

Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it

Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it

**Geom. ALEANDRO BOTTICHIO**

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)

Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

# RAPPORTO di VALUTAZIONE ( Area Edificabile )

Motivazioni della Valutazione:

Ponderazione immissione sul mercato

**UNIONE DEI COMUNI DI BASIANO - MASATE**

Ubicazione : Via G. Leopardi - Masate (MI) APC 03

**Determinazione del più probabile Valore di MERCATO**



**La due diligence  
immobiliare**



## **Sommario**

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sommario .....</b>                                                                                               | <b>1</b>  |
| <b>1) INTRODUZIONE.....</b>                                                                                         | <b>4</b>  |
| 1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI .....                                                                                    | 4         |
| 1/b) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE .....                                                                        | 4         |
| 1/b-1) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE .....                                                                            | 4         |
| 1/c) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI.....                                                                               | 4         |
| 1/c-1) Committente la stima.....                                                                                    | 4         |
| 1/c-2) Proprietà.....                                                                                               | 5         |
| 1/d) REPOR ATTIVITA' .....                                                                                          | 5         |
| 1/e) IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.....                                                                    | 5         |
| 1/f) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....                                                                       | 6         |
| <b>2) IDENTIFICAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ....</b>                                                          | <b>7</b>  |
| 2/a) U B I C A Z I O N E .....                                                                                      | 7         |
| 2/b) Confini .....                                                                                                  | 7         |
| 2/c) Descrizione dell'immobile (Area Urbanisticamente Edificabile) .....                                            | 8         |
| 2/d) Descrizione dell'immobile ( Premesse Urbanistiche all'Area Urbanisticamente Edificabile ) .....                | 9         |
| <b>3) DUE DILIGENCE Immobiliare.....</b>                                                                            | <b>11</b> |
| <b>3/A DUE DILIGENCE LEGALE .....</b>                                                                               | <b>12</b> |
| 3/A-1) Analisi Catastale .....                                                                                      | 12        |
| 3/A-2) Titoli di Provenienza ( Ventennale ).....                                                                    | 13        |
| 3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero .....                                                                    | 14        |
| 3/A-3/a) Stato di Occupazione - ( Prelazione Agraria ).....                                                         | 14        |
| 3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli .....                                         | 15        |
| 3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive .....                                                    | 15        |
| 3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale .....                                                       | 16        |
| 3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile ..... | 16        |
| 3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile .....   | 16        |
| <b>3/B DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE .....</b>                                                                  | <b>17</b> |
| 3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa .....                                                                      | 17        |
| 3/B-1/a) Opere Conformi / Difformi .....                                                                            | 17        |
| 3/B-2) Agibilità .....                                                                                              | 18        |

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3/B-3) Denuncia strutturale.....                                                                                                             | 18        |
| 3/B-4) Collaudo statico strutturale .....                                                                                                    | 18        |
| 3/B-5) Analisi Impianti Tecnologici.....                                                                                                     | 18        |
| 3/B-6) Analisi Prevenzione Incendi.....                                                                                                      | 19        |
| 3/B-7) Certificazione Energetica .....                                                                                                       | 19        |
| 3/B-8) Analisi Stato Manutentivo .....                                                                                                       | 19        |
| <b>3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA -<br/>VINCOLISTICA .....</b>                                                                  | <b>20</b> |
| 3/C-1) Questioni Ambientali .....                                                                                                            | 20        |
| 3/C-1/a) Analisi Ambientale ( Inquinanti evidenti ).....                                                                                     | 20        |
| 3/C-1/b) Analisi Ambientale ( Inquinanti NON evidenti ).....                                                                                 | 21        |
| 3/C-1/c) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)....                                                                           | 21        |
| 3/C-1/d) Analisi Ambientale ( Rumore ).....                                                                                                  | 21        |
| 3/C-2) Destinazione Urbanistica .....                                                                                                        | 22        |
| 3/C-2/a) Riferimenti al P.G.T. ....                                                                                                          | 22        |
| 3/C-2/b) Cessioni minime .....                                                                                                               | 26        |
| 3/C-2/c) Riepilogo Edificatorio .....                                                                                                        | 27        |
| 3/C-3/a) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Ambientale ed<br>idrogeologico ).....                                                            | 27        |
| 3/C-3/b) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Idraulici ).....                                                                                 | 28        |
| 3/C-3/c) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Geologico ).....                                                                                 | 28        |
| 3/C-3/d) Destinazione Urbanistica ( Sensibilità Paesaggistica ) ...                                                                          | 28        |
| 3/C-3/e) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale) .....                                                                           | 29        |
| <b>4) T E O R I A D E L L A V A L U T A Z I O N E - P R E M E S S E ..30<br/>ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESTITO ESTIMATIVO<br/>.....</b> | <b>30</b> |
| 4/a) Motivazioni della Stima.....                                                                                                            | 30        |
| 4/b) Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. ).....                                                                                            | 30        |
| 4/b-1) Qualificazione del Valutatore.....                                                                                                    | 30        |
| 4/b-2) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione .....                                                                        | 30        |
| 4/c) Procedimento Assunto .....                                                                                                              | 30        |
| 4/d) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare.....                                                                        | 31        |
| 4/d-1) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE .....                                                                                        | 31        |
| 4/d-2) Motivazioni riferite a questioni INTERNE .....                                                                                        | 32        |
| 4/d-3) Conclusioni in attinenza alle succitate motivazioni.....                                                                              | 32        |
| <b>5) C O N T E G G I D I V A L U T A Z I O N E.....</b>                                                                                     | <b>35</b> |

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5/a) Determinazione dell'entità relativa al valore del fabbricato ipotizzato sull'area ( <b>Vi MCA</b> ).....                        | 35 |
| 5/a-1) Operazioni preliminari di ricerca dei comparabili.....                                                                        | 35 |
| 5/a-2) Svolgimento dei Market Approach Comparision (M.C.A.) .....                                                                    | 36 |
| 5/b) Determinazione dell'entità relativa Costi di Costruzione del fabbricato ipotizzato sull'are ( <b>Cn MCA</b> ) .....             | 38 |
| 5/b-1) Indicizzazione Istat delle entità oggetto di valutazione.....                                                                 | 39 |
| 5/b-2) Altre componenti Costo di Costruzione .....                                                                                   | 39 |
| 5/c) Determinazione dell'entità relativa al Valore dell'Area ( <b>Va</b> ) , ovvero, ( <b>Vi</b> ).....                              | 40 |
| 5/d) Determinazione dell'entità relativa Costi di Dotazioni Pubbliche ( <b>Dp</b> ) .....                                            | 41 |
| 6) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione al netto degli accordi di Dotazioni Pubbliche ( <b>Dp</b> ) ..... | 42 |
| 7) Determinazione dell'entità relativa al Convenzionamento delle Dotazioni Pubbliche ( <b>Dp</b> ) .....                             | 42 |
| 8) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione ( <b>Vt</b> ) .....                                               | 43 |
| 8/A) Deduzioni di Due Diligence.....                                                                                                 | 44 |
| 9) CONCLUSIONI.....                                                                                                                  | 44 |
| 9/a) DICHIARAZIONE DI RITO .....                                                                                                     | 44 |
| 9/b) DICHIARAZIONI.....                                                                                                              | 44 |
| 9/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE.....                                                                                               | 45 |
| 9/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista .....                                                                                   | 45 |
| 9/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA.....                                                                                      | 45 |
| 9/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE.....                                                                                                  | 45 |
| 9/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE .....                                                                                               | 45 |

## **1) INTRODUZIONE**

### **1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI**

Il Comune di Masate (MI), è proprietario di un'area edificabile ubicata in Via Giacomo Leopardi, nella periferia S/E dell'abitato. Ricadente in ambito urbanistico APC03.

Al fin dell'eventuale posizionamento sul mercato, l'Ente titolare, vuole conseguire il presente Rapporto di Valutazione, mirato alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

### **1/b) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE**

Intervento per incarico tecnico, quale valutatore immobiliare indipendente, disinteressato all'immobile, già C.T.U. presso il Tribunale di Brescia ( vedi plico qualificazioni–certificazioni – standards valutativi ).

A seguito di incarico tecnico estimativo, conferito attraverso Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia privata n° 98 del 18/10/2023.

*Si precisa che detta valutazione è attinente all'offerta congiunta di valutazione dell'area di cui all'ambito APC05, di cui alla Determina 30 del 27/03/2023, portata compimento lo scorso giugno. A tal conseguenza saranno impiegati i medesimi dati economici e le più opportune connessioni.*

### **1/b-1) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE**

Determinazione del più probabile Valore di Mercato dell'area in analisi, ai fini di un possibile posizionamento sul mercato ed alienazione.

### **1/c) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI**

#### **1/c-1) Committente la stima**

UNIONE DEI COMUNI BASIANO e MASATE, con sede in Via Roma n° 11, 20060 Bisiano (MI)  
C.F. – P.I. 91551680159  
Pec: [protocollo.basianomasate@pec.it](mailto:protocollo.basianomasate@pec.it)

### **UFFICIO TECNICO (Referenti)**

- Responsabile del settore Edilizia Privata – Urbanistica - Ambiente  
Arch. Sara Magenis;
  - Responsabile del settore Patrimonio – Lavori Pubblici – Manutenzione  
Arch. Cristina del Vecchio;
- Via Milano n° 69, 20060 Masate (MI).  
Mail: [tecnico@unione.basianomasate.mi.it](mailto:tecnico@unione.basianomasate.mi.it)  
Tel. 02 950044.211

### **1/c-2) Proprietà**

Comune di MASATE , con sede in Via Milano n° 69, 20060 Masate (MI)  
Codice fiscale 83510480151 / P.IVA 06466200158.  
Pec: [masate@pec.it](mailto:masate@pec.it)

### **1/d) REPOR ATTIVITA'**

- Trasmissione offerta d'incarico APS05+APC03  
02/03/2023;
- Comunicazione positiva in merito all'offerta;
- Determinazione 30 del 27/03/2023;
- Accesso ai documenti dell'Ente 23/03/2023;
- Accesso ai Geoportali 23/03/2023;
- Accesso ai portali urbanistici-vincolistici 24/03/2023;
- Accesso preliminare al mercato imm. 25/03/2023;
- Determina incarico 27/03/2023;
- Sopralluogo ricognitivo 12/04/2023;
- Ricerca comparabili 13/04/2023;
- Call di esplicazione Stima APS05 17/05/2023;
- Inoltro mail indicazioni Stima APC03 23/05/2023;
- Conclusioni ed inoltro Stima APS05 22/05/2023;
- Determina finale APC03 98 del 18/10/2023;
- Accesso Sister - Catasto 03/11/2023;
- Accesso al Sister - Conservatoria 03/11/2023;
- Accesso ai portali urbanisti e vincolistici 14-15/11/23;
- Altre indagini di mercato 16-17/11/2023;
- Videoconferenza esplicatrice 29/11/2023
- Conclusioni data in calce alla presente.

### **1/e) IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un'area Edificabile da dotare di Pubbliche Cessioni, ubicata al confine costruito S/E dell'abitato di Masate. Trattasi pertanto di area non prontamente edificabile ma da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato necessario alle Dotazioni Pubbliche, attraverso la definizione degli standard di cessione e la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione del sito.

### **1/f) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Il presente Rapporto di Valutazione può essere scisso in due parti:

- La prima caratterizzante la Due Diligence che attesta la conformità e/o difformità dell'immobile, oltre alle situazioni valorizzanti o deprezzati l'unità immobiliare.
- La seconda caratterizzante la Valutazione Economica mirata alla determinazione del Valore di Mercato, e/o locazione, secondo principi scientifici, stanti gli standard di valutazione adottati, e secondo assunzioni economiche dimostrabili, in quanto provenienti da fonti attendibili.

|                      |                        |          |                    |
|----------------------|------------------------|----------|--------------------|
| <b>2)</b>            | <b>IDENTIFICAZIONE</b> | <b>-</b> | <b>DESCRIZIONE</b> |
| <b>DELL'IMMOBILE</b> |                        |          |                    |

Stante le premesse, si provvede all'individuazione e alla descrizione dell'immobile in questione, quindi all'assunzione dei principali elementi di Due Diligence, ritenuti necessari ed imprescindibili all'espletamento valutativo.

### **2/a) U B I C A Z I O N E**

Ai fini dell'identificazione dell'immobile nel suo contesto si abbia a riferimento il plico cartografico intitolato " Cartografia Inquadramento ", redatto con l'ausilio dei portali telematici di pubblico dominio, diritti riservati.

Il Comune di Masate, appartenente all'hinterland Milanese , è ubicato a N/E del capoluogo lombardo, sulla destra del fiume Adda, tra i comuni di Basiano ( con il quale costituisce unione dei comuni), Oda, Inzago, Gessate e Cambiagio.

E' situato ad appena 5 km dal casello di Pozzo Cavenago-Cambiagio dell'autostrada A4 Torino-Trieste. E' altresì facilmente raggiungibile percorrendo le SP n° 179 Villa Fornaci - Trezzo e da questa la SP n° 525 del Brembo, fino al collegamento con la TEEM A58, quale tangenziale esterna di Milano.

Il luogo è pertanto ben collegato al resto della Lombardia e al suo dinamico capoluogo.

L'oggetto valutativo è ubicato nella periferia S/E, dell'abitato di Masate, in Via Giacomo Leopardi, quindi appena terminato il costruito residenziale, giustappunto costituendo un ampliamento del centro abitato.

Il sito è pertanto facilmente raggiungibile essendo ubicato a meno di mezzo chilometro e cinque minuti a piedi dal centro storico e dal palazzo municipale, ed è ben infrastrutturato, essendo ubicato a confine con le aree già recentemente urbanizzate, necessitando solamente dell'urbanizzazione dell'area da edificare.

### **2/b) Confini**

A inequivocabile identificazione del compendio si riportano i rispettivi confini, caratterizzanti l'intero complesso immobiliare.

|        |                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------|
| Sud:   | Fabbricato di cui al mappale 316 e area 373-372, strada e 378; |
| Nord:  | Canale irriguo Villoresi e prevista ciclovia;                  |
| Est:   | Ulteriore porzione del 405 e terreno terzo mappale 406;        |
| Ovest: | Fabbricato ed area di cui ai mappale 309.                      |

### **2/c) Descrizione dell'immobile (Area Urbanisticamente Edificabile)**

È già stato anticipato che l'immobile in valutazione è un'Area Edificabile, comunque da assoggettare a Dotazioni di aree per servizi e parcheggi, oggetto di Pubbliche Cessione ed attività di Compensazione, di seguito denominate " Dotazioni Pubbliche ".

Ai fini della capacità edificatoria si rimanda al paragrafo urbanistico e agli stralci significativi del vigente P.G.T., contenuti nell'allegato del plico denominato " Documentazione Urbanistica ".

Allo stesso modo, per la vincolistica, si rimanda ai diversi paragrafi 3/C) della Due Diligence Ambientale – Urbanistica – Vincolistica.

*Ai fini della caratterizzazione urbanistica dell'area in valutazione, si faccia riferimento allo schema di definizione quantitativa dell'ambito APC 03, meglio identificato al paragrafo urbanistico, che definisce la superficie dell'area, costituita dai mappali 371, 372 e 405, loro porzioni urbanistiche, per complessivi mq. 3.839,00, quale SF, rilevata con strumenti cartografici GIS.*

*Il mappale 372, di proprietà terza, ha una superficie catastale pari a mq. 414,00, i mappali in titolarità al Comune 371 e 405 hanno rispettivamente una superficie catastale pari a mq. 4276 e 2830. Il tutto per complessivi mq. 7520 catastali.*

*Proporzionalmente, a riferimento della superficie catastale, il mappale terzo rappresenta il 5,505 % rispetto all'intero, allo stesso è pertanto assoggettabile una Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq. 211,35.*

*Alle particelle comunali competono pertanto mq. 3627,65 di Sf, rispetto all'intero sancito dallo strumento urbanistico, complessivamente pari a mq. 3839,00.*

*Di fatto le particelle in questione risultano abbastanza definite nei loro confini da elementi fisici sul posto. Nonostante ciò il sottoscritto non ha rilevato la superficie complessiva in loco in quanto non ha ricevuto opportuno incarico di riconfinamento, ovvero, di individuazione e definizione dei confini.*

*Considerato che la valutazione riguarda un'area a valenza edificatoria, sarà portata a compimento assumendo la già citata entità pari a mq. 3.627,65, demandando alle successive azioni dell'A.C. l'individuazione in loco di un'entità pari alla Superficie Territoriale in termini urbanistici.*

Allo stato odierno l'area in questione è prevalentemente caratterizzata da un prato verde, comunque seminativo irriguo, con canali di irrigazione ancora in esercizio, anche se durante il sopralluogo sono risultati asciutti, molto probabilmente a ragione del periodo di siccità

L'accesso all'area, anche in quanto definita dall'edificazione confinante, avviene da Sud, ovvero, dapprima dalla Via Kennedy, poi dalla

diramazione Via Giacomo Leopardi. Si abbiano a riferimento le Foto dalla n° 1 alla n° 3, che ben ritraggono la zona di accesso.

La particella 371, essendo la parte massimamente estesa del sito, è in ritratta tutte le Foto dalla n° 4, alla n° 14. E' delimitata a S/E dal canale irriguo di cui alle Foto n° 4, 5 e 6; a N/E dal parallelo canale irriguo Foto n° 11 e 12 a N/O dalla rete plastificata di cui a Foto n° 13. A S/O confina con la particella 372, nella posizione di cui alla Foto n° 7 e 14.

La particella 405, ai fini edificabili rappresenta la porzione N/O in tutta lunghezza del più esteso mappale, delimitata a N/O dal canale irriguo di cui alle Foto n° 4, 5 e 6. A S/E è delimitata, almeno urbanisticamente dal prolungamento della linea di confine con 327,330,376, ovvero, del confine tra strada e abitazioni private, a S/O con l'accesso di cui alla Foto n° 3 a N/E dal canale irriguo di Foto n° 11.

A N/E il sito in questione è adiacente allo storico canale irriguo Villoresi e alla prevista ciclovia, Foto n° 15, che ne valorizzano l'aspetto ambientale e di vivibilità.

La Foto n° 16 rappresenta la vista dell'immobile dalla Sp. n° 179, che comunque non dà accesso diretto al sito. A Dx della Foto è rappresentato il canale Villoresi, posizione contrapposta rispetto a Foto n° 15.

*Per quanto non contenuto nel presente paragrafo si faccia riferimento ai successivi argomenti della Due Diligence, in particolare quella a carattere Tecnico progettuale.*

#### **2/d) Descrizione dell'immobile ( Premesse Urbanistiche all'Area Urbanisticamente Edificabile )**

Ai fini estimativi è doveroso dettagliare la distinzione tra Area Edificabile e o Area Prontamente Edificabile, nella fattispecie dell'Area già Lottizzata, quali differenti entità economiche non sempre opportunamente intuite e ponderate.

L'area Edificata è un *Area Urbanisticamente Edificabile*, ovvero, un terreno rurale, verde e non boschivo, per il quale lo strumento urbanistico prevede una trasformazione urbanistica ed edilizia con degli indici di fabbricabilità. Dunque un'area meramente caratterizzata da un documento che ne sancisce la possibilità edificatoria, ma, che deve essere totalmente dotata delle principali opere di urbanizzazione, o tramite un Piano di Lottizzazione, o un Permesso di Costruire Convenzionato, come quella in oggetto.

Per contro per *Area Prontamente Edificabile*, o *Area Lottizzata*, si intende il terreno urbanisticamente riconosciuto dallo strumento urbanistico, quale edificabile, già urbanizzato attraverso la più opportuna lottizzazione, o convenzionamento pubblico, ed eventualmente mondato da fabbricati o opere da sottoporre a demolizione.

*Quella in oggetto è pertanto ad un'area Urbanisticamente Edificabile priva delle opere di urbanizzazione e non ancora assoggettata alle pubbliche cessioni. Dunque un prato verde per il quale la complessità dei documenti urbanistici ne prevedono l'edificazione. Dunque lungi dall'essere una area prontamente edificabile.*

### **3) DUE DILIGENCE Immobiliare**

*Redatta in base agli standard di qualità ai fini della qualificazione della categoria dei geometri, definita dal Consiglio Nazionale dei Geometri, Specifica P15, Estimo ed Attività Immobiliare, Versione 2012-10-02.*

La Due Diligence Immobiliare è quindi intesa come *processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento*. E' soprattutto prerogativa ad una corretta valutazione degli immobili, giustappunto, perchè deve concludersi con la valutazione economica dei rispettivi costi o degli elementi qualificanti.

Il termine, di derivazione inglese, è semplicemente traducibile in Dovuta Diligenza, e questo, già basta, ad aver ragione sulla chiara necessità e le funzionalità di un elaborato di Due Diligence immobiliare. L'aggettivo "Dovuta" indica la doverosa necessità di procedere in maniera rigorosa, accurata, e meticolosa, pertanto con estrema "Diligenza".

Il tecnico incaricato della Due Diligence può essere pertanto considerato come un solerte investigatore, che con documenti, codice civile e metro alla mano scandaglia l'immobile, portando alla luce le questioni che lo valorizzano o lo deprezzano.

Va da se che qualsiasi Valutazione Immobiliare, degna di tale nome, debba essere preceduta da un'accurata Due Diligence, in grado di definire in maniera chiara, esaustiva ed opportuna la tipologia dell'immobile oggetto di stima, dunque le caratteristiche inficianti e quelle a surplus, quale compendio finale di valutazione.

Infatti elementi positivi e negativi appartengono, fuor d'ogni dubbio, ad una valutazione immobiliare, in quanto sommatoria di tutte quelle situazioni che differenziano un immobile rispetto ad altri sul mercato; per tale ragione un'accurata analisi è preventiva ed imprescindibile a qualsiasi stima immobiliare, anche a ponderazione delle differenziazioni tra i vari immobili.

Nel presente elaborato estimativo la Due Diligence può essere divisa nei tre ambiti principali di attinenza immobiliare:

3/A) LEGALE

3/B) TECNICO PROGETTUALE

3/C) AMBIENTALE URBANISTICA VINCOLISTICA

LEGENDA situazioni di conformità / difformità

Si = Verifica Positiva

No = Verifica Negativa

N.D. Non dovuto a norma di legge

D.Agg. Presente ma da adeguare e/o aggiornare

### **3/A DUE DILIGENCE LEGALE**

La Due Diligence Legale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni giuridiche dell'immobile ed in capo alla sua titolarità, pertanto le situazioni catastali, i diritti, obblighi, oneri, servitù, ecc., provenienze, e storia, quantomeno ventennale. Viene redatta principalmente mediante all'accesso agli atti in Catasto, Conservatoria, Ufficio del Registro, soprattutto con l'ausilio del Portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che, allo stesso modo, permette la definizione dei diritti di natura apparente e/o per destinazione.

*Da si fatte indagini generalmente provengono taluni elementi da opporre in negativo alla valutazione* sia per quando riguarda adeguamenti documentali, nelle procedure ex ante, che per l'esistenza di diritti o obblighi che possono condizionare il risultato valutativo, ad esempio la scoperta di servitù, oppure diritti reali minori, occupazioni, quote diversificate quote, condominiali, arretrati, ecc. . In taluni casi la verifica va effettuata in capo a diritti Registrati e/o Trascritti, quindi opponibili, e non, apparenti o per destinazione, differenziazione tra Proprietà e Possesso.

#### **3/A-1) Analisi Catastale**

Si ☒ No ☐ N.D. ☐ D.Agg. ☒

Conformità Soggettiva Si ☒ No ☐

Conformità Oggettiva Si ☒ No ☐ D.Agg ☒

Frazionamento particella 405 D.Agg ☒ No ☐

Riferimento Normativo : Circolare dell'Agenzia delle Entrate 02/2010, in attuazione al D.L. 78/10, obbligo di conformità limitata a quelle situazioni che incidono sullo stato di fatto, la consistenza, l'attribuzione di categoria, ovvero, *che in generale comportano aumento della rendita ai fini fiscali, che di conseguenza cagionano nullità degli atti, ovvero, limitazioni alla circolazione commerciale dell'immobile.*

L'Analisi catastale è stata operata sia mediante la visione dei documenti catastali ricevuti dalla committenza, che dal collegamento informatizzato al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, raffrontata alla situazione di fatto.

Faccia riferimento al plico catastale denominato “ Documentazione Catastale “.

Trattandosi di Area libera da costruzioni l'immobile è censita al solo Catasto Terreni, comune Catastale di Masate ( F003 ), Foglio 4.

### CATASTO TERRENI

Riferimento mappa catastale dedotta dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, Visura n° T8200 del 03/11/2023.

Visure catastali storiche n° T8567 e 8733, del 03/11/2023, rispettivamente attinenti alle particelle 371 e 405, di seguito identificate:

Particella 371 di mq. 4.276 - Semin Irrig di 2° RD € 28,27 RA € 33,13;  
Particella 405 di mq. 2.830 – Semin Irrig di 2° RD € 18,71 RA € 21,92;

#### *Conformità Oggettiva:*

Di fatto trattasi di seminativi irrigui pertanto è confermato il classamento catastale attuale.

*Per contro il sottoscritto non ha effettuato il rilievo planimetrico del sito, ne tantomeno verificati i rispettivi confini, e le attinenti superfici reali/catastali, ciò perché non ha ricevuto incarico in tal senso. La questione è pertanto da aggiornare.*

*Preso atto che la presente stima è relativa alla porzione urbanisticamente rilevante ai fini edificatori, da posizionare sul mercato, va inteso che l'eventuale superficie urbanistica del mappale 405, andrà frazionata, rispetto all'ulteriore porzione non costruibile.*

#### *Conformità Soggettiva:*

Le particelle summenzionate sono già catastalmente intestate al Comune di Masate ( C.F. 83510480151), è pertanto confermata la conformità soggettiva.

### **3/A-2) Titoli di Provenienza ( Ventennale )**

Si ☒ No ☐ N.D. ☐ D.Agg. ☐

Si abbia a riferimento il plico denominato “ Documentazione Titolarità “ , redatto in virtù delle ispezioni in Conservatoria Telematica Sister, espletate in data 03/11/2023, ricerca per foglio e mappale.

Periodo informatizzato dal 27/08/1998 al 02/11/2023. Pertanto ben oltre il ventennio.

Ispezione T9248 del 03/11/2023 relativa al mappale 371;  
Ispezione T9234 del 03/11/2023 relativa al mappale 405.

Entrambe hanno in comune l'atto di provenienza, compravendita stipulata in Segrate (MI) il 11/06/1999, davanti al notaio Dott. De Napoli

Ovidio, repertorio 52920, registrato a Milano il 25/06/1999 al n° 16991, ivi trascritto il 17/06/1999 ai nn° 58483/40318.

A favore del Comune di Masate, la piena proprietà dei mappali oggetto di valutazione, loro attuali superfici.

Nessun altra Trascrizione, Iscrizione, e/o annotazione.

**3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero**

Stato di occupazione      Si ☐ No ☐ D.Aggr. ☒

Durante il sopralluogo ricognitivo è emerso che l'area in questione risulta costantemente sfalciata, però non è dato saperlo da chi.

Si rimanda la questione all'esito del posizionamento, ovvero, alle verifiche che si renderanno necessarie per la stipula, soprattutto ai fini della " Prelazione Agraria ".

**3/A-3/a) Stato di Occupazione - ( Prelazione Agraria )**

Questione da verificare Si ☒ No ☐

Non è dato sapersi se l'attività presuntamente agricola, menzionata al paragrafo precedente, sia o meno esercitata da coltivatore diretto, per il quale è riservato il *Diritto di Prelazione Agraria in capo all'Affittuario*.

L'area in questione è di tipo edificatorio e non agricolo, pertanto non dovrebbero essere assoggettate a prelazione, come sostenuto dalla costante giurisprudenza.

Il circondario è prevalentemente caratterizzato da fabbricati di civile abitazione che non possono vantare tali diritti.

Rimane comunque da verificare la posizione a S/E in attinenza al mappale 406, comunque diviso dalla porzione del mappale 405, non edificabile, e che dovrebbe non essere oggetto di cessione dell'Area di cui all'APC03,

*Si rimandano all'eventualità circulatoria, le verifiche e le congetture in merito, anche perché non specificatamente commissione. Si presuppone che le modalità di posizionamento dell'area in valutazione, in capo all'Ente saranno di tipo con asta pubblica, che dovrebbero eventualmente sanare le questioni qui sollevate. Si rimanda la questione al bando pubblico, ovvero, al notaio stipulante.*

### **ALTRE PREGIUDIZIEVOLI**

Si = Presenza Pregiudizievole / Irregolare

No = Assenza Pregiudizievole / Regolare

#### **3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli**

Si ☐ No ☒ Da Agg. ☐

Nel plico denominato “ Documentazione Titolarità “ si abbiano a riferimento le ispezione in conservatoria, dedotte dal portale Sister dell'AdE, scaricate in data 03/11/2023.

*Oltre all'atto di provenienza, già menzionato nell'apposito paragrafo, non si ravvedono ulteriori Iscrizioni e/o Annotazioni.*

*Le aree risultano dunque libere da pesi e simili pregiudizievoli.*

#### **3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive**

Registrate e Trascritte quindi Opponibili Si ☐ No ☒

Dall'ispezione in conservatoria, nei modi e termini rappresentati ai precedenti appositi paragrafi, non si ravvedono simili formalità, vincoli o oneri, servitù attive e passive, quindi opponibili in quanto registrate e trascritte.

Per possesso Si ☐ No ☒

Dall'analisi dei documenti e dalla visione dell'immobili, sembrano inesistenti questioni di possesso, in relazione a formalità, vincoli o oneri, servitù attive e passive, che potrebbero, giusti provvedimenti giuridici, divenire opponibili.

Per destinazione del buon padre di famiglia Si ☒ No ☐

Stante la fedele lettura dell'Art. 1062 del C.C., le nuove particelle derivanti dal frazionamento del mappale 405 dovranno seguire, in termini di servitù, la destinazione del buon padre di famiglia.

Di natura apparente Si ☐ No ☒

NON si ravvedono questione di servitù apparenti.

Fondo Servente Si ☐ No ☒

Dall'analisi visiva del sito non emergono questioni di "Fondo Servente".

Fondo Dominante Si ☐ No ☒

Dall'analisi visiva del sito non emergono questioni di "Fondo Dominante".  
Le particelle in questione hanno accesso e trovano servizi, dalla strada pubblica Via G. Leopardi, pertanto non Dominano, o hanno necessità di Dominare, i terreni confinanti.

Canali Irrigui Si ☒ No ☐

Si abbiano a riferimento i canali irrigui già contemplati in descrizione e rappresentati nella Documentazione Fotografica, da rispettare, nelle more delle disposizione del vigente consorzio delle acque di irrigazione.

**3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale**

Si ☐ No ☒

Trattasi di area, pertanto non soggiacciono a questioni condominiali.

**3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile**

Si ☒ No ☐

Trattandosi della valutazione di area edificabile, gli argomenti edificatori contrattuali stanno, giustappunto, nelle questioni urbanistiche – estimative.

**3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile**

Si ☐ No ☒

Trattati di area tradizionalmente agricola, senza alcun carattere Storico – Artistico, tranne le norme di P.G.T. a carattere ambientale e compensativo più volte enunciate nel corso della relazione estimativa.

### **3/B DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE**

La Due Diligence tecnico progettuale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni progettuali e tecniche sull'immobile, pertanto si rivolge all'analisi degli elaborati di progetto, sia architettonici, strutturali, esecutivi che impiantistici. Dedicata pertanto attenzione ai titoli autorizzativi ed amministrativi, ai collaudi, alle attestazioni, certificazioni e a tutta la casistica di documentazione che porta all'agibilità dell'immobile. Il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che consente la contestuale definizione delle caratteristiche costruttive di fatto riscontrabili. Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale.

*Da si fatte indagini generalmente provengono ulteriori elementi da opporre in negativo alla valutazione, sia per quando riguarda adeguamenti documentali, che nelle procedure. Ma soprattutto riguardanti immobili difformi, totalmente, o parzialmente, rispetto ai titoli autorizzativi edilizi, le possibilità di sanatoria, o le necessità di demolizione, con la definizione dei relativi costi, a deduzione dal valore finale dell'immobile. L'analisi in questione riguarderà anche elementi di agibilità, o inagibilità dell'immobile, pertanto questioni di salubrità e manutenzione, strutturali, antincendio, consumi energetici, ecc. Per le aree libere tali indagini verranno meno, essendo preminenti le questioni di Due Diligence Ambientale, Urbanistica e Vincolistica.*

Si = Presenza Pregiudizievole / Irregolare

No = Assenza Pregiudizievole / Regolare

N.D.= Non Dovuto

#### **3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente.

#### **3/B-1/a) Opere Conformi / Difformi**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Trattasi di area verde priva di costruzioni, la questione non è pertanto attinente.

**3/B-2) Agibilità**

Agibile Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente.

**3/B-3) Denuncia strutturale**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Trattasi di area, pertanto la questione non è attinente.

**3/B-4) Collaudo statico strutturale**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente.

**3/B-5) Analisi Impianti Tecnologici**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -ELETTRONICI  
A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti in dotazione ad un immobile devono essere realizzati, da ditte specializzate che installano, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi.

Tali ditte, a termine lavori, emettono l'attestazione di conformità prevista dalla ex legge 46/90.

*Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.*

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente. Nessun impianto presente in loco.

**3/B-6) Analisi Prevenzione Incendi**

Si ☐ No ☐ N.D. ☒

Riferimento legislativo D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui al'Art. 2 comma 2°.

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente.

**3/B-7) Certificazione Energetica**

Presenza di APE Si ☐ No ☐ ☐ N.D. ☒

Necessità di APE ai fini della circolabilità Si ☐ No ☒

Trattasi della verifica in tema di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i.. La presente dell'A.P.E. è dunque necessaria sia ai fini della circolabilità dell'immobile che per il posizionamento sul mercato, pena sanzioni amministrative. Nella fattispecie necessaria per le U.I. dotate di impianti di climatizzazione.

Trattasi di area verde ai scopi edificatori, pertanto la questione non è attinente.

**3/B-8) Analisi Stato Manutentivo**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Grado Manutenzione Ordinaria     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Grado Manutenzione Straordinaria | <input type="checkbox"/>            |
| Grado Ristrutturazione Edilizia  | <input type="checkbox"/>            |

L'aera si trova in buon grado di manutenzione, essendo costantemente sfalciata, ben tenuta e pressoché recintata.

### **3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA - VINCOLISTICA**

La Due Diligence ambientale, urbanistica e vincolistica, ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni ambientali e vincolistiche dell'immobile, quale prerogativa alla tutela e rispetto dell'ambiente. Dedicando poi l'attenzione alle questioni urbanistiche andando soprattutto a ponderare le limitazioni edificatorie, ovvero, le possibilità di sviluppo futuro dell'immobile.

Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio urbanistica territorialmente competente, soprattutto mediante la visione dei portali cartografici ed urbanistici, di pubblico dominio.

*Tali indagini provengono i principali elementi di stima*, infatti, sovente l'immobile ha caratteristiche economiche di fatto non apparenti, ma provenienti dall'indagine urbanistica, valga ad esempio il caso di una abitazione, con un notevole surplus edificatorio, in tal ipotesi il valore non sarà propriamente quello dell'abitazione, ma quello urbanistico, nella sua trasformazione da area edificata, in area edificabile.

Anche i vincoli o le congetture ambientali contribuiscono pesantemente alla definizione finale del valore, valga ad esempio il caso di un sito inquinato, necessitante di ingenti costi di bonifica.

#### **3/C-1) Questioni Ambientali**

Si passano in rassegna le diverse questioni ambientali.

#### **3/C-1/a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)**

Si ☐ No ☒

Presenza di Amianto No ☒

Per l'immobile - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuolo, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

A livello superficiale non si evidenziano tracce di deposito d'Amianto.

**3/C-1/b) Analisi Ambientale ( Inquinanti NON evidenti )**

Si ☐ No ☐ D.Aggr. ☒

Non sono state commissionate indagini approfondite e distruttive ai fini di evidenziare questioni inquinanti non evidenti. Soprattutto non sono state richiesti interventi di indagine nel sottosuolo. Pertanto la questione è definita da aggiornare.

Nonostante ciò, il soprassuolo non evidenzia situazioni da farci pensare a particolare inquinamento nel sottosuolo.

**3/C-1/c) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)**

Panoramicità e Soleggiamento rilevanti quali Surplus Si ☐ No ☒  
Surplus Ambientali Si ☒ No ☐

L'immobile è ubicato in zona soleggiata ed in posizione piuttosto periferica quindi libera imponenti costruzioni, comunque senza rilievo di panoramicità. Trattasi di situazioni in normalità, rispetto ai prezzi degli immobili che saranno assunti a comparazione, tali da non essere considerabili con rilievo o deprezzamento nella presente valutazione.

*E' stato altresì relazionato che l'area a N/E è confinante con l'antico canale irriguo Villorosi e dalla prevista adiacente pista ciclabile, si abbia a riferimento le Foto n° 15 e 16. Questo potrebbe rappresentare un surplus d'ausilio al posizionamento dell'intervento edificatorio in considerazione di un collegamento diretto del fabbricato con la pista ciclopedonale a rilievo ambientale.*

*Ai fini estimativi non viene ponderato alcun surplus economico in quanto i comparabili già sono stati rilevati da ambienti similari, periferici e caratterizzati da mobilità debole.*

*E' comunque opportuno rilevare tale benevola situazione ambientale d'ausilio al promotore immobiliare eventualmente acquirente dell'area.*

**3/C-1/d) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Si ☒ No ☐

Il piano di Zonizzazione Acustica Comunale classifica il sito oggetto di valutazione in Zona Acustica II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, ad eccezione di una fascia a S/E, adiacente alla strada provinciale che rientra in Zona Acustica III di tipo misto.

Rientrano nella Zona II le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività artigianali.

Rientrano nella Zona III le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Valore limite di emissione diurno (II) ( 6 – 22 ) 50 e 55 dB(A),  
Valore limite di emissione notturno (II) ( 22 - 6 ) 40 e 45 dB(A),

Valore limite di emissione diurno (III) ( 6 – 22 ) 55 e 60 dB(A),  
Valore limite di emissione notturno (III) ( 22 - 6 ) 45 e 50 dB(A),

Trattandosi di Area, l'immobile non è dotato di verifica acustica minima, di cui al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

### **3/C-2) Destinazione Urbanistica**

Si abbia a riferimento l'allegato plico urbanistico denominato “ Documentazione Urbanistica “

### **3/C-2/a) Riferimenti al P.G.T.**

Il Comune di Masate è dotato di P.G.T. , già dal 2008 a seguito dell'emanazione delle disposizioni urbanistiche della Lombardia di cui alla L.R. 12/2002. Sono seguite una successioni di varianti approvate nel 2012 e 2017, nonché l'ultima del 2022.

L'indagine urbanistica in oggetto viene pertanto condotta sulla scorta della nuova documentazione vigente, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 30/06/2022, pubblicata sul Burl della Regione Lombardia, il 19/10/2022 al n° 42 serie inserzioni e concorsi.

L'area in valutazione appartiene agli “ Ambiti urbanizzati del tessuto urbano consolidato, come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1, ex lettera a) della Lr. 12/2005 e s.m.i. “ , nella fattispecie degli “ Ambiti a Prescrizione Convenzionata – APC, contraddistinta con il n° 03.

A termini dell'Art. 15 delle Norme del Piano delle Regole, attinenti alle zone a carattere prevalentemente residenziali, negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti delle medesime norme.

Ai fini dell'identificazione edilizia si abbia a riferimento il plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente gli estratti significativi del vigente P.G.T. in attinenza alla zona in esame. Nella fattispecie,

dell'Allegato 2, denominato Norme del Piano delle Regole, Schede degli ambiti APC, ovvero la scheda APS 03, a cui l'area in oggetto appartiene.

In base ai succitati documenti urbanistici il sito in esame è inserito in zona assoggettabile a Permesso di Costruire Convenzionato.

Dalla scheda urbanistica di definizione dell'ambito APC03 si legge che il lotto è caratterizzato da talune parti delle particelle catastali di cui al foglio 4, mappali 371, 372 e 405, loro porzioni, per una superficie fondiaria pari a mq. 3.839,00, precisando che “ l'individuazione cartografica catastale è da intendersi puramente indicativa e da verificare in fase attuativa “.

*Si ribadisce che il mappale 372, di proprietà terza, ha una superficie catastale pari a mq. 414,00, i mappali in titolarità al Comune 371 e 405 hanno rispettivamente una superficie catastale pari a mq. 4276 e 2830. Il tutto per complessivi mq. 7520 catastali.*

*Proporzionalmente, a riferimento della superficie catastale, il mappale terzo rappresenta il 5,505 % rispetto all'intero, allo stesso è pertanto assoggettabile una Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq. 211,35.*

*Alle particelle comunali competono pertanto mq. 3627,65 di Sf, rispetto all'intero sancito dallo strumento urbanistico, complessivamente pari a mq. 3839,00.*

I parametri urbanistici e gli indici di intervento sono così dedotti dalla scheda APC03 rapportati alla Superficie Fondiaria di cui alle particelle comunali:

**SF 3.627,65 mq.** (computo GIS);

**SL 1.088,30 mq.** ( Art. 15 per ambito R2 IF 0,30 mq./mq. );

**SCOP = IC 0,30 della SF, ovvero mq. 1.088,30;**

**Sup Permeabile = IPF 0,40 della SF, ovvero mq. 1.451,06;**

Altezza dell'edificio = **9,00 ml.** .

Dall'allegato 1 alle Norme, denominato “ Definizioni Tecniche Uniformi “ (DTU), si legge:

**SF ( Superficie Fondiaria )**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**IF ( Indice di edificabilità fondiaria )**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**SL ( Superficie Lorda )**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

*SCOP ( Superficie Coperta )*

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

*( Superficie Accessoria )*

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Quanto ai limiti di distanza si abbia a riferimento l'Art. 5 delle Norme del Piano delle Regole:

5.1. Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 di cui all'art. 1.4. delle presenti Norme, le distanze da rispettare sono:

a.) (De) la distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10;

b.) (Ds) la distanza minima dei fabbricati dalle dal sedime stradale è di 6,50 m o pari a 5.00 m in caso di marciapiede esistente salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano;

c.) (Dc) la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

5.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato dal precedente comma 5.1

a.) per (De) e (Dc), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;

b.) per (De), (Ds) e (Dc), nel caso di interventi di cui al c. 1 -ter dell'art. 2-bis del Dpr 380/01 e s.m.i;

c.) per (Dc) in caso di edificazione a confine, fermo restando il rispetto della distanza minima fra i fabbricati (De), purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

5.3. Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

5.4. In caso di sporgenze di balconi, pensiline, gronda superiori a m 1 nell'applicazione dei distacchi dai confini privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) (Dc), fra i fabbricati (De) e dal sedime stradale (Ds) si considera la sola parte eccedente tale misura.

NON sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 4 delle norme del Piano delle Regole, punti Gf.2 - Gf.3 - Gf.4 - Gf.5 - Gf.6 alle quali si rimanda.

Quanto alla dotazione minima di aree, servizi e parcheggi, si abbia a riferimento:

L'Art. 6 delle norme del Piano dei Servizi, in riferimento alla Dotazione di Servizi Minimi;

L'Art. 7 delle norme del Piano dei Servizi, in riferimento alla Dotazione minima di Parcheggi Pubblici;

L'Art. 8 delle norme del Piano dei Servizi, in riferimento alla Dotazione minima di Parcheggi Pertinenziali;

L'art. 3bis delle Norme del Piano delle Regole, prevede la Compensazione territoriale degli impatti generati dall'edificazione, mediante attività di valorizzazione paesaggistica e della rete ecologica, da attuare in sito o mediante monetizzazione per gli interventi direttamente attuati dall'A.C.. Le opere di compensazione sono stabilite dalla tavola PS03 del Piano dei Servizi. Le modalità attuative dall'Allegato 6 del Piano delle Regole.

