuola serve anche per il riscaldamento del vicino asilo e vengono vincolati in perpetuo a tale destinazione la centrale stessa, il locale in cui è posta e le canalizzazioni come attualmente esistenti nell'area destinata all'asilo”;
- “Sull'area annessa alla scuola esistono camerette di ispezione della società telefonica SIP ed una canalizzazione della stessa società, che l'acquirente dovrà mantenere. Alla società telefonica è stato concesso il diritto di ispezione di tali impianti”;

- “Sull’area annessa alla scuola esistono pali per l’illuminazione e cavi relativi di proprietà della Azienda Elettrica Municipale, a favore della quale è stata costituita la relativa servitù, con convenzione in data 14/05/1964 registrata a Milano atti privati il 22/05/1964 al n° 129855”;
- “l’acquirente prende atto che sull’area annessa alla scuola esistono pozzi perdenti costruiti dalla società Edilnord e destinati allo smaltimento delle acque pluviali raccolte dalla superficie stradale e dalle strade circostanti, e si impegna a mantenerli in luogo e a consentire la utilizzazione fino a che durerà tale loro destinazione.

Con Deliberazione di Giunta comunale n.243 del 11/12/2014 avente ad oggetto: “ASILO NIDO PRESSO IL PLESSO EDILNORD OGGETTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E LILLA’ SAS PER PARTNERSHIP INTERVENTO – ISTITUZIONE VINCOLO DESTINAZIONE D’USO VENTENNALE DELL’IMMOBILE” è stato apposto un “Vincolo di destinazione d’uso ad Asilo Nido, per una durata di 20 anni dal 26/09/2011 al 25/09/2031.

L’Immobile oggetto di alienazione è occupato sino alla data del 15/08/2017 come da Atto di Concessione rep.n. 3751 del 12/02/2014 agli atti del Comune.

Il Comune, sino al termine del suddetto vincolo ventennale (25/09/2031), si riserva gratuitamente n° 5 posti (a tempo pieno) da assegnare a bambini provenienti da graduatorie comunali, senza vincoli legati alle fasce d’età.

#### **Dati di stima:**

La superficie è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati dall’Ufficio Lavori Pubblici e pertanto può differire da quella rilevata nelle visure catastali dei mappali che la compongono.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di acquisto di un immobile destinato ad edificio scolastico/asilo infantile.

Poichè si tratta di un edificio destinato ad un uso pubblico, non è possibile utilizzare il criterio del valore di mercato, in quanto non esiste in questo caso un mercato di riferimento e pertanto si adatterà il criterio del valore di ricostruzione a nuovo.

Il valore di ricostruzione risulta pari al costo di costruzione a nuovo diminuito in base a coefficienti di vetustà e obsolescenza

## **FASE 2**

### *Trasformazione della SLP in Superficie Commerciale Vendibile.*

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- Rapporto superficie principale/cantina/centrale termica 0,25;
- Rapporto superficie principale/terreno di pertinenza 0,11;

Superficie Commerciale:

- Superficie principale: mq 293,00

- Cantina/Centrale Termica: mq 74,38 x 0,25 = mq 18,60

-Terreno di pertinenza: mq 3220,00 x 0,11 = mq 354,20

Superficie Commerciale Vendibile :

$\Sigma$  293,00+18,60+354,20= **665,80 mq**

### **FASE 3**

*Restituzione del valore immobiliare.*

VALORE UNITARIO:

Il costo di costruzione, rilevato attraverso un'analisi di mercato interessante le imprese di costruzione della zona, è pari a 250 €/mc. Per portare tale valore da €/mc a €/mq si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di ml 3,20 (considerando comprensiva di un solaio) quindi si avrà:

1 mc : 3,20 ml = 0,3125 mq

e di conseguenza:

€/mc 250,00 : 0,3125 = €/mq 800,00

- Visto l'area ben servita si prevede un incremento dell'1% del costo di costruzione:

1% di 800,00 €/mq = 8,00 €/mq

Per cui:

€/mq 800,00 +8,00 = €/mq 808,00

COSTO DI COSTRUZIONE:

