



COMUNE DI MISINTO

Provincia di Monza e della Brianza

Piazza P. Mosca n. 9 – 20826 MISINTO

tel. 02.96721010 – fax 02.96328437 C.F. 03613110158 – P.IVA 00758690960

e-mail: info@comune.misinto.mb.it

P.E.C.: comune.misinto@pec.regione.lombardia.it

www.comune.misinto.mb.it

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Triennio 2026/2028

Allegato A – perizia di stima

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 15/01/2026

Pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente dal 23/05/2026 al 22/04/2026

PREMESSA

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, che all'art. 58, commi 1 e 2, così come sostituito **dall'art. 27, comma 7, del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 e successiva legge di conversione del 22 dicembre 2011 n. 214**, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*", al comma 1 prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, nonché di società o enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di governo individua, "redigendo apposito elenco", sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il **piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione** nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio, tra quelli che insistono nel proprio territorio. Il comma 2 specifica che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano viene trasmesso agli enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina la destinazione d'uso urbanistica degli immobili. Le regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore di questa disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della citata deliberazione di approvazione a variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione.

Il provvedimento di approvazione dello schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è di competenza del Consiglio Comunale. La delibera che approva l'elenco è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste dalla legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.

Si evidenzia che il Piano di cui trattasi non prevede la necessità di varianti rispetto allo strumento urbanistico comunale, essendo l'area in elenco già destinata all'edificabilità. Tuttavia sarà necessario predisporre frazionamento catastale le cui spese saranno poste a carico degli acquirenti

Individuazione aree

N.	Tipologia	Destinazione PGT	Ubicazione	Identificativi	superficie	Finalità
1	Area	Unità territoriale R3 – tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità	Via del Cavo	Fg. 10 Particelle 280 parte , 287 e 298 parte (da frazionare)	700 mq. circa	Cessione della proprietà

Determinazione del valore delle aree

Per l'anno 2026, e come desumibile dall'analisi della situazione attuale del mercato immobiliare e dei relativi valori, non si è rilevato un incremento significativo dei valori delle aree edificabili.

Per l'area di cui alla presente relazione si ritiene di adottare il modello estimativo già utilizzato per le precedenti valutazioni come di seguito riportato:

MODELLO ESTIMATIVO

Le metodologie finalizzate alla valutazione del valore delle aree edificabili non avvengono esclusivamente attraverso il procedimento analitico del valore di trasformazione, ma anche attraverso un procedimento sintetico.

In particolare la pratica riconosce una procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni; la valutazione può conseguirsi considerando l'incidenza del suolo rispetto prezzo di mercato dell'intero edificio.

La consuetudine propone la determinazione del valore di una area fabbricabile come quota-parte del valore di mercato del fabbricato che vi si può edificare.

Definito il valore dell'area edificabile, si procederà per sottrazione del valore agricolo.

ELEMENTI ESTIMATIVI BASILARI

Sviluppando la metodologia di valutazione del valore dei diritti edificatori sulla base del procedimento sintetico, gli elementi estimativi di base e le loro relazioni sono costituiti da :

1. il valore di mercato dei beni immobili;
2. il parametro "incidenza area", che congiuntamente al valore di mercato dei beni immobili consentono di individuare il valore delle aree edificabili;
3. Il parametro relativo al costo dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa al fine di tener conto del minor valore dell'area riconosciuto dal mercato;
4. il valore agricolo medio del suolo;

DEFINITO IL MODELLO ESTIMATIVO SI PROCEDE ALL'INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI ESTIMATIVI BASILARI E LA LORO APPLICAZIONE AI FINI DELLA DEFINIZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI.

AREA 1 – RESIDENZIALE - AREA VIA DEL CAVO

1_ VALORI IMMOBILIARI

A fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili a destinazione produttivo, si è proceduto attraverso la ricognizione di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare locale:

Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Misinto si sono rilevati per l'anno 2025 valori uguali al 2023 con i seguenti dati:

Anno 2025 - 1° semestre intero territorio comunale

Abitazioni civili €/mq 1.700,00/2.100,00

Ville e villini €/mq 1.850,00/2.200,00

Valutati i valori, si ritiene, di utilizzare in questa sede il valore medio fra tutte le quotazioni riportata dall'OMI in quanto valore medio ritenuto più ancorato alle diverse realtà del mercato locale riscontrabili sul territorio di Misinto.

VALORE MEDIO DEGLI IMMOBILI arrotondato €/mq 1.960,00.

2_ PARAMETRO "INCIDENZA AREA".

Tale parametro esprime, in termini percentuali, quanto vale un'area edificabile in proporzione al valore dei beni immobili finiti.

L'incidenza area viene stimata attraverso dall' interpolazione di dati tratti dalle fonti accreditate di cui al punto precedente.

l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che, ai fini della presente valutazione, si ipotizza nel 25% in relazione alle considerazioni che di seguito si evidenziano.