All'ambito APC 03 è attribuito in Indice di Compensazione pari a **27,0 %**.

Per l'ambito il promotore immobiliare può scegliere se eseguire in sito tale compensazione, oppure monetizzarne i costi, ovvero, sostenere una riduzione dell'impatto adottando Azioni di mitigazione, con le modalità e le riduzioni percentuali stabilite dal citato Allegato 6.

Ai fini estimativi sarà determinata l'entità economica massima di compensazione senza alcuna riduzione, non andando ulteriormente a valutare i costi in sito delle azioni di mitigazione.

Saranno pertanto maggiorati del 27,00 %, gli oneri concessori, nella sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo costo di costruzione.

### **3/C-2/b) Cessioni minime**

Dalle Norme del Piano dei Servizi si possono rilevare le seguenti cessioni:

Dall'Art. 6, Dotazione di Aree a Servizi, a seguito di costruzione residenziale, attinente alle modalità estimative, il 60% della SL, riducibili al 50% per interventi in aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato.

Dunque pari a mq.  $1.088,30 \times 50\% =$  **mq. 544,15.**

Dall'Art. 7, Dotazione di Parcheggi Pubblici, a seguito di costruzione residenziale, attinente alle modalità estimative, il 20% della SL,

Dunque pari a mq.  $1.088,30 \times 20\% =$  **mq. 217,66.**

Dall'Art. 8, Dotazione di Parcheggi Pertinenziali, a seguito di costruzione residenziale, attinente alle modalità estimative, 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ex legge Tognoli.

Dunque pari a mq.  $1.088,30 \times 3 =$  mc. 3.264,90 / 10 = **mq. 326,49.**

Oltre a ciò 1 posto auto ogni alloggio, della dimensione minima pari a mq 12,50 Più 1 mq. alberato ogni posto auto, complessivamente pari a **mq. 13.50 ad alloggio.**

6.1 Le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere, per gli ambiti residenziali, ad ogni abitante un Volume Urbanistico VU di 1 50 mc e una SL di 50 mq, comprensivi anche delle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

### **3/C-2/c) Riepilogo Edificatorio**

In relazione alle suesposte Norme si riepiloga la capacita edificatoria del lotto:

Lotto costruibile mq. 7106 catastali con mq. 3627,65 di Sf;

Capacità Edificatoria mq. 1.088,30 a termini di SL;

N° **2 piani di mq. 544,15 cad.** < SCOP mq. 1.088,30  
< Altezza dell'edificio ml. 9.00.

**Alloggi n° 13 di mq. 83,71 ciascuno. \*\*\***

Superficie accessoria, impostata a progetto n° 13 alloggi per mq. 20 cad.  
**mq. 260,00. \*\*\***

Dotazione di Parcheggi Pertinenziali (Tognoli 0.1 mq/mc ) **mq. 326,49**,  
ovvero, mq 25.5 x n° 13 box = mq 331,50.

Dotazione di Posti auto n° 13 mq. 13.50 = **mq 175,50.**

Dotazione di Aree a Servizi **mq. 544,85.**

Dotazione di Parcheggi Pubblici **mq. 217,66.**

\*\*\* Dimensionalmente determinati a ragione dei comparabili.

Compensazione Monetizzata.

### **3/C-3/a) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Ambientale ed idrogeologico )**

Si ☐ No ☒

Ai fini della vincolistica si faccia riferimento agli stralci cartografici contenuti nel plico denominato " Documentazione Urbanistica ", dedotti dal vigente P.G.T. e dalla cartografia telematica di pubblico dominio.

La verifica è stata condotta esaminando sia le tavole vincolistiche del P.G.T. che il portale cartografico della Regione Lombardia, SIBA e Vincolo idrogeologico.

L'area NON è interessata da alcun Vincolo Ambientale / Paesaggistico, Ex Galasso, ora D.Lgs. 42/04.

Anche perché rientra nell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ovvero, nelle Deroghe al Vincolo Ambientale ex zone B.

L'area NON è interessata da Vincolo Idrogeologico, R.D. 3267 del 1923.

**3/C-3/b) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Idraulici )**

Vincolo Idraulico Si ☒ No ☐

Il confine Nord dell'area in questione è interessato da Vincolo Idrico in relazione alla presenza del Canale Villoresi, quale fascia di rispetto del Reticolo Consortile – Adduttore principale, a ml. 10,00 dalla sponda.

Il confine Est, in adiacenza alla particelle 405, in relazione alla presenza del Canale irriguo, è interessata da Vincolo Idrico Minore, quale fascia di rispetto del Reticolo Minore, a ml. 10,00 dalla sponda.

L'area NON è interessata Vincolo PAI. Si abbia comunque a riferimento i vincoli di Fattibilità Geologica di cui al successivo paragrafo, nonché la tavola Idrografica dei luoghi attestante il deflusso normale delle acque meteoriche.

**3/C-3/c) Destinazione Urbanistica ( Vincolo Geologico )**

Si ☒ No ☐ Da Agg. ☐

L'area rientra in Zona di Fattibilità Geologica 3, caratterizzata da “Consistenti Limitazioni”

Sottoclasse 3g attinente alle Aree con scarse caratteristiche geotecniche e/o con difficoltà di drenaggio.

Si abbiano a riferimento le Norme della Sottoclasse 3g allegate nel plico della “ Documentazione Urbanistica “.

**3/C-3/d) Destinazione Urbanistica ( Sensibilità Paesaggistica )**

Si ☒ No ☐

L'immobile appartiene alla Zona n° 4 della classificazione della sensibilità paesaggistica di cui al vigente P.G.T. . SENSIBILITA' MEDIA.

**3/C-3/e) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale)**

Si ☒ No ☐

- I confini Est dell'area in questione, in adiacenza alla particella 405, sono lambiti dal vincolo derivante dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM), quali percorsi e sottopassi / sovrappassi legati alla mobilità debole in previsione, disciplinati dall'articolo 5 delle norme del PS. Quindi riservati alla formazione / mantenimento dei sentieri, strade campestri, prevalentemente riservate ai pedoni, i ciclisti o ai mezzi a motore per l'attività agricole per l'accesso ai fabbricati esistenti. Il Vicolo non comporta limitazioni all'edificazione dell'area in valutazione.

- Il succitato confine è altresì interessato da vincolo reticolo minore, a seguito dell'esistenza del canale irriguo, diramazione dell'adiacente canale Villoresi, a ml. 10.00 dalla sponda.

- Il confine Nord è interessato dal vincolo idrico derivante dall'esistenza del canale, ex naviglio, Villoresi, a ml. 10,00. Nonché da vincolo in riferimento ai percorsi della mobilità debole a previsione della rispettiva ciclovia PCIR, ( percorso 6 Villoresi ).

**3/C-3/f) Destinazione Urbanistica (Classificazione Sismica)**

Si ☒ No ☐

Il Comune di Masate, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica 3 : Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. Agmax 0,082851.

Secondo la Carta della Pericolosità Sismica Locale, l'area rientra nella fascia Z4a detta " Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

## **4) TEORIA DELLA VALUTAZIONE - PREMESSE ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESTITO ESTIMATIVO**

### **4/a) Motivazioni della Stima**

*Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo; preordinato alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato ad un eventuale posizionamento.*

### **4/b) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)**

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione.

#### **4/b-1) Qualificazione del Valutatore**

La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato " Standard adottati dal professionista ". Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S.. E' altresì membro attivo divulgatore della scienza valutativa, attraverso pubblicazioni, partecipazione a seminari e convegni, quindi attività di docenza ai colleghi, professionisti del settore estimativo.

Si abbia a riferimento l'allegato valutativo V1, denominato " Standard di qualificazione del tecnico valutatore - coperture assicurative "

#### **4/b-2) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si abbia a riferimento il plico valutativo V2 denominato " approccio scientifico Valutazioni Standard ".

### **4/c) Procedimento Assunto**

A seguito di quanto dettagliato nei precedenti paragrafi, allegati V1 e V2, dunque da quanto rilevabile dagli IVS, quali Standard Internazionali di Valutazione , la gerarchia valutativa e i rispettivi criteri, si ritiene appropriato, ai fini della valutazione in corso :

☒ **Metodo principale**

☒ Metodi ausiliari

- ☒ Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- ☐ Metodo di Capitalizzazione del Reddito ( Icome.C.A. )
- ☐ Metodo dei Flussi di Cassa ( D.C.F. )
- ☐ Valore Complementare
- ☒ **Valore di Trasformazione**
- ☐ Valore di Surrogazione
- ☐ Valore di Sostituzione
- ☒ Metodo dei Costi Deprezzati (Cost )
- ☒ Metodo Rapporto di Complementarietà Area Edificabile /

Fabbricato

#### **4/d) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare**

Ad integrazione di quanto esposto ai precedenti paragrafi si passano in rassegna le peculiarità esterne, del mercato, e quelle interne, tipiche dell'immobile, che avvalorano la metodologia valutativa teste individuata.

##### **4/d-1) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE**

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Masate, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini della rappresentazione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V7 Denominato " Caratterizzazione Comune di Masate ", parte integrante della presente. Estratto da *Italpedia®* .

Volendo sintetizzare Masate è un tranquillo Comune dell'hinterland Milanese, con poco più di tremila abitanti, pertanto un piccolo paese della campagna lombarda, comunque interposto tra le più estese e dinamiche cittadine del capoluogo regionale, pertanto, di riflesso, beneficiante, delle contermini più dinamiche realtà.

Risulta dunque essere un paese dove si vive tranquillamente essendo dislocato in campagna, ma nel contempo, grazie all'estesa di viabilità, risulta essere vicino ai più grandi centri economico – produttivi della Lombardia.

E' sufficientemente servito dalle strutture commerciali basilari, e dalle minimali infrastrutture pubbliche – burocratiche, essendovi presenti gli uffici comunali, in unione con Basiano a razionalizzazione della P.A., postali, bancari e simili essenziali

Il centro abitato tradizionale ha visto, nel recente periodo, l'ampliamento del suo perimetro attraverso la realizzazione di nuova urbanizzazione e la costruzione di nuovi fabbricati residenziali, prontamente posizionati sul mercato.

*Ciò comporta che in zona il mercato sia comunque attivo da un punto di vista residenziale, ed in grado di assicurare i più attendibili comparabili necessari alla presente valutazione per confronto diretto M.C.A..*

*Trattasi comunque di un mercato riservato alle costruzioni residenziali, e non a quelle commerciali o produttive.*

#### **4/d-2) Motivazioni riferite a questioni INTERNE**

E' giustappunto la prerogativa urbanistica, che presuppone la trasformazione edilizia dell'attuale terreno nudo, ad avvalorare la modalità valutativa che si sta per intraprendere.

*Considerata la rilevanza ambientale della zona in cui è inserita l'area, lo strumento urbanistico comunale, ammette la destinazione residenziale, e dell'esiguo commercio, essendo dunque vietate le attività produttive nocive ed insalubri, la stima sarà portata a compimento assumendo i dati economici del mercato residenziale. Ciò soprattutto perché è più attinente, anche a ragione della latenza di quello commerciale e produttivo.*

#### **4/d-3) Conclusioni in attinenza alle succitate motivazioni**

E' stato quindi dimostrato che Masate è un ambito interessato dalle compravendite di unità abitative, anziché commerciali e produttive.

*Nel mercato sono dunque rintracciabili una ragione sufficiente di immobili residenziali compravenduti, dunque a prezzo noto.*

Per contro sono poco attendibili i dati possibilmente provenienti dal più insolito mercato produttivo e commerciale.

La stima potrebbe comunque essere portata a compimento *assumendo i prezzi comparativi derivanti dalla compravendita delle aree da edificare ai fini residenziali.*

Ma si tratta pur sempre di un piccolo ambito di all'incirca tremila abitanti, dove le aree compravendute annualmente sono assai di entità esigua,

comunque riferibili ad un campione di certo non attendibile ai fini della comparazione diretta.

*Maggiore è invece il numero delle residenze compravendute, anche nuove, e pertanto, risulta più attinente e precisa la comparazione diretta riferibile alla compravendita delle immobili abitativi.*

Ecco motivata la necessità di ricorrere al *metodo valutativo della Trasformazione*, che per differenza tra il valore degli immobili compravenduti ed i relativi costi di costruzione, consente la determinazione del valore incognito dell'area in questione.

Nella valutazione dei costi possono essere opportunamente considerate *le spese di Dotazioni Pubbliche*, in modo da determinare il valore nella situazione attuale, *di area urbanisticamente edificabile, ma non ancora dotata di pubbliche cessioni.*

Si passano dunque in rassegna i metodi valutativi teste enunciati.

#### **4/e) Esplicazioni del Metodo Assunto**

Ai paragrafi precedenti sono già stata dettagliate le motivazioni per le quali si rende necessaria la valutazione del compendio in trattazione in attinenza al Valore di Trasformazione ( $V_t$ ), ciò in considerazione dell'assunto estimativo stante il quale il valore attuale di un immobile ( $V_i$ ), deriva dalla differenza tra il valore del bene trasformato, o valore finale dell'immobile ( $V_f$ ), e i costi di trasformazione ( $C_t$ ), compresi i costi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ ), così formulabile  $V_t = V_f - (C_t + D_p)$ .

[ Si abbia a riferimento l'allegato V3 esplicativo del metodo per Valore di Trasformazione ]

Nel caso in trattazione il valore finale di Trasformazione ( $V_t$ ) è quello caratteristico dell'area allo stato odierno, anche indicato ( $V_a$ ) Valore dell'Area. Ovvero, un'entità deducibile per differenza tra il valore dell'immobile ultimato, così costruibile sull'area in valutazione - attraverso la procedura ( M.C.A. ) - e i costi relativi costruzione, comprese quelle di Dotazioni Pubbliche – attraverso la metodologia ( Cost Approach ) - dunque il Valore dell'Area in termini edificatori ( $V_a$ ).

[ Si abbia a riferimento l'allegato V4 esplicativo del metodo M.C.A ]

[ Si abbia a riferimento l'allegato V5 esplicativo del metodo per Cost Approach – Valore dell'Area ]

Volendo dettagliare, il metodo provvede a determinare il valore del fabbricato ipotizzato sull'area in stima ( $V_i MCA$ ), ciò con il procedimento di confronto del mercato (M.C.A.). Quindi a calcolare i Costi di Costruzione ( $C_n MCA$ ), dell'ipotetico fabbricato, ciò con il procedimento ( Cost Approach ). Per differenza tra tali entità si determina il Valore dell'Area Edificabile ( $V_a$ ), ovvero, ciò che nel caso in esame rappresenta il valore di Trasformazione ( $V_t$ ).

E' stato preannunciato che i costi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ ), rappresentano la sommatoria di tutti gli interventi edilizi necessari a trasformare l'area originaria verde in area prontamente costruibile. Quindi la realizzazione della viabilità interna, i marciapiedi e parcheggi, l'illuminazione pubblica, le adduzioni e fognature ai lotti, il verde pubblico di cessione e le compensazioni ambientali.

Generalmente trasformare un'area verde in area prontamente costruibile, *richiede di un certo lasso di tempo*, per le attività di progettazione del così detto Piano di Lottizzazione, ovvero, Piano delle Pubbliche Cessioni, talvolta anche per gli eventuali Accordi tra i Lottizzanti, o tra le parti interessate al procedimento, ovvero le attività di Convenzionamento Pubblico.

Le succitate voci della formula del Valore di Trasformazione vanno pertanto integrate con un elemento finale a deduzione, giustappunto correlato a tali evenienze di Convenzionamento. Lasso di Tempo dunque correlato alla necessaria attività Burocratica, ai Pubblici Accordi in merito al Convenzionamento Dotazioni Pubbliche ( $D_{cdp}$ ) , o ai Privati Accordi Lottizzanti ( $C_{al}$ ). Fattori determinati in relazione alle attinenti spese tecniche e legali di accordo, ma soprattutto in relazione agli interessi sull'investimento Area Edificabile, dalla data di acquisto del terreno verde alla data di approvazione definitiva della lottizzazione.

*Nel caso in oggetto i comparabili provengono tutti da PAV, ambiti di pianificazione vigente, ovvero, da quelle aree assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato, ed attuate in autonomia, come quella in oggetto.*

*Di conseguenza non è correlabile la voce degli Accordi tra i Lottizzanti ( $C_{al}$ ), bensì la sola componente riguardante il Convenzionamento Dotazioni Pubbliche ( $D_{cdp}$ ) , rapportabile agli interessi sul capitale anticipato, dall'acquisizione dell'area, fino al convenzionamento.*

Volendo concludere la formulazione del Valore di Trasformazione dell'area in oggetto può essere così scritta:

$$[ V_t = V_i - ( C_t + D_p ) ] - C_{att} - (D_{cdp})$$

## **5) CONTEGGI DI VALUTAZIONE**

In relazione alle procedure estimative, enunciate al capitolo 4), si procede ai conteggi valutativi necessaria alla definizione del più probabile Valore di Mercato.

A ragione di quanto sintetizzato nei prossimi paragrafi si faccia riferimento al plico intitolato “ Conteggi valutativi – Tabelle excel ® - elementi giustificativi “, di seguito denominato *plico valutativo*.

### **5/a) Determinazione dell'entità relativa al valore del fabbricato ipotizzato sull'area (V; MCA)**

Il metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. ( Market Comparison Approach o del Confronto di Mercato ), e ritenuto il principale sistema di stima, ed è in testa alla gerarchia estimativa.

Tale procedimento consiste nel determinarne il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima ( definito Subjet ) ed un appropriato insieme di immobili simili a confronto ( definiti Comparabili ) dei quali si conosce il prezzo di mercato, ciò in quanto, recentemente, taluni sono stati introdotti nel mercato medesimo, per le più svariate ragioni di trasferimento : compravendite, divisioni, attribuzioni di vario genere, esecuzioni, offerte di vendita, ecc.

L'esplicazione e la formulazione del metodo sono contenuti nell'allegato plico V4 denominato “ Approccio scientifico metodo M.C.A. “.

*Come è stato preannunciato, ai fini della presente valutazione, con l'M.C.A., non si vuol ricercare il valore comparato tout court dell'area allo stato odierno - a ragione dell'assenza di comparabili specifici e attendibili - ma il metodo è impiegato ai fini della determinazione di un entità economica utile al Valore di Trasformazione, ovvero, il Valore dell'Area ai fini urbanistici.*

Sarà pertanto assunto un ipotetico Subjet, le cui presupposte superfici saranno rapportate a quelle dei comparabili assunti.

### **5/a-1) Operazioni preliminari di ricerca dei comparabili**

E' fuor d'ogni dubbio che comparabili vadano ricercati tra gli immobili che sono stati recentemente soggetti ad atti circolatori, dunque a prezzo noto, rilevabile nei medesimi atti, il cui depositario principale è l'Agenzia delle Entrate, attraverso il servizio pubblico della conservatoria, telematica Sister.

*Nel prossimi capoversi sarà riportato l'iter di ricerca comparabili attuato dal sottoscritto in occasione della precedente valutazione dell'Area APS05, a cui la presente è da collegare, anche a termini d'incarico.*

*Si precisa comunque che negli ultimi mesi il mercato è rimasto pressoché stabile, sia in termini di prezzi degli immobili che dei costi di costruzioni, in una fase stabile rispetto ai rialzi conseguenziali ai bonus edilizi e alle congetture di guerra.*

In sede della precedente valutazione il sottoscritto ebbe a percorrere la periferia di espansione del Comune di Masate, evidenziando gli stabili di recente costruzione e posizionamento.

Quindi rintracciati sulla mappa catastale ed in visura per elaborato planimetrico ed elenco immobili attraverso il portale catastale Sister dell'AdE.

Da qui ebbe a scegliere, per una totalità di n° 3 nuovi fabbricati, i rispettivi appartamenti al piano terra, con il subalterno più prossimo all'uno, scaricando i rispettivi Titoli di compravendita da comparare, attraverso il Sister conservatoria. Scegliendo gli appartamenti al piano terra, con corte pertinenziale e livello, perché i complessi analizzati avevano anche delle più costose villette di testa. Pertanto il valore degli ulteriori appartamenti al piano terra, rappresentavano una media tra il valore delle villette di testa e gli appartamenti al piano superiore senza area diretta.

In Conservatoria telematica ebbe a scegliere i Titoli, rispetto alle Note di trascrizione, perché contenenti più informazione immobiliari, ma soprattutto le schede catastali dalle quali rilevare le diversificate superfici utili alla comparazione.

*I n° 3 comparabili scelti, erano, e sono tutt'ora, appartenenti a fabbricati pluriabitativi di recente costruzione, con caratteristiche simili al fabbricato costruibile sull'area in questione, soprattutto di moderna concezione, antisismico ed in elevata classe energetica. Le aree su cui sono stati costruiti sono del tutto simili a quella in oggetto, di espansione, in quanto appartenenti alla periferia ovest del paese, già interessata dalla presenza della viabilità principale, e semplicemente da urbanizzare in sito.*

#### **5/a-2) Svolgimento dei Market Approach Comparision (M.C.A.)**

Come prima attività di calcolo si passano in rassegna le principali caratteristiche dei comparabili assunti, precisando che per gli immobili a prezzo noto, le caratteristiche sono state puntualmente rilevate dai rispettivi atti, che ai fini della presente non vengono allegati per ragioni di privacy, ma semplicemente menzionati, comunque depositati nello studio del sottoscritto, e visibili nel caso di un eventuale contraddittorio sulla redigenda valutazione.

Gli atti in questione contengono le planimetrie catastali dalle quali sono state rilevate le superficie inserite nell'allegato M.C.A. .

Gli stabili di appartenenza sono stati altresì direttamente visionati dal sottoscritto, dall'esterno, a ragione della definizione delle caratteristiche costruttive, rilevando che sono tutti immobili di recente costruzione, pertanto assimilabili a quelli edificabili sull'area in valutazione.

- Ispezione T197300 del 13/04/2023, atto del notaio dott. G.B. Mattarella, stipulato a Trezzo d'Adda il 19/04/2021 nn° 87151/26990, trascritto a Milano2 il 27/04/2021 ai nn° 58437/39759, relativo ad un appartamento, ubicato a Masate, in via G. Matteotti n° snc, Fg. 4 mappale 923 sub. 4 + sub. 5 corte esclusiva + sub. 30 cantina + sub. 50 Autorimessa . Ubicato al piano terra del complesso confinante con l'area oggetto di valutazione. Prezzo noto € 211.640,00, iva compresa.

- Ispezione T200801 del 13/04/2023, atto del notaio dott. G.A. Angiolillo, stipulato a Bergamo il 16/03/2022 nn° 3511/2470, trascritto a Milano2 il 15/04/2022 ai nn° 53764/36266, relativo ad un appartamento, ubicato a Masate, in via Della Fonda n° snc, Fg. 1 mappale 417 sub. 733 + sub. 761 Autorimessa . Ubicato al piano terra. Prezzo noto € 275.600,00, iva compresa.

- Ispezione T199253 del 13/04/2023, atto del notaio dott. G.B. Mattarella, stipulato a Trezzo d'Adda, il 04/02/2022 nn° 88023/27526, trascritto a Milano2 il 09/02/2022 ai nn° 15019/10260, relativo ad un appartamento, ubicato a Masate, in via G. Matteotti n° snc, Fg. 1 mappale 444 sub. 5 + sub. 4 corte, + sub. 54 Autorimessa . Ubicato al piano terra. Prezzo noto € 239.200,00, iva compresa.

Sulla scorta delle indicazioni del P.G.T. e sulla media dei dati metrici e delle caratteristiche degli appena descritti comparabile vengono definite le dimensioni e le prerogative dell'*ipotetico Subjet, dedotto a riferimento ai fini dell'M.C.A.*

Superficie Principale SUP con rapporto mercantile 100% mq. 83,71, corrispondente a n° 13 app.ti per complessivi SL mq. 1.088,23;  
Superficie Pertinenziale Accessoria ACC con rapporto mercantile 30% mq. 20,00;  
Superficie Pertinenziale POR con rapporto mercantile 30% mq. 20,00;  
Superficie Balconi e Camminamenti in generale B&C con rapporto mercantile del 15% mq. 20,00;  
Superficie Esterna Verde AEV con rapporto mercantile 5% mq. 80,00;  
Superficie Autorimessa BOX con rapporto mercantile 50% mq. 25,50;  
Sup Posto Auto Scoperto PAS con rapporto mercantile 20% mq. 13,50.

Con n° 2 servizi igienici come i comparabili, e ubicato al piano Terra, dunque con area esclusiva.

Il prezzo marginale del livello di piano è stato determinato attraverso la più appropriata formulazione assumendo un indice pari al 2.0%, comunque irrilevante perché gli immobili sono tutti ubicati al piano terra.

Data compravendita dell'immobile, riferito all'attualità, quindi al 2023, rispetto ai comparabili con data antecedente al 2021 e 2022, in tal caso si assume un saggio di andamento del mercato pari al 5,017 %, dedotto dagli indici Istat, per i quali si rimanda al paragrafo 5/b-1).

Introducendo i valori summenzionati nella Tabella Excel di elaborazione dell'M.C.A., contenuta nel plico valutativo, seguendo la procedura illustrata nell'allegato V3, si determina il valore aggiustato di ciascun comparabile, ovvero, il valore di ogni comparabile reso come il Subjet. La media tra il valore aggiustato dei comparabili determinerà il valore ricercato per l'immobile in oggetto, in tal caso pari a **€ 245.804,10.**

Detto valore è stato determinato dalla media aritmetica tra i valori aggiustati dei comparabili, che possono essere tra loro mediati perché la divergenza assoluta d%, tra il valore massimo il minimo, è pari al 8,64%, quindi un'entità decisamente inferiore al 10% tollerata dagli IVS.

Tale entità consente pertanto le attribuzioni tra le diverse U.I. essendo conseguibile il valore a mq. pari a **€ 2.080,26; quale entità unitaria ( $V_i MCA$ )**.

### **5/a-3) Valore Complessivo dell'Immobile**

Considerato che sull'area in questione è edificabile una SI pari a mq. 1.088,30, oltre alle superfici accessorie esperte in tabella, si determina il corrispondente Valore complessivo dell'immobile ( **$V_i MCA$** ), pari a **€ 3.220.562,00** che corrisponde al Valore di posizionamento dell'intero complesso costruibile sull'area.

### **5/b) Determinazione dell'entità relativa Costi di Costruzione del fabbricato ipotizzato sull'area ( $C_n MCA$ )**

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2019, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano, Parte I° , prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie. Saranno assunte le tipologie A1 relative ad un edificio condominiale a torre, e A2 relativa ad un edificio unifamiliare. La media tra i due costi di costruzione deriverà l'importo unitario per l'ipotizzato fabbricato pluriabitativo costruibile sull'area in questione. Tipologia A1, tipologia edilizia residenziale di medio pregio, edificio a torre pluripiano, costo dell'intervento pari a € 1.049,00 al mq., ovvero, € 318,00 al mc. .

Tipologia A2, tipologia edilizia residenziale di medio pregio, edificio unifamiliare, costo dell'intervento pari a € 1.107,00 al mq., ovvero, € 336,00 al mc. .

Costo medio € ( 1.049,00+1.107,00)/2 = **€ 1.078,00.**

#### **5/b-1) Indicizzazione Istat delle entità oggetto di valutazione**

Preso atto che il manuale assunto ha riferimento contiene i costi riconducibili a metà 2019, è necessario adeguare tali entità, al periodo corrente, soprattutto in quanto interessato dall'anomalia degli aumenti riconducibili alla carenza delle materie prime e all'impatto dei Bonus edilizi, nella fattispecie del 110%.

A tal fine si abbiano a riferimento gli indici Istat relativi al “ Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale, Base 2015=100, indice attuale 122,90, al giugno 2019 102,60, pertanto:

$$\frac{122,90 * 100}{102,60} - 100 = 19,78$$

Pertanto il Costo di Costruzione di cui al paragrafo precedente andrà aggiornato di tale entità pari a € 1.078 + ( 1+19,78% ) = **€ 1.291,23.**

Allo stesso modo va indicizzato l'aumento del prezzo delle unità residenziali. L'istat fornisce sia di dati di Milano che del territorio Nord – Est, si assume quest'ultimo, perché Milano rappresenta un mercato immobiliare di eccellenza rispetto al resto del territorio del nord d'Italia. Indice Istat “ Prezzo delle Abitazioni nuove “, Base 2015=100, indice attuale 119,30, nel 2021 113,60; quale data più remota dei comparabili, determinazione andamento mercato, pertanto:

$$\frac{119,30 * 100}{113,60} - 100 = 5,017$$

#### **5/b-2) Altre componenti Costo di Costruzione**

Al valore di costo a nuovo, di cui ai paragrafi precedenti, vanno aggiunte le ulteriori componenti meglio esplicate nell'Allegato V5, relativo al metodo Cost Approach.

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 5%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione, e della rispettiva vincolistica.

Oltre agli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, assunti nell'ordine del 5%.

Vanno poi aggiunti gli oneri concessori, per la quota riferita al Contributo sul Costo di Costruzione, attualmente aggiornato dal Comune a € 487,54; maggiorazione del 25% riferibile alla classe di appartenenza, per totali € 609,43 al mq., per 8% su costo di costruzione riferito alla superficie utile abitabile ed al 60% della superficie non residenziale.

Per la componente di urbanizzazione si assumeranno gli importi unitari dedotti dall'accesso agli atti in comune, dunque un'entità pari a € 11,98 al mc. quali oneri primari, e € 21,30 al mc. quali oneri secondari.

Il tutto ulteriormente aumentabile del 27

% quale quota di compensazione monetizzata.

Vanno altresì contemplati gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario alla costruzione dell'ipotetico immobile da porre sul mercato. In tal caso si ipotizza ( quale assunzione di stima ) un solo anno di partita di giro in quanto si pone condizione di vendere per stati di avanzamento, pertanto il denaro che esce ai fini della costruzione viene compensato dal denaro che entra quali acconti sugli stati di avanzamento. Si abbia a riferimento il plico valutativo, nella fattispecie il conteggio del saggio di interesse (i) determinato con il metodo LTV, nell'entità pari al 4,36%.

[ Si abbia a riferimento l'allegato V6 esplicativo dei Tassi nella Capitalizzazione Diretta, nella fattispecie il metodo LTV ]

Infine si aggiunga il reddito dell'imprenditore immobiliare, che non è altro che il guadagno vero proprio dell'imprenditore, che si assume il rischio dell'intervento di acquisizione dell'area, costruzione del fabbricato e successivo posizionamento sul mercato. In tal caso, vista la località e la situazione immobiliare, si assume un'entità pari al 5.64%, affinché sommati all'interesse sul capitale investito, che potrebbe arrivare anche in autofinanziamento, si raggiunge un'entità complessiva pari al 10% per la competenza dell'imprenditore immobiliare.

Il valore di Costo a nuovo ( $C_n$  MCA) del Subjet assunto a comparazione è pari a **€ 2.673.142,33.**

**5/c) Determinazione dell'entità relativa al Valore dell'Area ( $V_a$ ), ovvero, ( $V_i$ )**

Il valore dell'Area è semplicemente dato dalla differenza tra il valore dell'immobile ipotetico realizzato a nuovo ( $V_i$  MCA) ed i rispettivi costi di costruzione ( $C_n$  MCA), pertanto € 3.220.562,00 - € 2.673.142,33 = **€ 547.419,67**

Entità che tradotta in termini di Rapporto Complementare con la formula  $V_a = ( (\sum \text{costi} + \sum Of) \times R_c ) / ( 1 - R_c )$ , determina una percentuale di incidenza dell'area pari al **28,736%**.

Indice in linea con quello di cui alla Stima già redatta dal sottoscritto di cui all'APS05, pari a 28,769%.

Altrimenti così formulabile:

$$V_t = V_i MCA - C_n MCA$$

Ovvero:

$$€ 3.220.562,00 - € 2.673.142,33 = € \mathbf{547.419,67}$$

**5/d) Determinazione dell'entità relativa Costi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ )**

Nella formula della Trasformazione, indicata nell'introduzione dell'argomento valutativo, la componente Costi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ ) è rappresentata dagli interventi necessari a trasformare l'attuale area urbanisticamente edificabile, in area prontamente costruibile.

Anche in tal caso si abbia a riferimento il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2019, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano.

Si provvederà alla media tra i costi della Tipologia I10 e I11, rispettivamente:

I10 Opere Esterne ( Urbanizzazione di un complesso edilizio residenziale ) intervento sulla superficie di mq. 30.000, costo unitario € 48,00 al mq. .

I11 Opere Esterne ( Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamigliari ) intervento sulla superficie di mq. 36.000, costo unitario € 64,00 al mq. .

La tipologia I10 è più caratteristica a quella in valutazione, però è riferita ad una superficie di ben mq. 30.000, pertanto assoggettabile ad una diversa scontistica a ribasso, ovvero, i costi fissi sono di maggior impatto sulla valutanda aerea da lottizzare.

La tipologia I11, sempre riferita ad una ampia superficie, è invece caratterizzata da lavorazioni di più di lusso.

Dalla media tra le due tipologie si può conseguire un costo unitario che tiene in considerazione le diverse congetture appena enunciate.

Pertanto  $€ ( 48,00 + 64,00 ) / 2 = € 56,00$  al mq. che corrisponde all'incirca un aumento del 20%, dal passaggio di una superficie di intervento di mq. 30.000 a quella in oggetto di 5 volte inferiore.

Anche tale entità deve essere aumentata in riferimento al già menzionato indice Istat in riferimento al crescere dei costi di costruzione, pertanto € 56,00 x ( 1+19,78%) = € +67,08.

La superficie da urbanizzare e cedere al comune, comprensiva dei parcheggi pubblici, è pari a mq 761,81 x € 67,08 = **€ 51.099,78.**

#### **6) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione al netto degli accordi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ )**

Il valore di trasformazione, al netto degli accordi di Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ ), così formulabile:

$$V_t = V_i - (C_t + D_p)$$

è dunque pari a € 3.220.562,00 - ( € 2.673.142,33 + 51.099,78 )  
**€ 496.319,89**

*Che rappresenta il valore dell'area da lottizzare ed edificare, però non ancora convenzionata.*

#### **7) Determinazione dell'entità relativa al Convenzionamento delle Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ )**

Quello esposto al paragrafo precedente è pertanto il valore dell'area prontamente assoggettabile agli interventi edilizi di Dotazioni Pubbliche , prerogativa alla successiva edificazione, ma, non ancora Convenzionata, ovvero, non sono ancora stati raggiunti gli accordi di cessione pubblica, espletate le relative pratiche tecniche e progettuali delle urbanizzazioni e quindi non ancora stipulata con l'A.C. la relativa Convenzione, ovvero, emesso il PdC Convenzionato.

Andrebbe poi considerata un ulteriore entità relativa agli accordi tra i lottizzanti  $C_{al}$ , però l'intervento può essere edificato singolarmente, pertanto la quota non è attinente.

La formula del valore di trasformazione, va dunque ulteriormente integrata da un entità economica definita Convenzionamento delle Dotazioni Pubbliche  $C_{cdp}$ :

$$V_t = V_i - ( C_t + D_p + C_{cdp} )$$

Detta entità è rapportabile agli interessi (I) in relazione al capitale area, che dovrà rimanere fermo per i tempi necessari alle attività di

Convenzionamento, talvolta anche con lunghi accordi tra le parti interessate.

In sintesi il promotore immobiliare, dopo aver acquisito, e pagato, l'area nello stato originario, dovrà attendere un certo periodo "Burocratico" prima di iniziare i lavori edilizi di Dotazioni Pubbliche e quindi l'edificazione del fabbricato.

A tal fine, quale entità tempo (t), vengono assunti n° 2 anni, infatti dalle provenienze degli atti di cui ai già citati comparabili emerge che dall'acquisto dell'area all'atto di convenzionamento, per tutti e tre è passato un biennio.

Il calcolo degli interessi viene quindi dedotto dalla formula che consente la determinazione dell'ammontare, in interesse composto, di una determinata somma investita, ovvero, nel caso specifico giacente improduttiva, così scrivibile:

$$I = V_i * [(1 + i)^t - 1]$$

Ai fini degli interessi si assume un saggio (i) pari al 4,36 % già dedotto con il metodo dell'LTV Vedi conteggi nel plico valutativo.

[ Si abbia a riferimento l'allegato V6 esplicativo dei Tassi nella Capitalizzazione Diretta, nella fattispecie il metodo LTV ]

Pertanto :

$$€ 496.319,89 * [(1 + 0,0436)^2 - 1] = € 44.222,58.$$

Il costo del Convenzionamento delle Dotazioni Pubbliche ( $D_p$ )  $C_{CDp}$  è quindi pari a **€ 44.222,58**

#### **8) Determinazione dell'entità relativa al Valore di Trasformazione ( $V_t$ )**

Le entità, opportunamente dettagliate ai paragrafi precedenti vengono quindi introdotte nella formula onnicomprensiva del valore di trasformazione, a determinazione del valore ricercato:

$$[V_t = V_i - (C_t + C_l)] - C_{CDp}$$

Pertanto:

$$V_t = \text{è dunque pari a } € 3.220.562,00 - (€ 2.673.142,33 + 51.099,78) - 44.222,58 = \textbf{€ 452.097,32}$$

**Arrotondato € 452.000,00**

**Che rappresenta il valore ricercato di stima, ovvero il valore dell'area, nella situazione odierna.**

Si precisa che detto valore è da attribuire al compendio edificatorio opportunamente rappresentato in Due Diligence, e testé stimato in termini di Valore di Trasformazione edilizia-urbanistica.

**8/A) Deduzioni di Due Diligence**

La Due Diligence introduttiva non ha risultato pendenze da dedurre sulla cifra finale di stima, in aggiunta a quanto già determinato attraverso i sopra dettagliati metodi principale ed ausiliari.

**9) CONCLUSIONI**

**9/a) DICHIARAZIONE DI RITO**

Oggi 29/11/2023 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti di valutazione conferiti dalla committenza, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

**9/b) DICHIARAZIONI**

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- ☐ Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;

- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- ☒ Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- ☒ Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- ☒ Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

**9/d) Elenco ALLEGATI:**

**9/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE**

**9/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

Vedi Allegato V1 denominato “ Standard di qualificazione del Tecnico Valutatore “ , n° 6 pagine.

**9/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

Vedi Allegato V1 denominato “ ...Coperture Assicurative “ , parte integrante della presente, n° 6 pagine.

**9/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

- **Plico Valutativo** n° 65 pagine.
- **Allegato V2 Approccio scientifico Valutazioni Standard** n° 8 pag.
- **Allegato V3 Approccio scientifico Valore di Trasformazione** n° 6 pag.
- **Allegato V4 Approccio scientifico metodo M.C.A.** n° 7 pagine.
- **Allegato V5 Approccio scientifico Cost Approach** n° 9 pag.
- **Allegato V6 Approccio scientifico Saggi di Capitalizzazione – Metodo LTV** n° 6 pag.
- **Allegato V7 Caratterizzazione Comune di Masate** n° 3 pagine.

**9/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** n° 9 pagine.

- **CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO** n° 5 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 12 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA'** n° 5 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 39 pagine.

( *Geom. Aleandro Bottichio* )

Firma Digitale

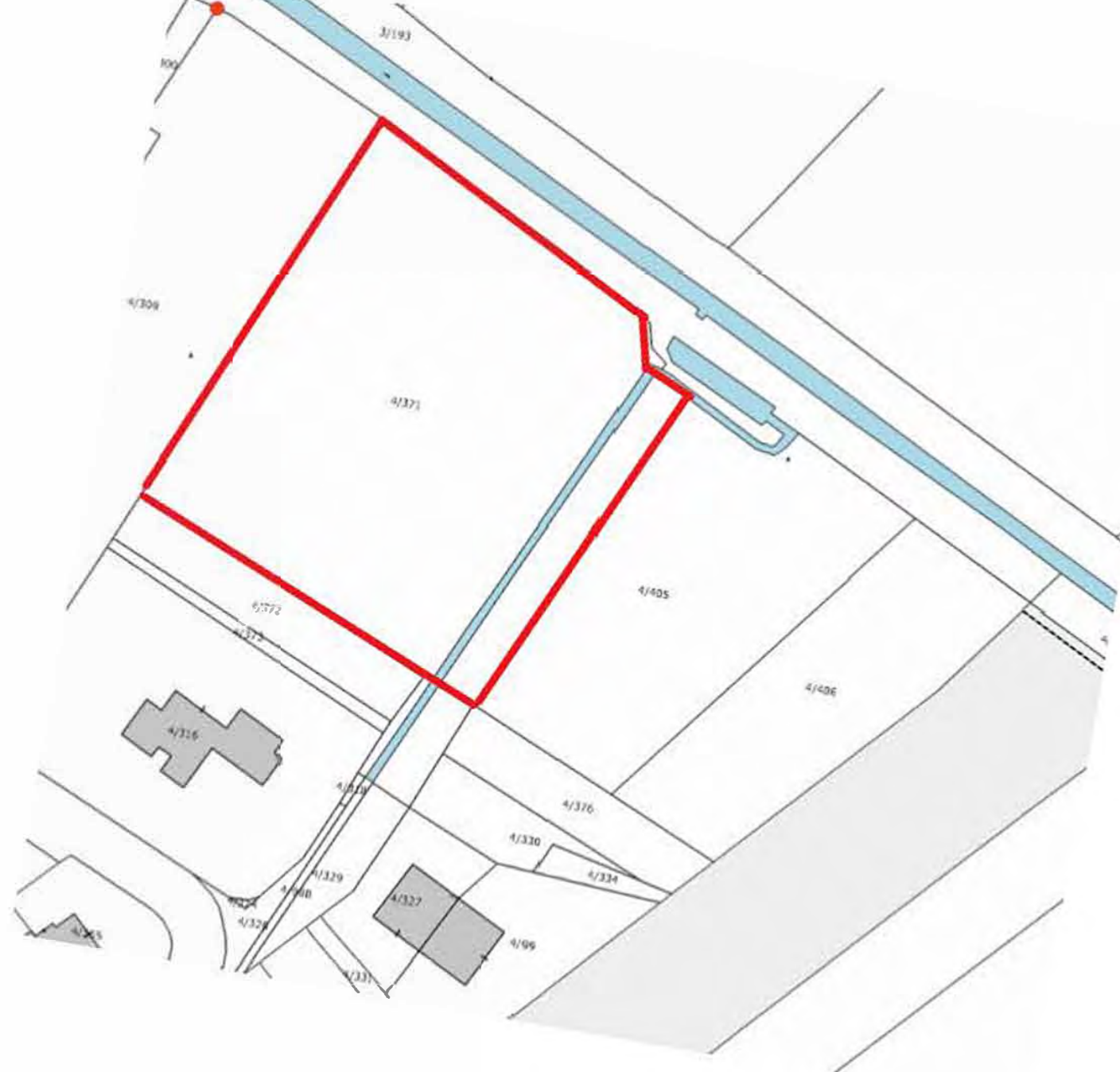
. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

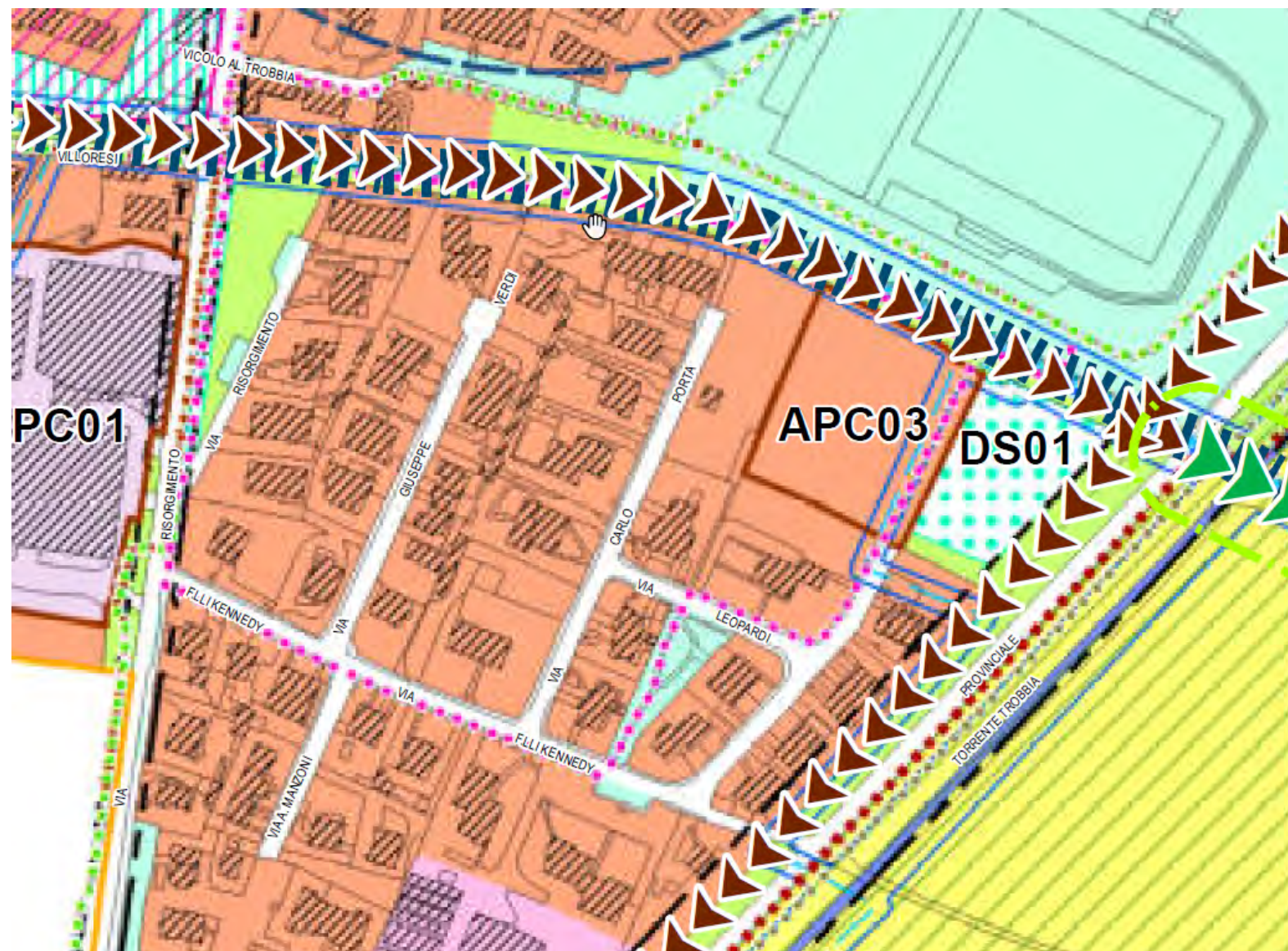
VALUTAZIONE - Tabelle excel<sup>®</sup> .