€/mq 808,00 x 665,80 mq = € 537.966,40

ADEGUAMENTO DEL COSTO IN FUNZIONE ALLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE:

- Considerato che l'immobile viene venduto arredato e nello stato in cui si trova, avviato con attività pertinente e costante negli anni, si considera un incremento percentuale del 10%:

€ 537.966,40 x 0,10 = 53.796,64 €

e di conseguenza:

€ 537.966,40 + 53.796,64 € = 591.763,04 €

Arrotondato a € 592.000,00

- Valutato il vincolo posto dal Comune per un periodo di 14 anni, nel quale si riserva n° 5 posti (a tempo pieno) da assegnare a bambini provenienti da graduatoria:

Retta mensile media € 405,00 x 12 mesi = 4.860,00 €/annuo a bambino

4.860,00 €/annuo x 5 bambini = 24.300,00 €/annuo

Per 14 anni

24.300,00 €/annuo x 14 anni = 340.200,00 € lordi

Il mancato guadagno al netto delle spese gestionali considerate con incidenza al 60%:

340.200,00 € x 0.40 = 136.080,00 €

Arrotondato a € 136.000,00

€ 592.000,00 – € 136.000,00 = 456.000,00 €

**VALORE DI ACQUISTO:**

Elaborati i dati con i criteri utilizzati in precedenza, e valutato un coefficiente di vetustà pari a 0,69.

Anno di costruzione 1969

Vetustà anni 47

si ottiene un Valore di acquisto pari a:

€ 456.000,00 x 0,69 = 314.640,00

<b>Valore Totale arr.: 315.000,00 €</b>
---

Brugherio, lì 8 Febbraio 2017



COMUNE DI BRUGHERIO

Settore: Gestione Territorio

Sezione: Patrimonio

Id. Inventario 294

OGGETTO

scheda

2

## AREA di VIALE LOMBARDIA

Tipo	Stato	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA	
		Foglio	Mappali	Sub	Zona e art. NTA	Indice IT
Area	libero	33	126 p 128	- -	Area urbani per Insediamenti Produttivi – Direzionali Art. 22	1,00 mq/mq

SINTESI STIMA		
Superficie Territoriale calcolata	SLP Ammessa	Prezzo a base d'asta
mq. 2237,00	mq. 2237,00	Arrotondato a € 158.000,00