Un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 30 % del costo complessivo dei fabbricati industriali.

Tale percentuale si può considerare comunque riducibile al 22% nel mercato immobiliare corrente.

VALORE INCIDENZA MEDIA AREA € 1.960,00/mq x 22% = € 431,20/mq

3_ PARAMETRO DI CORREZIONE DEL VALORE INCIDENZA MEDIA AREA

Il valore determinato al punto precedente viene poi corretto al fine di: tenere conto dei costi dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa degli ambiti classificati dal PGT quali aree che accoglieranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi;

Il parametro di correzione si ritiene individuabile nel 3,36% del valore dell'immobile come definito al precedente punto 1, determinato dal rapporto percentuale fra il valore dell'immobile (risultante dalla media dei valori massimi sopra riportati) € 1.960,00/mq e il costo determinato dall'Amministrazione comunale con dgc 01/02/2010 n. 7 e 12/02/2025 n. 13 per la monetizzazione delle aree a standard (€ 66,00/mq) .

VALORE INCIDENZA MEDIA AREA CORRETTO € 431,20 x -3,36%(€ 14,48) = € 416,72/mq

4_ VALORE DI UN'AREA AGRICOLA

Si assume come valore agricolo medio il valore determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri, articolato per regioni agrarie e tipologie di colture, e normato dall'art. 41 quarto comma del DPR 08.06.2001 n. 327.

L'ultimo dato elaborato è relativo all'anno 2025, si assume il valore riferito al seminativo irriguo che riflette la realtà della maggior parte delle zone oggi soggette ad edificazione e delle aree nelle quali ricadranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi dalle aree di proprietà pubblica.

VALORE AREE AGRICOLE € 7,77/mq (commissione provinciale espropri)

5_ VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Dai dati rilevati e valutati ai punti precedenti infine è possibile procedere alla stima del valore dei diritti edificatori come differenza tra il valore attualizzato e il valore agricolo medio.

VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI € 416,72/mq - € 7,77/mq = € 408,95 €/mq

In considerazione del fatto che per la realizzazione di 1 mq di superficie lorda di pavimento si rendono necessari: 3 mq. di area

TRASFORMAZIONE DEL PARAMETRO mq/mc € 408,95 €/mq / 3 = € 136,31/ mq

6_ VALORE FINALE DEL DIRITTO EDIFICATORIO DEL LOTTO 2

Si ritiene che il valore al mq del diritto edificatorio espresso dalle aree di proprietà pubblica e allocabile obbligatoriamente nelle aree appositamente individuate dal PGT del Comune di Misinto possa essere ragionevolmente quantificato in: **€ 136,31/mq arrotondato a € 136,00/mq.**

AREA VIA DEL CAVO - RESIDENZIALE

1. Descrizione del bene

Trattasi di terreno posto in Comune di MISINTO, Zona Territoriale 1, identificato al Catasto al fg. 10 particelle 280 parte, 287 e 298 parte (da frazionare a cura e spese dell'aggiudicatario).

Consistenza: la superficie complessiva del bene è pari a circa mq. 700 (il dato corretto si determinerà successivamente alla predisposizione del frazionamento catastale).

Coerenze: a Nord particelle 418, 419 e a est particella 286, a sud particella 288 e 386 e a ovest particella 386 residuo particelle 298 e 280