**PLICO VALUTATIVO**

# . SCHEMI GRAFICI.





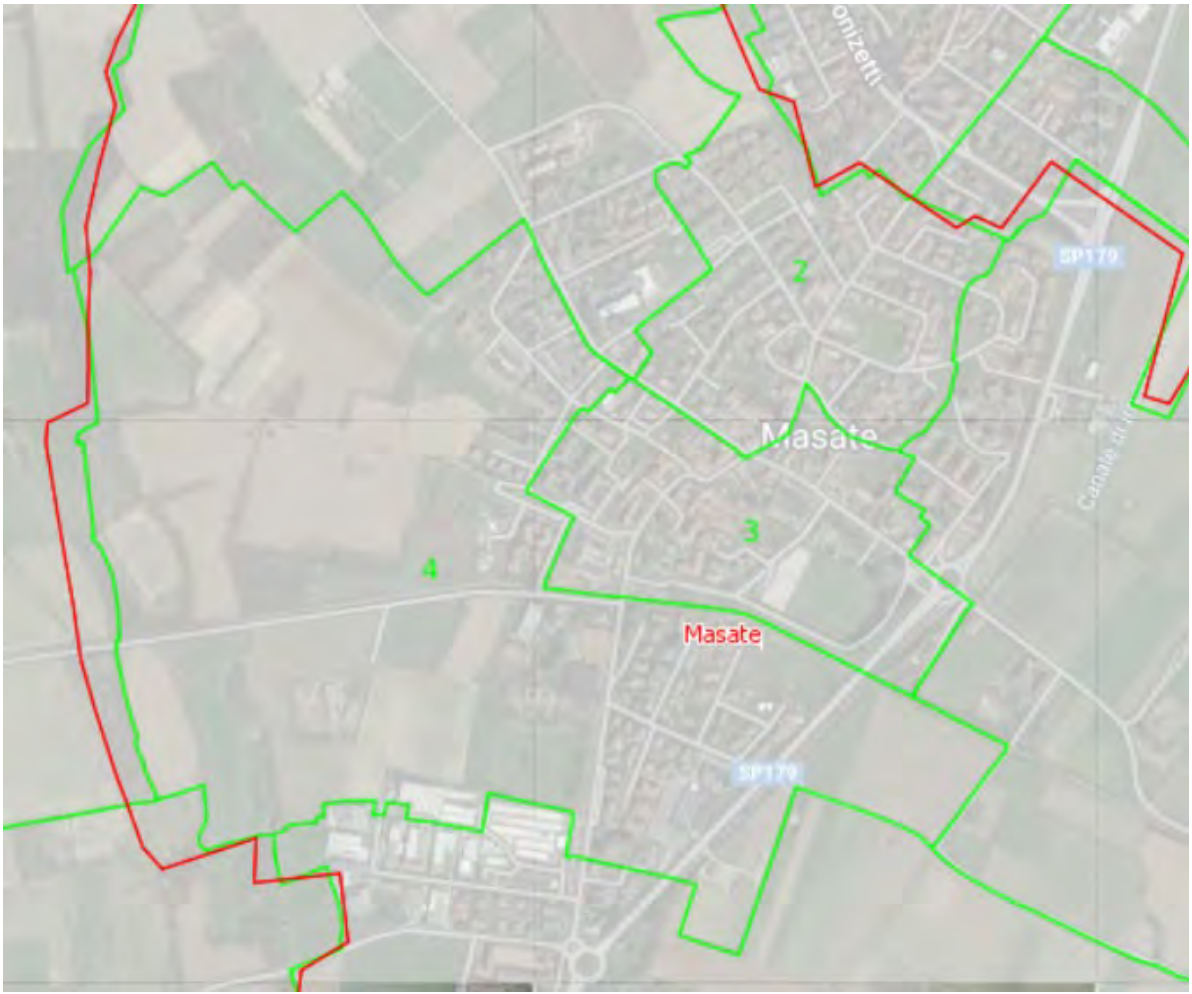


## Attribuzione Parametri Urbanistici

| mappale | Superficie<br>Catastale |      |      | Sf       |          |                         |
|---------|-------------------------|------|------|----------|----------|-------------------------|
| A.C.    | 371                     | 4276 |      | 56,862%  | 2.182,92 |                         |
| A.C.    | 405                     | 2830 | 7106 | 37,633%  | 1.444,73 | Totale A.C.<br>3.627,65 |
| Terzo   | 372                     | 414  |      | 5,505%   | 211,35   |                         |
| Totali  |                         | 7520 |      | 100,000% | 3.839,00 |                         |
|         |                         |      |      |          |          |                         |
| SF      | 3.839,00                |      |      | 3.627,65 |          |                         |
| SL      | 1.151,70                | 0,30 |      | 1.088,30 |          |                         |
| SCOP    | 1.151,70                | 0,30 |      | 1.088,30 |          |                         |
| IPF     | 1.535,60                | 0,40 |      | 1.451,06 |          |                         |
|         |                         |      |      |          |          |                         |
| Cession | 575,85                  | 0,50 |      | 544,15   |          |                         |
| Pp      | 230,34                  | 0,20 |      | 217,66   |          |                         |

. RICERCA      COMPARABILI .



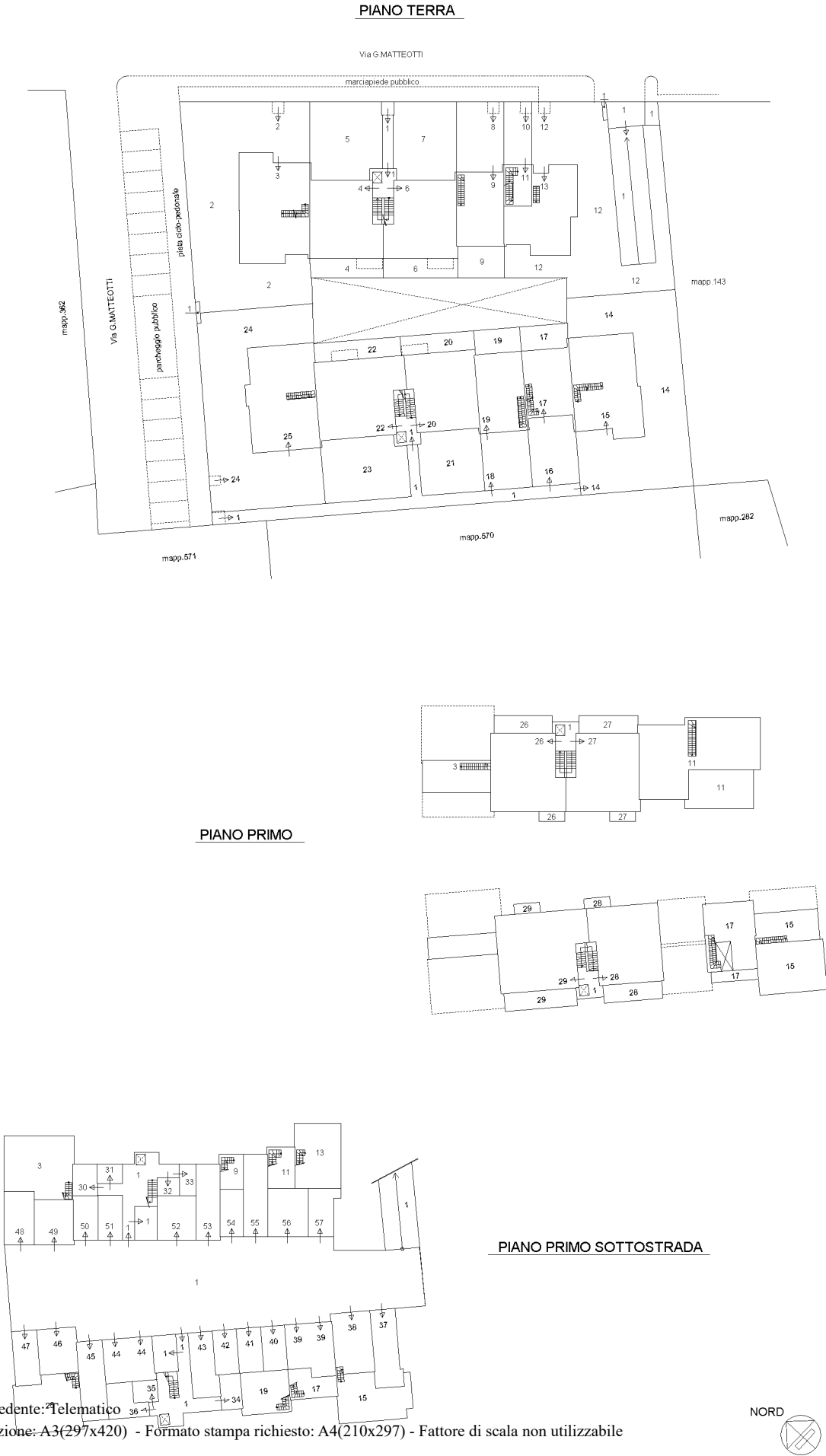


|                       |     |     |     |        |
|-----------------------|-----|-----|-----|--------|
| VIA GIACOMO MATTEOTTI | SNC | 583 | 22  | 553,90 |
| VIA GIACOMO MATTEOTTI | SNC | 583 | 17  | 553,90 |
| VIA GIACOMO MATTEOTTI | 30  | 520 | 702 | 650,74 |



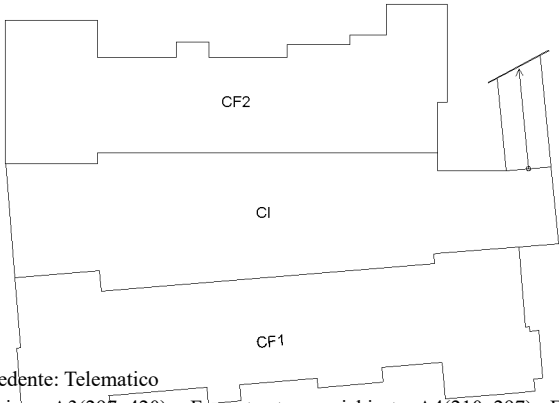
Fig. 4 mappale 583

|                        |                                      |  |                             |  |                 |          |
|------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------|----------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Rocco Daniele          |  | Iscritto all'albo: Geometri |  | Prov. Milano    | N. 10262 |
|                        | Sezione:                             |  | Foglio: 4                   |  | Particella: 583 | del      |
|                        | Comune di Masate                     |  | Tipo Mappale n.             |  | del             | del      |
|                        | Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Scala 1 : 500               |  |                 |          |

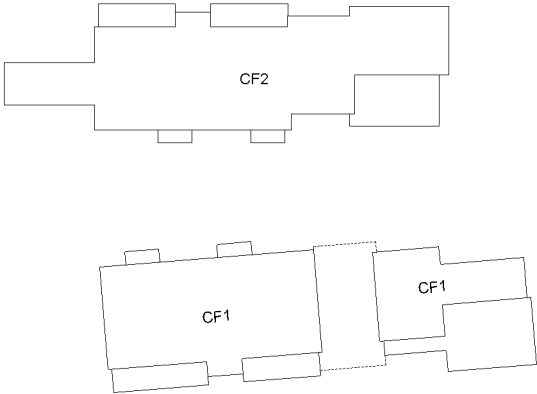


Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Milano

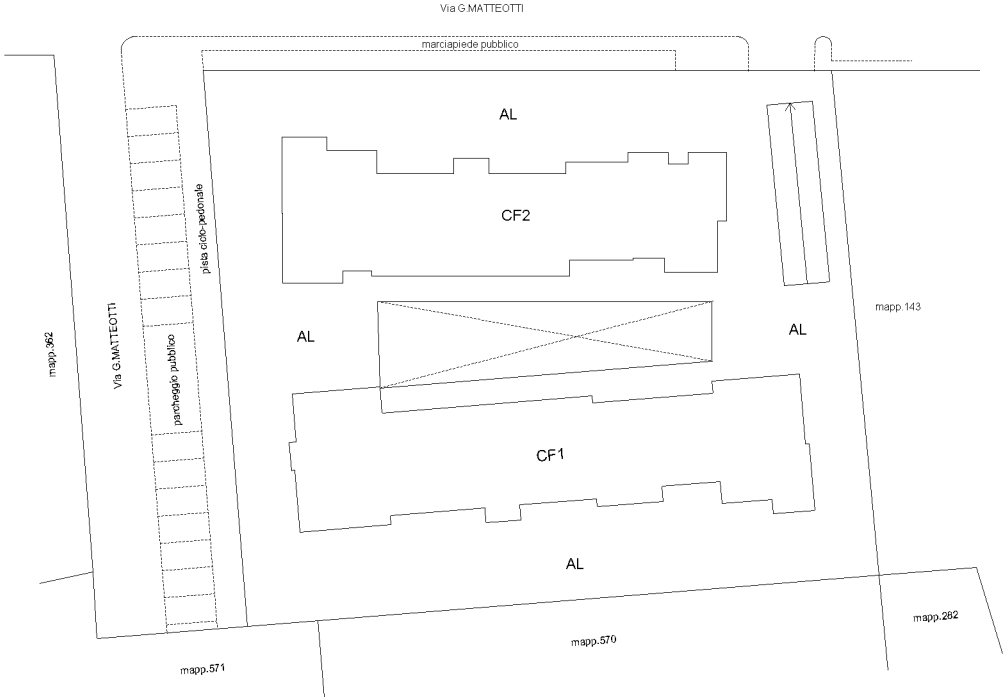
|                                      |                                   |                             |                 |                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO               | Compilato da: Rocco Daniele       | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Milano    | N. 10262                      |
| Comune di Masate                     | Sezione:                          | Foglio: 4                   | Particella: 583 | Pratichetta n. 05/01/2021 del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500 |                             |                 |                               |



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune<br>MASATE |                       | Sezione | Foglio<br>4 | Particella<br>583 | Tipo mappale | del:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|-----------------------|---------|-------------|-------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sub              | UBICAZIONE via/piazza | n.civ   | Piani       | Scala             | Int          | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T - 1    |                   |              | BENE COMUNE NON CENSIBILE<br>(VIALETTI PED.D'ACCESSO<br>ABITAZIONE,NICCHIACONTATORI<br>GAS/ACQUA,PIAZZOLA RACC.<br>IMMOND.E SBARCO RAMPA BOX AL<br>PT.,CORSELLO MANOVRA,VANO<br>TECNICO CONTATORI,LOC.IMMOND.,<br>DISIMP.CANTINE AL PS1., RAMPA<br>D'ACCESSO AI BOX DAL PS1.AL PT.,<br>VANI SCALA DAL PS1.AL P1.) A TUTTI I<br>SUB. |
| 2                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 3)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3                | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T - 1    |                   |              | ABITAZIONE IN VILLINO (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 2)                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 5)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 7)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8                | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9                | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T        |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB.8)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10               | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 11)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11               | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T - 1    |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 10)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 12               | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP.583 SUB. 13)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13               | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T        |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 12)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14               | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 15)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15               | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T - 1    |                   |              | ABITAZIONE IN VILLINO (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 14)                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 16               | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 17)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17               | via giacomo matteotti | SNC     | S1-T - 1    |                   |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 16)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 18               | via giacomo matteotti | SNC     | T           |                   |              | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 19)                                                                                                                                                                                                                                                                               |

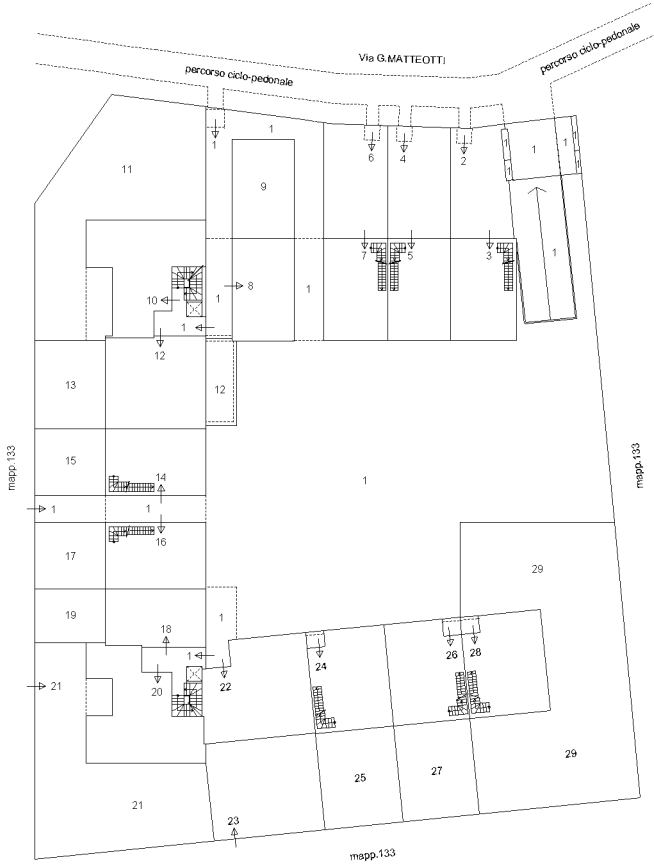
|    |                       |     |      |  |  |                                                              |
|----|-----------------------|-----|------|--|--|--------------------------------------------------------------|
| 19 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 18) |
| 20 | via giacomo matteotti | SNC | T    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 21) |
| 21 | via giacomo matteotti | SNC | T    |  |  | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 20)        |
| 22 | via giacomo matteotti | SNC | T    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL MAPP. 583 SUB. 23) |
| 23 | via giacomo matteotti | SNC | T    |  |  | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 22)        |
| 24 | via giacomo matteotti | SNC | T    |  |  | AREA DI PROPRIETA' (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 25)        |
| 25 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T |  |  | ABITAZIONE IN VILLINO (GRAFFATA AL<br>MAPP. 583 SUB. 24)     |
| 26 | via giacomo matteotti | SNC | 1    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                    |
| 27 | via giacomo matteotti | SNC | 1    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                    |
| 28 | via giacomo matteotti | SNC | 1    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                    |
| 29 | via giacomo matteotti | SNC | 1    |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                    |
| 30 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 31 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 32 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 33 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 34 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 35 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 36 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                           |
| 37 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 38 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 39 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 40 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 41 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 42 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 43 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 44 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 45 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 46 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 47 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 48 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 49 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 50 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 51 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 52 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 53 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 54 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 55 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 56 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |
| 57 | via giacomo matteotti | SNC | S1   |  |  | BOX                                                          |

---

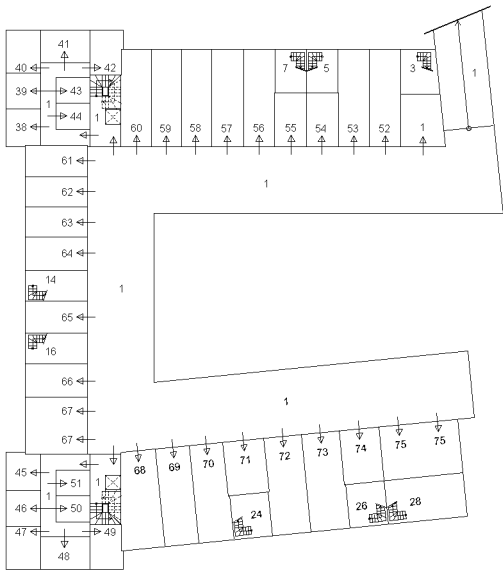
*Visura telematica*



|                        |                                      |  |                             |  |                       |                              |
|------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Rocco Daniele          |  | Iscritto all'albo: Geometri |  | Prov. Milano          | N. 10262                     |
|                        | Comune di Masate                     |  | Foglio: 3                   |  | Particella: 444       | del                          |
|                        | Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Sezione:                    |  | Tipo Mappale n. 81013 | del 22/03/2021 Scala 1 : 500 |



PIANO TERRA



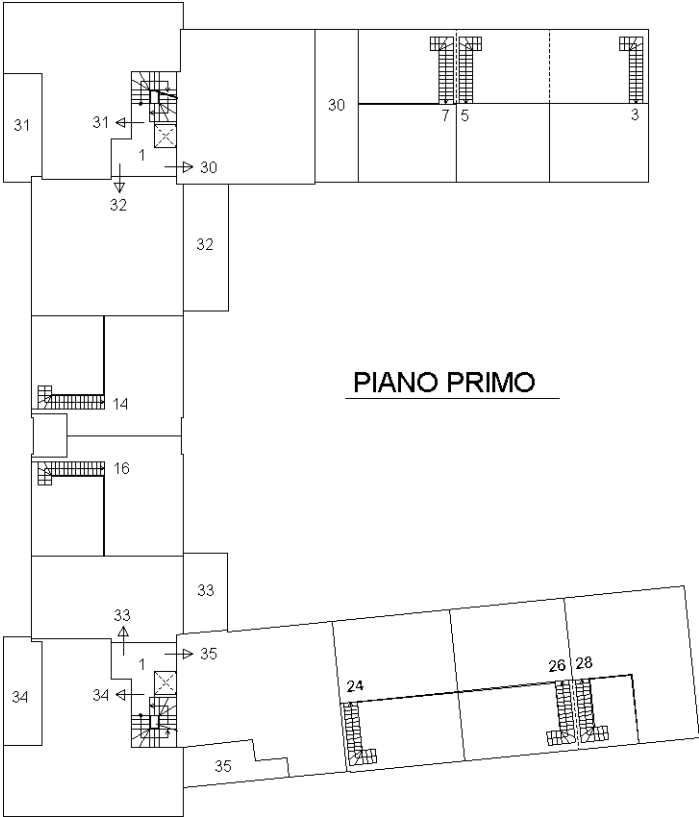
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



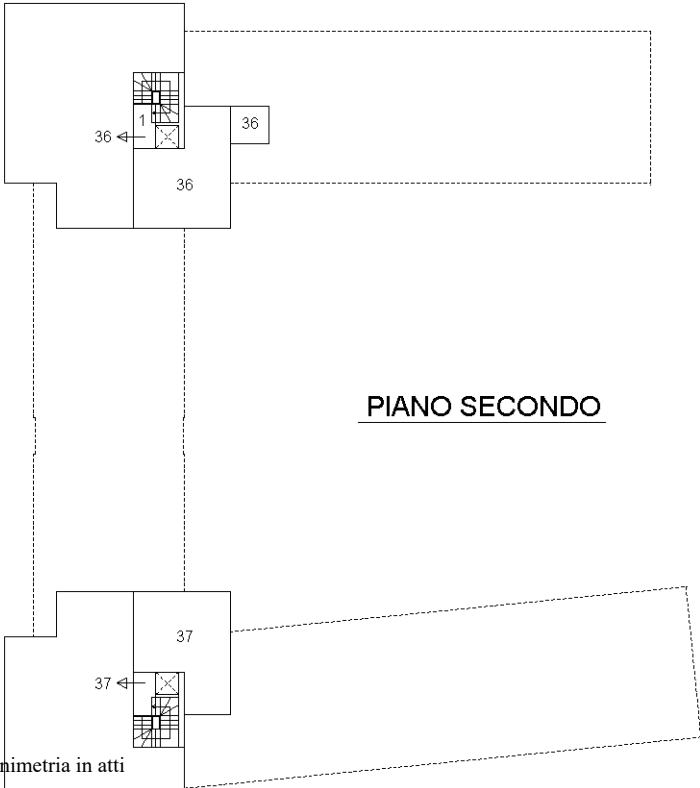
| ELABORATO PLANIMETRICO         |          |
|--------------------------------|----------|
| Compilato da:<br>Rocco Daniele |          |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri |          |
| Prov. Milano                   | N. 10262 |

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

|                                      |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Comune di Masate                     | Protocollo n. MI0206967 del 14/07/2021 |
| Sezione: Foglio: 3 Particella: 444   | Tipo Mappale n. 81013 del 22/03/2021   |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |                                        |
| Scala 1 : 500                        |                                        |



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del:       |
|--------|---------|--------|------------|--------------|------------|
| MASATE |         | 3      | 444        | 81013        | 22/03/2021 |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani      | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------|-------|------------|-------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                       |       |            |       |     | SOPPRESSO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1-2 |       |     | BENE COMUNE NON CENSIBILE<br>(VIAL.PED.D'INGRESSO, INGRESSI<br>PED/CARRALE,PORTICATI, AREA<br>CORTILIZIA,NICCHIE CONTAT. ENEL,<br>ACQUA E GAS--METANO,PIAZZOLA<br>RACCOLTA RIFIUTI,SBARCO RAMPA<br>BOX AL PT., CORS.BOX,LOC..<br>IMMONDEZ.,CORR.CANTINE AL PS1.,<br>VANI SCALA/ELEVATORE DAL PS1. AL<br>P2., RAMPA BOX DAL PS1. AL PT.) |
| 2   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 3)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 5)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 7)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7   | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8   | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9   | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 8)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10  | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 11)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11  | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 10)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12  | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 13)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13  | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 12)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 14  | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 15)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15  | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 14)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 16  | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 17)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 17  | via giacomo matteotti | SNC   | S1-T - 1   |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 16)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 18  | via giacomo matteotti | SNC   | T          |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 19)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                       |     |          |  |  |                                                    |
|----|-----------------------|-----|----------|--|--|----------------------------------------------------|
| 19 | via giacomo matteotti | SNC | T        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 18) |
| 20 | via giacomo matteotti | SNC | T        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 21) |
| 21 | via giacomo matteotti | SNC | T        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 20) |
| 22 | via giacomo matteotti | SNC | T        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 23) |
| 23 | via giacomo matteotti | SNC | T        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 22) |
| 24 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 25) |
| 25 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 24) |
| 26 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 27) |
| 27 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 26) |
| 28 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 29) |
| 29 | via giacomo matteotti | SNC | S1-T - 1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATA AL SUB. 28) |
| 30 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 31 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 32 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 33 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 34 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 35 | via giacomo matteotti | SNC | 1        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 36 | via giacomo matteotti | SNC | 2        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 37 | via giacomo matteotti | SNC | 2        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                          |
| 38 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 39 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 40 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 41 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 42 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 43 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 44 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 45 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 46 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 47 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 48 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 49 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 50 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 51 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                 |
| 52 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | BOX                                                |
| 53 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | BOX                                                |
| 54 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | BOX                                                |
| 55 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | BOX                                                |
| 56 | via giacomo matteotti | SNC | S1       |  |  | BOX                                                |

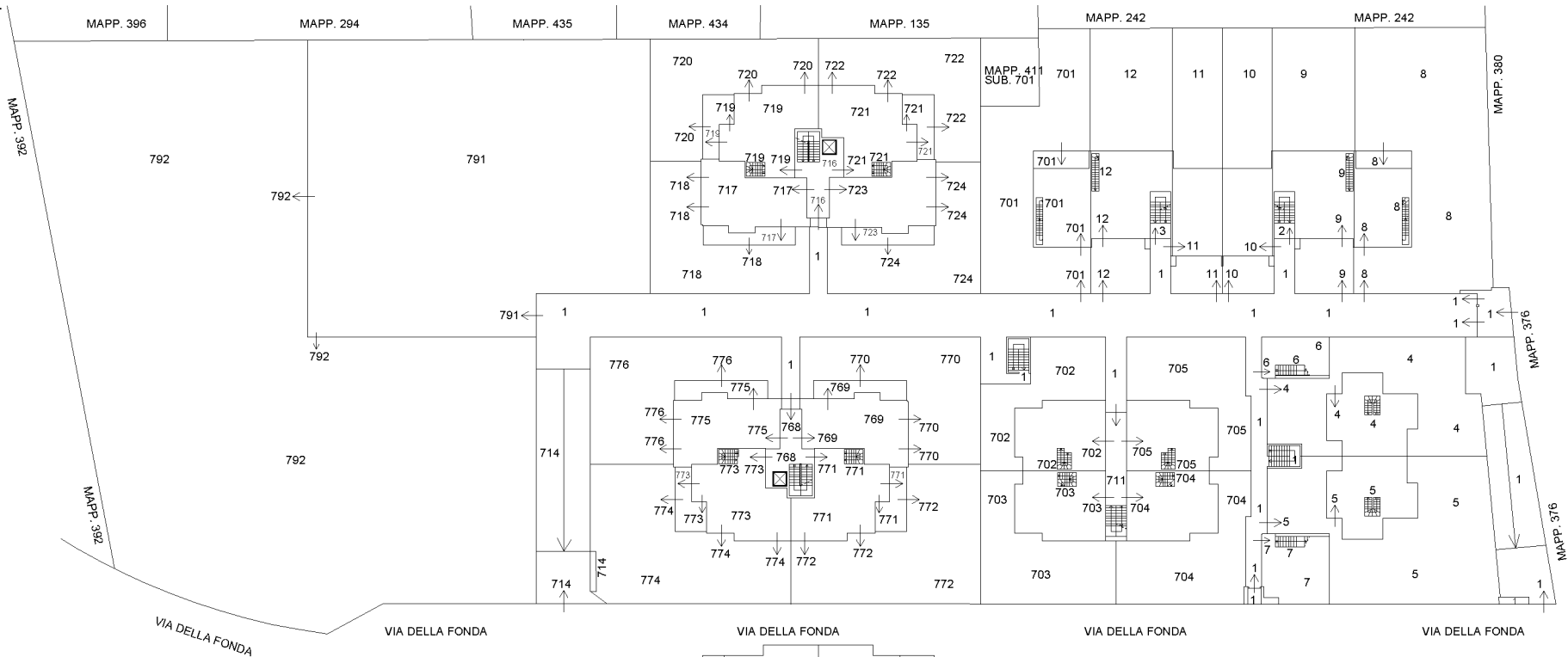
|    |                       |     |    |  |  |     |
|----|-----------------------|-----|----|--|--|-----|
| 57 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 58 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 59 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 60 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 61 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 62 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 63 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 64 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 65 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 66 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 67 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 68 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 69 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 70 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 71 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 72 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 73 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 74 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |
| 75 | via giacomo matteotti | SNC | S1 |  |  | BOX |



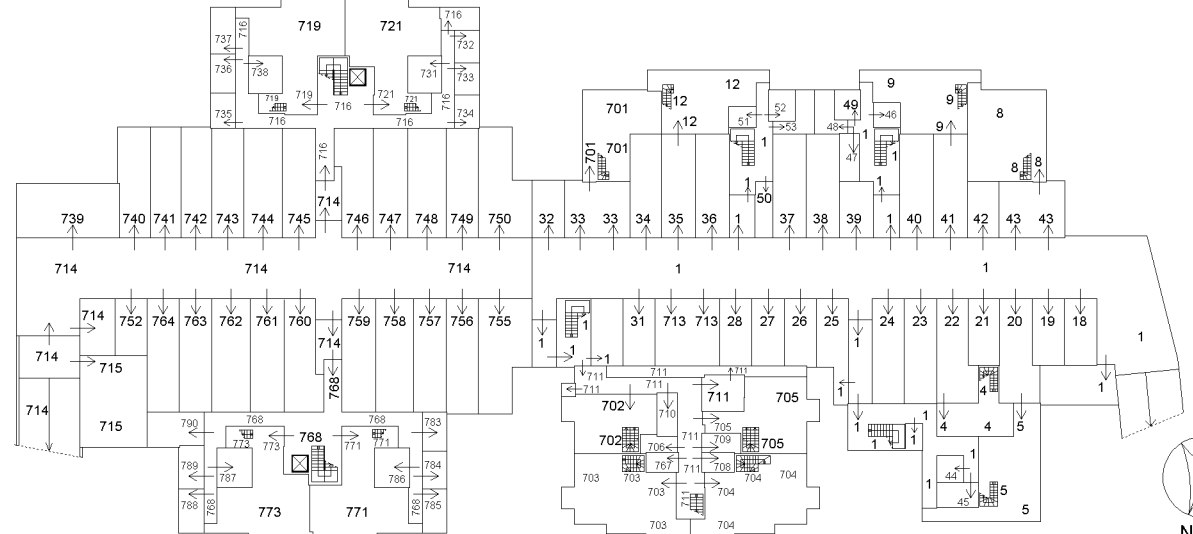
Fg 1 mappale 417

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Milano

|                                      |                               |                                   |                 |                              |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO               | Compilato da: Rotini Giovanni | Iscritto all'albo: Geometri       | Prov. Bergamo   | N. 02439                     |
| Comune di Masate                     | Sezione:                      | Foglio: 1                         | Particella: 417 | Prontuario n. 12/12/2022 del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |                               | Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500 |                 |                              |



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

|                                                                                                                                                             |           |                                                                                                                    |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <div>ELABORATO PLANIMETRICO</div> <div>Compilato da:<br/>Rotini Giovanni</div> <div>Iscritto all'albo:<br/>Geometri</div> <div>Prov. Bergamo N. 02439</div> |           | <div>Agenzia delle Entrate</div> <div>CATASTO FABBRICATI</div> <div>Ufficio Provinciale di</div> <div>Milano</div> |                     |
| Comune di Masate                                                                                                                                            |           | Protocollo n. MI0493971 del 12/12/2022                                                                             |                     |
| Sezione:                                                                                                                                                    | Foglio: 1 | Particella: 417                                                                                                    | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni                                                                                                                        |           | Scala 1 : 500                                                                                                      |                     |

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

PIANO SESTO

PIANO SETTIMO

PIANO OTTAVO

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|--------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MASATE |         | 1      | 411        |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                   |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2   |                       |       |       |       |     | SOPPRESSO                                                                     |
| 701 | via della fonda       | 33    | T     |       |     | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417<br>SUB. 701 (GRAFFATO AL MAPP. 417<br>SUB. 701) |

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|--------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MASATE |         | 1      | 417        |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani    | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------|-------|----------|-------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | via della fonda       | 27/33 | S1-T     |       |     | BCNC (INGRESSO CARRALE, SCIVOLO E CORSELLO AUTORIMESSE, SCALE DI COLLEGAMENTO TRA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA E PIANO TERRENO, LOCALI TECNICI E CAMMINAMENTI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, ACCESSI CARRALI, PEDONALI E CAMMINAMENTI AL PIANO TERRENO |
| 2   | via della fonda       | 33    | T-1      |       |     | BCNC (SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO TERRENO E IL PIANO PRIMO) COMUNE AI SUB.14 E SUB 15                                                                                                                                                   |
| 3   | via della fonda       | 33    | T-1      |       |     | BCNC (SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO TERRENO E IL PIANO PRIMO) COMUNE AI SUB. 16 E SUB. 17                                                                                                                                                 |
| 4   | via della fonda       | 27    | S1-T     |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 5   | via della fonda       | 27    | S1-T     |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 6   | via della fonda       | 27    | T-1 - 2  |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 7   | via della fonda       | 27    | T-1 - 2  |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 8   | via della fonda       | 33    | S1-T - 1 |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 9   | via della fonda       | 33    | S1-T     |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 10  | via della fonda       | 33    | T        |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 11  | via della fonda       | 33    | T        |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 12  | via della fonda       | 33    | T        |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 13  | via delle fonda       |       |          |       |     | SOPPRESSO                                                                                                                                                                                                                                      |
| 14  | via della fonda       | 33    | 1-2      |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 15  | via della fonda       | 33    | 1-2      |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 16  | via della fonda       | 33    | 1-2      |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |
| 17  | via della fonda       | 33    | 1-2      |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                                                                      |

|     |                 |    |          |  |  |                                                               |
|-----|-----------------|----|----------|--|--|---------------------------------------------------------------|
| 18  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 19  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 20  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 21  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 22  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 23  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 24  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 25  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 26  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 27  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 28  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 29  |                 |    |          |  |  | SOPPRESSO                                                     |
| 30  |                 |    |          |  |  | SOPPRESSO                                                     |
| 31  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 32  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 33  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 34  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 35  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 36  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 37  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 38  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 39  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 40  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 41  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 42  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 43  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | AUTORIMESSA                                                   |
| 44  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 45  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 46  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 47  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 48  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 49  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 50  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 51  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 52  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 53  | via della fonda | 29 | S1       |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                            |
| 54  |                 |    |          |  |  | SOPPRESSO                                                     |
| 701 | via della fonda | 33 | T-1 - S1 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE<br>(GRAFFATO AL MAPP. 411 SUB. 701) |
| 702 | via della fonda | SN | S1-T     |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                     |
| 703 | via della fonda | SN | S1-T     |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                     |
| 704 | via della fonda | SN | S1-T     |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                     |
| 705 | via della fonda | SN | S1-T     |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                     |
| 706 | via della fonda | SN | S1-1 - 2 |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                     |
| 707 | via della fonda |    |          |  |  | SOPPRESSO                                                     |

|     |                 |    |            |  |  |                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------|----|------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 708 | via della fonda | SN | S1-1 - 2   |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 709 | via della fonda | SN | S1-1 - 2   |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 710 | via della fonda | SN | S1-1       |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 711 | via della fonda | SN | S1-T - 1   |  |  | BCNC (SCALA INTERNA E DISIMPEGNI DAL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA AL PIANO PRIMO, VANO TECNICO ED INTERCAPEDINI PIANO PRIMO SOTTOSTRADA), COMUNE AI SUB. DA 702 A 706 E DA 708 A 710           |
| 712 |                 |    |            |  |  | SOPPRESSO                                                                                                                                                                                 |
| 713 | via della fonda | 29 | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                                               |
| 714 | via della fonda | SN | T-S1       |  |  | BCNC (ACCESSO CARRALE AL PT, SCIVOLO, CORSELLO AUTORIMESSE E LOCALE IMMONDIZIA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA), COMUNE AI SUB. DA 715 A 750, SUB. 752, SUB. DA 755 A 764 E DA SUB. 768 A 792. |
| 715 | via della fonda | SN | S1         |  |  | BCNC (CENTRALE TERMICA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA), COMUNE AI SUB. DA 717 A 730 E DA 769 A 782.                                                                                           |
| 716 | via della fonda | 33 | T-1 - 2-S1 |  |  | BCNC (SCALA INTERNA, ASCENSORE E DISIMPEGNI DAL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA AL PIANO SECONDO, VANI TECNICI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA), COMUNE AI SUB. DA 717 A 738                           |
| 717 | via della fonda | 33 | T          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 718 | via della fonda | 33 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 717                                                                                                                                                    |
| 719 | via della fonda | 33 | T-S1       |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 720 | via della fonda | 33 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 719                                                                                                                                                    |
| 721 | via della fonda | 33 | T-S1       |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 722 | via della fonda | 33 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 721                                                                                                                                                    |
| 723 | via della fonda | 33 | T          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 724 | via della fonda | 33 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 723                                                                                                                                                    |
| 725 | via della fonda | 33 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 726 | via della fonda | 33 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 727 | via della fonda | 33 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 728 | via della fonda | 33 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 729 | via della fonda | 33 | 2          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 730 | via della fonda | 33 | 2          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                                                 |
| 731 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 732 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 733 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 734 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 735 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 736 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 737 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 738 | via della fonda | 33 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                                                        |
| 739 | via della fonda | SN | S1         |  |  | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE                                                                                                                                                            |

|     |                 |    |            |  |  |                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------|----|------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 740 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 741 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 742 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 743 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 744 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 745 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 746 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 747 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 748 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 749 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 750 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 751 |                 |    |            |  |  | SOPPRESSO                                                                                                                                                       |
| 752 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 753 |                 |    |            |  |  | SOPPRESSO                                                                                                                                                       |
| 754 |                 |    |            |  |  | SOPPRESSO                                                                                                                                                       |
| 755 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 756 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 757 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 758 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 759 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 760 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 761 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 762 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 763 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 764 | via della fonda | SN | S1         |  |  | AUTORIMESSA                                                                                                                                                     |
| 765 |                 |    |            |  |  | SOPPRESSO                                                                                                                                                       |
| 766 | via della fonda | 27 | 1-2        |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 767 | via della fonda | 27 | S1         |  |  | LOCALE DI DEPOSITO                                                                                                                                              |
| 768 | via della fonda | 21 | T-1 - 2-S1 |  |  | BCNC (SCALA INTERNA, ASCENSORE E DISIMPEGNI DAL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA AL PIANO SECONDO, VANI TECNICI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA), COMUNE AI SUB. DA 769 A 790 |
| 769 | via della fonda | 21 | T          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 770 | via della fonda | 21 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 769                                                                                                                          |
| 771 | via della fonda | 21 | T-S1       |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 772 | via della fonda | 21 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 771                                                                                                                          |
| 773 | via della fonda | 21 | T-S1       |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 774 | via della fonda | 21 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 773                                                                                                                          |
| 775 | via della fonda | 21 | T          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 776 | via della fonda | 21 | T          |  |  | CORTE ESCLUSIVA DEL MAPP. 417 SUB. 775                                                                                                                          |
| 777 | via della fonda | 21 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |
| 778 | via della fonda | 21 | 1          |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                                                                                                                       |

|     |                 |    |    |  |  |                           |
|-----|-----------------|----|----|--|--|---------------------------|
| 779 | via della fonda | 21 | 1  |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 780 | via della fonda | 21 | 1  |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 781 | via della fonda | 21 | 2  |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 782 | via della fonda | 21 | 2  |  |  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 783 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 784 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 785 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 786 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 787 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 788 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 789 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 790 | via della fonda | 21 | S1 |  |  | LOCALE DI DEPOSITO        |
| 791 | via della fonda | SN | T  |  |  | AREA URBANA DI MQ. 1289   |
| 792 | via della fonda | SN | T  |  |  | AREA URBANA DI MQ. 2632   |

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 13/04/2023 Ora 12:27:15

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T200801 del 13/04/2023

per titolo telematico

Richiedente BTTLDR

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 53764

Registro Particolare 36266

Data di presentazione 15/04/2022

---

**Documento composto da 26 pagine****Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-NGLGPP74T23Z404L**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 04/03/2024**

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 13/04/2023 Ora 12:25:16

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T199253 del 13/04/2023

per titolo telematico

Richiedente BTTLDR

---

***Nota di Trascrizione - Titolo telematico***

Registro generale 15019

Registro Particolare 10260

Data di presentazione 09/02/2022

---

**Documento composto da 21 pagine****Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-MTTGNN54M28G273P**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 28/08/2023**

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 13/04/2023 Ora 12:22:57

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T197300 del 13/04/2023

per titolo telematico

Richiedente BTTLDR

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 58437

Registro Particolare 39759

Data di presentazione 27/04/2021

---

**Documento composto da 23 pagine****Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-MTTGNN54M28G273P**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 28/08/2023**

. DETERMINAZIONE .