Foto aerea



**COMUNE DI BRUGHERIO**

**Note:**

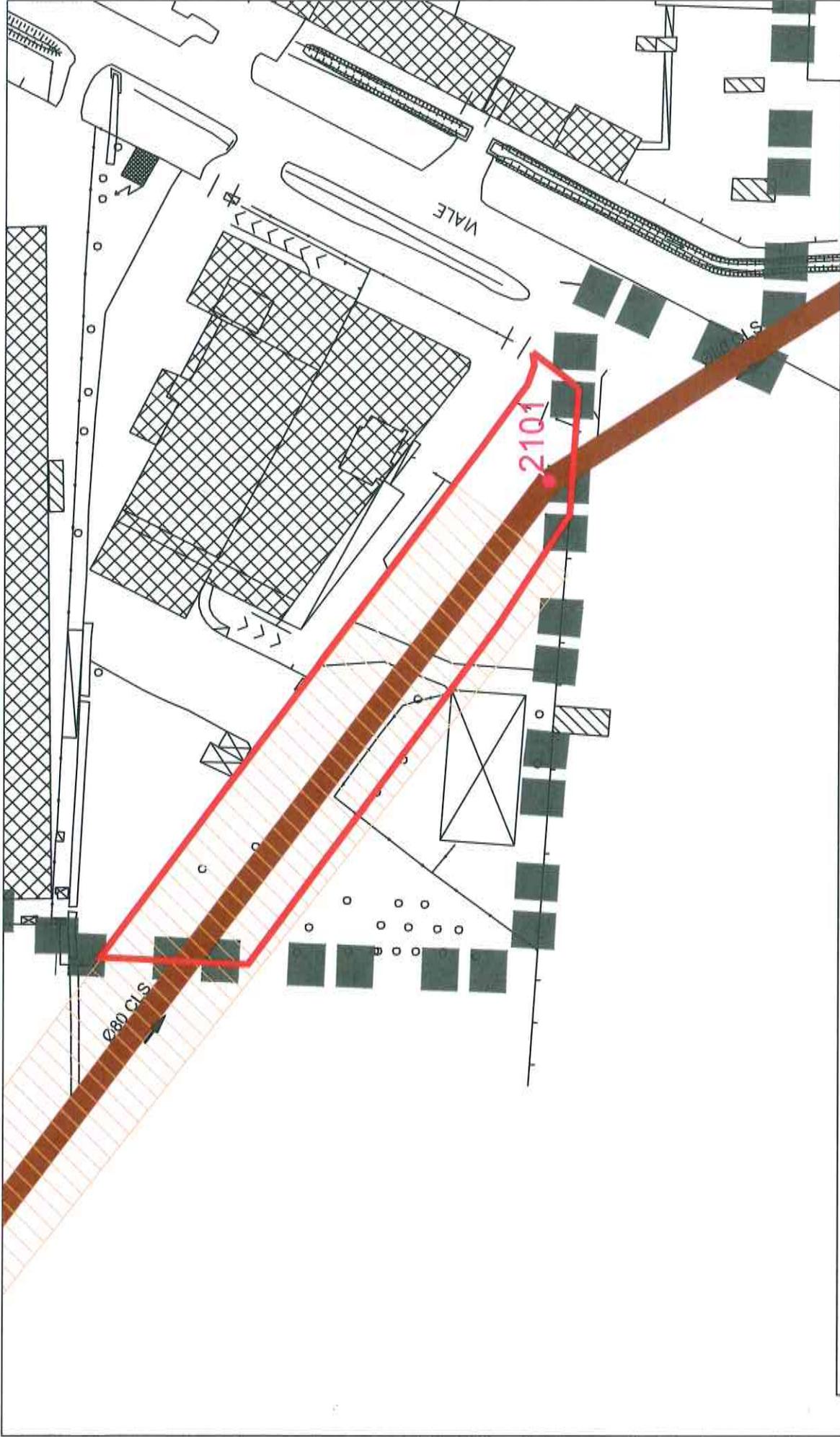
- I diritti edificatori non utilizzati all'interno dell'area sono commerciabili e/o trasferibili su altra area del territorio comunale. Art. 11 dell'elaborato D01 - Norme Tecniche di Attuazione
- Si allega stralcio delle vigenti NTA illustrante le tipologie di intervento ammesse sull'area oggetto di alienazione.
- I dovuti frazionamenti del mappale 126 saranno effettuati prima della stipula dell'atto di vendita e sono a carico 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.
- Attualmente è in essere un'ordinanza di sgombero dell'area, occupata senza titolo.

**SERVITU' E PATTI PARTICOLARI:**

L'area è gravata dalle seguenti servitù:

- Attraversamento del collettore intercomunale CAP - diametro 80 - (vedi stralcio elaborati grafico allegato);
- Passo carraio in favore delle proprietà di cui ai mappali 64, 132 e 135 del foglio 33, autorizzato con pratica edilizia n° 7.921 del 1979;

E' stata autorizzata la presenza di un cancello di chiusura per la sicurezza dell'area. Tale autorizzazione decadrà in fase di assegnazione dell'area.