Estratto di mappa catastale fg. 10

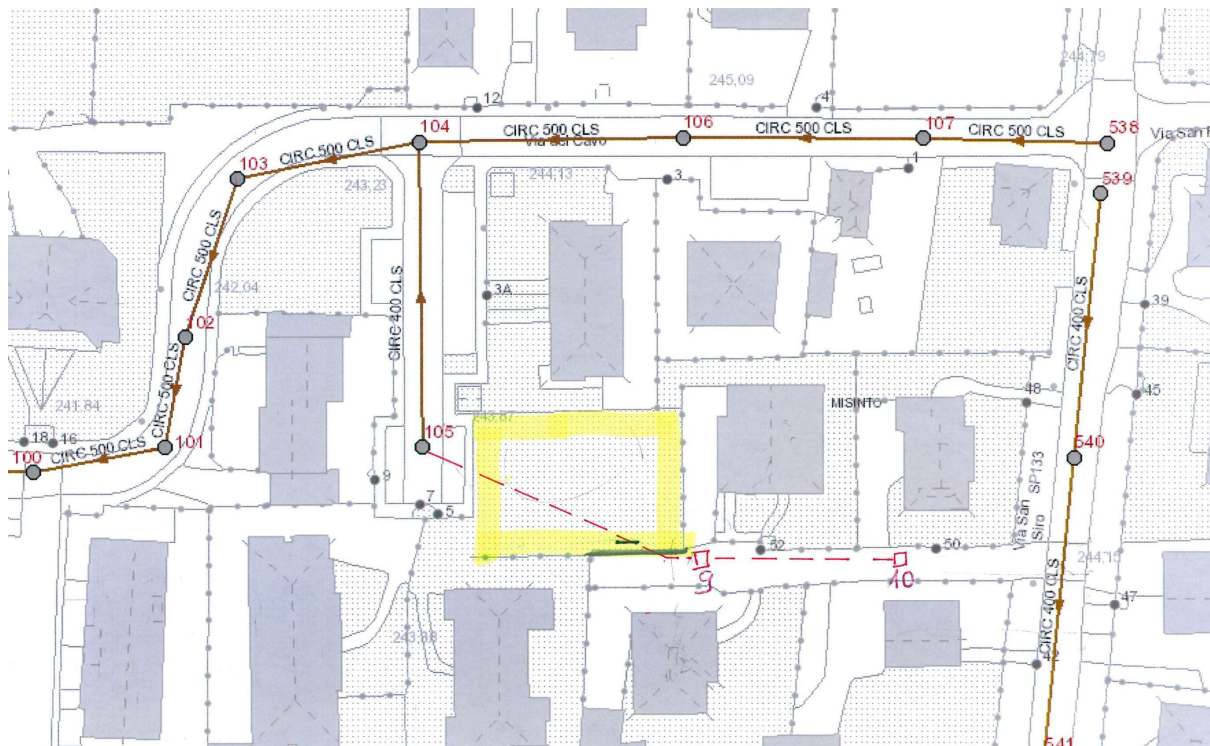


Caratteristiche: area compresa nel patrimonio disponibile del Comune di Misinto.

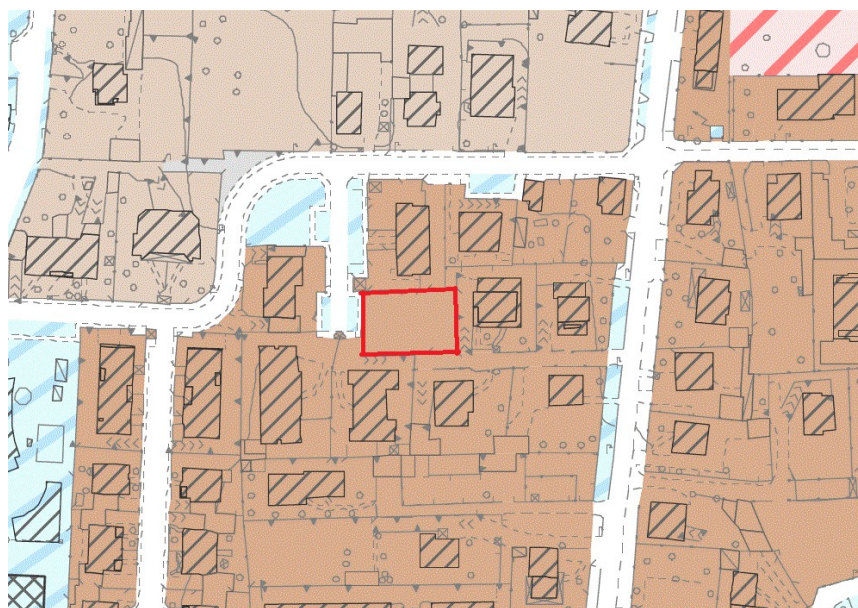
Accesso: dalla Via Del Cavo

Classificazione urbanistica: Unità territoriale R3 – tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità Art. 35 Norme di Governo del Territorio del PGT Indice fondiario (Ief) 0,33 mq./mq.

Vincoli: l'area è interessata da una servitù per l'attraversamento di un allacciamento alla rete fognaria di Via del Cavo posto ad una profondità di circa cm. 200 (quota superiore del tubo) che non ne pregiudica l'edificazione per la parte fuori terra. La stessa potrà a scelta dell'acquirente essere traslata. Per tale servitù si ritiene congruo applicare una riduzione del 25% da applicare al valore unitario.



Estratto di P.G.T. vigente



2. Stima del bene

Metodo di stima: vedi in premessa.

Unità di misura: metro quadrato di superficie.

3. Conclusioni

In relazione alle informazioni raccolte ed evidenziate nella presente perizia, e come da calcolo dettagliato nella seguente tabella:

FG.	MAPP.	valore base al mq.	Valore per mappali < 250 mq. €/MQ.	Coefficiente per ambiti di trasformazione e interventi soggetti a LLPU	Coefficiente per particolari caratteristiche e geometriche	Coefficiente di riduzione per servitù	valore a mq. €
10	particelle 280 parte, 287 e 298 parte	136,00	0	0	0	25%	102,00

si indica in € 100,00 arrotondato il più probabile valore di mercato al metro quadrato del bene oggetto di stima; il valore di mercato dell'area si stima dunque in complessivi **€ 70.000,00 (€/mq. 100,00 x mq. 700)**.

Fotografia dell'area



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Danilo Castellini