COMPARAZIONE DIRETTA M.C.A .

**TABELLA CONSISTENZA SUBJET****Stima ( M.C.A.)****Riferimento Subjet : Appartamento tipo nel valore di Trasformazione**

| Tipologia di Superficie             |  |  |  | Acronimo | Sup. Rilevata mq. | Rapporto<br>Mercantile |  | Superf.<br>Ragg. |
|-------------------------------------|--|--|--|----------|-------------------|------------------------|--|------------------|
| Superficie Principale               |  |  |  | SUP      | 83,71             | 1                      |  | 83,71            |
| Superficie Pertinenziale            |  |  |  | ACC      | 20,00             | 0,3                    |  | 6,00             |
| Superficie Portico                  |  |  |  | POR      | 20,00             | 0,3                    |  | 6,00             |
| Superficie Balconi e/o Camminamenti |  |  |  | B&C      | 20,00             | 0,15                   |  | 3,00             |
| Area Esterna verde                  |  |  |  | AEV      | 80,00             | 0,05                   |  | 4,00             |
| Superficie Autorimessa              |  |  |  | BOX      | 25,50             | 0,5                    |  | 12,75            |
| Superficie posto auto scoperto      |  |  |  | PAS      | 13,50             | 0,2                    |  | 2,70             |

Totale

118,16

Data atto ( DAT ) anno 2023

Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 0

TABELLA DATI IMMOBILIARI

| CARATERISTICA                       | UNITA' (A)                                                                        | UNITA' (B)                                                                          | UNITA' C                                                                            | SUBJET                                                                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo Totale                       | € 211.640,00                                                                      | € 275.600,00                                                                        | € 239.200,00                                                                        |                                                                                     |
| Provenienza dato                    | Atto di Compraedita                                                               | Atto di Compravendia                                                                | Atto di Compravendita                                                               | Manuale DEI                                                                         |
|                                     | Fg. 4 mapp 583 sub. 4                                                             | Fg. 1 mapp 417 sub. 773                                                             | Fg. 3 mapp 444 sub. 5                                                               |                                                                                     |
| Localizzazione / Complesso          | Via G. Matteotti snc                                                              | Via della Fonda 21                                                                  | Via G. Matteotti                                                                    | Tipologia A10                                                                       |
|                                     |                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|                                     |  |  |  |  |
| Data Atto                           | 2021                                                                              | 2022                                                                                | 2022                                                                                | 2023                                                                                |
| Livello di Piano (LIV)              | 0                                                                                 | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   |
| Servizi Igienici o lavanderia (SER) | 2                                                                                 | 2                                                                                   | 2                                                                                   | 2                                                                                   |
| Superficie principale (SUP)         | 86,00                                                                             | 93,00                                                                               | 95,00                                                                               | 83,71                                                                               |
| Superficie pertinenziale (PER)      | 14,00                                                                             | 60,00                                                                               | 15,00                                                                               | 6,00                                                                                |
| Superficie Portico (POR)            | 21,00                                                                             | 21,00                                                                               | 0,00                                                                                | 6,00                                                                                |
| Superficie Balconi - Cam. (B&C)     | 20,00                                                                             | 15,00                                                                               | 18,00                                                                               | 3,00                                                                                |
| Area Esterna verde (AEV)            | 70,00                                                                             | 180,00                                                                              | 70,00                                                                               | 4,00                                                                                |
| Superficie Autoriemssa (BOX)        | 20,00                                                                             | 35,00                                                                               | 18,00                                                                               | 12,75                                                                               |
| Posto Auto Scoperto (PAS)           | 0,00                                                                              | 0,00                                                                                | 0,00                                                                                | 2,70                                                                                |
|                                     |                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     | 118,16 Totale                                                                       |

## Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :

$i = 2\%$

$$p(LIV) = (PRZ) * (i)$$

$$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$$

Subjet P. 0

Senza ascensore mettere davanti (-)  
Con Ascensore mettere davanti (+)

| FORMULA                                                                              |                                   |                                                                                     |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| EDIFICIO CON ASCENSORE                                                               |                                   | EDIFICIO SENZA ASCENSORE                                                            |                            |
|   | ↑<br>Subject<br>Comparable        |  | ↓<br>Comparable<br>Subject |
| $P_{j-1} = P / i$                                                                    | $P_{j-1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$ | $P_{j-1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$                                                   | $P_{j-1} = P / i$          |
| Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore |                                   |                                                                                     |                            |

|                       |   |   |            |                        |   |          |
|-----------------------|---|---|------------|------------------------|---|----------|
| Prezzo Marginale A P. | 0 | € | 211.640,00 | $p(LIV) = (PRZ) * (i)$ | € | 4.232,80 |
| Prezzo Marginale B P. | 0 | € | 275.600,00 | $p(LIV) = (PRZ) * (i)$ | € | 5.512,00 |
| Prezzo Marginale C P. | 0 | € | 239.200,00 | $p(LIV) = (PRZ) * (i)$ | € | 4.784,00 |

Prezzo Marginale Servizio Igienico  $p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (V_i / V_u))$

Costo Effettivo € 10.000,00 Vita Utile 20 Vita intermedia 1 € 9.500,00

Andamento del Mercato

Data atto

5,017%

## Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

|                                 | Superf. | R. Merca | Ragg   | Superf. | R. Merca | Ragg   | Superf. | R. Merca | Ragg  |
|---------------------------------|---------|----------|--------|---------|----------|--------|---------|----------|-------|
| Superficie principale (SUP)     | 86,00   | 1,00     | 86     | 93,00   | 1,00     | 93     | 95,00   | 1,00     | 95    |
| Superficie Pertinenziale (PER)  | 14,00   | 0,30     | 4,2    | 60,00   | 0,30     | 18     | 15,00   | 0,30     | 4,5   |
| Superficie Portico (POR)        | 21,00   | 0,30     | 6,3    | 21,00   | 0,30     | 6,3    | 0,00    | 0,30     | 0     |
| Superficie Balconi - Cam. (B&C) | 20,00   | 0,15     | 3      | 15,00   | 0,15     | 2,25   | 18,00   | 0,15     | 2,7   |
| Area Esterna verde (AEV)        | 70,00   | 0,05     | 3,5    | 180,00  | 0,05     | 9      | 70,00   | 0,05     | 3,5   |
| Superficie Autoriemssa (BOX)    | 20,00   | 0,50     | 10     | 35,00   | 0,50     | 17,5   | 18,00   | 0,50     | 9     |
| Posto Auto Scoperto (PAS)       | 0,00    | 0,20     | 0      | 0,00    | 0,20     | 0      | 0,00    | 0,20     | 0     |
| Sup. Totale Ragg.               |         |          | 113,00 |         |          | 146,05 |         |          | 114,7 |

## Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

|                                 |            |            |            |                   |
|---------------------------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Superficie principale (SUP)     | € 1.872,92 | € 1.887,02 | € 2.085,44 | € <b>1.872,92</b> |
| Superficie Pertinenziale (PER)  | € 561,88   | € 566,11   | € 625,63   | € <b>561,88</b>   |
| Superficie Portico (POR)        | € 561,88   | € 566,11   | € 625,63   | € <b>561,88</b>   |
| Superficie Balconi - Cam. (B&C) | € 280,94   | € 283,05   | € 312,82   | € <b>280,94</b>   |
| Area Esterna verde (AEV)        | € 93,65    | € 94,35    | € 104,27   | € <b>93,65</b>    |
| Superficie Autoriemssa (BOX)    | € 936,46   | € 943,51   | € 1.042,72 | € <b>936,46</b>   |
| Posto Auto Scoperto (PAS)       | € 374,58   | € 377,40   | € 417,09   | € <b>374,58</b>   |

## TABELLA DI VALUTAZIONE ( Aggiustamenti )

|               |   |            |   |            |   |            |
|---------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| Prezzo Totale | € | 211.640,00 | € | 275.600,00 | € | 239.200,00 |
|---------------|---|------------|---|------------|---|------------|

|               |      |      |       |      |      |       |      |      |       |
|---------------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|
| Data atto DAT | 2023 | 2021 | 21236 | 2023 | 2022 | 13827 | 2023 | 2022 | 12001 |
|---------------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|

|                   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Livello Piano LIV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

|                                 |       |       |          |       |        |           |       |       |           |
|---------------------------------|-------|-------|----------|-------|--------|-----------|-------|-------|-----------|
| Superficie principale (SUP)     | 83,71 | 86,00 | -4288,99 | 83,71 | 93,00  | -17399,43 | 83,71 | 95,00 | -21145,27 |
| Superficie Pertinenziale (PER)  | 20,00 | 14,00 | 3371,26  | 20,00 | 60,00  | -22475,04 | 20,00 | 15,00 | 2809,38   |
| Superficie Portico (POR)        | 20,00 | 21,00 | -561,88  | 20,00 | 21,00  | -561,88   | 20,00 | 0,00  | 11237,52  |
| Superficie Balconi - Cam. (B&C) | 20,00 | 20,00 | 0,00     | 20,00 | 15,00  | 1404,69   | 20,00 | 18,00 | 561,88    |
| Area Esterna verde (AEV)        | 80,00 | 70,00 | 936,46   | 80,00 | 180,00 | -9364,60  | 80,00 | 70,00 | 936,46    |
| Superficie Autoriemssa (BOX)    | 25,50 | 20,00 | 5150,53  | 25,50 | 35,00  | -8896,37  | 25,50 | 18,00 | 7023,45   |
| Posto Auto Scoperto (PAS)       | 13,50 | 0,00  | 5056,88  | 13,50 | 0,00   | 5056,88   | 13,50 | 0,00  | 5056,88   |

|                         |   |   |      |   |   |      |   |   |      |
|-------------------------|---|---|------|---|---|------|---|---|------|
| Servizio Igienico (SER) | 2 | 2 | 0,00 | 2 | 2 | 0,00 | 2 | 2 | 0,00 |
|-------------------------|---|---|------|---|---|------|---|---|------|

|                   |   |            |   |            |   |            |
|-------------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| Prezzi Aggiustati | € | 242.540,23 | € | 237.191,10 | € | 257.680,97 |
|-------------------|---|------------|---|------------|---|------------|

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta  $d\% = (\max - \min) / \min$  .... non superiore al 5 - 10 %

|     |   |            |     |   |            |    |       |
|-----|---|------------|-----|---|------------|----|-------|
| Max | € | 257.680,97 | Min | € | 237.191,10 | d% | 8,64% |
|-----|---|------------|-----|---|------------|----|-------|

Valore Media fra i tre € 245.804,10

## Determinazione del Prezzo di Posizionamento dell'intero complesso

( $V_i$  MCA)

| Tipologia                       | Indice | Unitario   | Sup     | Valore      |
|---------------------------------|--------|------------|---------|-------------|
| Superficie principale (SUP)     | 1      | € 2.080,26 | 1.088,3 | € 2.263.952 |
| Superficie pertinenziale (PER)  | 0,3    | € 624,08   | 260,0   | € 162.261   |
| Superficie Portico (POR)        | 0,3    | € 624,08   | 260,0   | € 162.261   |
| Superficie Balconi e Camm (B&C) | 0,15   | € 312,04   | 120,0   | € 37.445    |
| Area Esterna verde (AEV)        | 0,05   | € 104,01   | 1.700,0 | € 176.823   |
| Superficie Autoriemssa (BOX)    | 0,5    | € 1.040,13 | 331,5   | € 344.804   |
| Posto Auto Scoperto (PAS)       | 0,2    | € 416,05   | 175,5   | € 73.017    |

**Complessivamente € 3.220.562**

( $V_i$  MCA)

. DETERMINAZIONE .

COST APPROACH .

|                      |                                |          |                 |
|----------------------|--------------------------------|----------|-----------------|
| <b>COSTO A NUOVO</b> | <b>Tipologia DEI (A1+A2)/2</b> | <b>€</b> | <b>1.078,00</b> |
|----------------------|--------------------------------|----------|-----------------|

|                                      |               |          |                 |
|--------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| <b>Aumento del Costo Costruzione</b> | <b>19,78%</b> | <b>€</b> | <b>1.291,23</b> |
|--------------------------------------|---------------|----------|-----------------|

| Topologia                 | Indice | Unitario   | Sup      | Costo              |
|---------------------------|--------|------------|----------|--------------------|
| Sup. principale (SUP)     | 1      | € 1.291,23 | 1.088,30 | € 1.405.244        |
| Sup. pertinenziale (PER)  | 0,3    | € 387,37   | 260,00   | € 100.716          |
| Sup. Portico (POR)        | 0,3    | € 387,37   | 260,00   | € 100.716          |
| Sup Balconi-Camm (B&C)    | 0,15   | € 193,68   | 120,00   | € 23.242           |
| Area Esterna verde (AEV)  | 0,05   | € 64,56    | 1.700,00 | € 109.754          |
| Sup Autoriemssa (BOX)     | 0,5    | € 645,61   | 331,50   | € 214.021          |
| Posto Auto Scoperto (PAS) | 0,2    | € 258,25   | 175,50   | € 45.322           |
| <b>Totale Costi</b>       |        |            |          | <b>€ 1.999.015</b> |

## COST APPROACH

Costi di Costruzione Analitici

Spese Tecniche e di Progettazione

Imprevisti

$\Sigma$  Costi : Costruzione di Costruzione Analitici + Spese Tecniche +  
Oneri Concessori + Imprevisti

Cc

€ 1.999.015,25

Stp

5%

€ 99.950,76

?

5%

€ 99.950,76

$\Sigma$  Costi

( Cc + Stp + ? )

€ 2.198.916,77

$\Sigma$  Costi ( Cc + Stp + ? + Oc ) € 2.198.916,77

Interessi sul Capitale Investito

Reddito dell'imprenditore Immobiliarista

$\Sigma$  Of : Oneri Finanziari, tipici dell'attività di Immobiliarista

Interessi

4,36%

$\Sigma$  Costi € 95.872,77

R

5,64%

$\Sigma$  Costi € 124.018,91

Totale Of

€ 219.891,68

$\Sigma$  Costi Costruzione + Oneri vari + Tipici dell'imprenditore Immobiliarista

$\Sigma$  Costi +  $\Sigma$  Of € 2.418.808,45

|                              |                           | Oneri Concessori |                   |                              |                     |
|------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Componente Costo Costruzione | Costo di Costruzione Base |                  | €                 | 487,54                       |                     |
|                              | S.u.a. mq                 | 920,00           | Maggiorazione     | 25%                          | € 609,43            |
|                              | S.n.r. mq.                | 1.382,00         |                   |                              |                     |
|                              | 60 % della S.n.r.         | 829,20           | Percentuale Costo | 8%                           | € 85.280,50         |
|                              | Sup. Totale mq.           | 1.749,20         |                   |                              |                     |
| Componente Urbanizzazione    | Volume mc.                | 3.455,00         | € 11,98           | I° al mc.                    | € 41.390,90         |
|                              |                           |                  | € 21,30           | II° al mc.                   | € 73.591,50         |
|                              |                           |                  |                   | Sommano Urbanizzazioni       | € 114.982,40        |
|                              |                           |                  |                   | Totale Oneri Concessori (Oc) | € <b>200.262,90</b> |
|                              |                           |                  |                   |                              |                     |
| Entità di compensazione      |                           | 27,0%            |                   | €                            | 54.070,98           |
|                              |                           |                  |                   |                              |                     |
|                              |                           |                  |                   | <b>Complessivamente</b>      | <b>€ 254.333,88</b> |

$C_t$

**Valore Complessivo € 2.673.142,33**

$$V_{Area} = ( (\sum \text{costi} + \sum \text{Of}) \times R_c ) / ( 1 - R_c )$$

Rc = Rapporto di Complemetarieta

|             |                                      |   |              |              |
|-------------|--------------------------------------|---|--------------|--------------|
| Valore Area | $\sum \text{Costi} + \sum \text{Of}$ | € | 2.673.142,33 |              |
|             | Area                                 | € | 547.419,67   |              |
|             | Rc                                   |   | 28,736%      | € 547.419,67 |

$$(V_i MCA)$$

$$V_i$$

**Valore Complessivo  
di posizionamento**

€ 3.220.562,00

$$V_t = V_i MCA - C_n MCA$$

**Differenza**

€ 547.419,67

**COSTO A NUOVO  
URBANIZZAZIONE**

Tipologia DEI (I10+I11)/2

€ 56,00

**Aumento del Costo Costruzione**

19,78%

€ 67,08

$$(D_p)$$

**Superficie cessione mq.**

761,81

51.099,78

$$V_t = V_i - (C_t + D_p)$$

**VALORE ATTUALE AREA**

€ 496.319,89

$C_{CdP}$ 

|                                                                             |   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| Interessi relazionati alle attività di Convenzionamento - PdC Convenzionato | € | 44.222,58 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|-----------|

$$i = V * ((1+i)^t - 1)$$

Interessi ( metodo LTV)

4,36%

anni (t)

2

 $C_{al}$ 

|                          |    |   |   |
|--------------------------|----|---|---|
| Costo Tecnico e/o Legale | 0% | € | - |
|--------------------------|----|---|---|

 $C_{CdP}$ 

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| Totali Costi | € | 44.222,58 |
|--------------|---|-----------|

$$V_t = V_i - (C_t + D_p + C_{CdP})$$

**VALORE**

|   |                   |
|---|-------------------|
| € | <b>452.097,32</b> |
|---|-------------------|



1563

Collegio degli  
Ingegneri  
e Architetti  
di Milano

# PREZZI

# TIPOLOGIE EDILIZIE

2019

€ 68,00

ISBN 978-88-31284-03-5



9 788831 284035

DISPONIBILI  
I FILE EDITABILI  
SU RICHIESTA

[preventivi@build.it](mailto:preventivi@build.it)



# dei book

 **dei**  
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE

**Quine**  
Business Publisher

A

# EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

1

Edificio a torre



15

|                                      |                                  |                         |                                                         |                                                       |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| S.l.p.<br><b>2.961 m<sup>2</sup></b> | V.<br><b>9.771 m<sup>3</sup></b> | Tempi<br><b>15 mesi</b> | Costo dell'opera al m <sup>2</sup><br><b>€ 1.049,00</b> | Costo dell'opera al m <sup>3</sup><br><b>€ 318,00</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|

## TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

| COD.                | OPERA                             | PREZZI IN EURO      | %             |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
| 01                  | Scavi e rinterri                  | 13.219,00           | 0,43          |
| 02                  | Opere in c.a.                     | 657.114,00          | 21,15         |
| 03                  | Vespai sottofondi e pavimenti     | 325.233,00          | 10,47         |
| 04                  | Isolamento e impermeabilizzazioni | 51.685,00           | 1,66          |
| 05                  | Murature e tavolati               | 260.011,00          | 8,37          |
| 06                  | Intonaci                          | 279.720,00          | 9,00          |
| 07                  | Canne e fognature                 | 32.451,00           | 1,04          |
| 08                  | Rivestimenti e zoccolini          | 280.432,00          | 9,02          |
| 09                  | Opere in alluminio e ferro        | 489.075,00          | 15,74         |
| 10                  | Serramenti in legno               | 114.847,00          | 3,70          |
| 11                  | Impianto di riscaldamento         | 138.197,00          | 4,45          |
| 12                  | Impianto idrosanitario            | 194.713,00          | 6,27          |
| 13                  | Impianto elettrico                | 158.065,00          | 5,09          |
| 14                  | Impianto ascensori                | 89.361,00           | 2,88          |
| 15                  | Impianti gas e antincendio        | 23.428,00           | 0,75          |
| <b>Costo Totale</b> |                                   | <b>3.107.551,00</b> | <b>100,00</b> |

## TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

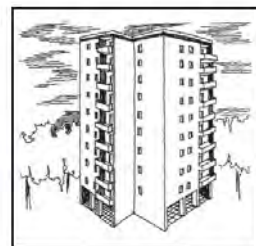
3.107.551,00 / 2.961

€ 1.049,00

Costo dell'opera al m<sup>3</sup>

3.107.551,00 / 9.771

€ 318,00



## DESCRIZIONE DELLE OPERE

## CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio a torre di 8 piani abitabili, oltre a un piano terreno di ingresso e un piano interrato destinato a locali impianti e cantine.

L'edificio con destinazione civile abitazione ha le seguenti dimensioni:

$$\text{S.l.p.} = 329 \times 9 \text{ piani} = \mathbf{2.961 \text{ m}^2}$$

$$\text{V.} = 2.961 \times 3,30 = \mathbf{9.771 \text{ m}^3}$$

## CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

L'edificio è realizzato con una **struttura in cemento armato** del tipo a travi e pilastri con l'inserimento di un blocco scale/ascensori che serve da controvento.

Le strutture verticali (pilastri) sono impostate su **fondazioni del tipo diretto** e sui muri di contenimento del piano interrato che hanno quindi anche la funzione di fondazione.

Le **murature e i tavolati** sono realizzati in mattoni forati: in particolare i tamponamenti esterni, così come i muri divisorii delle diverse unità abitative, sono dei doppi tavolati (12 cm + 8 cm) con camera d'aria e isolamento, mentre i divisorii interni sono semplici tavolati negli spessori 8/12 cm.

Tutte le murature sono finite con **intonaci**: rustico di sottofondo ai rivestimenti ceramici, civile completo per bagni e cucine, rasatura a gesso completa di sottofondo per gli altri locali.

La **copertura** dell'edificio è del tipo piano con sistemazione a terrazzo completa di pendenze, coibentazione, impermeabilizzazione, caldane di protezione con rete elettrosaldata, sottofondo e pavimentazione in quadrotti di cemento.

I **serramenti esterni** sono in alluminio anodizzato completi di cassonetti, tapparelle, comando ad asta, vetri doppi (vetrocamera).

Le **porte interne** hanno le facce in noce lucidate e maniglie in alluminio.

I serramenti delle cantine e dei locali tecnici sono in ferro verniciato.

Gli alloggi hanno **pavimento** in parquet di legno incollato completo di lamatura e verniciatura.

Nelle cucine e nei bagni il **pavimento** e il **rivestimento** delle pareti sono in piastrelle monocottura (20 x 20 cm).

Gli zoccolini degli alloggi, escluso bagni e cucine, sono in legno.

Gli sbarchi ascensori, le scale e le soglie sono in marmo Trani.

I **davanzali** per esterno sono in travertino.

Le **pareti esterne** dell'edificio sono rivestite in klinker.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo centralizzato con centrale termica posta al piano interrato e potenzialità conforme a quanto consentito dalle normative vigenti.

I radiatori negli alloggi sono del tipo in ghisa.

L'**impianto idrosanitario** (anche esso riceve l'acqua calda dalla centrale termica) è del tipo tradizionale; rubinetterie e sanitari di prima qualità.

Ogni alloggio è fornito di contatore gas posto sul balcone con derivazione interna per uso cucina.

L'**impianto elettrico**, a norma CEI, fornisce un'ampia gamma di utilizzazione all'interno di ogni vano.

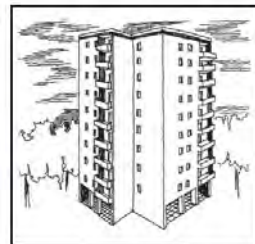
Ogni alloggio è fornito di n. 3 attacchi TV (impianto centralizzato), n. 3 prese telefoniche (predisposizione all'allacciamento Telecom) e n. 1 citofono.

I due impianti **ascensori** sono del tipo automatico a 10 fermate con portata di 5 persone, con automatismo Duplex.

# A

## EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

### Edificio a torre



pag.  
17

# 1

S.l.p.  
2.961 m<sup>2</sup>

V.  
9.771 m<sup>3</sup>

Tempi  
15 mesi

€/m<sup>2</sup>  
1.049,00

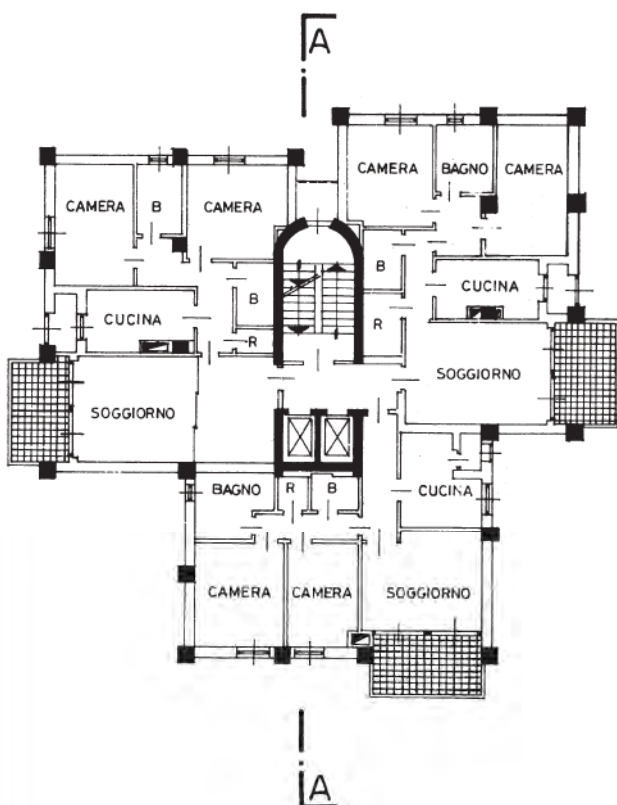
€/m<sup>3</sup>  
318,00

### TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 15

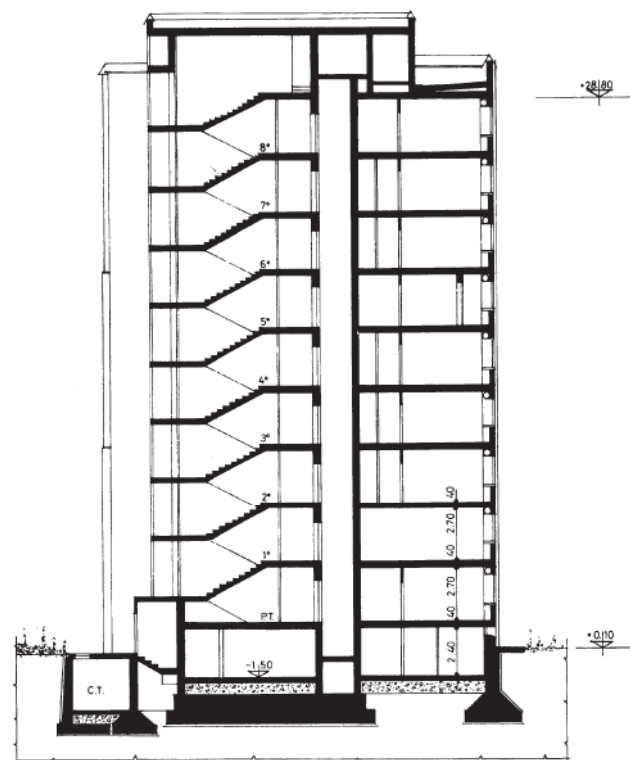
|                          | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| SCAVI                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| STRUTTURE                |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| MURATURE                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| INTONACI                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| PAVIMENTI E RIVESTIMENTI |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| SERRAMENTI               |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| IMPIANTI - TRACCE        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| IMPIANTI                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| FINITURE VARIE           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

ferie

### DISEGNI: PIANTA PIANO TIPO



### DISEGNI: SEZIONE A-A



A

# EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

2

Edificio  
unifamiliare



18

|                              |                            |                  |                                                  |                                                |
|------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| S.l.p.<br>798 m <sup>2</sup> | V.<br>2.633 m <sup>3</sup> | Tempi<br>10 mesi | Costo dell'opera al m <sup>2</sup><br>€ 1.107,00 | Costo dell'opera al m <sup>3</sup><br>€ 336,00 |
|------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|

## TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

| COD.                | OPERA                             | PREZZI IN EURO    | %             |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| 01                  | Scavi e rinterri                  | 26.720,00         | 3,02          |
| 02                  | Opere in c.a.                     | 180.585,00        | 20,44         |
| 03                  | Vespai sottofondo                 | 67.108,00         | 7,59          |
| 04                  | Isolamento e impermeabilizzazioni | 16.155,00         | 1,83          |
| 05                  | Murature e tavolati               | 201.789,00        | 22,84         |
| 06                  | Intonaci                          | 85.593,00         | 9,69          |
| 07                  | Canne e fognature                 | 16.233,00         | 1,84          |
| 08                  | Rivestimenti e zoccolini          | 36.428,00         | 4,12          |
| 09                  | Serramenti in legno               | 66.332,00         | 7,51          |
| 10                  | Opere in ferro                    | 13.282,00         | 1,50          |
| 11                  | Copertura e lattonerie            | 48.078,00         | 5,44          |
| 12                  | Impianto di riscaldamento         | 36.582,00         | 4,14          |
| 13                  | Impianto idrosanitario            | 48.078,00         | 5,44          |
| 14                  | Impianto elettrico                | 36.428,00         | 4,12          |
| 15                  | Impianti gas e antincendio        | 4.272,00          | 0,48          |
| <b>Costo Totale</b> |                                   | <b>883.663,00</b> | <b>100,00</b> |

## TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

883.663,00 / 798

€ 1.107,00

Costo dell'opera al m<sup>3</sup>

883.663,00 / 2.633

€ 336,00

|                              |                            |                  |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|
| S.l.p.<br>798 m <sup>2</sup> | V.<br>2.633 m <sup>3</sup> | Tempi<br>10 mesi | €/m <sup>2</sup><br>1.107,00 | €/m <sup>3</sup><br>336,00 |
|------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|



## DESCRIZIONE DELLE OPERE

## CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di n. 5 villette a schiera.

Ognuna di esse è formata da un piano interrato adibito a cantina-box, locali tecnici e due piani fuori terra per uso abitazione di cui il piano rialzato adibito a zona giorno e il piano primo a zona notte.

L'intervento ha le seguenti dimensioni:

S.l.p. =  $399 \times 2$  (piani) = **798 m<sup>2</sup>**

V. =  $798 \times 3,30$  = **2.633 m<sup>3</sup>**

## CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Le villette sono realizzate con **struttura in cemento armato** del tipo a travi e pilastri su **fondazioni** del tipo diretto.

I **solai** sono realizzati con predalles a copertura del piano interrato e solette miste a travetti e pignatte per i restanti piani.

Le **murature** di tamponamento sono in blocchetti di cemento vibrocompresso di tipo coibentato, mentre i divisori del piano cantina sono in blocchetti di cemento di tipo normale.

I **tavolati interni** sono in forati spessore 12 cm nelle zone servizi e spessore 8 cm per i rimanenti locali, completamente isolati sul piano di posa.

La **copertura** è realizzata con muretti in forati spessore 12 cm e sovrastanti tavelloni in laterizio con solettina in cemento da 2 cm. Su tale struttura viene posato il manto in tegole di cemento coppo di Grecia con relativi pezzi speciali.

I **serramenti esterni** sono realizzati in legno pino di Svezia naturale verniciato da 55 mm con vetrocamera da 14 mm di spessore.

Le **porte interne** sono tamburate piene in noce tanganika lucidato con maniglie in ottone.

I **portoncini di ingresso** sono anch'essi in legno pino di Svezia spessore totale 55 mm con perlinatura esterna e interna.

I **pavimenti** sono in piastrelle monocottura di 20 x 20 cm nei locali servizi, dimensioni 30 x 30 cm nel locale soggiorno e in moquette bouclé nelle camere da letto e nei disimpegni.

I **rivestimenti** dei locali servizi sono in piastrelle monocottura 20 x 20 cm per una altezza di 160 cm posati con collante.

**Davanzali e soglie** sono realizzati in marmo travertino.

Le **pareti esterne** sono finite con intonaco rustico fine e rivestimento plastico al quarzo del tipo graffiato fine.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

La **rete verticale per le acque nere** è realizzata in pvc pesante con resistenza alla temperatura di almeno 100 °C.

La **rete verticale delle acque bianche** è realizzata in rame 8/10 per pluviali in vista e in pvc normale per quelli incassati.

Tutta la **rete di collegamento orizzontale** è in pvc normale a vista, mentre è interrata per la parte fuori dell'edificio sino all'allacciamento alla fognatura comunale.

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo autonomo con caldaietta a metano (serve anche per la produzione dell'acqua calda); la distribuzione del fluido scaldante è realizzata con tubi di rame, i corpi scaldanti sono in ghisa.

L'**impianto idrico** è costituito da colonne montanti in acciaio così come la relativa distribuzione, che è intercettata a maniglia a monte di un gruppo di servizi.

Gli apparecchi sanitari sono di primarie marche così come pure le rubinetterie.

L'**impianto gas** ha una distribuzione in ferro zincato dal contatore alla caldaietta e derivazione per la cucina.

L'**impianto elettrico** è costituito da linee di alimentazione con partenze dal contatore situato nel seminterrato e con distribuzione sotto traccia ai locali.

Ogni villetta è provvista di **tubazione telefonica** con punto telefono per ogni locale abitabile collegato alla rete Telecom.

L'**impianto TV** è del tipo centralizzato con 2 prese per ogni villetta.

A

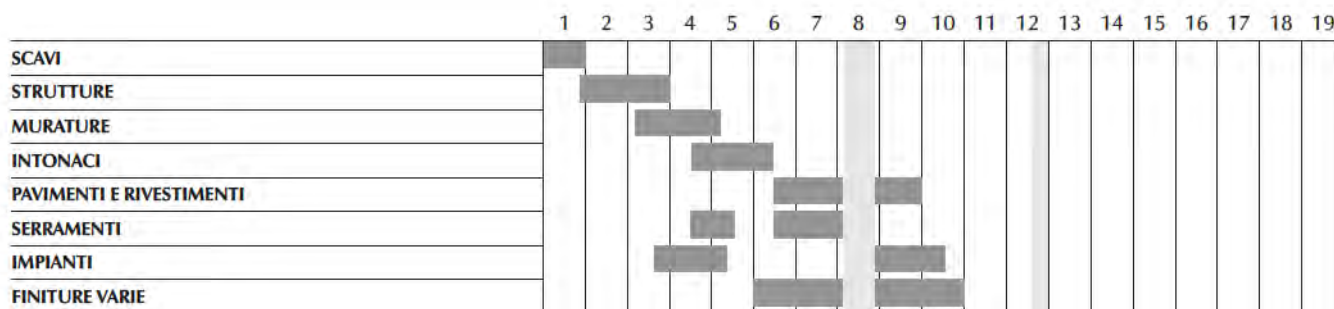
EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio unifamiliare

2

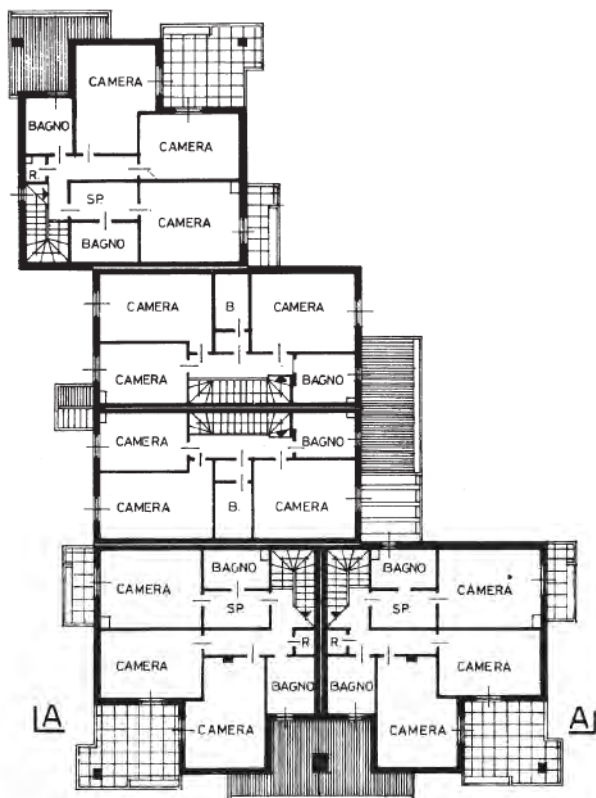
S.l.p.  
798 m<sup>2</sup>V.  
2.633 m<sup>3</sup>Tempi  
10 mesi€/m<sup>2</sup>  
1.107,00€/m<sup>3</sup>  
336,00pag.  
20

## TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 10

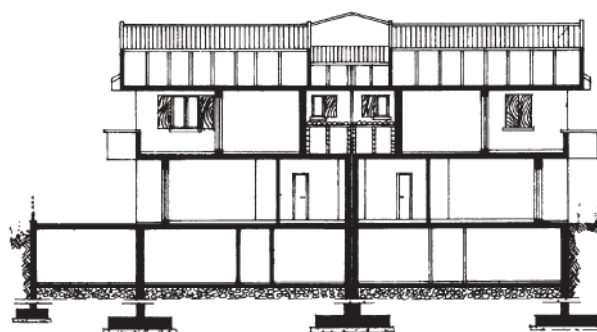


ferie

## DISEGNI: PIANTA PIANO TIPO



## DISEGNI: SEZIONE



# I

## OPERE ESTERNE

# 10

### Urbanizzazione complesso edilizio residenziale



412

|                          |  |                         |  |                                          |
|--------------------------|--|-------------------------|--|------------------------------------------|
| S.i.<br><b>30.000 m²</b> |  | Tempi<br><b>15 mesi</b> |  | Costo dell'opera al m²<br><b>€ 48,00</b> |
|--------------------------|--|-------------------------|--|------------------------------------------|

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

| COD.                | OPERA                           | PREZZI IN EURO      | %             |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|
| 01                  | Scavi e stradamenti             | 80.985,00           | 5,57          |
| 02                  | Sottofondi e rinterri           | 131.228,00          | 9,02          |
| 03                  | Coltivo e formazione prato      | 202.042,00          | 13,89         |
| 04                  | Piantumazione e arredo          | 238.751,00          | 16,41         |
| 05                  | Cordoni in calcestruzzo         | 21.336,00           | 1,47          |
| 06                  | Pavimentazioni                  | 217.959,00          | 14,98         |
| 07                  | Cavidotti                       | 102.322,00          | 7,03          |
| 08                  | Impianto illuminazione pubblica | 59.572,00           | 4,09          |
| 09                  | Fognatura                       | 298.475,00          | 20,51         |
| 10                  | Irrigazione automatica          | 102.322,00          | 7,03          |
| <b>Costo Totale</b> |                                 | <b>1.454.992,00</b> | <b>100,00</b> |

#### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

1.454.992,00 / 30.000

**€ 48,00**



|                               |  |                  |  |                           |
|-------------------------------|--|------------------|--|---------------------------|
| S.i.<br>30.000 m <sup>2</sup> |  | Tempi<br>15 mesi |  | €/m <sup>2</sup><br>48,00 |
|-------------------------------|--|------------------|--|---------------------------|

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

### CONSISTENZA

L'intervento riguarda la realizzazione della urbanizzazione interna in un complesso edilizio residenziale composto da n. 6 palazzine per un volume complessivo di 50.000 m<sup>3</sup>.

La superficie fondiaria è di 35.000 m<sup>2</sup> di cui 5.000 m<sup>2</sup> coperti da edificazione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Scavo di sbancamento** eseguito meccanicamente.

**Formazione di sottofondo** in mista naturale di cava opportunamente costipata e rullata per uno spessore di 40 cm in corrispondenza delle strutture viarie.

**Pavimentazione stradale** in tout-venant bitumato dello spessore di 8 cm ricoperto da uno strato di usura in conglomerato bitumoso fillerizzato dello spessore di 3 cm.

**Pavimentazione vialetti** pedonali e piazzole in masselli autobloccanti in cls cementizio posati in sabbia su massetto di cls

**I cordoli** di delimitazione sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo cementizio posati su sottofondo e rinfiacco in cls

**La fognatura**, prevista sia per le acque meteoriche che per le nere, è realizzata con tubazioni in pvc, completa di opportune camerette d'ispezione e di pozzetti di scarico prefabbricati, muniti di chiusini in ghisa carrabile.

Le **acque meteoriche** sono recapitate in pozzi perdenti previa l'interposizione di **desoleatori** e fosse di prima pioggia.

I **pozzi perdenti** sono interconnessi con una rete di tubazioni con funzione di "troppo pieno" che recapita in una centrale di sollevamento per lo scarico in corso d'acqua superficiale.

Per le zone a verde si è stesa e modellata terra di coltivo per uno spessore di 40 cm.

Sono posate a dimora essenze di tipo commerciale per il numero complessivo di n. 200 **alberi a foglia caduca** circonferenza 16-25 cm: *Acer Negundo*; *Quercus Robur*; *Ippocastano*; *Liquidambar*; *Prunus da fiore*.

**Sempreverdi** circonferenza 16-25 cm: *Magnolia Grandiflora*; *Pino Silvestre*; *Pinus negra austriaca*.

**Arbusti di altezza** 0,80-1,00 m: *Forsythia*; *Wegelia*; *Ortensia*; *Azalea*; *Rhododendro*; *Laurus Cerasus*.

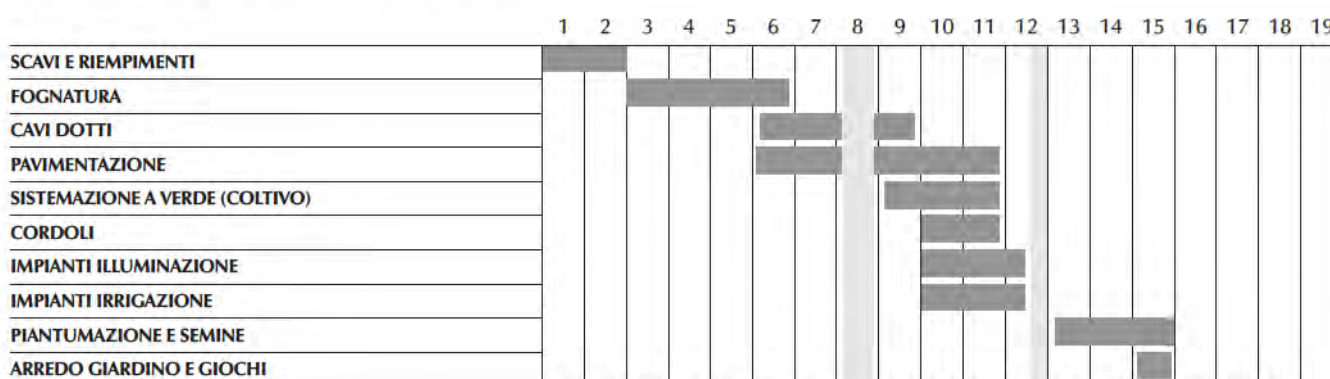
**L'arredo del giardino** è completato da un laghetto, da una fontana, da panchine in legno, cestini portarifiuti e da una zona giochi.

È stato realizzato un impianto di **irrigazione automatica**, con tubi in polietilene AD, raccorderie e irrigatori.

**L'impianto di pubblica illuminazione** è previsto mediante l'installazione di n. 150 **punti luce** su pali da h 1 m e da h 2,50 m.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazioni in pvc opportunamente rinfiacciati in cls.