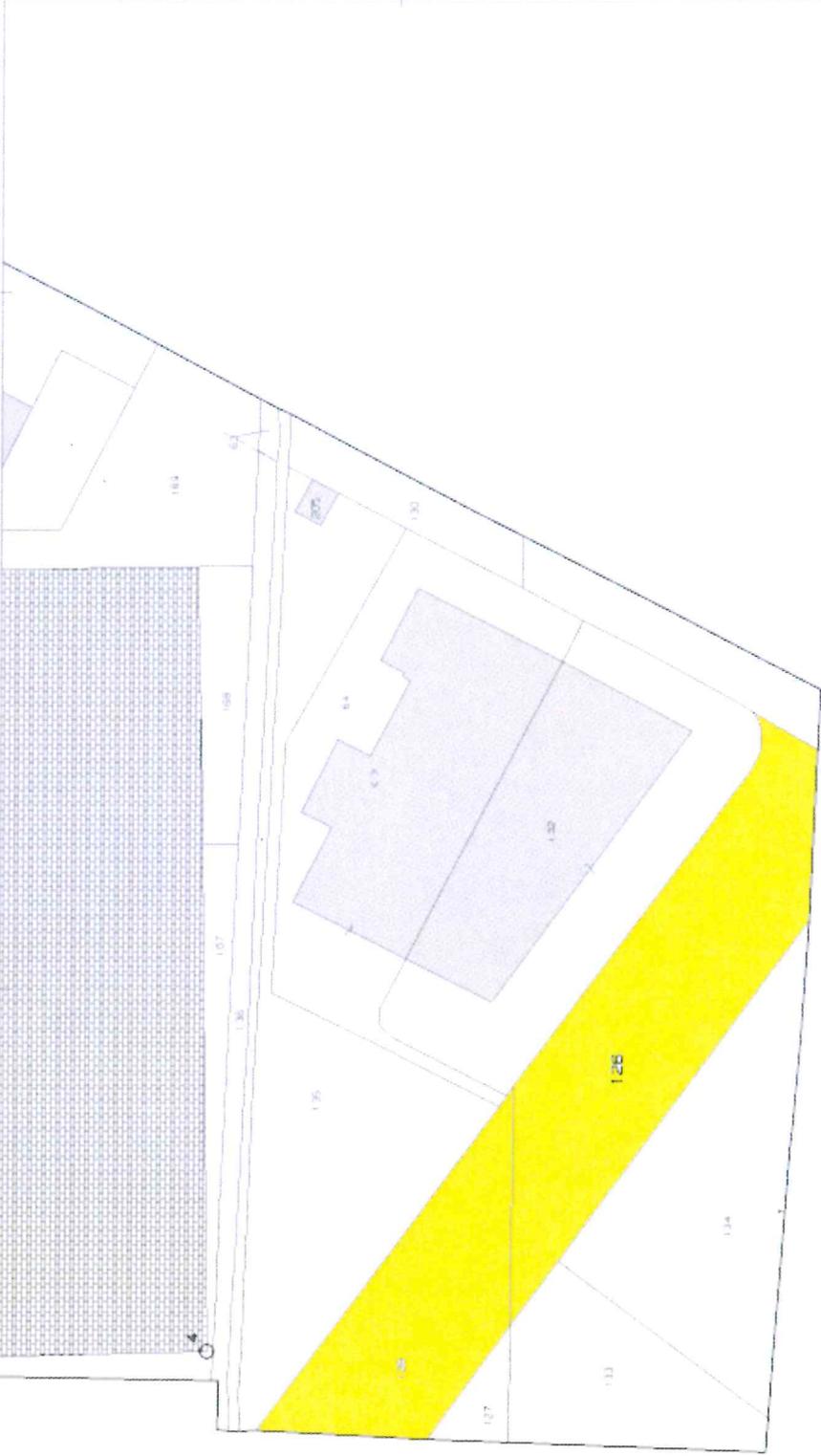


2 - area viale Lombardia - Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo: Stralcio tavola Rete Fognaria

- Fogna mista
- Cameretta
- Tratto di condotto non rilevato









Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2016 - Ora: 14.32.14 Fine  
Visura n.: T207268 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2016

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

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	33	126		-	SEMIN IRRIG 2	17 50	IE166A	Dominicale Euro 11,57 L. 22.400	Agrario Euro 13,56 L. 26.250	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/05/1982 (n. 24580)
Notifica				Partita		36				

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRUGHERIO			(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1979 Voltura 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 (n. 10181)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2016 - Ora: 14.32.38 Fine  
Visura n.: T207415 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2016

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

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	33	128		-	SEMIN IRRIG 2	08 30	IE166A	Dominicale Euro 5,49 L. 10.624	Agrario Euro 6,43 L. 12.450
Notifica				Partita		1536		FRAZIONAMENTO in atti dal 31/05/1982 (n. 24580)	

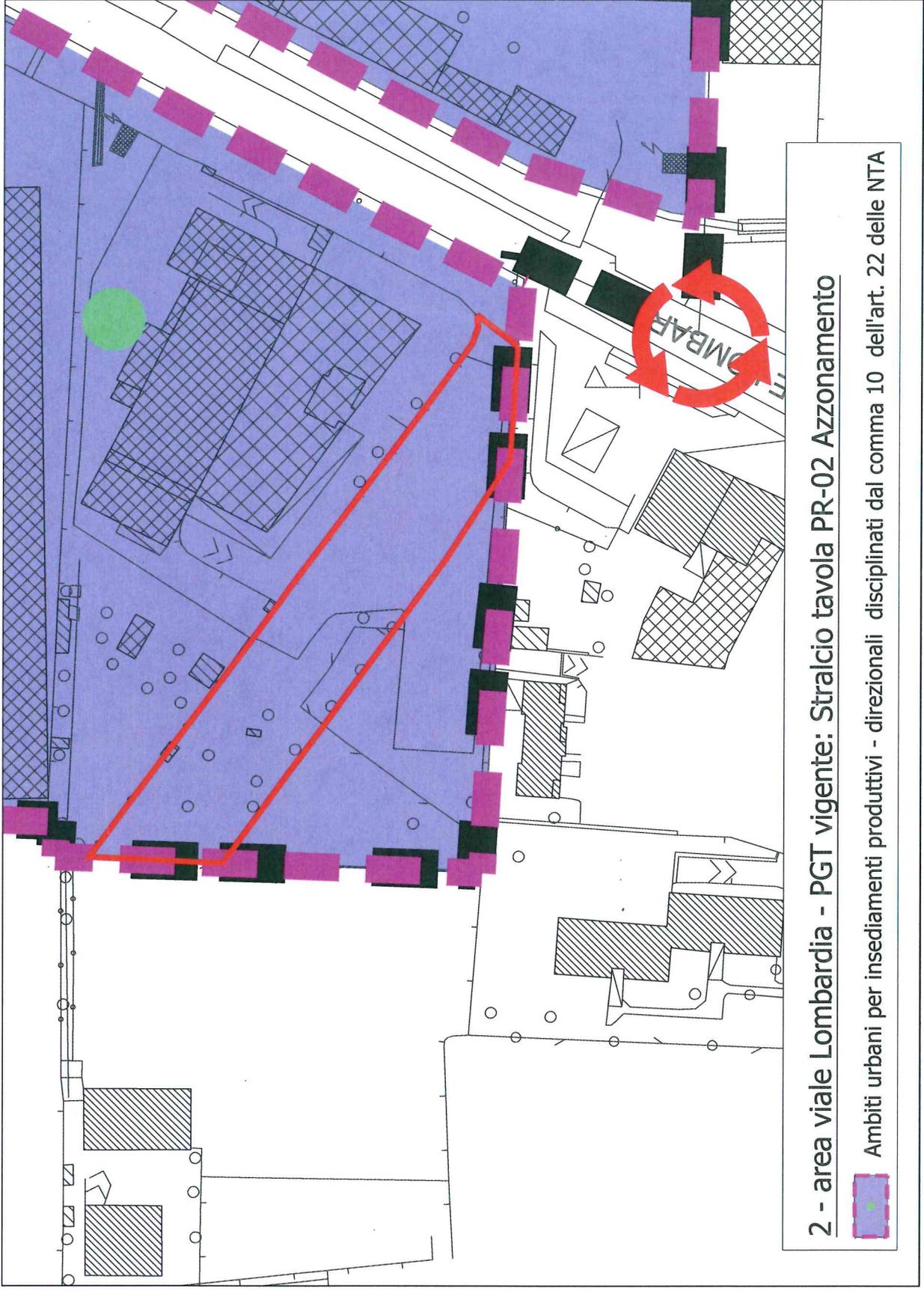
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI BRUGHERIO				(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1979 Voltura 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 (n. 10181)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