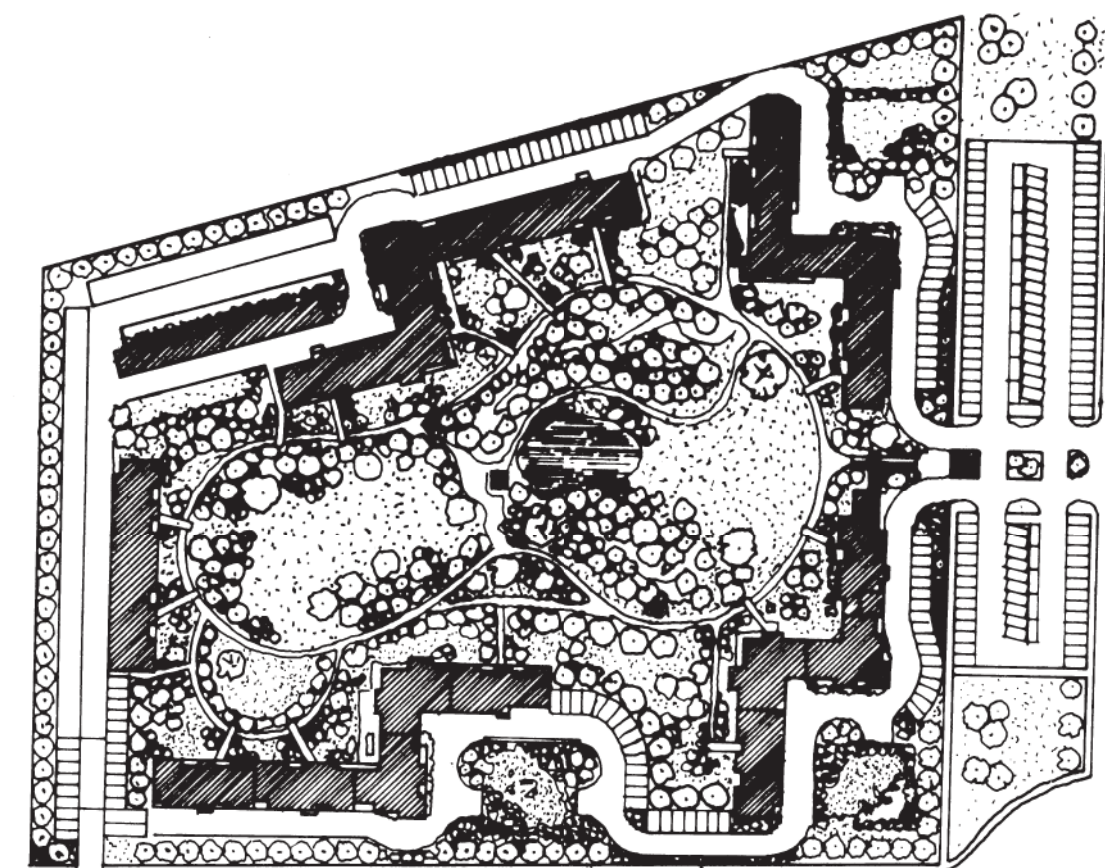
## TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 15



□ ferie



## DISEGNI: PIANTA

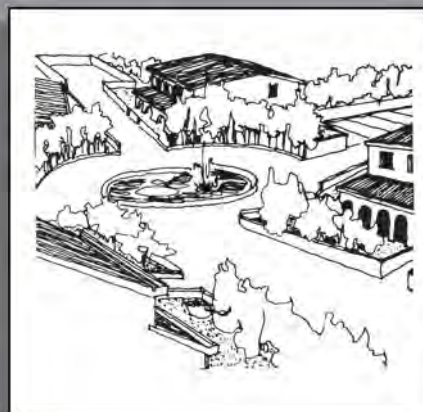


## I

## OPERE ESTERNE

## 11

Urbanizzazione  
nucleo residenziale  
composto da ville  
mono e bifamiliari



415

S.i.  
36.000 m<sup>2</sup>

Tempi  
18 mesi

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
€ 64,00

## TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

| COD.                | OPERA                           | PREZZI IN EURO      | %             |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|
| 01                  | Scavi e stradossamenti          | 74.638,00           | 3,24          |
| 02                  | Sottofondi e rinterri           | 210.759,00          | 9,16          |
| 03                  | Coltivo e formazione prato      | 223.838,00          | 9,73          |
| 04                  | Piantumazione e arredo          | 267.886,00          | 11,64         |
| 05                  | Cordoni in calcestruzzo         | 22.023,00           | 0,96          |
| 06                  | Pavimentazioni                  | 324.936,00          | 14,12         |
| 07                  | Cavidotti - Impianti            | 351.241,00          | 15,27         |
| 08                  | Impianto illuminazione pubblica | 85.114,00           | 3,70          |
| 09                  | Fognatura                       | 557.566,00          | 24,23         |
| 10                  | Irrigazione automatica          | 182.771,00          | 7,94          |
| <b>Costo Totale</b> |                                 | <b>2.300.772,00</b> | <b>100,00</b> |

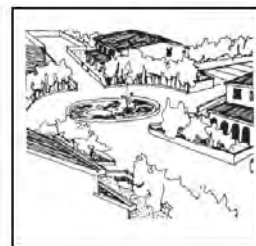
## TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

2.300.772,00 / 36.000

€ 64,00

## Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari

S.i.  
36.000 m<sup>2</sup>Tempi  
18 mesi€/m<sup>2</sup>  
64,00pag.  
416

### DESCRIZIONE DELLE OPERE

#### CONSISTENZA

L'intervento riguarda la realizzazione della Urbanizzazione interna in un nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari per un volume complessivo di 35.000 m<sup>3</sup>.

La superficie fondiaria è di 45.000 m<sup>2</sup> di cui 9.000 m<sup>2</sup> coperti da edificazione.

#### CARATTERISTICHE DELLE OPERE

**Scavo di sbancamento** eseguito meccanicamente.

**Formazione di rilevato stradale** e relativo sottofondo in mista naturale di cava opportunamente costipata e rullata per uno spessore di 40 cm in corrispondenza delle strutture varie.

**Pavimentazione stradale** in tout-venant bitumato dello spessore di 8 cm ricoperto da uno strato di usura in conglomerato bitumoso fillerizzato dello spessore di 3 cm.

**Pavimentazione parcheggi** in masselli filtranti (50% a verde).

**Pavimentazione marciapiedi** in asfalto colato dello spessore di 2 cm su massetto di cls dello spessore di 10 cm.

**Pavimentazione vialetti pedonali** in lastre di porfido.

**I cordoli** di delimitazione sono del tipo prefabbricato in cls cementizio posati su sottofondo e rinfiacco in cls.

La **fognatura**, prevista sia per le acque meteoriche che per le nere, è realizzata con tubazioni in pvc, completa di opportune camerette d'ispezione e di pozzetti di scarico prefabbricati, muniti di chiusini in ghisa carrabili. È previsto un allacciamento delle acque nere nel condotto Comunale a mezzo di una tubazione in pressione e relativa centrale di sollevamento.

Le **acque meteoriche** sono recapitate in un corso d'acqua superficiale, previa posa di fosse di prima pioggia.

Per le **zone a verde** si è stesa e modellata terra di coltivo per uno spessore di 40 cm.

Sono posate a dimora svariate essenze arboree del tipo: n. 320 alberi di altezza 3,50 - 4,00 m: *Acer*; *Albitia*; *Prunus*; *Populus*; *Sophora Japonica*; *Carpinus*; *Fraxinus Prunus*; *Tilia*

n. 460 arbusti di altezza 1,00 - 1,50 m: *Lagerstroemia*; *Prunus*; *Photinia*; *Viburnum*; *Laburnum*; *Osmantus*; *Hibiscus*.

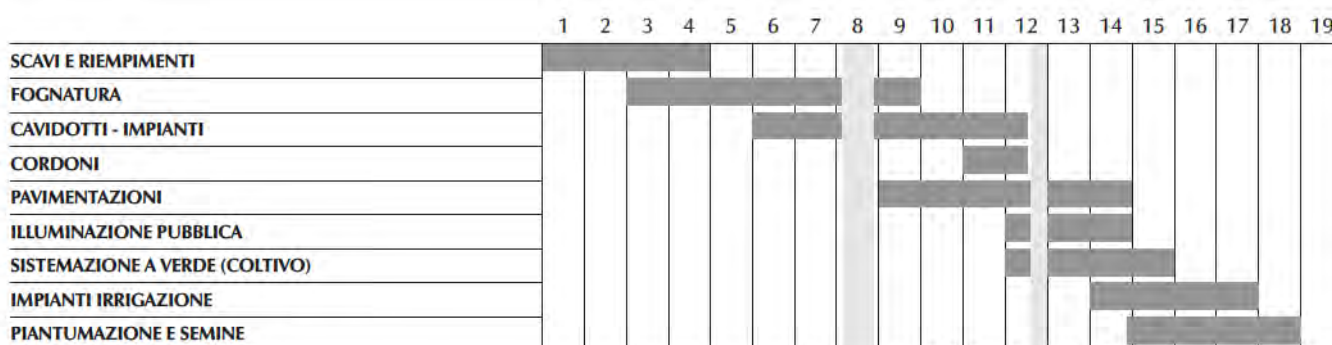
È stato realizzato un impianto di irrigazione automatica, con tubi in polietilene AD, raccorderie e irrigatori.

L'**impianto di pubblica illuminazione** è previsto mediante l'installazione di **n. 65 punti luce** su pali da h = 4 m e lampade da 125 W.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazioni in pvc opportunamente rinfiacciati in cls.

Completamento delle opere: fine **1992**

### TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 18



□ ferie

# Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari

11

S.i.  
36.000 m<sup>2</sup>

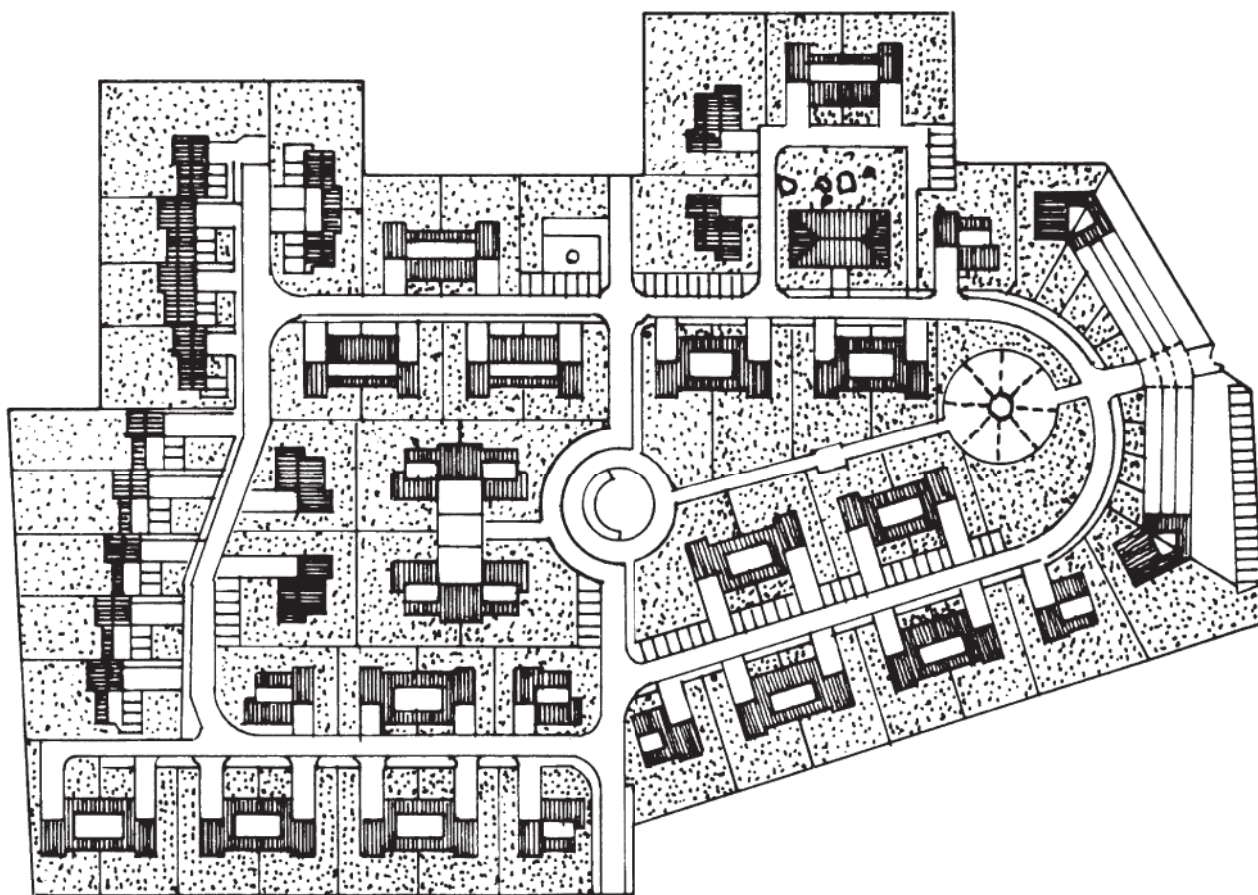
Tempi  
18 mesi

€/m<sup>2</sup>  
64,00



pag.  
417

## DISEGNI: PIANTA



[illegible]

PROSPETTO 1. COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE. Variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2010). Settembre 2015 (a).

| Gruppi di costo | Rispetto al mese precedente |            | Rispetto allo stesso mese dell'anno precedente |             |
|-----------------|-----------------------------|------------|------------------------------------------------|-------------|
|                 | Ago 15                      | Set 15     | Ago 15                                         | Set 15      |
|                 | Lug 15                      | Ago 15     | Ago 14                                         | Set 14      |
| Mano d'opera    | 0,0                         | 0,0        | +1,5                                           | +1,5        |
| Materiali       | +0,3                        | 0,0        | -0,8                                           | -0,7        |
| Trasporti       | 0,0                         | 0,0        | -0,6                                           | -0,7        |
| Noli            | 0,0                         | 0,0        | -0,5                                           | -0,6        |
| <b>Totale</b>   | <b>+0,1</b>                 | <b>0,0</b> | <b>+0,5</b>                                    | <b>+0,6</b> |

(a) Dati provisioni



# PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

IV trimestre 2020, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100)(a)

| TIPOLOGIA<br>ABITAZIONI | Indici       | Variazioni congiunturali      | Variazioni tendenziali       | Variazioni medie |
|-------------------------|--------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
|                         | IV trim 2020 | IV trim 2020<br>III trim 2020 | IV trim 2020<br>IV trim 2019 | 2020<br>2019     |
| Abitazioni nuove        | 105,3        | -0,3                          | +1,7                         | +2,1             |
| Abitazioni esistenti    | 98,8         | +0,3                          | +1,4                         | +1,9             |
| <b>Totale</b>           | <b>100,1</b> | <b>+0,3</b>                   | <b>+1,6</b>                  | <b>+1,9</b>      |

(a) I dati del quarto trimestre 2020 sono provvisori.

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2019-Q1","T1-2019",101.4,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2019-Q2","T2-2019",101.7,"r","dato aggiornato"

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2019-Q4","T4-2019",103.5,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2019-Q3","T3-2019",102.5,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2020-Q2","T2-2020",104.4,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2020-Q1","T1-2020",102.4,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2020-Q3","T3-2020",105.6,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2020-Q4","T4-2020",105.4,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2021-Q1","T1-2021",106.5,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2021-Q2","T2-2021",106.5,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2021-Q3","T3-2021",109.8,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2021-Q4","T4-2021",111,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2022-Q1","T1-2022",111.8,,

IT,"Italia","59","indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100) - dati trimestrali ","4","numeri indici","NEW\_DW","H11 - abitazioni nuove","2022-Q2","T2-2022",119.4,"p","dato provvisorio"

## . Determinazione del Saggio di Interesse

Metodo LTV .

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** MILANO

**Comune:** MASATE

**Fascia/zona:** Centrale/INTERO CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |
| Abitazioni civili | Normale            | 1200                  | 1450 | L                | 4,5                            | 5,6 |
| Abitazioni civili | OTTIMO             | 1500                  | 1900 | L                | 5,7                            | 6,9 |

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |
| Abitazioni di tipo economico | OTTIMO             | 1300                  | 1600 | L                | 4,4                            | 5,7 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 950                   | 1250 | L                | 3,6                            | 4,3 |

# Confronta e scegli il tuo mutuo casa

## La tua ricerca

Finalità del mutuo

Acquisto Prima Casa

Tipo di tasso

Fisso

Valore dell'immobile (€)

100.000

Importo del mutuo (€)

80.000

Durata del mutuo

10 anni

Data di nascita

07 / 06 / 1980

Posizione lavorativa del richiedente

Dip. tempo determinato

Reddito dei richiedenti  
(€ netti al mese)

1.500

Comune di domicilio

Masate (MI)

Comune dell'immobile

Masate (MI)

**Webank**  
BANCO BPM

Rata mensile  
**€ 805,79**

**WEBANK**  
**MUTUO FISSO IRS GREEN - ACQUISTO**

  
Gestione  
online

**Tasso Fisso: 3,89%** (IRS + 1,00%)  
**Spese iniziali:** Istruttoria: € 500,00 Perizia: € 0,00  
**TAEG: 4,15%** (Indice Sintetico di Costo)

 [Scheda prodotto](#)

 **BANCA WIDIBA**

Rata mensile  
**€ 805,79**

**BANCA WIDIBA**  
**MUTUO A TASSO FISSO**

  
Gestione  
online

**Tasso Fisso: 3,89%** (IRS 10A + 1,00%)  
**Spese iniziali:** Istruttoria: € 700,00 Perizia: € 300,00  
**TAEG: 4,33%** (Indice Sintetico di Costo)

 [Scheda prodotto](#)

**INTESA**  **SANPAOLO**

Rata mensile  
**€ 808,06**

**INTESA SANPAOLO**  
**MUTUO DOMUS FISSO**

  
Gestione  
in filiale

**Tasso Fisso: 3,95%** (Tasso finito)  
**Spese iniziali:** Istruttoria: € 1.050,00 Perizia: € 320,00  
**TAEG: 4,60%** (Indice Sintetico di Costo)

 [Scheda prodotto](#)

## CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

**ZONA : B1 Centrale a prevalente destinazione residenziale**

| Stato                     | Valore     |            | Media V.         | Locazione |         | Media L. | Saggio di Capitalizzazione |
|---------------------------|------------|------------|------------------|-----------|---------|----------|----------------------------|
|                           | Min        | Max        |                  | Min       | Max     |          |                            |
| Abitazioni Civili Normale | € 1.200,00 | € 1.450,00 | € 1.325,00       | € 54,00   | € 67,20 | € 60,60  | 4,57%                      |
| Abitazioni Civili Ottimo  | € 1.500,00 | € 1.900,00 | € 1.700,00       | € 68,40   | € 82,80 | € 75,60  | 4,45%                      |
| Abitazioni Econom Normale | € 1.300,00 | € 1.600,00 | € 1.450,00       | € 52,80   | € 68,40 | € 60,60  | 4,18%                      |
| Abitazioni Econom Ottimo  | € 950,00   | € 1.250,00 | € 1.100,00       | € 43,20   | € 51,60 | € 47,40  | 4,31%                      |
| Media                     |            |            |                  |           |         |          | Aritmetica<br>4,38%        |
| Tassi Bancari             |            |            | Webank           |           |         |          | 4,15%                      |
|                           |            |            | Banca Widiba     |           |         |          | 4,33%                      |
|                           |            |            | Intesa San Paolo |           |         |          | 4,60%                      |
| Media                     |            |            |                  |           |         |          | Aritmetica<br>4,36%        |

## MORTGAGE AND EQUITY COMPONENTS

$$I = LTV * Im + ( 1 - LTV ) * le$$

|             |                                                   |       |
|-------------|---------------------------------------------------|-------|
| I           | Saggio di capitalizzazione ricercato              |       |
| LTV         | % finanziata dalla Banca                          | 80%   |
| ( 1 - LTV ) | % in autofinanziamento                            | 20%   |
| Im          | Saggio del mutuo ( Ipotecario )                   | 4,36% |
| le          | Saggio di cap. del mercato ( in tal caso O.M.I. ) | 4,38% |

$$I = 4,36\%$$

# . DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .

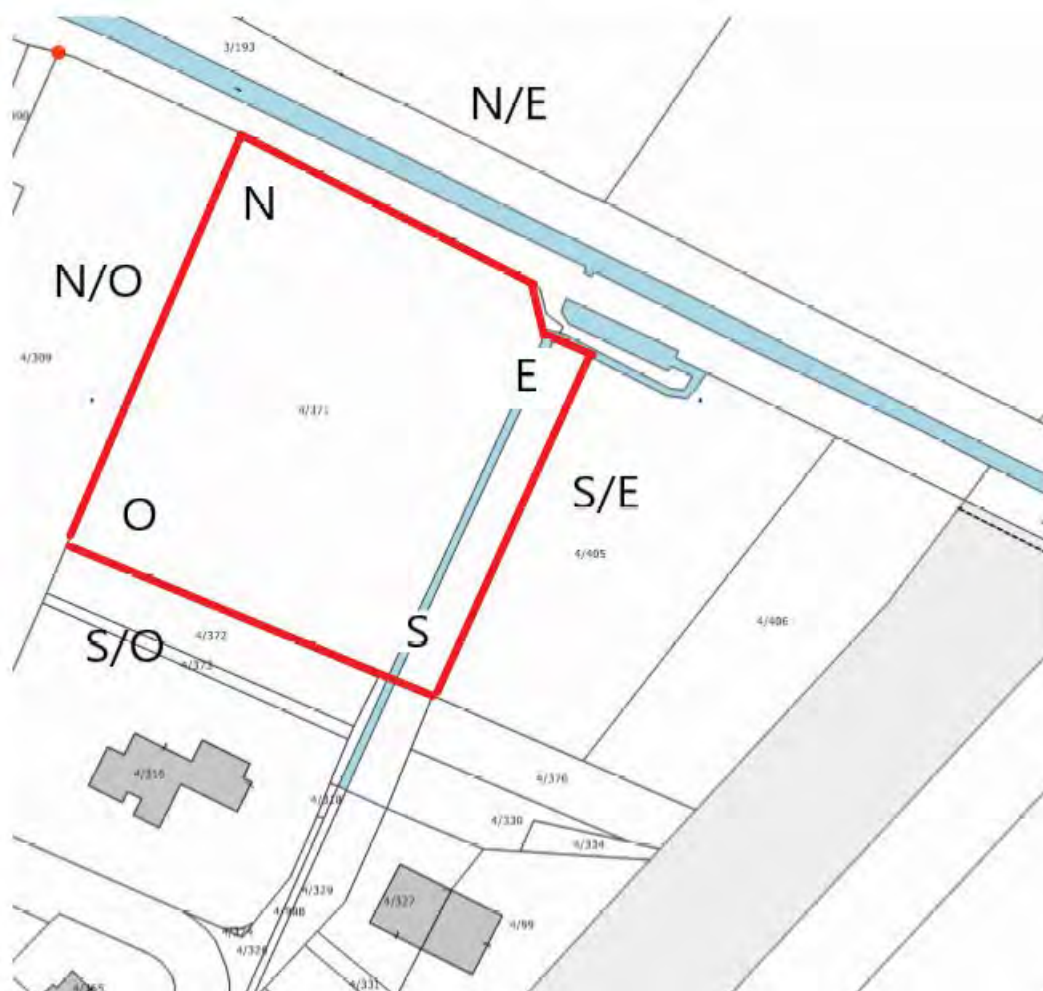




Foto n° 1 ( Accesso da Via Kennedy su Via G. Leopardi )



Foto n° 2 ( Accesso da Via G. Leopardi )



Foto n° 3 ( Zona di accesso a Fine strada )



Foto 4 ( Varcato l'accesso – Canale Irriguo )



Foto n° 5 ( Canale Irriguo tra mappale 371 e 405 – Direzione Nord )



Foto n° 6 ( Canale Irriguo tra mappale 371 e 405 – Direzione Sud )



Foto n° 7 ( Vista S/O – Angolo Ovest )



Foto n° 8 ( Vista N/O – Angolo Nord )



Foto n° 9 ( Vista S/E – Angolo Sud )



Foto n° 10 ( Vista S/E – Angolo Est )



Foto n° 11 ( Confine N/E Canale Irriguo )



Foto n° 12 ( Angolo Nord Canale Irriguo )



Foto n° 13 ( Confine N/O )



Foto n° 14 ( Confine S/O )

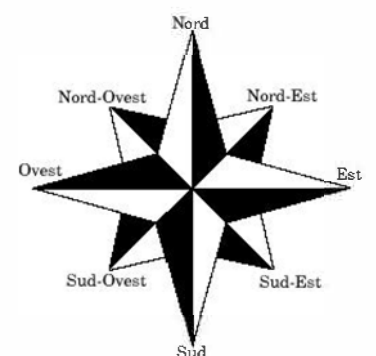
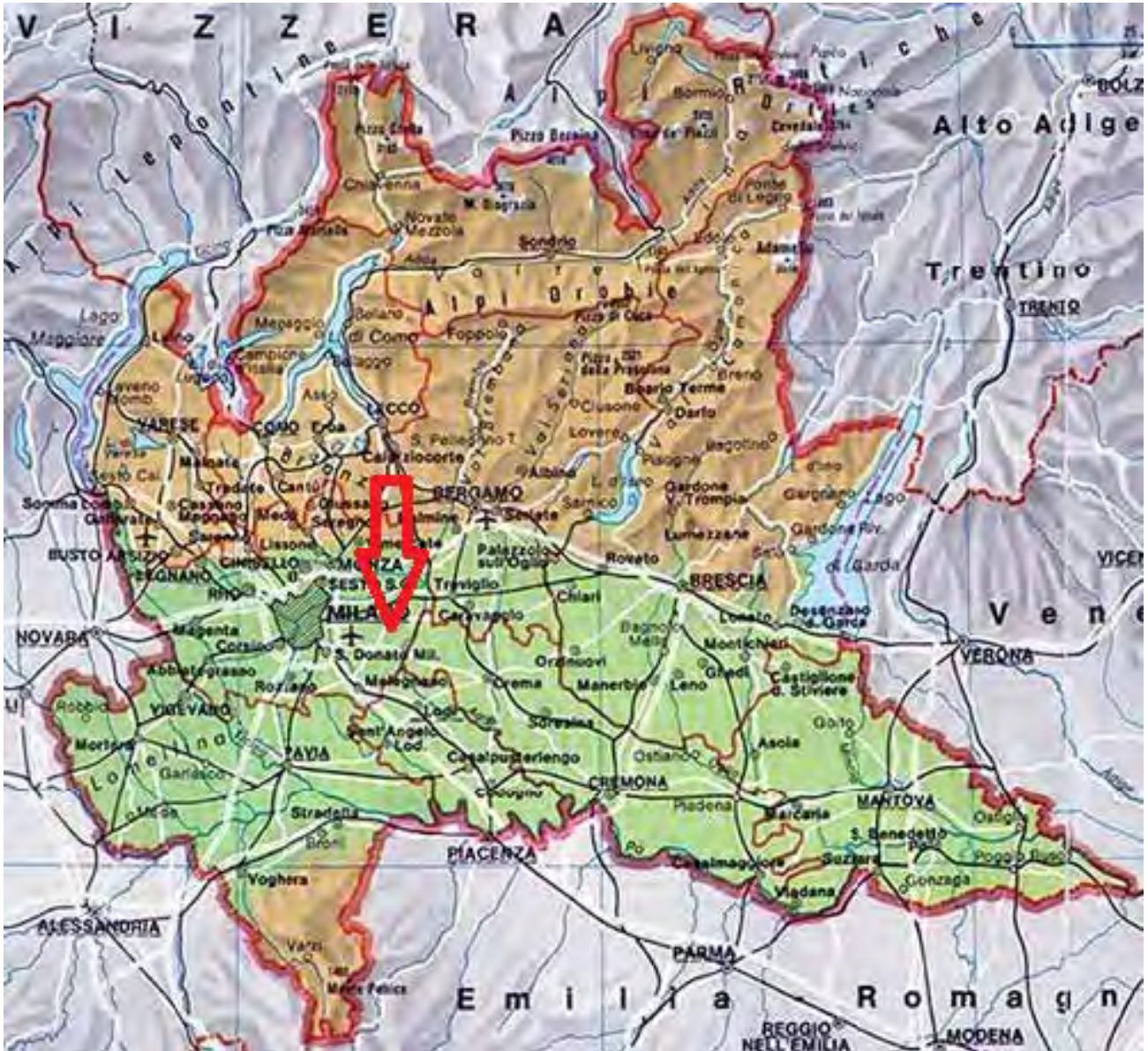


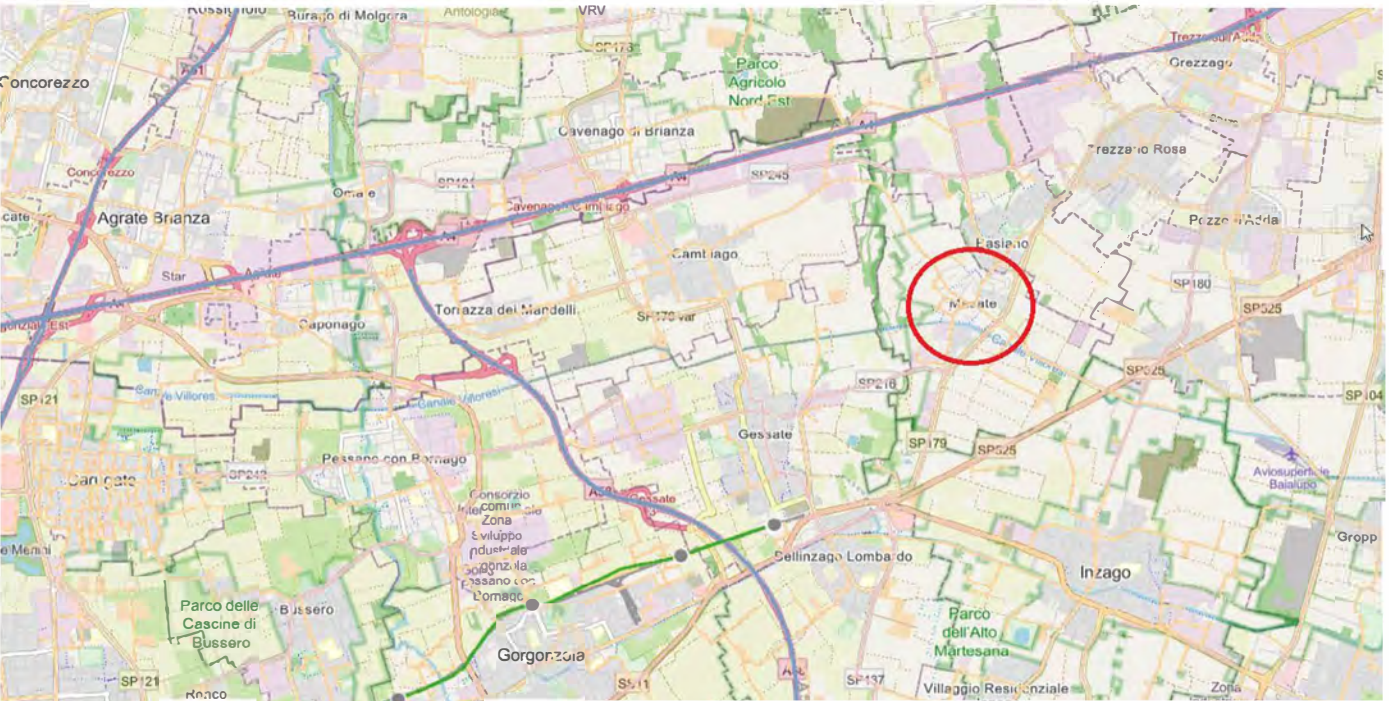
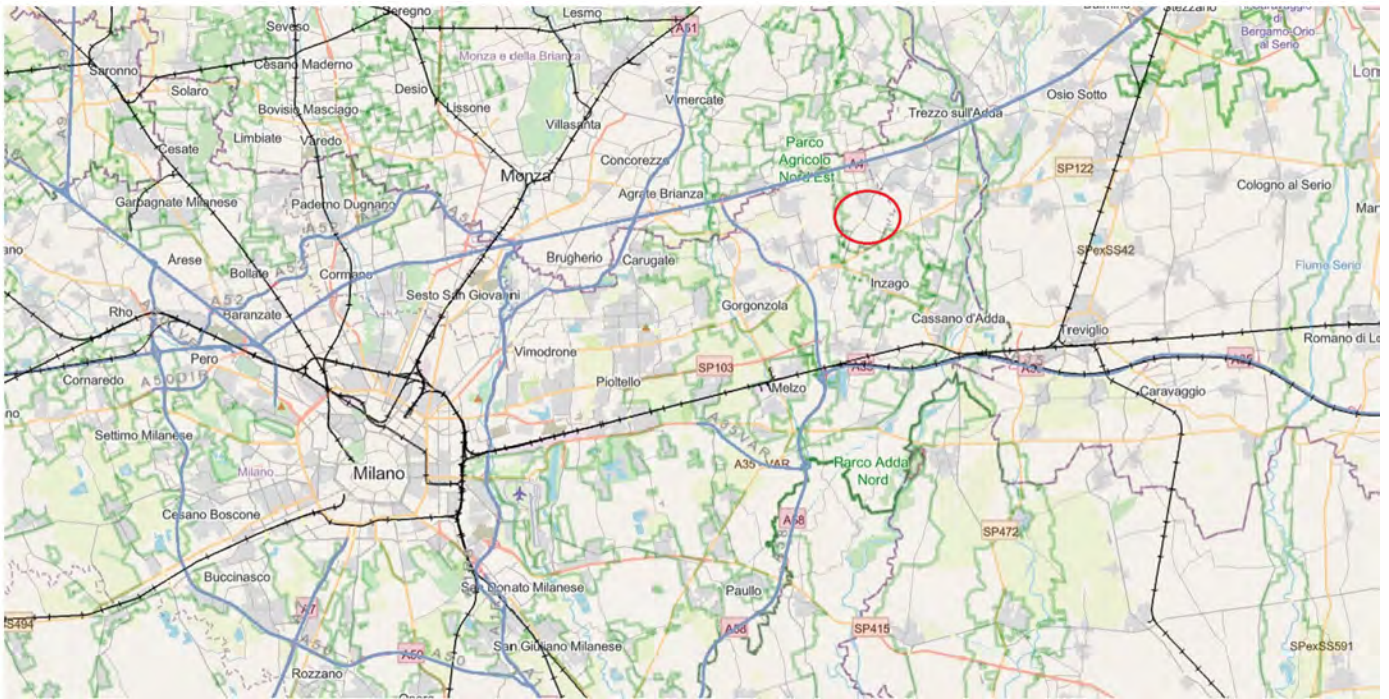
Foto n° 15 ( Vista canale Villoresi e Ciclabile - N/E )

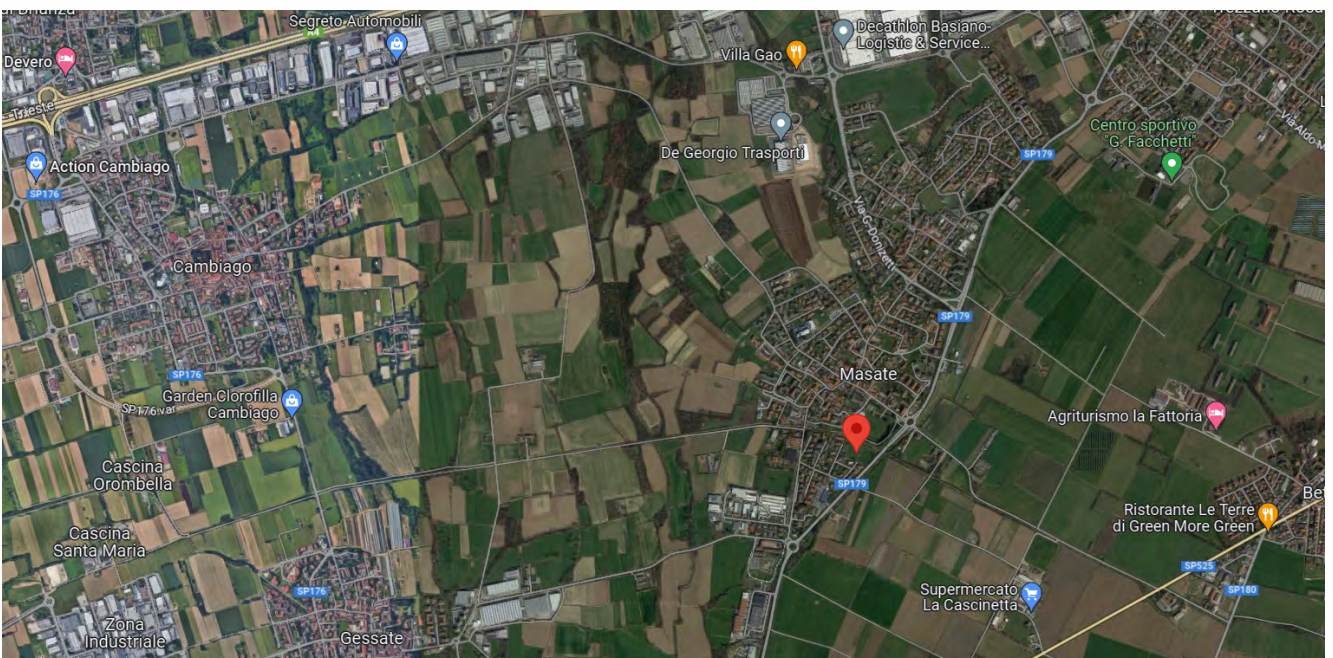
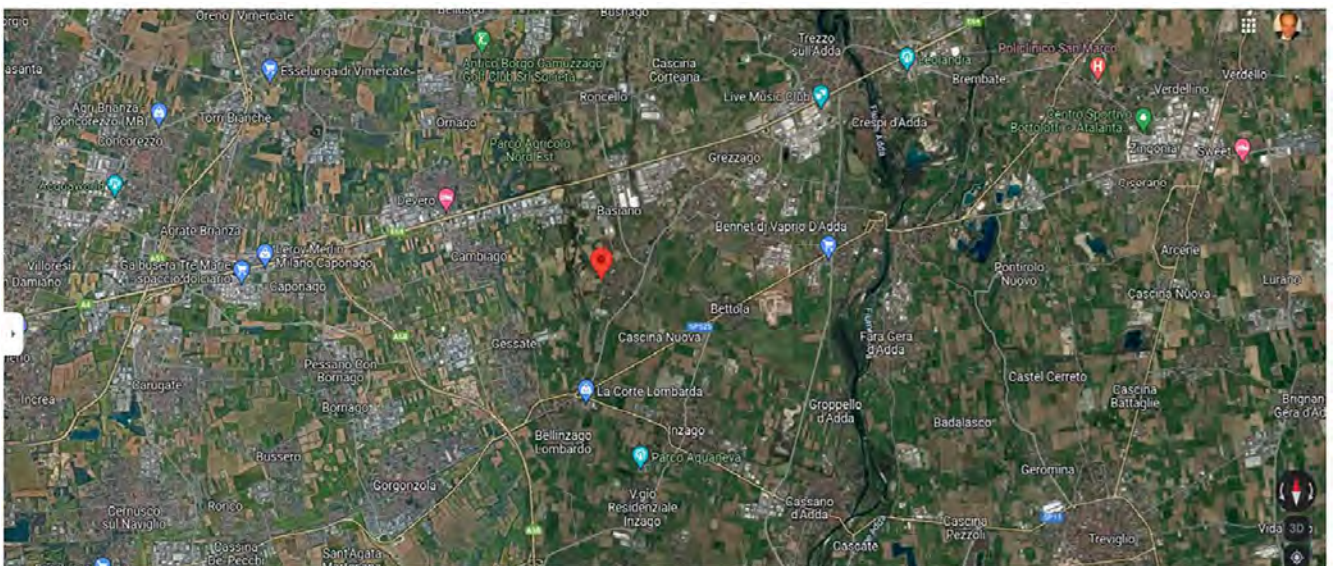
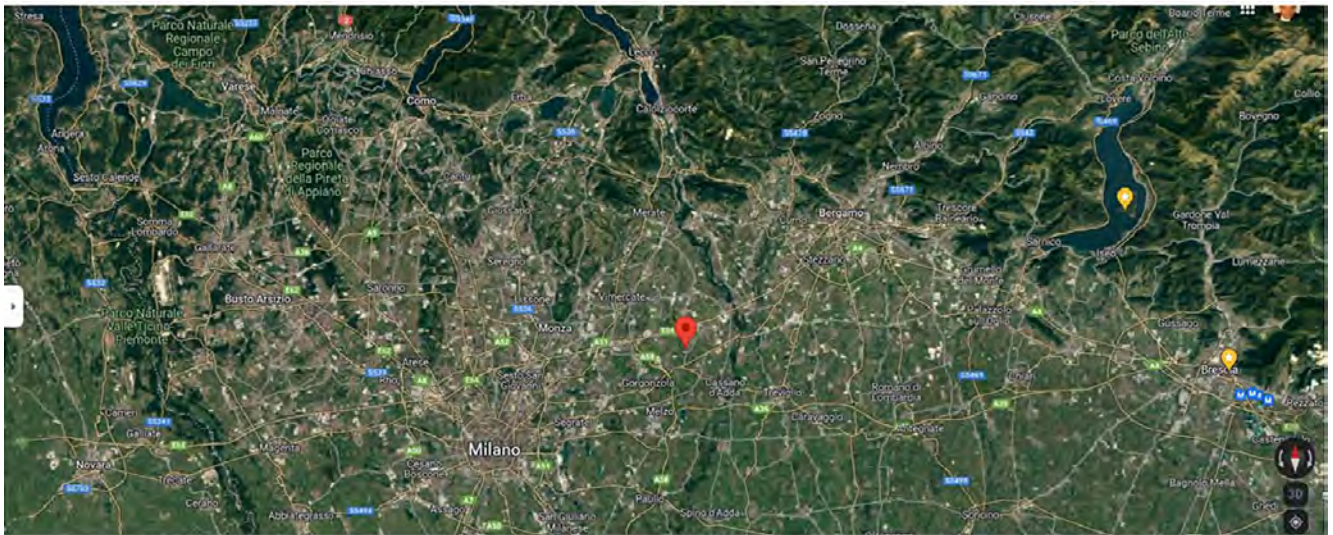


Foto n° 16 ( Vista dalla Sp n° 179 )

# CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO

















N=5045600

E=1536100

1 Particella: 405

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **371**

Partita: **946**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 28,27 Lire 54.733**

agrario **Euro 33,13 Lire 64.140**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IE189A<sup>a)</sup>

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **4.276 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. COMUNE DI MASATE (CF 83510480151)

sede in MASATE (MI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

#### 📅 dall'impianto al 23/05/1997

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **96**

Impianto meccanografico del 01/01/1964

#### 📅 dal 23/05/1997

**Immobile attuale**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **371**

FRAZIONAMENTO del 23/05/1997 in atti dal 26/05/1997 (n. 40373.1/1997)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **372**

Foglio **4** Particella **96**

### > Dati di classamento

 **dall'impianto al 07/06/1988**

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **96**

Redditi: dominicale **Euro 42,44 Lire 82.176**

agrario **Euro 49,73 Lire 96.300**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **6.420 m<sup>2</sup>**

Partita: **298**

Impianto meccanografico del 01/01/1964

 **dal 07/06/1988 al 23/05/1997**

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **96**

Redditi: dominicale **Euro 31,00 Lire 60.032**

agrario **Euro 36,33 Lire 70.350**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **4.690 m<sup>2</sup>**

Partita: **946**

FRAZIONAMENTO in atti dal 07/06/1988 MOD. 12 N. 2/88 (n. 2.3/1988)

 **dal 23/05/1997**

**Immobile attuale**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **371**

Redditi: dominicale **Euro 28,27 Lire 54.733**

agrario **Euro 33,13 Lire 64.140**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **4.276 m<sup>2</sup>**

Partita: **946**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**

*Foglio 4 Particella 316*

*Foglio 4 Particella 317*

*Foglio 4 Particella 318*

FRAZIONAMENTO del 23/05/1997 in atti dal 26/05/1997 (n. 40373.1/1997)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**

*Foglio 4 Particella 372*

*Foglio 4 Particella 96*

> **Storia degli intestati dell'immobile****Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MASATE (F003) (MI) Foglio 4 Particella 96**

- **1. BRUSONI Dante**  
(CF BRSDNT10L12G388R)  
nato a PAVIA (PV) il 12/07/1910  
📅 dall'impianto al 07/12/1975  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)  

1. Impianto meccanografico del 01/01/1964
- **1. BRUSONI Camillo ; Nato A Pavia**  
nato il 14/10/1939  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)  

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/12/1975 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 111 n. 34 registrato in data 07/06/1976 - Voltura n. 1077 in atti dal 01/08/1977
- **2. BRUSONI Giuseppe ; Nato A Pavia**  
nato il 14/10/1939  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **3. BRUSONI Pierangela ; Nata A Pavia**  
nata il 18/02/1938  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **1. BRUSONI Camilla**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 03/06/1978 al 08/08/1986  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)  

3. Atto del 03/06/1978 Pubblico ufficiale GALLOTTI Sede GAMBOLO' (PV) Repertorio n. 8368 - UR Sede VIGEVANO (PV) Registrazione n. 1178 registrato in data 13/06/1978 - Voltura n. 2679 in atti dal 24/05/1979
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 03/06/1978 al 08/08/1986  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- **1. BRUSONI Camillo**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 08/08/1986 al 23/05/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)  

4. VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1483 in atti dal 08/08/1986
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 08/08/1986 al 23/05/1997  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MASATE (F003) (MI) Foglio 4 Particella 371**

- **1. BRUSONI Camillo**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 23/05/1997 al 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)  

5. FRAZIONAMENTO del 23/05/1997 in atti dal 26/05/1997 (n. 40373.1/1997)
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 23/05/1997 al 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

➤ **1. COMUNE DI MASATE (CF 83510480151)**  
sede in MASATE (MI)  
📅 dal 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 11/06/1999 Pubblico ufficiale DE NAPOLI  
Sede SEGRATE (MI) Repertorio n. 52920 - UR Sede  
MILANO (MI) Registrazione n. 16991 registrato in data  
25/06/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9005.1/1999 -  
Pratica n. 1219863 in atti dal 14/12/2001

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) IE189A: Consorzio villoresi - comprensorio di gorgonzola - comizio n. 8*

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/11/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **405**

Partita: **946**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 18,71 Lire 36.224**

agrario **Euro 21,92 Lire 42.450**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IE189A<sup>a)</sup>

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **2.830 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. COMUNE DI MASATE (CF 83510480151)

sede in MASATE (MI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

#### 📅 dall'impianto al 31/08/1998

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **98**

Impianto meccanografico del 01/01/1964

#### 📅 dal 31/08/1998 al 09/06/1999

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **375**

FRAZIONAMENTO del 31/08/1998 in atti dal 07/09/1998 (n. 54111.1/1998)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **98**

Foglio **4** Particella **376**

#### 📅 dal 09/06/1999

**Immobile attuale**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **405**

FRAZIONAMENTO del 09/06/1999 in atti dal 10/06/1999 (n. 318560.1/1999)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**

Foglio **4** Particella **375**

Foglio 4 Particella 406

**> Dati di classamento****📅 dall'impianto al 19/09/1969**

Impianto meccanografico del 01/01/1964

**Immobile predecessore**Comune di **MASATE (F003) (MI)**Foglio 4 Particella **98**Redditi: dominicale **Euro 126,59 Lire 245.120**agrario **Euro 148,35 Lire 287.250****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **19.150 m<sup>2</sup>**Partita: **298****📅 dal 19/09/1969 al 11/09/1990**

FRAZIONAMENTO del 19/09/1969 in atti dal 31/03/1972 (n. 872)

**Immobile predecessore**Comune di **MASATE (F003) (MI)**Foglio 4 Particella **98**Redditi: dominicale **Euro 50,57 Lire 97.920**agrario **Euro 59,26 Lire 114.750****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **7.650 m<sup>2</sup>**Partita: **298****Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**Comune: **MASATE (F003) (MI)**

Foglio 4 Particella 172

Foglio 4 Particella 173

Foglio 4 Particella 174

**📅 dal 11/09/1990 al 31/08/1998**

FRAZIONAMENTO in atti dal 11/09/1990 MOD. 12 N.2/88 (n. 2.7/1988)

**Immobile predecessore**Comune di **MASATE (F003) (MI)**Foglio 4 Particella **98**Redditi: dominicale **Euro 29,88 Lire 57.856**agrario **Euro 35,02 Lire 67.800****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a</sup>)**Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **4.520 m<sup>2</sup>**Partita: **946****Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**Comune: **MASATE (F003) (MI)**

Foglio 4 Particella 330

*Foglio 4 Particella 332  
Foglio 4 Particella 328  
Foglio 4 Particella 331  
Foglio 4 Particella 329  
Foglio 4 Particella 327*

 **dal 31/08/1998 al 09/06/1999**

**Immobile predecessore**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

**Foglio 4 Particella 375**

Redditi: dominicale **Euro 27,53 Lire 53.312**  
agrario **Euro 32,27 Lire 62.475**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **4.165 m<sup>2</sup>**

Partita: **946**

FRAZIONAMENTO del 31/08/1998 in atti dal  
07/09/1998 (n. 54111.1/1998)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**  
*Foglio 4 Particella 98  
Foglio 4 Particella 376*

FRAZIONAMENTO del 09/06/1999 in atti dal  
10/06/1999 (n. 318560.1/1999)

 **dal 09/06/1999**

**Immobile attuale**

Comune di **MASATE (F003) (MI)**

**Foglio 4 Particella 405**

Redditi: dominicale **Euro 18,71 Lire 36.224**  
agrario **Euro 21,92 Lire 42.450**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IE189A<sup>a)</sup>**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**  
Superficie: **2.830 m<sup>2</sup>**

Partita: **946**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: **MASATE (F003) (MI)**  
*Foglio 4 Particella 375  
Foglio 4 Particella 406*

> **Storia degli intestati dell'immobile****Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MASATE (F003) (MI) Foglio 4 Particella 98**

- **1. BRUSONI Dante**  
(CF BRSDNT10L12G388R)  
nato a PAVIA (PV) il 12/07/1910  
📅 dall'impianto al 07/12/1975  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)  
1. Impianto meccanografico del 01/01/1964
- **1. BRUSONI Camillo ; Nato A Pavia**  
nato il 14/10/1939  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)  
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/12/1975 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 111 n. 34 registrato in data 07/06/1976 - Voltura n. 1077 in atti dal 01/08/1977
- **2. BRUSONI Giuseppe ; Nato A Pavia**  
nato il 14/10/1939  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **3. BRUSONI Pierangela ; Nata A Pavia**  
nata il 18/02/1938  
📅 dal 07/12/1975 al 03/06/1978  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **1. BRUSONI Camilla**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 03/06/1978 al 08/08/1986  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)  
3. Atto del 03/06/1978 Pubblico ufficiale GALLOTTI Sede GAMBOLO' (PV) Repertorio n. 8368 - UR Sede VIGEVANO (PV) Registrazione n. 1178 registrato in data 13/06/1978 - Voltura n. 2679 in atti dal 24/05/1979
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 03/06/1978 al 08/08/1986  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- **1. BRUSONI Camillo**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 08/08/1986 al 31/08/1998  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)  
4. VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 1483 in atti dal 08/08/1986
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 08/08/1986 al 31/08/1998  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MASATE (F003) (MI) Foglio 4 Particella 375**

- **1. BRUSONI Camillo**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 31/08/1998 al 09/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)  
5. FRAZIONAMENTO del 31/08/1998 in atti dal 07/09/1998 (n. 54111.1/1998)
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 31/08/1998 al 09/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di MASATE (F003) (MI) Foglio 4 Particella 405

- **1. BRUSONI Camillo**  
(CF BRSCLL39R14G388Q)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 09/06/1999 al 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)
- **2. BRUSONI Giuseppe**  
(CF BRSGPP39R14G388X)  
nato a PAVIA (PV) il 14/10/1939  
📅 dal 09/06/1999 al 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)
- **1. COMUNE DI MASATE (CF 83510480151)**  
sede in MASATE (MI)  
📅 dal 11/06/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)
- 6. FRAZIONAMENTO del 09/06/1999 in atti dal 10/06/1999 (n. 318560.1/1999)
- 7. Atto del 11/06/1999 Pubblico ufficiale DE NAPOLI Sede SEGRATE (MI) Repertorio n. 52920 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 16991 registrato in data 25/06/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9005.1/1999 - Pratica n. 1219863 in atti dal 14/12/2001

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) IE189A: Consorzio villoresi - comprensorio di gorgonzola - comizio n. 8

. DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' .

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T9248 del 03/11/2023

per immobile

Richiedente BTTLDR

---

**Dati della richiesta**

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Immobile :             | Comune di MASATE (MI)       |
|                        | Tipo catasto : Terreni      |
|                        | Foglio : 4 - Particella 371 |
| Ulteriori restrizioni: | Nessuna                     |

---

**Situazione aggiornamento**

|                            |               |            |
|----------------------------|---------------|------------|
| Periodo informatizzato dal | 27/08/1996 al | 02/11/2023 |
|----------------------------|---------------|------------|

---

**Elenco immobili**

Comune di MASATE (MI) Catasto Terreni

|    |                  |             |                  |              |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0004 | Particella 00371 | Subalterno - |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
- |    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | TRASCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 40318 Registro Generale 58483 |
|    | Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 52920 del 11/06/1999              |
|    | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA                                                    |
|    | Nota disponibile in formato elettronico                                          |

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T9834 del 03/11/2023

per immobile

Richiedente BTTLDR

---

**Dati della richiesta**

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Immobile :             | Comune di MASATE (MI)       |
|                        | Tipo catasto : Terreni      |
|                        | Foglio : 4 - Particella 405 |
| Ulteriori restrizioni: | Nessuna                     |

---

**Situazione aggiornamento**

|                            |               |            |
|----------------------------|---------------|------------|
| Periodo informatizzato dal | 27/08/1996 al | 02/11/2023 |
|----------------------------|---------------|------------|

---

**Elenco immobili**

Comune di MASATE (MI) Catasto Terreni

|    |                  |             |                  |              |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0004 | Particella 00405 | Subalterno - |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 40318 Registro Generale 58483  
Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 52920 del 11/06/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

## Ispezione telematica

n. T1 9248 del 03/11/2023

Inizio ispezione 03/11/2023 08:26:34

Richiedente BTTLDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 58483

Registro particolare n. 40318

Presentazione n. 316 del 17/06/1999

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 11/06/1999  
Notaio DE NAPOLI OVIDIO  
Sede SEGRATE (MI)

Numero di repertorio 52920  
Codice fiscale DNP VDO 57M28 A783 A

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

|         |               |      |             |                    |
|---------|---------------|------|-------------|--------------------|
| Comune  | F003 - MASATE | (MI) |             |                    |
| Catasto | TERRENI       |      |             |                    |
| Foglio  | 4 Particella  | 405  | Subalterno  | -                  |
| Natura  | T - TERRENO   |      | Consistenza | 28 are 30 centiare |

#### Immobile n. 2

|         |               |      |             |                    |
|---------|---------------|------|-------------|--------------------|
| Comune  | F003 - MASATE | (MI) |             |                    |
| Catasto | TERRENI       |      |             |                    |
| Foglio  | 4 Particella  | 371  | Subalterno  | -                  |
| Natura  | T - TERRENO   |      | Consistenza | 42 are 76 centiare |

## Ispezione telematica

n. T1 9248 del 03/11/2023

Inizio ispezione 03/11/2023 08:26:34

Richiedente BTTLDR

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 58483

Registro particolare n. 40318

Presentazione n. 316 del 17/06/1999

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE

Sede MASATE (MI)

Codice fiscale 83510480151

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome BRUSONI

Nome CAMILLO

Nato il 14/10/1939 a PAVIA (PV)

Sesso M Codice fiscale BRS CLL 39R14 G388 Q

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome BRUSONI

Nome GIUSEPPE

Nato il 14/10/1939 a PAVIA (PV)

Sesso M Codice fiscale BRS GPP 39R14 G388 X

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

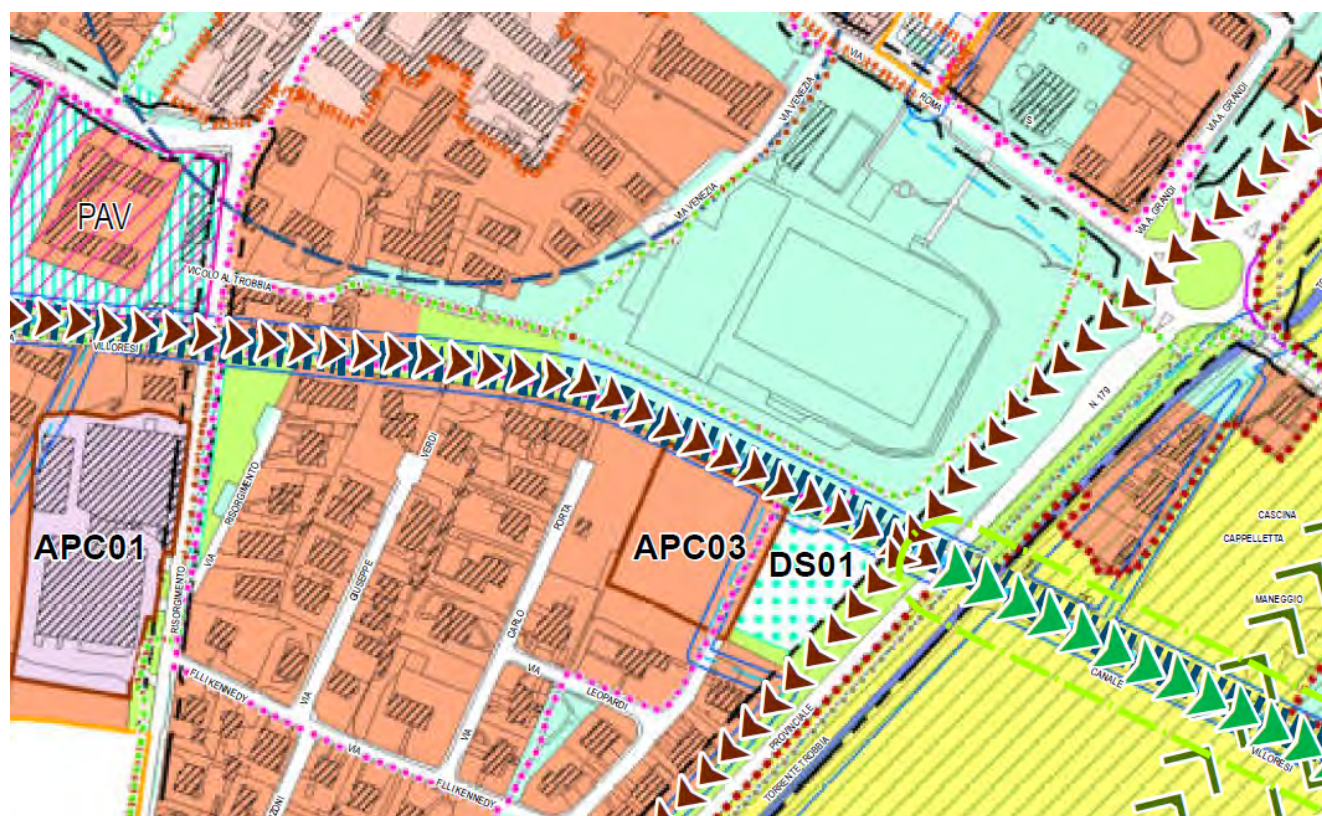
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

# . DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .

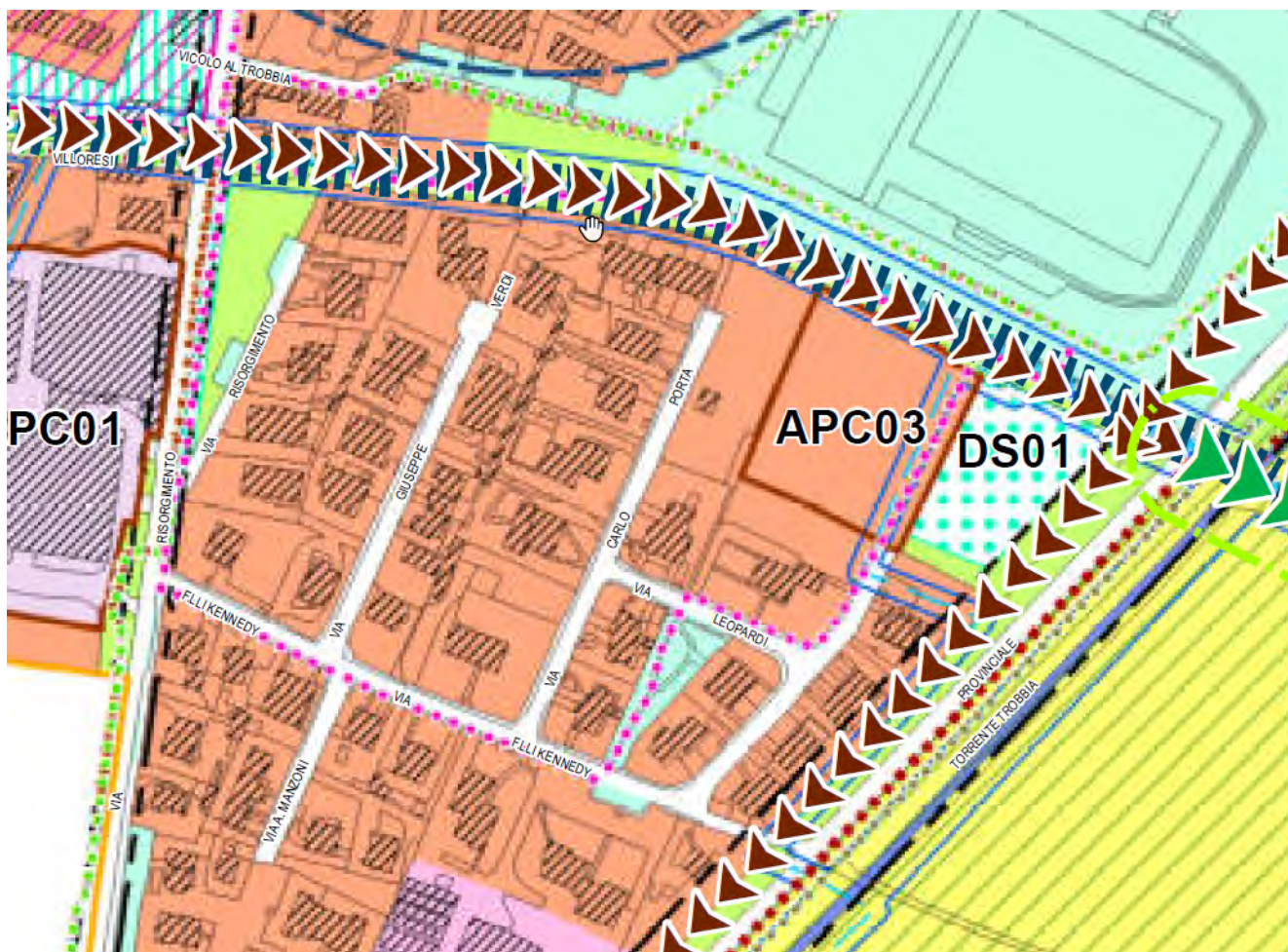
| ID     | Comune        | Tipo di piano                                              | Descrizione                                                                                                   | Procedimenti | Fase         | Stato PGT | N. atto approvazione | Data approvazione | Data BURL approvazione |
|--------|---------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------|----------------------|-------------------|------------------------|
| 117040 | <b>MASATE</b> | Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005) | Nuovo DOCUMENTO DI PIANO del PGT del COMUNE DI MASATE e variante al PIANO DELLE REGOLE e al PIANO DEI SERVIZI | DP PS PR CG  | Approvazione | Vigente   | 30                   | 30/06/2022        | 19/10/2022             |
| 87101  | <b>MASATE</b> | Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)          | Varianti n. 2 al PGT di Masate                                                                                | DP PS PR CG  | Approvazione | Storico   | 15                   | 26/04/2017        | 21/06/2017             |
| 35660  | <b>MASATE</b> | Varianti al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)          | Varianti al Piano di Governo del Territorio - Variante al DdP - COMUNE DI MASATE                              | DP PS PR     | Approvazione | Storico   | 20                   | 21/05/2012        | 11/07/2012             |
| 2165   | <b>MASATE</b> | Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005) | Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI MASATE                                                            | DP PS PR     | Approvazione | Storico   | 42                   | 15/12/2008        | 11/03/2009             |



Aree del tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale (ex lett.a), c.1, art.10 l.r. n.12/2005 smi)

 Tessuto Urbano Consolidato (TUC)  
(ai sensi dell'art.10, c. 1, let. a  
della Lr. 12/2005 s.m.i.)

## Carta della Zonizzazione Urbanistica



Percorsi e sottopassi/sovrappassi legati alla mobilità debole in previsione (art. 5 Nta del PS)



REC di 2° livello: direttrici di permeabilità urbana (minori)



Percorsi della mobilità debole in previsione del PCIR (percorso n. 6 "Villoresi")



Reticolo idrico minore

Vincoli del PTM ( Piano Territoriale Metropolitano )



Tessuto Urbano Consolidato (TUC)



Siepi e filari (fonte: DUSAF 6.0, Geoportale Regione Lombardia)



Canale Villoresi, Torrenti Trobbia e Rio Vallone  
(fonte: aggiornamento studio geologico 2022)



Tracciati guida paesaggistici  
(art. 59 Nda PTM, fonte: WebSIT CMM)

### Vincoli Paesaggistici



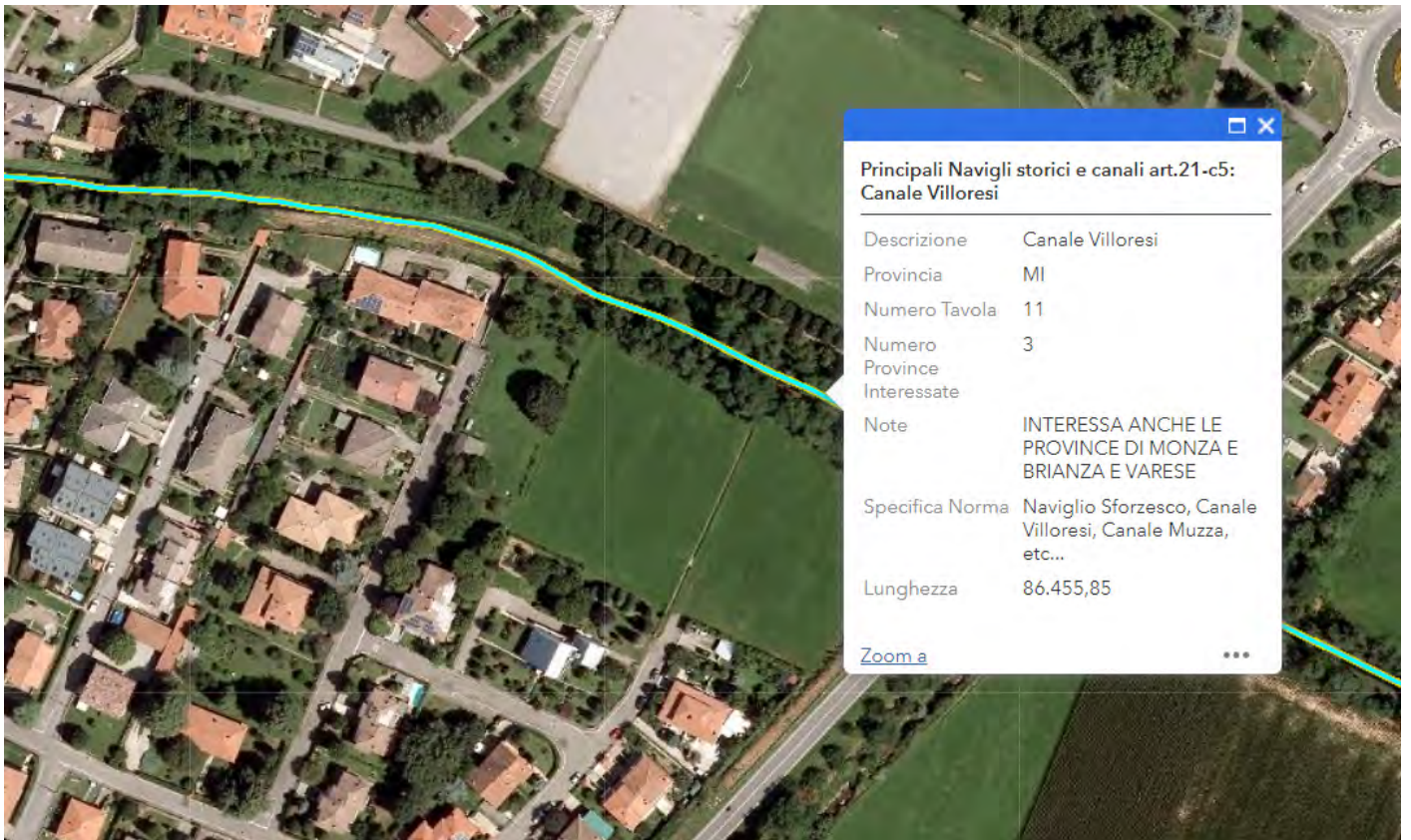
Classe 3 - Sensibilità paesaggistica media

### Sensibilità Paesaggistica



 Delimitazione del Centro Abitato (fonte: PGT approvato 2017)

## Vincoli Amministrativi



Riferimento SIBA Regione Lombardia

Vincolo Idrogeologico



 Fascia di rispetto del Reticolo Consortile - Adduttore principale (10 m dalla sponda)

 Fascia di rispetto del Reticolo minore (10 m dalla sponda)

### Reticolo Idrico



PAI



## CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico

 Aree con scarse caratteristiche geotecniche e/o con difficoltà di drenaggio (sottoclasse 3g)

### Fattibilità Geologica

#### **f) Aree con scarse caratteristiche geotecniche e/o con difficoltà di drenaggio (sottoclasse 3g);**

Si tratta, nello di aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali per la presenza di:

- eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione;
- locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di Radenti caratteristiche geotecniche;
- possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai rispetto al piano campagna;
- scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali, mediamente compresi entro i primi 8 mm dal p.c. e di ruscellamento diffuso.

La vulnerabilità dell'acquifero superficiale viene valutata medio — bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20 / 40 m, a seconda delle condizioni e topografiche.

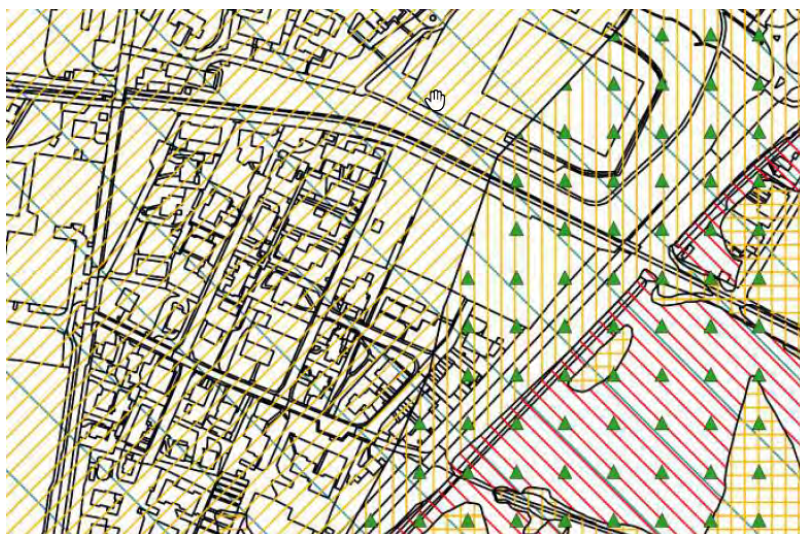
### *Utilizzo delle aree*

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'Edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con accurate indagini geognostiche.

### *Interventi e indagini da prevedere*

1. I progetti dovranno essere corredati da indagini opportunamente dimensionate in funzione dalla ed estensione dell'intervento edilizio, e dalla relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 27.01.18, per qualsiasi azione edificatoria ed opera ammissibile.
2. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e della sua compatibilità con la situazione geologica locale, in riferimento alla capacità di drenaggio del sottosuolo superficiale.
3. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n 03 del 24/03/06.



Z4a - Zona di fondoc valle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

## Pericolosità Sismica Locale



Direzione preferenziale di deflusso delle acque meteoriche, in corrispondenza di eventi intensi

Scarpate torrentizie secondarie o orli di terrazzo di incerta definizione in seguito ad interventi di urbanizzazione o di rimodellamento delle superfici

Paleoalvei fluviali



Canale Villoresi: tratto a cielo aperto / tratto intubato



Derivatori del canale Villoresi: tratto a cielo aperto / tratto intubato

### Idrografia dei Luoghi



Classe II "Aree prevalentemente residenziali"



Classe III "Aree di tipo misto"

### Piano della Zonizzazione Acustica

**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.**  
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Piano delle Regole**

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Allegato 02 alle Norme**

Schede Ambiti a Pianificazione Convenzionata (APC)  
**Elaborato modificato a seguito di accoglimento  
delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri  
degli enti al Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014  
e s.m.i. adottato con DCC. n. 59 del 13 dicembre  
2021**

Sindaco

Segretario comunale

Giugno 2022



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (MI)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it



## Gruppo di lavoro

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)  
Giovanni Anzanello (collaborazione)

## Comune di Masate

---

Pamela Tumiatì

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

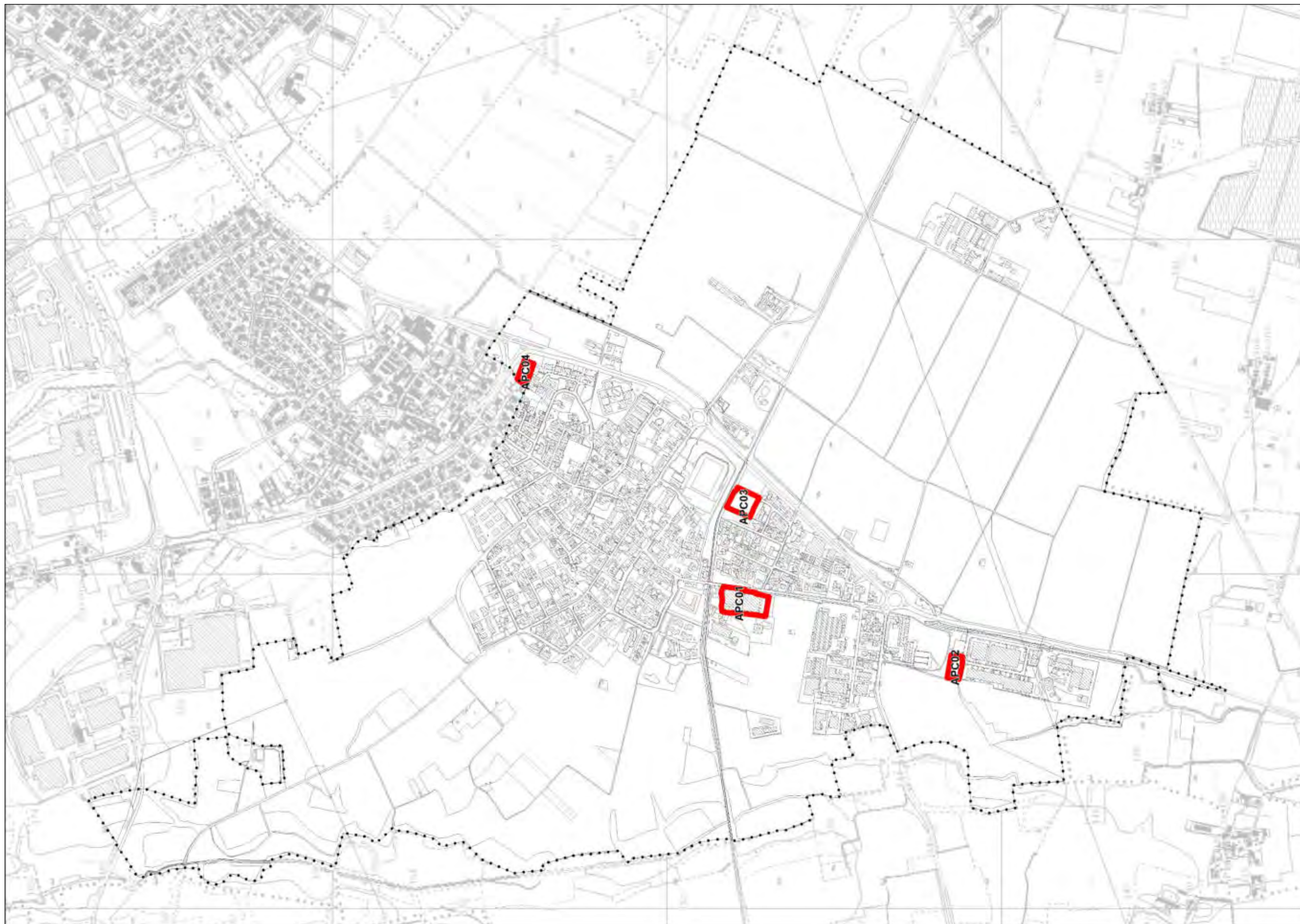
Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,  
Ambiente e territorio

Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica





APC 03

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 004, Mappali: 371 (parte) – 372 (parte) – 405 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

SF = 3.839 mq (GIS)

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi d'intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 15 per l'ambito R2

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 3bis delle Norme del Piano delle Regole.

Indice di compensazione = 27,0

Prescrizioni

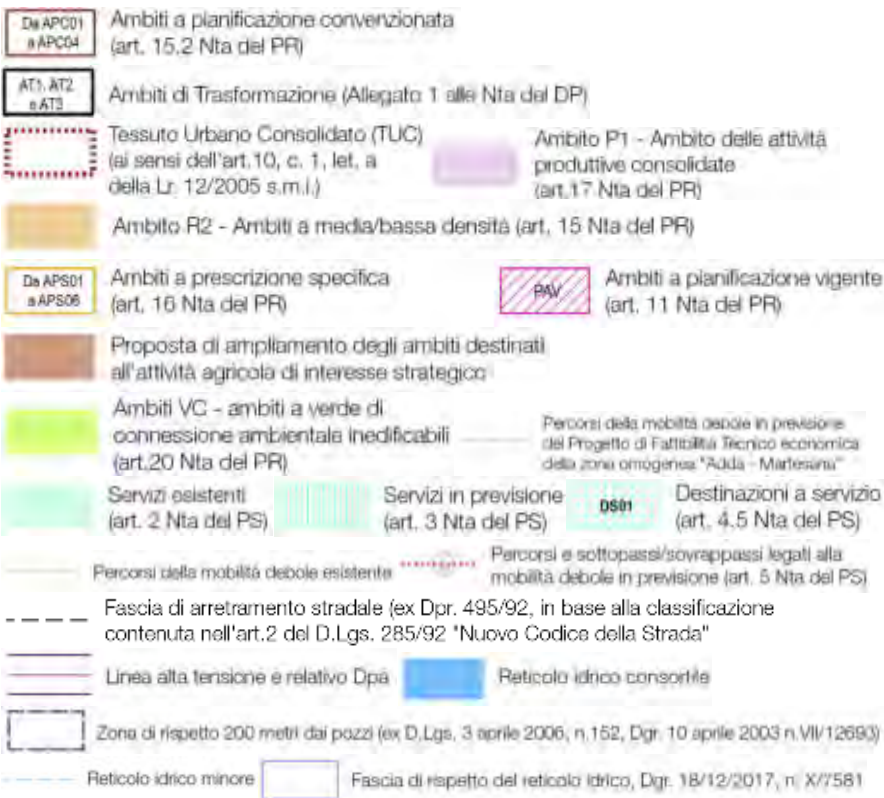
- il mantenimento della fascia arborea, presente a nord dell'ambito, l'ungo l'alzaia del Villoresi;

- il rispetto della fascia del reticolo idrico minore;

- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via Giacomo Leopardi mantenendo la medesima sezione stradale.

Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole  
Schede Ambiti a Pianificazione Convenzionata (APC)

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato  
alla L.r. 31/2014 e s.m.i.**



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Piano delle Regole**

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Allegato 01 alle Norme**

Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



*Capo II*  
*Tessuto edificato di recente formazione*

**15. Ambiti R: ambiti di carattere prevalentemente residenziale**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano tre sottoclassi:

Ambito R1 - Ambiti a media/alta densità

Ambito R2 - Ambiti a media/bassa densità

Ambito R3 - Ambito ad assetto definito

15.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 17 per gli ambiti delle attività produttive ed artigianali quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone siano insediate attività commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 18 per gli ambiti delle attività economiche non produttive quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

15.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme.
- **Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.000.**
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di conversione a residenza di una SL produttiva esistente di cui non è ammesso il recupero ed a cui si applicano gli indici ed i parametri disposti al successivo art. 15.3.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiari verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato ambiti R1 e/o R2 e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.



15.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 5; l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

| Ambito R1   |      |              |      | Ambito R2   |      |              |      | Ambito R3   |      |              |      |
|-------------|------|--------------|------|-------------|------|--------------|------|-------------|------|--------------|------|
| IF<br>mq/mq | IC   | Altezza<br>m | IPF  | IF<br>mq/mq | IC   | Altezza<br>m | IPF  | IF<br>mq/mq | IC   | Altezza<br>m | IPF  |
| 0,60        | 0,40 | 12           | 0,40 | 0,30        | 0,30 | 9,00         | 0,40 | 0,15        | 0,25 | 9,00         | 0,50 |

15.4. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

15.5. Per le attività produttive di beni e servizi in esercizio alla data di adozione del nuovo PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione produttiva;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,75;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.



## **Gruppo di lavoro**

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)  
Giovanni Anzanello (collaborazione)

## **Comune di Masate**

---

Pamela Tumiatì

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,  
Ambiente e territorio

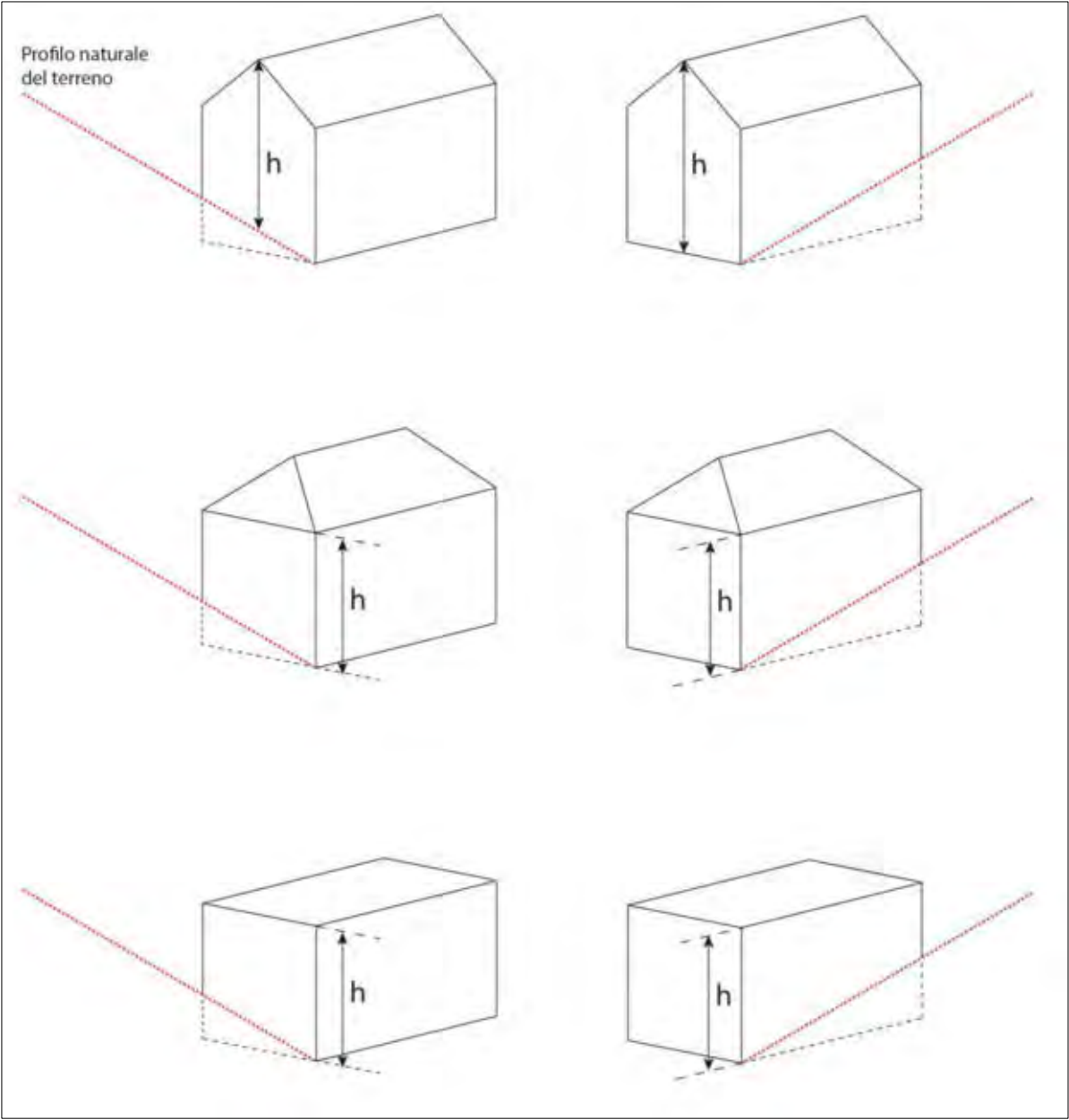
Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

Schema esemplificativo per l'applicazione della definizione n. 27 - Altezza del fronte



Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

| VOCI                                      | ACRONIMO | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE ESPLICATIVE                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - Superficie territoriale*              | ST       | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                    |                                                                                                                                    |
| 2 - Superficie fondiaria*                 | SF       | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SI                    |                                                                                                                                    |
| 3 - Indice di edificabilità territoriale* | IT       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SI                    | Per superficie si intende la superficie lorda.                                                                                     |
| 4 - Indice di edificabilità fondiaria*    | IF       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SI                    | Per superficie si intende la superficie lorda.                                                                                     |
| 5 - Carico urbanistico*                   | CU       | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SI                    |                                                                                                                                    |
| 6 - Dotazioni Territoriali*               | DT       | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI                    |                                                                                                                                    |
| 7 - Sedime                                |          | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NO                    |                                                                                                                                    |
| 8 - Superficie coperta*                   | SCOP     | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI                    | Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.                                                           |
| 9 - Superficie permeabile*                | SP       | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI                    |                                                                                                                                    |
| 10 - Indice di permeabilità*              | IPT/IPF  | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SI                    |                                                                                                                                    |
| 11 - Indice di copertura*                 | IC       | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI                    |                                                                                                                                    |
| 12 - Superficie totale*                   | STOT     | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SI                    |                                                                                                                                    |
| 13 - Superficie lorda*                    | SL       | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI                    |                                                                                                                                    |
| 14 - Superficie utile*                    | SU       | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI                    |                                                                                                                                    |
| 15 - Superficie accessoria*               | SA       | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgunci, vani di porte e finestre.<br>La superficie accessoria ricomprende:<br>• i portici e le gallerie pedonali;<br>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;<br>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;<br>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;<br>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;<br>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;<br>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;<br>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;<br>• i volumi tecnici;<br>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. | SI                    | Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune. |

| VOCI                                         | ACRONIMO | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE ESPLICATIVE                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 - Superficie complessiva*                 | SC       | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 17 - Superficie calpestabile*                | SCAL     | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI                    | Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.                                                                           |
| 18 - Sagoma                                  |          | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.                                                                                                                                             | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 19 - Volume totale o volumetria-compressiva* | VT       | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 20 - Piano fuori terra                       |          | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                        | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 21 - Piano seminterrato                      |          | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.                                                                                                                                                                      | NO                    | Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017. |
| 22 - Piano interrato                         |          | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 23 - Sottotetto                              |          | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 24 - Soppalco                                |          | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.                                                                                                                                                                                                                                                                           | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 25 - Numero dei piani                        |          | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 26 - Altezza lorda                           |          | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.<br>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.                                                                                                                                                                                          | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 27 - Altezza del fronte                      |          | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:<br>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;<br>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 28 - Altezza dell'edificio*                  |          | Altezza massima tra quella dei vari fronti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SI                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 29 - Altezza utile                           |          | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.                                                                                                                                                          | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 30 - Distanze                                |          | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.                                                                                                                                                   | NO                    | Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.           |
| 31 - Volume tecnico                          |          | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).                                                                                                                         | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 32 - Edificio                                |          | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.                                   | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 33 - Edificio Unifamiliare                   |          | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.                                                                                                                                                         | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 34 - Pertinenza                              |          | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriata.                                                                                                                                                                                                 | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 35 - Balcone                                 |          | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                                                                                                                                                                                                                     | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 36 - Ballatoio                               |          | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.                                                                                                                                                                                                                              | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 37 - Loggia/Loggiato                         |          | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.                                                                                                                                                                                                                                                   | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.                                                                                                                                               |
| 38 - Pensilina                               |          | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NO                    |                                                                                                                                                                                                               |
| 39 - Portico/Porticato                       |          | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                               | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.                                                                                                                                               |
| 40 - Terrazza                                |          | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                                                                                                                                                                                                                           | NO                    | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.                                                                                                                                               |

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

| VOCI                                                  | ACRONIMO | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                     | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE ESPLICATIVE  |
|-------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 41 - Tettoia                                          |          | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                     | NO                    |                   |
| 42 - Veranda                                          |          | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO                    |                   |
| 43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento |          | Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.                                                                           | NO                    | Nuova definizione |
| 44 - Altezza urbanistica *                            | AU       | Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.                                                                                                                       | SI                    | Nuova definizione |
| 45 - Volume urbanistico *                             | VU       | Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.                                                                                  | SI                    | Nuova definizione |

**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato  
alla L.r. 31/2014 e s.m.i.**



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Piano delle Regole**

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Norme**

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i. adottato con DCC. n. 59 del 13 dicembre 2021

Sindaco

Segretario comunale

Giugno 2022



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



#### **4. Destinazioni d'uso**

4.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

4.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.