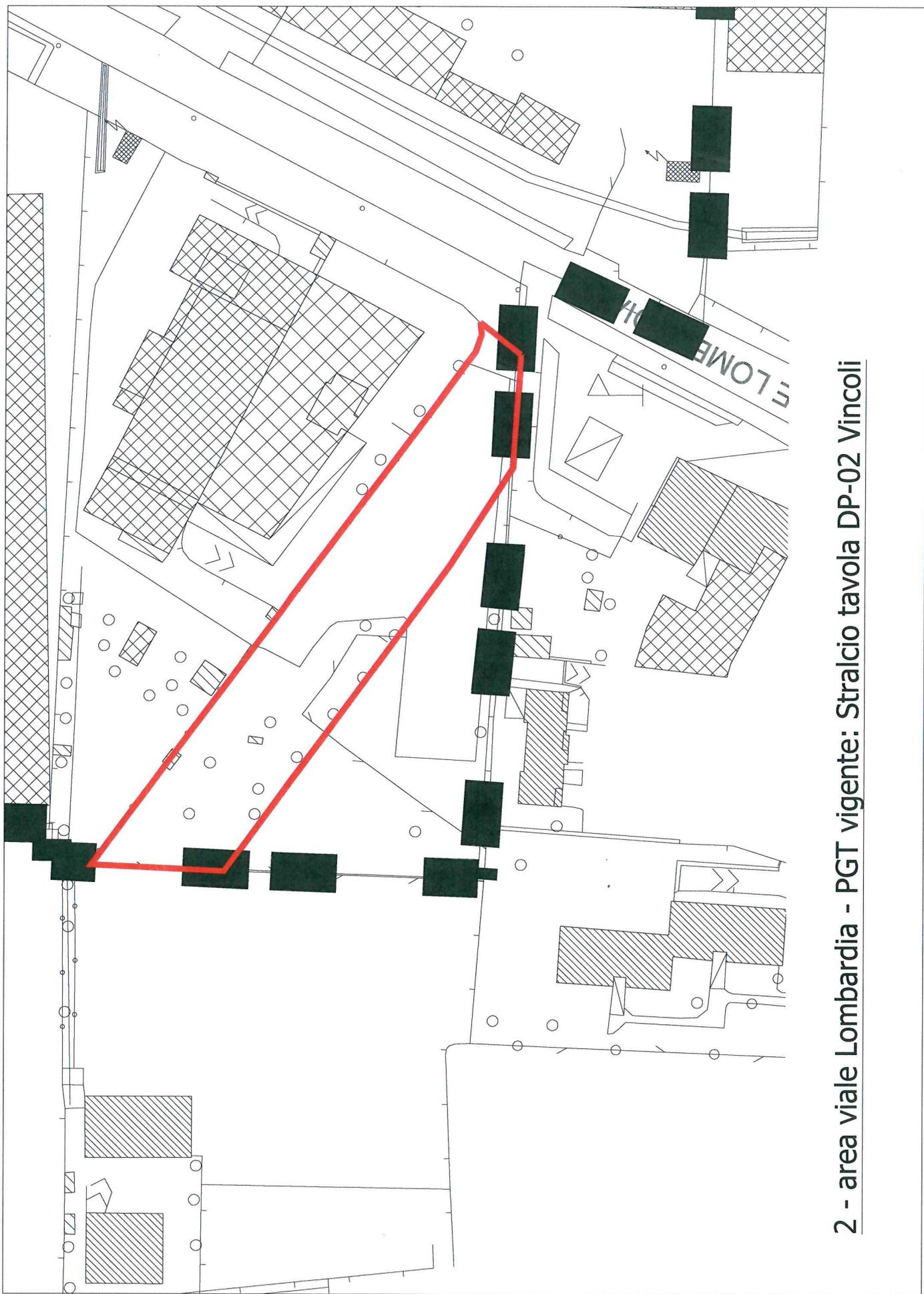


**2 - area viale Lombardia - PGT vigente: Stralcio tavola PR-02 Azzonamento**

 Ambiti urbani per insediamenti produttivi - direzionali disciplinati dal comma 10 dell'art. 22 delle NTA