4.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gf. 1</b><br><b>Residenza</b>                            | <b>Abitazioni</b> - Libera e/o convenzionata<br>Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.<br>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.) secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Gf. 2</b><br><b>Attività di produzione e artigianali</b> | <b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b> - Libera e/o convenzionata<br>attività di carattere industriale ed artigianale anche convenzionate, di seguito più specificamente classificate, che, oltre gli spazi di produzione, possono comprendere per ogni unità produttiva anche le superfici specificatamente elencate per ogni sotto gruppo funzionale di cui di seguito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gf. 2.1.</b>                                             | <b>Attività industriali e artigianali</b><br>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.<br>Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate.<br>Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:<br>- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;<br>- le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;<br>- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;<br>- una SL massima con destinazione a spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti di diretta produzione dall'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile;<br>- una SL massima con destinazione a uffici, pari al 30% della SL complessivamente realizzabile.<br>Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.<br>Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.:<br>- le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO);<br>- le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni:<br>- che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via; |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq;</li><li>- che venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO).</li></ul> <p>Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 4), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gf. 2.2.                      | <b>Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto</b><br>Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gf. 2.3.                      | <b>Logistica</b><br>Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gf. 2.3.1.                    | Logistica con SL < 10.000 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gf. 2.3.2.                    | Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gf. 2.3.3.                    | Logistica con SL ≥ 25.000 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gf 3<br>Attività<br>terziarie | <b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> - Libera e/o convenzionata<br>Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 4.<br>Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici.<br>Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati.<br>Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 200 con destinazione residenziale (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività), purché di superficie inferiore a quella dell'unità di produzione di servizi. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.<br>Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati. |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gf. 3.1. | <b>Piccole attività terziarie</b><br>Le attività terziarie aventi SL $\leq$ mq 250 sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gf. 3.2. | <b>Medie attività terziarie</b><br>Medie attività con unità immobiliari aventi SL $> 250$ mq e $\leq 500$ mq.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gf. 3.3. | <b>Grandi attività terziarie</b><br>Grandi attività con unità immobiliari aventi SL $> 500$ mq.<br>È ricompreso un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale per il personale di custodia o per il proprietario imprenditore. Detta superficie è considerata parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gf. 3.4. | <b>Attività turistico - ricettive</b><br>attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.<br>Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3, a cui si rimanda.<br>E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi o di 150 mq di SL cadauno che dovranno essere pertinenziate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gf. 3.5. | <b>Attività artigianale di servizio</b><br>Sono comprese in questa categoria le attività di fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali.<br>A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parurucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili.<br>Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante. |



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.</p> <p>In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:</p> <p>a. <b>Gf 3.5/P</b> attività artigianale di servizio complementare al produttivo: attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezzeri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.</p> <p>b. <b>Gf 3.5/R</b> attività artigianale di servizio complementare alla residenza: sono le attività non ricomprese nella precedente casistica Gf 3.5/P, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.</p>                                                                  |
| <b>Gf 3.6</b>    | <p><b>Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande</b></p> <p>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni.</p> <p>Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL <math>\leq</math> a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo</p> <p>Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate a particolari disposizioni di esclusione, eccezion fatta per la dimensione e per le aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 21 delle presenti norme.</p> |
| <b>Gf 3.6.1.</b> | Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili con SL < mq 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gf 3.6.2.</b> | Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili con SL $\geq$ 150 mq e $\leq$ mq 250                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gf 3.6.3.</b> | Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili con SL > mq 250                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gf 3.7</b>    | <p><b>Impianti sportivi</b></p> <p>Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive al fitness che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gf 3.8     | <b>Attività ludico-ricreative</b><br>Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, etc...)                                                                                                                                                  |
| Gf 3.9     | <b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gf 3.10    | <b>Locali di intrattenimento e svago</b><br>Rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia:<br>- <i>locali di intrattenimento e svago</i> : teatri, cinema, discoteche; e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS;<br>- <i>sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito</i> come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia. |
| Gf 3.10.1. | Locali di intrattenimento e svago                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gf 3.10.2. | Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gf 3.10.3. | Circoli privati senza scopo di lucro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gf 4</b><br><b>Attività commerciali</b> | <b>Attività di vendita commerciale</b><br>Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:<br>- la presenza del personale addetto alla vendita;<br>- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;<br>- l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti.<br>Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme.<br>Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <p>legge o regolamenti , (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.</p> <p>La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare.</p> <p>Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SL non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali.</p> |
| Gf. 4.1.                                                    | <b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b><br>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 150.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gf. 4.2.                                                    | <b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b><br>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 150 e $\leq$ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gf. 4.3.                                                    | <b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b><br>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e $\leq$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gf. 4.4.                                                    | <b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b><br>Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gf 5<br>Agricoltura                                         | <b>Attività del settore primario (agricoltura)</b><br>Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gf 6<br>Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale | <b>Servizi di interesse pubblico o generale</b><br>Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.<br>Per quanto riguarda la classificazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico, le stesse sono articolate e disciplinate dall'art. 2 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



#### 4.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascuna zona di cui all'art. 12 delle presenti Norme in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

a.) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla P);

b.) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (qualificata con sigla C);

c.) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale (qualificata con sigla NA);

d.) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla L):

- tra Gf 1 e P1 nei limiti di quanto prescritto dall'art. 17;
- tra Gf 2.3.1. e P1 l'insediamento della logistica all'interno del centro abitato è possibile solo ove già presente; negli altri casi è necessario che vengano soddisfatte le seguenti condizioni: i.) accessibilità da strada di rango almeno provinciale; ii.) dimostrazione attraverso la redazione di uno studio del traffico, supportato da modelli di simulazione micro e macro, della sostenibilità della previsione rispetto al carico generato sulla viabilità esistente. Lo studio dovrà essere condiviso con l'Amministrazione e valutato dall'Ufficio Tecnico; iii.) localizzazione esterna al centro abitato vigente e comunque non in contiguità od adiacenza con esso;
- tra Gf. 3.2. e NAF nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf 3.3. e NAF, R1 ed R2 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf. 3.5./P e P3 sono ammessi esclusivamente autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante;
- tra Gf. 3.5./R e NAF, R1 e R2 sono ammessi esclusivamente attività aventi superficie lorda (SL) pari o inferiore a 250 mq
- tra Gf 3.6.1. e VC nei limiti di quanto prescritto dall'art. 20;
- tra Gf 3.6.2. e NAF, R1 ed R3 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico e del rispetto della regolamentazione comunale in materia di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS;
- tra Gf 3.10.1. e NAF, R1 ed P nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico e del rispetto della regolamentazione comunale in materia di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS;
- tra Gf 3.10.2. e P1 ed P2 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf 3.10.3. e P1 ed P2 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf 4.2. e R2, R3 ed P2 nei limiti della verifica a cura dell'Ufficio tecnico, attraverso la redazione di uno studio viabilistico di dettaglio, dei i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi;
- tra Gf 4.3. e P2 nei limiti della verifica a cura dell'Ufficio tecnico, attraverso la redazione di uno studio viabilistico di dettaglio, dei i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi;
- tra Gf 6 e AS nei limiti di quanto prescritto dall'art. 21 e comunque previa valutazione di possibili alternative.



| Destinazioni<br>Zone                                                                                 | NAF | R1 | R2 | R3 | P1 | P2 | P3 | VC | AS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| <b>Gf 1 - Residenza</b>                                                                              | P   | P  | P  | P  | L  | NA | NA | NA | NA |
| <b>Gf 2 - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b>                       |     |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 2.1. - Attività industriali e artigianali                                                            | NA  | NA | NA | NA | P  | NA | NA | NA | NA |
| 2.2. - Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto                                           | NA  | NA | NA | NA | C  | NA | NA | NA | NA |
| 2.3.1. - Logistica (SL < 10.000 mq)                                                                  | NA  | NA | NA | NA | L  | NA | NA | NA | NA |
| 2.3.2. - Logistica (SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq)                                                    | NA  | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| 2.3.3. - Logistica (SL ≥ 25.000 mq)                                                                  | NA  | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| <b>Gf 3 - Attività terziarie</b>                                                                     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 3.1. - Piccole attività terziarie (SL ≤ 250mq)                                                       | C   | C  | C  | C  | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.2. - Medie attività terziarie (SL > 250mq e ≤ 500mq)                                               | L   | C  | C  | C  | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.3. - Grandi attività terziarie (SL > 500mq)                                                        | L   | L  | L  | C  | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.4. - Attività turistico - ricettive                                                                | C   | C  | NA | C  | NA | C  | NA | NA | NA |
| 3.5./P - Attività artigianale di servizio                                                            | NA  | NA | NA | NA | C  | NA | L  | NA | NA |
| 3.5./R - Attività artigianale di servizio                                                            | L   | L  | L  | C  | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.6.1. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL ≤ 250 mq) | C   | C  | C  | C  | C  | C  | NA | L  | NA |
| 3.6.2. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL > 250mq)  | L   | L  | NA | L  | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.7. - Impianti sportivi                                                                             | NA  | NA | NA | NA | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.8. - Attività ludico-ricreative                                                                    | NA  | NA | NA | NA | C  | C  | NA | NA | NA |
| 3.9. - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione                                     | NA  | NA | NA | NA | C  | C  | P  | NA | NA |
| 3.10.1. - Locali di intrattenimento e svago                                                          | L   | L  | NA | NA | L  | L  | NA | NA | NA |
| 3.10.2. - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito                                                | NA  | NA | NA | NA | L  | L  | NA | NA | NA |
| 3.10.3. - Circoli privati                                                                            | NA  | NA | NA | NA | L  | L  | NA | NA | NA |
| <b>Gf 4 – Attività commerciali</b>                                                                   |     |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 4.1. - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (SV ≤ 150mq)                                           | C   | C  | C  | C  | NA | C  | NA | NA | NA |
| 4.2. - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) (SV > 150mq e ≤ 600mq)                         | NA  | NA | L  | L  | NA | L  | NA | NA | NA |
| 4.3. - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) (SV > 600mq e ≤ 1.500mq)                       | NA  | NA | NA | NA | NA | L  | NA | NA | NA |
| 4.4. - Grandi Strutture di vendita (GS) (SV > 1.500mq)                                               | NA  | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| <b>Gf 5 - Agricoltura</b>                                                                            | NA  | NA | NA | NA | NA | NA | NA | C  | P  |
| <b>Gf 6 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</b>                                    | C   | C  | C  | C  | NA | NA | NA | L  | NA |



## **5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini**

5.1. Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 di cui all'art. 1.4. delle presenti Norme, le distanze da rispettare sono:

- a.) (De) la distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10;
- b.) (Ds) la distanza minima dei fabbricati dalle dal sedime stradale è di 6,50 m o pari a 5 m in caso di marciapiede esistente salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano;
- c.) (Dc) la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

5.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato dal precedente comma 5.1.:

- a.) per (De) e (Dc), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- b.) per (De), (Ds) e (Dc), nel caso di interventi di cui al c. 1-ter dell'art. 2-bis del Dpr 380/01 e s.m.i;
- c.) per (Dc) in caso di edificazione a confine, fermo restando il rispetto della distanza minima fra i fabbricati (De), purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

5.3. Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

5.4. In caso di sporgenze di balconi, pensiline, gronda superiori a m 1,50 nell'applicazione dei distacchi dai confini privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) (Dc), fra i fabbricati (De) e dal sedime stradale (Ds) si considera la sola parte eccedente tale misura.

**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

**Nuovo PGT adeguato  
alla L.r. 31/2014 e s.m.i.**



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Piano dei Servizi**

art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Norme**

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i. adottato con DCC. n. 59 del 13 dicembre 2021

Sindaco

Segretario comunale

Giugno 2022



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



## **6. Cessioni di dotazioni territoriali minime a servizio da garantire negli interventi**

Il Piano dei Servizi definisce le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate negli interventi in attuazione delle previsioni di Piano. Oltremodo vengono definite le percentuali di possibile monetizzazione che, caso per caso, a seguito di approfondimenti specifici rispetto alla dotazione dei servizi esistenti potrà essere concessa previo parere favorevole dell'Amministrazione.

6.1. Le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere, per gli ambiti residenziali, ad ogni abitante un Volume Urbanistico VU di 150 mc e una SL di 50 mq, comprensivi anche delle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).



## 6.2. Dotazione di aree a servizi:

a.) per gli interventi di nuova costruzione attuati mediante il ricorso a Piani attuativi, per le previsioni delle aree di trasformazione (di cui all'Allegato 1 delle norme del Documento di Piano) comprensive le relative varianti, per gli ambiti a prescrizione specifica - APS (di cui all'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole) e gli ambiti a pianificazione convenzionata - APC (di cui all'Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole) si applicano i seguenti parametri.

La SL è da intendersi quella prevista dal progetto edilizio e non quella potenziale.

|                                                                          |              |                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <u>- Per destinazioni residenziali (Gf1)</u>                             |              |                                                                                |                   |
| 60% della SL                                                             |              |                                                                                | Monetizzabile 50% |
|                                                                          | Ridotta a:   |                                                                                |                   |
|                                                                          | 50% della SL | per interventi in aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato       | Monetizzabile 50% |
|                                                                          | 30% della SL | per interventi in aree già urbanizzate ed edificate                            | Monetizzabile 50% |
| <u>- Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)</u>                    |              |                                                                                |                   |
| 15% della SL                                                             |              |                                                                                | Monetizzabile 35% |
| <u>- Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi (Gf 3)</u> |              |                                                                                |                   |
| 100% della SL                                                            |              |                                                                                | Monetizzabili 35% |
| <u>- Per destinazioni ed attività commerciali (Gf4)</u>                  |              |                                                                                |                   |
| 100% della SL                                                            |              | per le attività di vicinato e tutte le categorie di medie strutture di vendita | Non monetizzabili |
| 200% della SL                                                            |              | per le grandi strutture di vendita GS                                          | Non monetizzabili |

b.) per gli interventi edilizi di cui alla lett. a), b.), c.), e.), art. 3 del Dpr. 380/2001 s.m.i. nulla è dovuto. Per gli interventi edilizi di cui alla let. d.), art. 3 del Dpr. 380/2001 s.m.i. all'interno del TUC ed esterni agli ambiti a prescrizione specifica - APS (di cui all'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole) e agli ambiti a pianificazione convenzionata - APC (di cui all'Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole) si applicano i seguenti parametri.

La SL è da intendersi quella prevista dal progetto edilizio e non quella potenziale.

|                                                                                                                       |  |                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>- Per destinazioni residenziali (Gf1)</u>                                                                          |  |                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
| Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole. |  |                                                                                | Monetizzabile 100%                                                                                                                                                                          |
| <u>- Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)</u>                                                                 |  |                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
| Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole. |  |                                                                                | Monetizzabile 100%                                                                                                                                                                          |
| <u>- Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi (Gf 3)</u>                                              |  |                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
| Dotazione minime richieste per gli interventi di cui alla let. c) comma 1 art. 13 delle norme del Piano delle Regole. |  |                                                                                | Monetizzabile 100%                                                                                                                                                                          |
| <u>- Per destinazioni ed attività commerciali (Gf4)</u>                                                               |  |                                                                                |                                                                                                                                                                                             |
| 100% della SL                                                                                                         |  | per le attività di vicinato e tutte le categorie di medie strutture di vendita | monetizzabili nella misura del 30% e fino ad un massimo del 50% solo se all'interno dell'Area R1 aree dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 15 delle norme del Piano delle Regole |
| 200% della SL                                                                                                         |  | per le grandi strutture di vendita GS                                          | monetizzabili nella misura del 30% e fino ad un massimo del 50% solo se all'interno dell'Area R1 aree dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 15 delle norme del Piano delle Regole |



6.3. Per gli ambiti a prescrizione specifica (APC), di cui all'allegato 2 del Piano delle Regole, è data facoltà di monetizzazione dell'intera superficie prevista al precedente art. 6.2 fermo restando la dotazione di aree per parcheggio pubblico di cui all'art. 7, dei parcheggi pertinenziali di cui ai art. 8 e di quanto espressamente indicato nelle prescrizioni di ogni singola scheda.

6.4. Variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali per aree a servizi conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

a. È considerato alla stregua di cambio d'uso anche il passaggio da una classe dimensionale ad altra per i gruppi funzionali Gf4 comportante incremento della superficie di vendita (Sv).

b. Le aree a servizio da garantire conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso ammissibile, connesso all'esecuzione di opere edilizie, sono da intendersi dedotte delle aree per servizi e spazi pubblici eventualmente già cedute in coerenza con la destinazione d'uso precedente e calcolate secondo le seguenti dotazioni minime:

|                                                                                                                           |                           |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Per funzioni residenziali Gf.1.; Gf.3.1.; Gf.3.5./R; Gf.3.6.1; Gf.4.1.; Gf.3.10.1.                                        |                           |                    |
| Da 0 a 150 mq di SL                                                                                                       | 5% della SL complessiva   | Monetizzabili 100% |
| Da 151 mq a 500 mq di SL                                                                                                  | 15% della SL complessiva  | Monetizzabili 100% |
| Oltre i 500 mq di SL                                                                                                      | 30% della SL complessiva  | Monetizzabili 100% |
| Per funzioni produttive ed artigianali (Gf2)                                                                              |                           |                    |
| Da 0 a 150 mq di SL                                                                                                       | 5% della SL complessiva   | Monetizzabili 100% |
| Oltre i 150 mq di SL                                                                                                      | 15% della SL complessiva  | Monetizzabili 100% |
| Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi Gf.3.2.; Gf.3.3.; Gf.3.4.; Gf.3.5./P; Gf.3.6.2; Gf.3.8.; Gf.4.2. |                           |                    |
| Da 0 a 150 mq di SL                                                                                                       | 5% della SL complessiva   | Monetizzabili 100% |
| Da 151 mq a 500 mq di SL                                                                                                  | 30% della SL complessiva  | Monetizzabili 100% |
| Oltre i 500 mq di SL                                                                                                      | 50% della SL complessiva  | Monetizzabili 100% |
| Per destinazioni ed attività commerciali Gf.4.3.; Gf.3.10.1.; Gf.3.10.2.; Gf.3.10.3.                                      |                           |                    |
| Da 0 a 150 mq di SL                                                                                                       | 5% della SL complessiva   | Monetizzabili 100% |
| Da 151 mq a 500 mq di SL                                                                                                  | 100% della SL complessiva | Monetizzabili 100% |
| Oltre i 500 mq di SL                                                                                                      | 200% della SL complessiva | Monetizzabili 100% |

6.5. Ove necessario, il titolo abilitativo alla edificazione è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento.

6.6. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, è possibile prevedere la cessione di altra area o di immobile nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire previo parere favorevole dell'Amministrazione, da determinarsi con le vigenti norme del piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

6.7. Servitù di uso pubblico o regolamento d'uso

i. Al fine di garantire la fruizione pubblica potranno, in via alternativa, essere concordati, ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i., il ricorso alla costituzione di servitù di uso pubblico, da costituire con la convenzione o in esecuzione di obbligo con essa assunto,



oppure il ricorso a regolamento d'uso che dovrà essere allegato alla convenzione ed al cui rispetto l'operatore si impegnerà per sé e suoi aventi causa. La Giunta Comunale approverà uno schema tipo di "Regolamento d'uso" da utilizzare con le modifiche che nei diversi casi risulteranno occorrenti in relazione alle caratteristiche delle diverse attrezzature. Il suddetto Regolamento dovrà avere tutti i contenuti necessari a garantire la fruizione pubblica sopra richiamata.

ii. Ai sensi dell'art. 9, c. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i., negli interventi di tipo non residenziale, all'interno delle superfici da destinarsi a servizi e spazi pubblici, da reperire nelle quantità minime definite dai commi 2 e 4 del presente articolo, potrà essere computata anche la quota di parcheggi pertinenziali definita dall'art. 8 delle presenti norme,

iii. Allo stesso modo, negli interventi di tipo non residenziale, la dotazione territoriale di aree per verde pubblico riferite alle destinazioni d'uso non residenziali è soddisfatta (in tutto, o in parte, a seconda delle quantità di dotazioni territoriali per servizi pubblici dovute ai sensi dei precedenti commi 2 e 4 del presente articolo) con l'assoggettamento all'uso pubblico perpetuo delle aree a verde permeabile da garantire negli interventi, purché reperite all'esterno della recinzione dell'area, e in area sempre accessibile

iv. In entrambi i casi, la manutenzione e la gestione delle aree è affidata attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

6.8. In alternativa alla cessione delle aree verdi di cui all'art. 62 delle presenti Norme, è facoltà dell'Amministrazione in sede di convenzionamento e qualora lo ritenesse strategico, per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale di cui all'art. 12 delle presenti Norme, richiedere la cessione di aree agricole definendone la successiva forma di gestione, anche di natura privata, volta a tutelare l'interesse collettivo.

## **7. Dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico**

La dotazione minima dovuta di parcheggi pubblici o di uso pubblico è espressa dalla seguente tabella.

| Dotazione di parcheggi                                                               | Gruppi funzionali                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Pari al 20% della superficie complessiva prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4. | Gf.1.; Gf.3.1.; Gf.3.5./R; Gf.3.6.1; Gf.4.1.                            |
| Pari al 50% della superficie complessiva prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4. | Gf.2.; Gf.3.2.; Gf.3.3.; Gf.3.4.; Gf.3.5./P; Gf.3.6.2; Gf.3.8.; Gf.4.2. |
| Pari al 70% della superficie complessiva prevista al precedente articolo 6.2. o 6.4. | Gf.4.3.; Gf.3.10.1.; Gf.3.10.2.; Gf.3.10.3.                             |

7.1. La regolamentazione e relativa dislocazione potrà essere esaminata caso per caso rispetto a specifiche necessità valutate in fase attuativa ed eventualmente monetizzata previo parere favorevole dell'Amministrazione. Detta superficie comprende lo spazio necessario allo stazionamento dei veicoli e quello di accesso e manovra. I parcheggi dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00 e dovrà essere garantita l'accessibilità diretta da pubblica via e/o spazio pubblico.

7.2. In fase attuativa l'Amministrazione potrà, a seguito di specifiche necessità approfondite caso per caso, richiedere che la quota di servizi previsti al precedente art. 6.2. venga interamente destinata alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico, in aggiunta alla dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico prevista dal presente art. 7.



7.3. In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25 e comunque non inferiore ad un posto auto così come regolamentato al precedente comma. Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato tra i posti auto di una superficie minima di mq 1 per ogni posto auto, al fine di contribuire alla dotazione verde e alla rete ecologica comunale ed eventualmente monetizzabili qualora sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione nella configurazione del parcheggio. Detta superficie non dovrà ridurre la superficie minima destinata a parcheggio.

## **8. Dotazione di aree per parcheggio pertinenziate**

8.1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto oltre specificato.

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3,00 per ciascun piano.

8.2. Ferme restando le disposizioni del precedente art. 8.1. e di quanto previsto all'art. 14.4 del Piano delle Regole, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni, in aggiunta alle dotazioni disposte al precedente articolo 8.1.:

- a) per la residenza (Gf 1): posti auto (stalli) nel numero di 1 per ogni alloggio;
- b) per le attività direzionali e terziarie con SL > 250 mq (Gf 3.2 e 3.3), per i pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago (Gf 3.6 e Gf 3.10 e successivi) e per le attività commerciali (Gf 4 e successivi), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti auto (stalli) per una superficie pari al 20% della SL;

8.3. Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

- a.) il reperimento può avvenire nell'ambito del lotto o eventualmente in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento;
- b.) si intende per "posto auto" una superficie di mq 12,50 (m 2,50 x 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra;
- c.) nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato tra i posti auto di una superficie minima di mq 1 per ogni posto auto, al fine di contribuire alla dotazione verde e alla rete ecologica comunale ed eventualmente, la dotazione a verde, monetizzabili qualora sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione nella configurazione del parcheggio.

8.4. La verifica della dotazione disposta al presente articolo deve essere effettuata anche nel caso di cambio d'uso di fabbricati esistenti senza incremento della SL, con le seguenti limitazioni:

- a.) non è soggetto a verifica il cambio d'uso riguardante una SL inferiore a mq 250;



b.) la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata con riferimento al solo maggior fabbisogno determinato dalla nuova destinazione

8.5. Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. STANDARD DI QUALIFICAZIONE .

TECNICO VALUTATORE : .

**Qualificazione – Coperture Assicurative [ V1 ]**


**Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)**  
**Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)**

***Geom. ALEANDRO BOTTICHIO***

**Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)**  
**Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988**

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>



## CURRICULUM VITAE

**Abstract : Valutatore Immobiliare Indipendente .**  
**Consulente del Giudice Civile**  
**Esperto del Giudice delle Esecuzioni**

|                           |                                                                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titolo :                  | Geometra                                                                                                                                         |
| Nome e Cognome :          | <b>ALEANDRO BOTTICHIO</b>                                                                                                                        |
| Luogo e data di nascita : | <b>Ossimo (BS) il 07/06/1968</b>                                                                                                                 |
| Posta Elettronica :       | <a href="mailto:bottichio@tiscali.it">bottichio@tiscali.it</a><br><a href="mailto:aleandro.bottichio@gmail.com">aleandro.bottichio@gmail.com</a> |
| Posta Certificata :       | <a href="mailto:aleandro.bottichio@geopec.it">aleandro.bottichio@geopec.it</a>                                                                   |
| Studio Professionale :    | <b>25050 Ossimo (BS) Via Fontanelle 15/B</b>                                                                                                     |
| Telefono :                | <b>039 - 0364 / 31 05 91</b>                                                                                                                     |
| Cellulare :               | <b>039 - 335 / 81 45 294</b>                                                                                                                     |
| Autotelefono :            | <b>039 - 377 / 94 85 345</b>                                                                                                                     |



Sito : <https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/home>  
 Codice Fiscale : **BTT LDR 68H07 G 179D** Partita I.V.A. : **01623500988**

## **CARRIERA in campo Valutazioni Immobiliari - consulenze in ambito Civile – Processuale e per l'avvocato - C.T.P. / C.T.U.**

- 1991 : **Iscrizione all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di BRESCIA n° 97**
- 1991 : **Inizio Incarichi da Avvocati quale C.T.P.**
- 1995 : **Inizio Incarichi di C.T.U. Civile**
- 2000 : **Inizio Incarichi Esperto dei Giudice delle Esecuzioni**
- 2012 : **Inizio Percorso Formativo Standard Internazionali di Valutazione I.V.S.**
- 2013 : **Adozione I.V.S. e Standard di Qualità C.N.G. – Sezione Estimo**
- 2014 : **Membro Commissione C.T.U. Collegio Geometri Brescia**
- 2014 : **Membro Estimo e Valutatori Collegio Geometri Brescia**
- 2015 : **Certificazione Europea di Valutatore REV- TEgoVA**
- 2015 : **Membro GEOVAL Esperti Valutatori**
- 2016 : **Corsi e Pubblicazioni**
- 2017 : **Corsi e Pubblicazioni**
- 2018 : **Stesura Libro intitolato “ La Due Diligence Immobiliare “ per Flaccovio Editore, corsi inerenti.**
- 2019: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni**
- 2020: **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni**
- 2021 **Corsi, Docenze e Pubblicazioni in materia estimativa, Valutazioni**
- 2022 **Corsi, Docenze e Pubblicazioni**

## COPERTURE ASSICURATIVE

Marchi registrati ®

a) Rc Professionale danni civile n° IPB009511



Per il Tramite Broker

b) Mutua assistenza, convenzione con Cassa Geometri



Ente di Mutua Assistenza per i Professionisti Italiani

c) Assistenza infortuni polizza cumulativa infortuni realizzata per

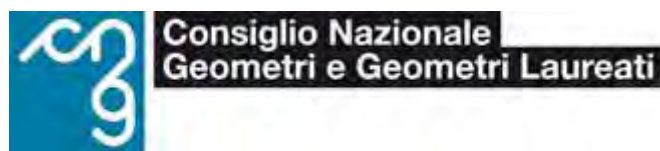
**BPER:**  
**Banca**

da



## STANDARD VALUTATIVI E PROFESSIONALI

### Marchi registrati ®



- **Per l'attività di Due Diligence** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Due Diligence Specifica P15;

- **Per l'attività di Estimativa** : Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri : Estimo ed attività peritale : Valutazione Immobiliare Specifica P01;

- **Standard di Valutazione internazionali :**

- Standard internazionali di valutazione  
2016 (I.V.S.);



- Codice delle Valutazioni immobiliari ( Tecnoborsa ) 4° ediz.;



## CONSULENTE TECNICO NELLE QUESTIONI CIVILI.

- **Consulente Tecnico D'ufficio (C.T.U. ) Tribunale Civile di Brescia**

dal 1991 Categoria VII<sup>a</sup> Geometri n° 94

- **Esperto Valutatore del Giudice delle Esecuzioni di Brescia**



- **Consulente Tecnico di Parte (C.T.P. ) nelle questioni civili**

In ausilio dell'Avvocato civile



. ALLEGATO VALUTATIVO .

. APPROCCIO SCIENTIFICO .

VALUTAZIONI STANDARD .

**STANDARD DI VALUTAZIONE [ V2 ]**

### **Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. )**

La Valutazione alla quale il presente allegato è parte integrante, viene effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il sottoscritto professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., è membro attivo all'interno dell'organismo associativo GEOVAL ® Esperti Valutatori, nonché è stato recentemente qualificato da autorità terza del settore, avendo conseguito **la certificazione europea REV TeGoVa ®. ( Valutatore qualificato e certificato ).**

### **Definizione di Valore di Mercato**



Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati,*

*indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione.* Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.

### **Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si premette che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :



- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito ( I.C.A.)
- Approccio al Costo ( Cost Approach )

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → ( I.C.A.) → ( Cost Approach ). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere

all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o simili.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

### **Approccio al Mercato ( M.C.A. )**



Il metodo di approccio diretto del mercato ( Market Approach Comparison ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

*Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.*

## Approccio al Reddito ( I.C.A. )



Il metodo di approccio al reddito ( Icome Capitalization Approach ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito ( all'infinito ), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria ( periodo certo ), oppure, attraverso flussi di cassa scontati ( D.C.F. Discounted Cash Flow ), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

*Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.*

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

### **Approccio al Costo ( Cost Approach )**



Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;
- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

## **Definizione dei Criteri di Valutazione**

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- **METODOLOGIA DIRETTA :**

- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)

- **METODOLOGIA FINANZIARIA :**



- Sistema di capitalizzazione del reddito ( M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione );

- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa ( D.C.F. );

- **METODOLOGIA INDIRETTA :**



- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;

- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE



- Valore Complementare;
  - Valore di Surrogazione;
  - Valore di Sostituzione;
  - Tecniche residuali in genere;

- METODOLOGIA DEI COSTI

*- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.*

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO: .

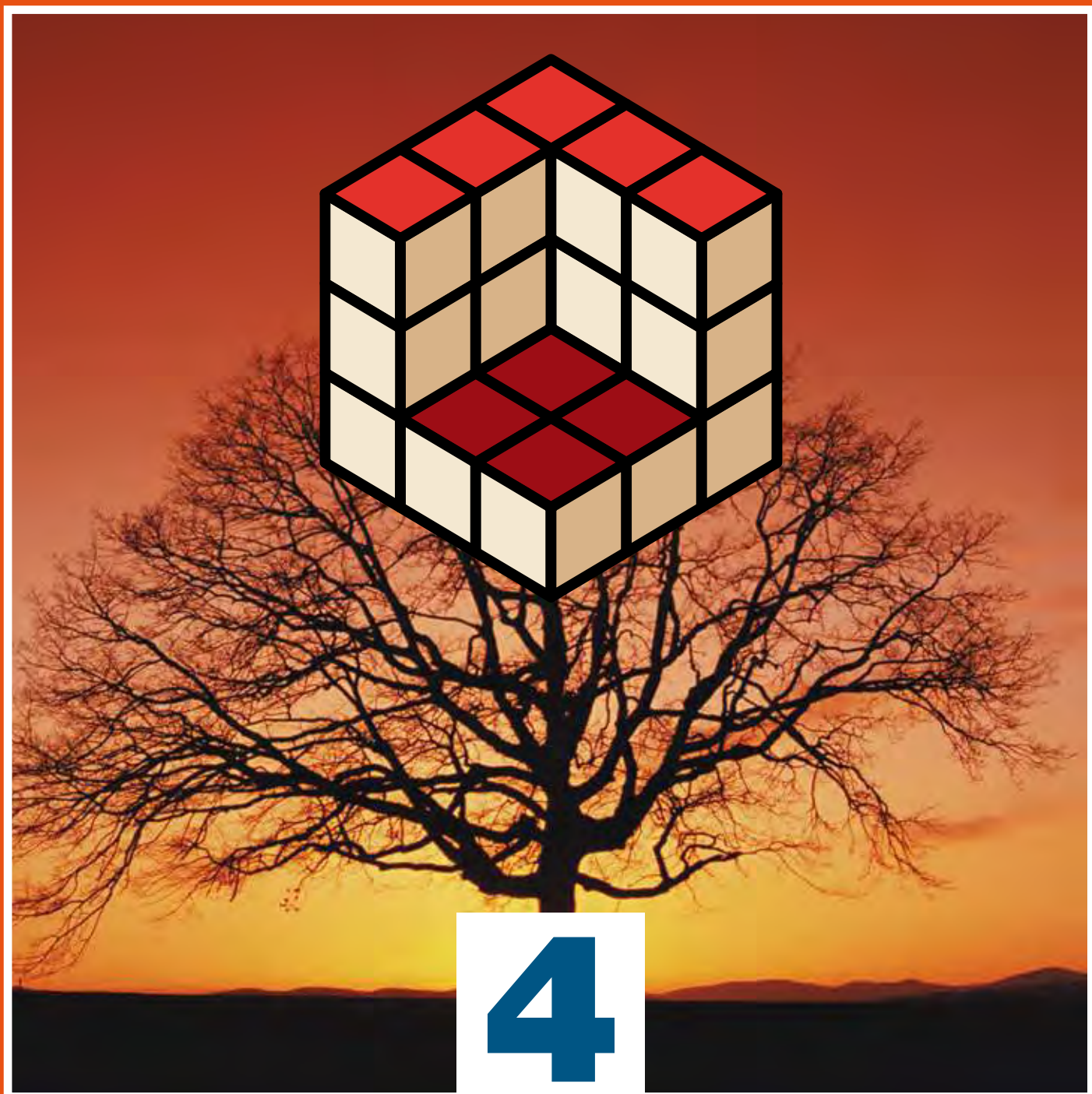
**VALORE DI TRASFORMAZIONE [ V3 ]**

# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XLI N. 4  
luglio-agosto 2016

**Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia**

*con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
Lodi  
Sondrio*



4

Aleandro Bottichio

# Il piu' probabile Valore di Trasformazione

## Highest and Best Use (HBU) Valore Atteso

**Nell'articolo a seguire si tratta l'assai complesso criterio di valutazione per Valore di Trasformazione. Preso atto che dal postulato dello scopo – secondo il quale, il valore di un immobile debba dipendere dalle motivazioni della valutazione – derivano diversi criteri di stima, ovvero, diversi aspetti economici attraverso i quali si può giungere alla valutazione immobiliare per cui è proposito estimativo.**

**Già in precedenti edizioni de "Il Geometra Bresciano" abbiamo illustrato alcuni criteri estimativi tra i quali il Valore Complementare (n° 4/2014 – 2/2015), nonché il Valore di Costo Deprezzato e dell'Area Edificata (n° 6/2015). Qui viene dunque proposta un'ulteriore particolare metodologia basata sulla suscettibilità trasformativa e/o destinativa dell'immobile in valutazione, quindi anche riguardante il miglior utilizzo (HBU), nell'ipotesi di diversificate possibilità di trasformazione e destinazione, quindi un breve riferimento al Valore Atteso, derivando il valore attraverso la media ponderata alle probabilità di verificarsi delle condizioni economiche alternative.**

### Premesse al valore di trasformazione

Il metodo trova applicazione in tutti quei casi in cui l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità alla trasformazione (in genere fabbricati da ristrutturare od aree da lottizzare e/o edificare), una pluralità destinativa (in generale unità immobiliari da destinare alternativamente a negozi, uffici e/o locali residenziali) ovvero nel caso in cui l'immobile possa essere considerato quale bene strumentale ad un'attività produttiva che ne prevede la trasformazione tecnica, funzionale ed economica, pertanto anche all'interno di un processo finanziario che prevede un flusso di cassa tra costi ed introiti (in generale all'espressione di un giudizio economico degli investimenti immobiliari, od anche a ragioni di determinazione della rendita immobiliare).

*In estrema sintesi il criterio prevede la determinazione del più probabile*

*valore di mercato dell'immobile all'attualità, attraverso la mera differenza fra il valore finale del bene trasformato e la sommatoria dei costi necessari all'opera di trasformazione.*

Le peculiarità al criterio di trasformazione stanno essenzialmente:

- alla suscettibilità del bene ad essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- alla preventiva dimostrazione che la trasformazione e/o la ridestinazione siano più proficue rispetto all'attualità;
- all'ipotesi che siano soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria, tutti in principio di ordinarietà;
- al postulato secondo il quale la trasformazione e/o la ridestinazione non comporti un costo di trasformazione nullo e/o negativo: con un costo di trasformazione nullo si avrebbe la coincidenza con il valore di mercato, nel caso di costo negativo verrebbe a mancare l'assunto in capo al più proficua attività di trasformazione.

### Abstract casi di applicazione Potenzialità alla trasformazione

Nel caso in cui l'immobile presenti una potenzialità alla trasformazione si deduce la seguente formulazione:

$$\frac{\text{Valore di mercato dell'immobile trasformato} - \text{Costo di trasformazione}}{\text{Valore di Trasformazione}} =$$



Il Valore di trasformazione appartiene all'attualità, nel senso della situazione di fatto, e può essere ricondotto alla sotto-espresa casistica, indicativa e non esaustiva:

- Area edificabile → trasformazione → Area Lottizzata (Urbanizzazione)
- Area Lottizzata → trasformazione → Area Edificata (Costruzione ex novo)
- Area Edificata → trasformazione → Area Edificabile (Demolizione)
- Edificio Vecchio → trasformazione → Edificio messo a nuovo (Ristrutturazione)



Il valore di mercato dell'immobile trasformato può essere ricondotto al bene in trasformazione ad opera conclusa, e generalmente viene determinato attraverso procedimenti di comparazione diretta M.C.A. od altri metodi, previsti dagli I.V.S. meglio dettagliati dai colleghi Matteo Negri e Giuliano Vacchi, ne "Il Geometra Bresciano" nn. 1/2013, 3/2013, 4/2013, 2/2014, rubrica "Estimo e valutatori immobiliari".

Il Costo di trasformazione viene dedotto da veri e propri computi metrici estimativi dell'intervento di trasformazione, sia esso di ricostruzione che di demolizione, con anche comprese le componenti spese tecniche e di progettazione, gli imprevidi, gli oneri finanziari, concessori e quant'altro previsto dall'opera di trasformazione: ai fini dell'esplicazione delle variegate componenti dei costi si faccia riferimento all'articolo inerente il Valore di Costo deprezzato, ne "Il Geometra Bresciano" n° 6/2015, rubrica "Estimo e valutatori immobiliari".

Casistica indicativa e non esaustiva inerente i costi:

- Costo di Lottizzazione – urbanizzazione
- Costo di Edificazione
- Costo di Demolizione
- Costo di Ristrutturazione

### Potenzialità alla ridestinazione

Nel caso in cui l'immobile presenti una potenzialità ad essere variato nella destinazione d'uso si deduce la seguente formulazione:

| Valore di mercato dell'immobile ridestinato - Costo della variazione ridestinazione = |                    |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Valore di Trasformazione                                                              |                    |                                    |
| - Appartamento                                                                        | → trasformazione → | Ufficio                            |
| - Appartamento - Ufficio                                                              | → trasformazione → | Ambulatorio                        |
| - Ufficio - Ambulatorio                                                               | → trasformazione → | Appartamento                       |
| - App.to - Ufficio Ambulatorio                                                        | → trasformazione → | Reciprocità                        |
| - Locale piano terra                                                                  | → trasformazione → | Negozi                             |
| - Negozi                                                                              | → trasformazione → | Pubblico esercizio                 |
| - Negozi                                                                              | → trasformazione → | Ufficio                            |
| - Negozi                                                                              | → trasformazione → | Appartamento                       |
| - Capannone artigianale                                                               | → trasformazione → | Capannone commerciale **           |
| - Capannone agricolo                                                                  | → trasformazione → | Capannone Artigianale o Comm.le ** |
| - Area industriale dismessa                                                           | → trasformazione → | Pluridestinazione (anche HBU) **   |

Casistica indicativa e non esaustiva delle possibilità di nuova destinazione, attraverso interventi che generalmente sono opere e costi di ridestinazione:

\*\* A seguito di sopravvenuto vincolo di destinazione urbanistica: variazione del PGT; ai ciò precisando che nel caso di trasformazione senza opere i costi sono per lo più di natura burocratica del tipo spese tecniche e di progettazione, collaudi ed oneri concessori; od anche connessi alle volumetrie urbanistiche da perequare.