## **Art. 22 – Ambiti urbani per insediamenti produttivi - direzionali**

1. Tali ambiti riguardano le parti del territorio destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, direzionali e ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi anche all'aperto e i magazzini, le mense e i servizi sociali. Sono ammessi anche locali di vendita dei prodotti tipici delle attività artigianali. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. Ogni insediamento di natura industriale o artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici la non pericolosità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti e dalle norme vigenti in materia. La sicurezza degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perché venga concessa la realizzazione degli insediamenti produttivi. Dovranno essere anche osservate le norme vigenti in materia di inquinamento acustico e di produzione di rifiuti solidi.
3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia.
4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:
  - Funzione residenziale: nessun uso fatto salvo quanto previsto dal comma 5
  - Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2 – H3
  - Funzione produttiva/direzionale: D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11
  - Funzione commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6
  - Funzione agricola/rurale: nessun uso
5. È ammessa la residenza di servizio con un limite di mq 150 di Slp complessiva.
6. Sono ammessi gli uffici di pertinenza dei servizi tecnologici di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi senza limitazioni, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri previsti al comma 8 del presente articolo.
7. Gli usi compatibili, accessori o complementari devono essere limitati ad 1/3 della Slp realizzata; nel caso di aumento di detta percentuale la destinazione d'uso complessiva si assimilerà alla nuova funzione.
8. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:
  - Uf = 1,0 mq/mq
  - Ip = 0,5 mq/mq
  - Rc = 60% di Sf
  - Sp = 15% di Sf
  - H = 12,00 m
9. Laddove sussistano documentate esigenze di carattere produttivo che prevedano la necessità di dotare gli edifici di carroponete per lo svolgimento delle lavorazioni, l'altezza massima di zona potrà essere incrementata fino ad un massimo di 14,00 m.
10. Negli ambiti urbani per insediamenti produttivi – direzionali identificati con apposita simbologia e grafia nella tavola di azionamento PR-02, al fine di salvaguardare le residenze esistenti, non è consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di 1a e 2a classe di cui all'uso D5 dell'art. 5 delle presenti norme.
11. Negli ambiti urbani per insediamenti produttivi – direzionali sono previsti incentivi disciplinati dall'art. 17 delle presenti norme.



2 - area viale Lombardia - PGT vigente: Stralcio tavola DP-02 Vincoli

## 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 Ambiti urbani per insediamenti produttivi 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;
- passo in favore delle proprietà di cui ai mappali 127, 133 e 135.

#### **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 UF 1,00 mq/mq

Calcolo della Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP)

$2.237,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mq/mq} = 2.237,00 \text{ mq}$

La superficie territoriale è soggetta a servitù di passi carrai e passaggio di collettore

fognario, che incidono al 50% sulla stessa.

## 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:

$SLP = \text{mq } 2237,00$

$K = 1,1821$

Superficie Commerciale Vendibile (SV):  $SLP \times K$

$2237,00 \text{ mq} \times 1,1821 = \mathbf{2.644,36 \text{ mq}}$

## 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 Primo Semestre 2016 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 - primo semestre 2016:**

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

minimo 1650,00 €/mq

massimo 2500,00 €/mq

prezzo medio 2075,00 € /mq

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

$2075,00 \times 10\% = 207,50 \text{ €/mq}$

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

minimo 1500,00 €/mq

massimo 2050,00 €/mq

prezzo medio 1775,00 € /mq

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

$$1775,00 \times 10\% = 177,50 \text{ €/mq}$$

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:*

207,50 €/mq

Coefficiente per caratteristiche posizionali = 0,80

Valore raggugliato dal coeff:

$$207,50 \times 0,80 = 166,00 \text{ €/mq}$$

Visto l'andamento del mercato e le criticità economiche attuali si ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 10%.

Prezzo da utilizzare per la stima:

$$166,00 \times 0,90 = \mathbf{149,40 \text{ €/mq}}$$

*Calcolo del prezzo più probabile del Terreno:*

$$2.644,36 \times 149,40 = 395.067,38 \text{ €}$$

Visto e considerato che le servitù incidono sul lotto del 50 % si detrae tale incidenza dal prezzo unitario.

$$395.067,38 \text{ €} \times 0,50 = 197.533,69 \text{ €}$$

Infine considerata la non continuità degli spazi edificabili si attua un deprezzamento del 20%

$$197.533,69 \text{ €} \times 0,80 = 158.026,95 \text{ €}$$

**Valore Totale arr.: 158.000,00 €**

Brugherio, li 8 Febbraio 2017