### Valore di trasformazione inteso quale Flusso di Cassa

Da un punto di vista finanziario il procedimento tende alla

determinazione del più probabile Valore di Trasformazione *attualizzando al momento della stima* il valore delle poste economiche attive riferibili all'opera trasformata, nonché delle poste negative riferibili ai costi dell'intervento: il classico flusso di cassa del processo edilizio, scontato all'attualità. Infatti ponendo (Fonte: Marco Simonotti, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccavio editore) :

**V = Valore di trasformazione ricercato**

Rt = Ricavo generico alla scadenza di ogni anno, ovvero, 1/k di anno;

Ct = Costo generico alla scadenza di ogni anno, ovvero, 1/k di anno

t = Tempo generico t=0,1,2 .... tn

ik = Saggio periodale

$$V = \left[ \sum_{t=0}^{tn} Rt * (1+ik)^{-t} \right] - \left[ \sum_{t=0}^{tn} Ct * (1+ik)^{-t} \right]$$

dove il primo termine rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre il secondo termine rappresenta il costo di trasformazione, calcolato come sommatoria finanziaria dei costi.

Nell'operazione di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione. Nelle operazioni di investimento, il saggio di sconto è equiparato al saggio di profitto soggettivo dell'imprenditore promotore. Il valore dell'area secondo l'imprenditore promotore rappresenta il valore di investimento e anche il prezzo di offerta (massimo) per l'acquisto della medesima.

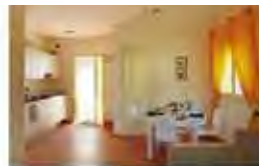
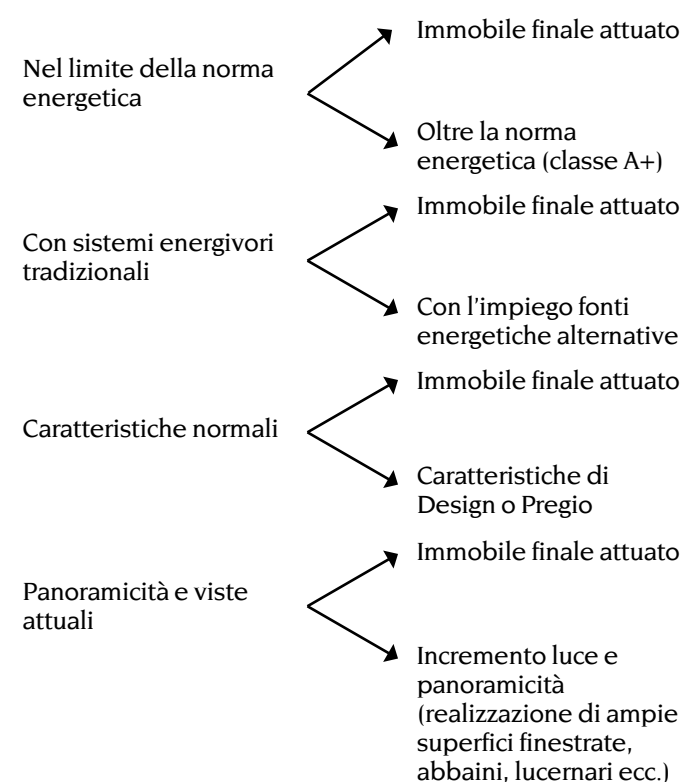
#### Highest and Best Use (H.B.U.)

Qualora l'immobile in valutazione presenti diverse modalità di trasformazione (fabbricato da ristrutturare in alternativa alla demolizione e ricostruzione ex novo) e/o molteplici destinazioni d'uso (appartamento trasformabile sia in ufficio che negozio) si può ricorrere al metodo riferibile al **più conveniente e miglior utilizzo**. L'H.B.U. indica pertanto la trasformazione più redditizia a parità o minor costo.

Da un punto di vista estimativo saranno assunte le diverse possibilità di trasformazione, dunque valutati i rispettivi prodotti finali e i costi necessari conseguenti gli interventi : il maggior e più redditivo risultato rappresenta dunque l'H.B.U.

Tale criterio risulta importante soprattutto nella scelta destinativa di un'area edificabile / lottizzata. Appunto dall'H.B.U., dipendono le prospettive dell'investimento immobiliare, ovvero, la decisione in capo alla tipologia immobiliare e/o destinativa, in riferimento alla maggior redditività dell'area da trasformare.

A volte il metodo può essere impiegato anche per la valutazione di semplici Caratteristiche Immobiliari, alternative tra l'ordinarietà e classi o pregio superiori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo :



App.to Tradizionale



App.to di Design



Ufficio

#### Valore Atteso

Il Valore Atteso può definirsi come una diretta conseguenza del criterio di trasformazione a diversificate alternative di potenzialità trasformativa e destinativa.

Si determina infatti come *media tra il valore di mercato all'attualità e il valore conseguente alle diverse trasformazioni e/o destinazioni, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi*, ovvero, in ragione alla **frequenza di probabilità** di raggiungimento di quel valore assunto alle diverse entità appena citate.

Infatti ponendo :

**V(atteso) = Valore Atteso**

- A = Destinazione attuale A  
 B = Destinazione alternativa B  
 C = Destinazione alternativa C  
 Va = Valore di mercato riferibile alla destinazione attuale A  
 Vb = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa B  
 Vc = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa C  
 Pa = Probabilità riferibile alla destinazione attuale A  
 Pb = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa B  
 Pc = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C  
 $Pa + Pb + Pc = 1$

$$V(\text{atteso}) = Va * Pa + Vb * Pb + Vc * Pc$$

**Valore Atteso (Case Study)**

Per meglio comprendere il concetto di Valore Atteso è importante esplicitare un esempio significativo e dimostrativo del concetto. Si presuppone dover sottoporre a valutazione un appartamento degli anni '70-80 ubicato nelle adiacenze ad una zona di recente realizzazione del tipo terziari-amministrativo, quale potrebbe essere la zona dei grattacieli di Brescia 2. In siffatta situazione l'appartamento ex ante i grattacieli ha senza dubbio diversificare alternative di destinazione, conseguenti la dinamicità comportata dalla sopravvenuta zona del settore terziario: usi alternativi quali uffici, ambulatori, superfici open space che emulano le attività nei grattacieli, comunque la possibilità di posizionamento nella situazione attuale o come appartamento ristrutturato.



Da indagini di mercato, nella fattispecie, portando a termine dei veri e propri M.C.A. (comparazione diretta di mercato), si determina il Valore di Mercato riferibile ad ognuna delle destinazioni sopportate dal circondario. Sempre dall'indagine statistica di mercato si determinano le rispettive probabilità di conseguimento dei Valori ivi determinati, alle medesime condizioni.

Il mercato deduce :

- A = Destinazione attuale A (Appartamento da porre sul mercato senza intervento)  
 B = Destinazione alternativa B (Appartamento rimesso a nuovo : impianti e finiture)  
 C = Destinazione alternativa C (Trasformazione in ufficio mantenendo la struttura)  
 D = Destinazione alternativa D (Trasformazione in ufficio open space, modif. struttura)  
 Va = Valore di mercato riferibile alla destinazione attuale A € 200.000,00  
 Vb = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa B € 250.000,00  
 Vc = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa C € 260.000,00  
 Vd = Valore di mercato riferibile alla destinazione alternativa D € 330.000,00  
 Cta = Nessun intervento € 0,00  
 Ctb = Rifacimento impianti e pavimenti € 30.000,00  
 Ctc = Rifacimento impianti pavimenti e modifiche non strutturali € 50.000,00  
 Ctd = Rifacimento impianti pavimenti e modifiche strutturali ingenti € 70.000,00  
 Vta = Valore di mercato € 200.000,00  
 Vtb = € 250.000,00 - € 30.000,00 = € 220.000,00  
 Vtc = € 260.000,00 - € 50.000,00 = € 210.000,00  
 Vtd = € 330.000,00 - € 70.000,00 = € 260.000,00  
 Pa = Probabilità riferibile alla destinazione attuale A 30 %  
 Pb = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa B 20 %  
 Pc = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C 30 %  
 Pc = Probabilità riferibile alla destinazione alternativa C 20 %

$$Pa + Pb + Pc = 30 \% + 20 \% + 30 \% + 20 \% = 100 \%$$

$$V(\text{atteso}) = 200.000,00 \times 0,30 + 220.000,00 \times 0,20 + 210.000,00 \times 0,30 + 260.000,00 \times 0,20 = \mathbf{\text{€ } 219.000,00}$$

Il Valore dell'appartamento in stima *non potrà pertanto essere riferibile al semplice Valore di Mercato dell'unità immobiliare nella situazione attuale A pari a € 200.000,00*

Ma considerata l'effettiva potenzialità trasformativa e destinativa è *pari al Valore Atteso, sopra determinato in € 219.000,00, ovvero, siffatta potenzialità viene valutata in € 19.000,00* ☐

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO: .

**Comparazione Diretta M.C.A. [ V4 ]**

### **Esplicazioni del Metodo (M.C.A.)**

Trattasi del classico metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. ( Market Comparison Approach o del Confronto di Mercato ).

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Atto di compravendita                                                             | Agenzia Immobiliare                                                               | CTU                                                                                |
| Via T. Olivelli<br>960 / 3-4                                                      | Via Pablo Neruda                                                                  | Zona XXV Aprile                                                                    |
|  |  |  |

Tale procedimento consiste nel determinarne il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima ( definito Subjet ) ed un appropriato insieme di immobili simili a confronto ( definiti Comparabili ) dei quali si conosce il prezzo di mercato, ciò in quanto, recentemente, taluni sono stati introdotti nel mercato medesimo per le più svariate ragioni di trasferimento : compravendite, divisioni, attribuzioni di vario genere, esecuzioni, offerte di vendita, ecc.



### **Indagine dei prezzi di mercato (M.C.A.) Formulazione**

Gli standard International di valutazione prediligono il conseguimento dei comparabili attraverso compravendite certe e verificabili. Nonostante, nel caso in cui le compravendite non siano ragionevolmente sufficienti a ponderare il valore di mercato, vengono tollerati i riferimenti delle agenzie immobiliari in relazione agli immobili posti in vendita, a condizione che le medesime siano attive nel mercato e di serietà conseguita.

Un riferimento utile è il collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, portale Sister, con il metodo trova comparabili, suggerito dal Geom. Fulvio Venturini,



L'esposta variegata casistica immobiliare :

- Comparabili a prezzo noto;
- Comparabili immobili a vetrina immobiliare;
- Comparabili in procedimento civile;

consentirà una valutazione ad elevata attendibilità e probabilità, soprattutto generando il maggior numero di informazioni e di caratteristiche descrittive, soprattutto gli immobili più simili a quelli valutazione, ciò anche a seguito degli opportuni aggiustamenti che saranno esposti nelle valutazione.

I dati assunti, sia delle unità immobiliari in stima che dei rispettivi similari saranno elaborati, ovvero, comparati, attraverso tabelle in Excel®

| TABELLA DI VALUTAZIONE ( Aggiustamenti ) |              |        |            |              |        |           |              |       |          |
|------------------------------------------|--------------|--------|------------|--------------|--------|-----------|--------------|-------|----------|
| Prezzo Totale                            | € 285.000,00 |        |            | € 135.000,00 |        |           | € 108.000,00 |       |          |
| Data DAT                                 | 1982         | 1984   | -5300      | 1982         | 1976   | 6100      | 1982         | 2003  | -22600   |
| Livello Piano LIV                        | 1            | 0,5    | -2508,630  | 1            | 0      | -2647,650 | 1            | 0,5   | -1.050   |
| Superficie principale (SUP)              | 97,00        | 195,00 | -102526,55 | 97,00        | 100,00 | -3138,57  | 97,00        | 64,00 | 34524,28 |
| Superficie Pertinenziale (PER)           | 6,00         | 0,00   | 2510,86    | 6,00         | 6,00   | 0,00      | 6,00         | 0,00  | 2510,86  |
| Superficie Portico (POR)                 | 4,38         | 6,30   | -704,87    | 4,38         | 0,00   | 1801,98   | 4,38         | 0,00  | 1801,98  |
| Superficie Balconi (BAL)                 | 0,93         | 0,00   | 241,93     | 0,93         | 3,75   | -738,87   | 0,93         | 1,00  | -19,62   |
| Area Esterna Camm. ti (CAM)              | 0,00         | 24,50  | -2563,17   | 0,00         | 0,00   | 0,00      | 0,00         | 3,50  | -366,17  |
| Superficie Autonomia (BOX)               | 9,50         | 27,50  | -9415,71   | 9,50         | 8,50   | 523,10    | 9,50         | 7,50  | 1040,10  |
| Superficie Sottotetto (SOT)              | 0,00         | 0,00   | 0,00       | 0,00         | 0,00   | 0,00      | 0,00         | 0,00  | 0,00     |
| Servizio Igienico (SER)                  | 2            | 2      | 0,00       | 2            | 1      | 9000,00   | 2            | 1     | 9000,00  |
| Climatizzatore (CLI)                     | 1            | 1      | 0,00       | 1            | 0      | 800,00    | 1            | 0     | 800,00   |
| Stato ... (POS)                          | -1           | 0      | 5000,00    | -1           | 0      | 5000,00   | -2           | 0     | 10000,00 |
| Stato ... (STM)                          | -1           | 0      | 5000,00    | 0            | 0      | 0,00      | 1            | 0     | 5000,00  |
| Prezzo Aggiustati                        | € 144.644,95 |        |            | € 153.300,57 |        |           | € 148.158,70 |       |          |

### **Opportunità comparabili da vendita o vetrina immobiliare**

Al paragrafo precedente è già stato accennato che gli standard internazionali di valutazione prediligono l'assunzione dei dati comparabili dagli atti di compravendita, intendendo i valori in essi contenuti attendibili e corrispondenti alla realtà; tuttavia ammettono anche l'utilizzo dei dati contenuti nelle vetrine delle agenzie, ovvero degli immobili posti in vendita.

È pertanto opportuno spendere alcune considerazioni in merito all'opportunità dell'uno o dell'altro procedimento.

Gli I.V.S. partono dal presupposto che il valore normalmente esposto negli atti circolatori sia privo di evasione fiscale, il che, soprattutto nel nostro paese, sovente non corrisponde alla realtà, rappresentando l'Italia uno tra i paesi meno trasparenti dell'unione europea; a livello mondiale al pari di taluni paesi del terzo mondo.

Limitando l'indagine a livello locale va precisato che nelle grosse città, ove le compravendite sono perlopiù limitate al mondo dei lavoratori, pertanto a persone con reddito certo ed interamente dichiarato, soprattutto per ragioni rapportate alla concessione dei mutui a quota LTV, è altamente probabile che il valore contenuto negli atti sia quello effettivamente corrisposto.

Al contrario nelle zone periferiche e di campagna, popolate da coltivatori, artigiani e/o piccoli imprenditori, pertanto da operatori che sovente evadono il loro reddito, è altamente probabile che il valore dichiarato in atti contenga una certa quota di evasione, paragonata a quella normalmente praticata nelle attività imprenditoriali, il giusto per dare impiego al denaro accumulato a nero.

Non parliamo dei centri turistici rinomati, frequentati dai cosiddetti Vip, ove si compra addirittura, unicamente per riciclare il denaro accumulato dall'evasione.

*Da tali considerazioni è dunque palese che non sempre il valore dichiarato in atti corrisponda alla realtà.*

Quanto al valore contenuto nella vetrina immobiliare, negli ultimi periodi - soprattutto per fronteggiare le difficoltà della crisi del settore - tende ad essere altamente prossimo al valore effettivo di mercato. Infatti le immobiliari sono spronate ad esporre un prezzo prossimo a quello di mercato, perché valori particolarmente bassi costringerebbero l'agente a continue uscite sull'immobile, considerata l'alta platea degli interessati, al contrario valori alti, costringerebbero l'imprenditore a costose attività pubblicitarie per un immobile che alla fine non sarebbe mai venduto.

Rientra dunque nell'economia aziendale delle agenzie immobiliari proporre gli immobili ad un valore che è quello di Mercato : importi divergenti costituirebbero un costo per l'agenzia medesima.



### **Esplicazione del Procedimento ( M.C.A. )**

Gli elementi suddetti vengono dunque elaborati con il programma informatico Excel®, i cui risultati sono esposti nell'allegato plico dei conteggi, tabelle M.C.A..

Come da rigorosa metodologia I.V.S. si è quindi provveduto all'incasellazione delle rispettive superfici, andando a costituire le tabelle denominate “ Tabella consistenza Subjet “ e “ Tabella dati immobiliari “,

Si provvede dunque alla determinazione dei vari Prezzi Marginali, sia delle superfici che degli ulteriori elementi di differenziazione, quindi la determinazione del prezzo minimo e massimo ( dedotti dal rapporto tra il prezzo dei comparabili per la rispettiva superficie commerciale ), il cui prezzo minimo rappresenta il prezzo marginale, che unitamente al prezzo marginale di ogni caratteristica, consente l'aggiustamento del prezzo totale di ciascun comparabile come in tabella di valutazione .

Si provvede infine agli aggiustamenti, nella tabella denominata “ Tabella di Valutazione ( Aggiustamenti ) “, andato a sommare e detrarre le diverse entità di differenziazione, ovvero, trasformando i Comparabili, alla stregua del Subjet.

In poche parole, come si nota nella tabella di valutazione, il prezzo originario di ciascun comparabile viene aggiustato rispetto al subjet, ovvero, viene determinato il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse come il Subjet, quindi la media, accettabile, tra i prezzi aggiustati dei comparabili determinerà il prezzo dell'immobile in questione.

Tale media deve essere comunque, accettabile, ovvero, il suo rapporto tra il prezzo massimo – minimo / minimo deve essere contenuta nell'ordine del 5-10%, altrimenti i prezzi da mediare sarebbero troppo differenti tra loro e comporterebbero un valore sabjet non conforme.

|                   |   |            |   |            |   |            |
|-------------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| Prezzi Aggiustati | € | 144.644,35 | € | 153.300,57 | € | 148.158,70 |
|-------------------|---|------------|---|------------|---|------------|

|                                                                                                             |   |            |     |   |            |    |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------|-----|---|------------|----|-------|
| Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = ( \max - \min ) / \min$ .... non superiore al 5 - 10 % |   |            |     |   |            |    |       |
| Max                                                                                                         | € | 153.300,57 | Min | € | 144.644,35 | d% | 5,98% |

|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Valore Media fra i tre | € | 148.701,21 |
|------------------------|---|------------|

|        |        |   |            |
|--------|--------|---|------------|
| 117,80 | Al mq. | € | 1.262,3192 |
|--------|--------|---|------------|

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO: .

**Metodo dei costi ( Cost Approach ) [ V5 ]**

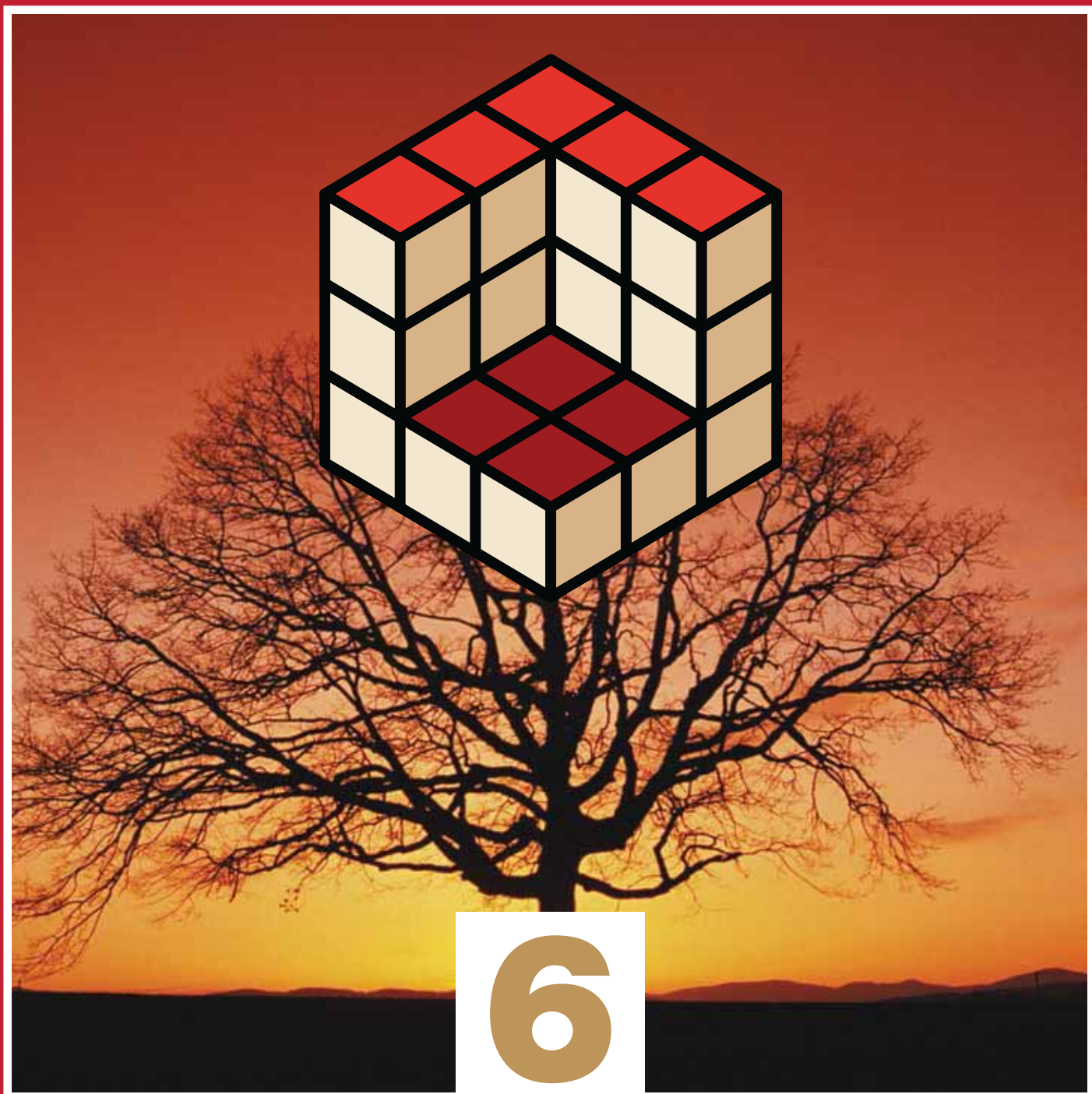
# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XL N. 6  
novembre-dicembre 2015

**Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia**

*con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
Lodi  
Sondrio*

Contiene I.P.



# IL GEOMETRA BRESCIANO

Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio Geometri  
della provincia di Brescia

Il quadro della pittrice  
prof.ssa Livia Cavicchi,  
esposto nella sede del Collegio Geometri di Brescia,  
sintetizza con efficacia la multiforme attività  
del geometra nei secoli.



Direttore responsabile  
Bruno Bossini

Segretaria di redazione  
Carla Comincini

Redazione  
Stefano Benedini, Nadia Bettari,  
Alessandro Colonna, Mario Comincini,  
Alfredo Dellaglio, Giovanni Fasser,  
Piero Fiaccavento, Stefano Fracascio,  
Francesco Ganda, Antonio Gnechchi,  
Franco Manfredini, Fulvio Negri,  
Giovanni Platto, Andrea Raccagni,  
Nicolò Sarzi Sartori, Marco Tognolatti,  
Giuseppe Zipponi

Hanno collaborato a questo numero  
Andrea Botti, Aleandro Bottichio,  
Piergiorgio Lissana, Stefano G. Loffi,  
Gabriele Mercanti, Umberto Monopoli,  
Luciano Pilotti, Luigi Renna,  
Franco Robecchi, Corrado Romagnoli,  
Giancarlo Turati, Mario Zanetti

Direzione, redazione e amministrazione  
25128 Brescia - P.le Cesare Battisti 12  
Tel. 030/3706411  
www.collegio.geometri.bs.it

Editing e impaginazione  
Francesca Bossini - landau

Concessionario della pubblicità  
Emmedigi Pubblicità  
Via Arturo Toscanini, 41 - 25010 Borgosatollo (Bs)  
Tel. 030/6186578 - Fax 030/2053376

Stampa  
IGB Group/Grafo  
Via Alessandro Volta, 21/A - 25010 San Zeno Naviglio (Bs)  
Tel. 030/3542997 - Fax 030/3546207

Di questa rivista sono state stampate 8.763 copie,  
che vengono inviate agli iscritti dei Collegi di Brescia,  
Lodi e Sondrio oltre che ai principali Enti regionali,  
provinciali e nazionali e a tutti i Collegi d'Italia.

N. 6 - 2015 novembre-dicembre  
Pubblicazione iscritta al n. 9/75 del registro Giornali  
e periodici del Tribunale di Brescia il 14-10-1975

Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale  
D.L. 353/2003 (conv. L. 27/02/2004 n. 46)  
art. 1, comma 1, DCB Brescia

Associato all'USPI



Gli articoli firmati o siglati rispecchiano soltanto il pensiero dell'Autore e  
non impegnano né la rivista né il Collegio Geometri. È concessa la facoltà  
di riproduzione degli articoli e delle illustrazioni citando la fonte. Gli articoli  
e le fotografie, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

|                                                                                                     |    |                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Buone Feste                                                                                         | 2  | <b>LEGALE</b>                                                                                     |     |
| <b>EDITORIALE</b>                                                                                   |    | Il contratto preliminare<br>e la morte del contraente                                             | 48  |
| Consulenze immobiliari: un altro<br>settore redditizio per i geometri                               | 3  | <b>SICUREZZA</b>                                                                                  |     |
| <b>INTERVISTA</b>                                                                                   |    | Il Jobs Act<br>e le modifiche al Testo Unico Sicurezza                                            | 52  |
| Un Consiglio di disciplina a tutela<br>dell'interesse pubblico<br>e della deontologia professionale | 6  | Convegno regionale "Sicurezza cantieri:<br>novità e interpretazione norme vigenti"                | 54  |
| <b>DAL CONSIGLIO NAZIONALE</b>                                                                      |    | <b>EDILIZIA SOSTENIBILE</b>                                                                       |     |
| Obbligo di assicurazione professionale<br>per i geometri                                            | 11 | L.R. 31/2014 Proposta di modifica<br>dell'articolo 10 sullo spessore dei muri                     | 56  |
| La Rete delle Professioni Tecniche<br>sugli onorari delle stime                                     | 12 | <b>CATASTO</b>                                                                                    |     |
| <b>DALLA CASSA DI PREVIDENZA</b>                                                                    |    | I geometri bresciani impegnati nel sollecitare<br>modifiche al DOCFA e al PREGEO                  | 58  |
| Libera concorrenza anche<br>per le società di ingegneria                                            | 15 | <b>URBANISTICA</b>                                                                                |     |
| <b>DAL COLLEGIO DI BRESCIA</b>                                                                      |    | I contenuti della "osservazione"<br>alla variante 2015 del PGT di Brescia                         | 60  |
| Rilanciare l'edilizia bresciana<br>una missione con tanti ostacoli                                  | 16 | Le nuove zone sismiche                                                                            | 66  |
| Novità dal Governo<br>per i geometri con Partita Iva                                                | 17 | Proposta di semplificazione<br>sull'acquisizione dei reliquati pubblici                           | 68  |
| <b>DAL COLLEGIO DI LODI</b>                                                                         |    | <b>CONDOMINIO</b>                                                                                 |     |
| Nuova modulistica unificata CIL e CILA<br>in Lombardia e spot del Governo                           | 18 | Decoro architettonico dell'edificio                                                               | 70  |
| <b>DAL COLLEGIO DI SONDRIO</b>                                                                      |    | <b>ESTIMO - VALUTATORI IMMOBILIARI</b>                                                            |     |
| Cerimonia di premiazione degli iscritti<br>all'Albo da oltre 35, 50 e 60 anni                       | 20 | Valore di Costo Deprezzato<br>Valore dell'Area Edificata                                          | 72  |
| <b>GEOMETRI IN EXPO</b>                                                                             |    | CITAG: bozza di regolamento<br>in fase di approvazione                                            | 78  |
| Le anime dell'Albero della Vita                                                                     | 24 | <b>AGRICOLTURA</b>                                                                                |     |
| L'Albero della Vita<br>tra storia, tecnica e simboli                                                | 26 | Canali o canalette?                                                                               | 80  |
| <b>SCUOLA</b>                                                                                       |    | <b>GEOLOGIA</b>                                                                                   |     |
| Esperienze di buona scuola<br>L'Istituto "Olivelli-Putelli" al lago d'Amo                           | 30 | Prospezioni sismiche per la caratterizzazione<br>dei terreni di fondazione<br>secondo le NTC 2008 | 83  |
| Poesia dalla trincea                                                                                | 38 | <b>TECNICA</b>                                                                                    |     |
| Esami di Stato 2015 Prove ed elenco abilitati<br>Commissioni 12, 13 e 14                            | 41 | L'attualità delle architetture in pietra                                                          | 88  |
| <b>FORMAZIONE</b>                                                                                   |    | <b>CULTURA</b>                                                                                    |     |
| Convegno "Ponti termici, muffe e... soluzioni"                                                      | 43 | Nello studio dell'artista                                                                         | 92  |
| Il nuovo regolamento della "formazione<br>continua" e la risposta degli iscritti                    | 46 | Europa - Usa: la statua per un patto di libertà<br>che dura da 250 anni                           | 95  |
|                                                                                                     |    | Novità di Legge                                                                                   | 101 |
|                                                                                                     |    | Aggiornamento Albo                                                                                | 102 |

Aleandro Bottichio

# Valore di Costo Deprezzato Valore dell'Area Edificata

**Il caso a seguire riguarda un procedimento di valutazione alternativo alla comparazione diretta del mercato, ovvero, il Valore di Costo, eventualmente Deprezzato, anche esplicabile attraverso la ricerca alternativa del Valore dell'Area Edificata. Si esporrà pertanto la metodologia di determinazione del Valore di Costo a Nuovo per poi procedere ai Deprezzamenti sia della parte edile che impiantistica ordinaria, nonché riferibili agli impianti, attrezzature ed immobili strumentali, ciò con diversi metodi: lineare, progressivo (U.E.E.C) e per quote di ammortamento decrescenti; si determinerà infine la componente Area con sistema alternativo di ricerca del Rapporto Complementare.**



Foto © Mpc92 - Fotolia.com

## **P**remesse alla determinazione del Valore di Costo deprezzato

All'interno della gerarchia dei procedimenti di stima l'approccio del costo rappresenta una sorta di estrema ratio, soprattutto fra gli immobili ordinari, in quanto il metodo normalmente viene preso in considerazione quando sono già stati scartati i procedimenti comparativi per valore di mercato, per valore di capitalizzazione del reddito e per metodi derivati (trasformazione, surrogazione/sostituzione, complementare), giustappunto per mancanza di mercato, quindi per assenza di dati economici indispensabili alla determinazione scientifica del valore incognito.

Il procedimento parte dall'assunto **che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificata e del costo di costruzione dell'immobile su di essa costruito, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.**

Ne consegue che il metodo sia altrettanto apprezzato per la valutazione degli immobili speciali, quali ad esempio i fabbricati commerciali, artigianali, industriali, rurali o gli accessori in genere, ovvero, quegli immobili, che per le loro caratteristiche e peculiarità costruttive e di destinazione, non hanno comparabili, e che pertanto possono essere valutati solamente attraverso un'analisi dettagliata di tutti gli elementi che li compongono.

Ricapitolando, il procedimento per Valore di Costo viene assunto in ogni caso per gli immobili speciali e non omogenei, al contrario, per gli immobili ordinari nelle sole eccezioni siano venuti meno gli altri metodi, quale ultima ratio, per completa assenza di mercato. Può essere infine impiegato nella valutazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, nel metodo di confronto del mercato, qualora l'immobile presenti caratteristiche singolari differenti ai comparabili. Altresì nella stima dei danni parziali e totali, nonché per i (SAL) nel caso di immobili a sviluppo, e comunque in tutti i casi in cui l'approccio al Costo risulti subalterno ad altri metodi.

## **Formulazione del Valore di Costo deprezzato**

Stando alle definizioni sopra esposte si deduce la seguente formulazione:

- $$Vi = (\sum \text{costi edili} + \sum \text{costi impiantistici}) + Oc + Vt$$
- **Vi = Valore incognito in Stima = Valore dell'Immobile;**
  - $\sum \text{costi edili} = (Cce + Stpe + ?e + \sum Ofe);$
  - Cce = Costo di costruzione Edile;
  - Stpe = Spese tecniche e di progettazione edile;
  - ?e = Imprevisti parte edile;
  - $\sum Ofe = (ie + Re) - \text{Oneri Finanziari} -;$
  - ie interessi dell'imprenditore costruttore edile;
  - Re reddito dell'imprenditore costruttore edile;
  - $\sum \text{costi impiantistici} = (Cci + Stpi + ?i + \sum Ofi);$
  - Cci = Costo di costruzione impiantistico;



- $Stpi$  = Spese tecniche e di progettazione impiantistica;
- $?i$  = Imprevisti parte impiantistica;
- $\sum Ofi = (ii + Ri)$  - Oneri Finanziari - ;
- $ii$  interessi dell'imprenditore impiantistico ;
- $Ri$  reddito dell'imprenditore impiantistico;

Quanto sopra rappresenta pertanto la componente di costruzione a nuovo ( $Cn$ ), di conseguenza, nel caso in cui l'immobile non sia nuovo si dovrà tener conto della vita utile complessiva dell'immobile ( $n$ ) e del tempo già trascorso ( $t$ ), pertanto la formula iniziale sarà ampliata nel seguente modo:

$$Vi = [\sum \text{costi edili} * (1 - Dt\%) + \sum \text{costi impiantistici} * (1 - Dt\%)] + Oc + Vt$$

Il tutto con deprezzamenti lineari per i costi edili, progressivi per i costi impiantistici ordinari e per ammortamenti decrescenti per i costi impiantistici complessi, come di seguito riportato:

- per la parte Edile  $Dt\% = t/n$  = deprezzamento lineare a retta decrescente;
- per la parte Impiantistica  $Dt\% = [(t/n * 100 + 20) ^2 / 14000 - 0.0286]$  = Formula dei Deprezamenti (U.E.E.C) – deprezzamento progressivo a curva concava;
- in alternativa alla predetta formulazione empirica degli economisti contabili europei può essere applicata anche la formula delle quote di ammortamento decrescenti, definita dal Simonotti quale metodo della somma degli anni, che partendo dalla partendo da un piano di ammor-

tamento decrescente deriva la seguente formulazione a curva convessa

$$Dt\% = \sum_{s=1}^t \frac{2 * (n - t + 1)}{n * (n + 1)}$$

Formula valevole per il calcolo dei deprezzamenti degli impianti più complessi rispetto a quelli contenuti negli immobili ordinari, nonché per gli immobili a destinazione speciale, ma soprattutto per la parte dei macchinari, qualora l'immobile sia inscindibile dagli impianti, dalle macchine ed attrezzature in esso contenute: il classico opificio conosciuto fin dai tempi della stima catastale degli immobili speciali.

I deprezzamenti sopra descritti sono stati assunti partendo dal presupposto che il valore finale dell'impianto od attrezzatura fosse pari a zero. Nel caso invece avesse un Valore Finale di recupero, le suddette formulazioni dovranno tenere conto delle somme a valore finale, ipotizzando la componente impiantistica facilmente divisibile dall'immobile e pertanto destinabile al mercato dell'usato.

Dedotto il valore a nuovo ( $Cn$ ) e/o deprezzato ( $Cn * (1 - Dt\%)$ ), si proseguirà nella formula determinando gli:

- $Oc$  = Oneri Concessori (componente del costo di costruzione e delle urbanizzazioni I° e II°, normalmente dedotti all'U.T.C.);
- $Vt$  = Valore dell'area edificata, che merita una trattazione a se stante;

#### Esplicitazione alla formulazione del Valore di Costo deprezzato

Le componenti ( $\sum \text{costi} + \sum Of$ ) "edili e/o impiantistici" risultano essere normalmente le più semplici e precise da determinare, in quanto scaturiscono, a dovere di precisione, da veri e propri computi metrici estimativi delle opere edili ed impiantistiche, nonché degli oneri economici finanziari normalmente in capo all'imprenditore costruttore.

Tali componenti potrebbero essere determinate anche per via sintetica, tabellare, qualora fossero a disposizione dati di paragone, od anche attraverso l'ausilio di editoria specializzata fornitrice di manuali dei costi e delle tipologie edilizie. A dovere di precisione è comunque sempre preferibile il computo metrico estimativo dettagliato all'immobile in valutazione.

Al contrario le componenti di deprezzamento ( $1 - Dt\%$ ) e ( $Vt$ ) riferibili al valore dell'area mondata dal costo deprezzato dell'immobile, sono sempre piuttosto complicate da determinare in quanto le prime comportano l'esatto compendio della vecchiaia dell'immobile, la seconda, assai più enigmatica, in quanto sovente necessita la determinazione dell'esatto va-



Foto © Rick Henzel - Fotolia.com

lore dell'area in localizzazioni di scarso mercato, spesso con dati economici dedotti da mercati limitrofi da attribuire con parsimonia.

Nei paragrafi dedicati si cercherà di dimostrare che anche tali componenti possono essere determinate con elementi scientifici aderenti agli standard internazionali di valutazione.

#### **Determinazione della componente**

**$\Sigma \text{costi} = (C_c + S_{tp} + ? + O_f)$**

La componente costo di costruzione ( $C_c$ ) edile ed impiantistico è dunque determinabile attraverso veri e propri computi metrici delle quantità unitarie, delle superfici e dei volumi del costruito "moltiplicati" alla rispettiva stima dei singoli valori unitari, quest'ultima parte deducibile dai listini ufficiali della zona, dall'editoria di settore, ovvero, dai prezzi applicati dagli imprenditori edili del luogo.

La componente ( $S_{tp}$ ) è riferibile alle spese tecniche e di progettazione riguardanti la casistica dei tecnici coinvolti nel processo edilizio-costruttivo, a titolo di esempio non esaustivo, il progettista, il direttore dei lavori, lo strutturista, il coordinatore alla sicurezza, il geologo, il certificatore energetico, il collaudatore, non anche il notaio qualora siano necessari titoli, servitù e quant'altro. Per la determinazione economica si faccia quindi riferimento alle rispettive tabelle minime professionali, qualora ancora vigenti e/o comunque di riferimento.

La componente (?) incognita è riferita ad un aumento percentuale, sinteticamente attribuibile agli imprevisti non valutabili a priori, in sede di computo metrico estimativo. Anche in tal caso, a ragione di precisione, i computi dovrebbero essere

portati a compimento in modo da rendere più bassa possibile la percentuale di imprevisto.

La componente  $\Sigma O_f = (i + R)$ , od oneri finanziari, è in capo al costruttore edile, riguardando gli interessi per l'acquisizione delle varie componenti di costo edile ed impiantistico, anche in relazione alla parte autofinanziata; nonché il proprio guadagno, ovvero, il reddito tipico dell'imprenditore costruttore. Infatti la componente ( $i$ ) annovera gli interessi che l'imprenditore costruttore deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario al buon esito della costruzione dell'immobile in valutazione e dei suoi impianti. Anche in tal caso si provvede al computo analitico di raffronto fra i singoli costi, gli interessi in relazione al prezzo d'uso del denaro corrente nel mercato in trattazione, ed all'arco temporale di durata della necessità del denaro previsto a prestito, dunque al netto della parte in autofinanziamento.

Il reddito dell'imprenditore costruttore ( $R$ ) non è altro che il guadagno vero proprio dell'impresario edile, che si assume il rischio di acquisizione delle materie prime, della manodopera, dei macchinari, della parte tecnica e di quanto necessario al buon esito dell'attività costruttiva.

Le componente sopra esposte, sommate tra loro, derivano il valore di costo a nuovo ( $C_n$ ) dell'immobile in valutazione.

*Si precisa altresì che nel caso in cui l'immobile in valutazione sia nuovo le componenti di costo edile ed impiantistico possono essere mantenute unite in un unico ragionamento di calcolo, al contrario, nel caso in cui l'immobile sia diversamente nuovo è prerogativa tenere separate la parte edile dalla parte impiantistica e/o specializzata, appunto per la diversa metodologia di calcolo dei deprezzamenti come sarà descritto nel prossimo paragrafo.*

### Determinazione della componente di Deprezzamento $(1-Dt\%)$

Il valore determinato ai precedenti paragrafi è quindi relativo alla componente dei costi necessari a riprodurre a nuovo il fabbricato in stima, ovvero, le sue singole parti, le opere di strutturazione e/o le parti impiantistiche.

Di conseguenza, nell'evenienza, che l'immobile in valutazione non sia nuovo, ma abbia trascorso già parte della propria vita, come nei casi di maggior ricorrenza, si dovrà procedere al conseguente deprezzamento in relazione alla vita utile ( $n$ ) ed al tempo ( $t$ ) già trascorso. Ciò con diverse metodologie, a seconda si tratti di "opere edili", suscettibili a deprezzamento lineare oppure di "opere impiantistiche" suscettibili a deprezzamenti progressivi a curve concave o convesse a seconda della complessità degli impianti medesimi.

Si precisa altresì che ai fini delle stime secondo gli standard internazionali i deprezzamenti possono essere assunti nel seguente ordine di Vetustà, Obsolescenza Funzionale ed Economica.

Il degrado fisico (vetustà) deriva dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio per il trascorrere del tempo e per cause accidentali, la perdita di valore risulta pertanto dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è stato destinato.

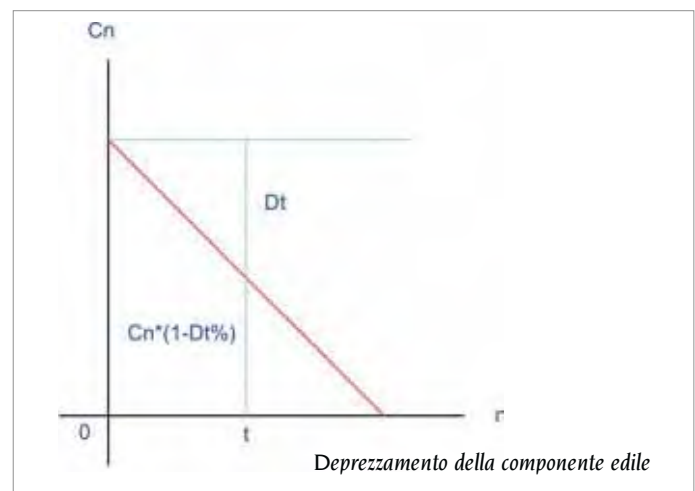
L'obsolescenza funzionale è invece legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idoneo alle esigenze dei fruitori, la perdita di valore risulta dall'inefficienza dell'edificio, soprattutto rapportabile alle moderne tecnologie e caratteristiche costruttive, impiantistiche, ecc. (nell'era moderna valga l'esempio dei computer o dei cellulari che dopo un anno valgono considerevolmente meno il loro prezzo d'acquisto a conseguenza di nuovi modelli più evoluti, o l'analogo esempio delle autovetture).

Infine l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare, alle diverse crisi del settore e così via.

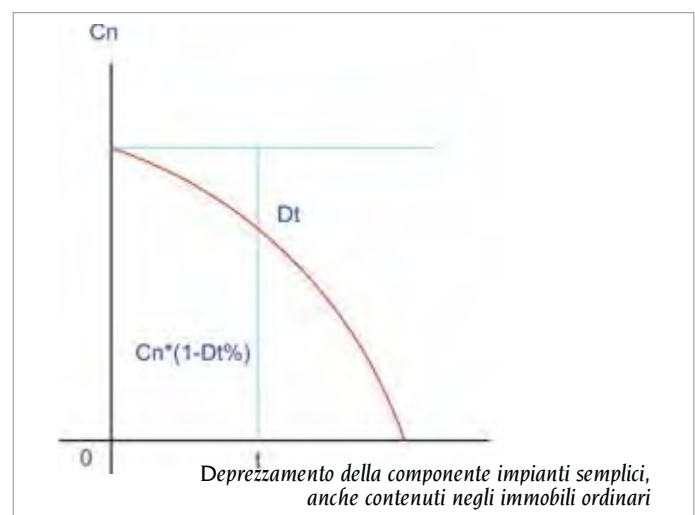
Come primo approccio dovrà essere valutata la possibilità di una messa in efficienza dell'immobile medesimo, ovvero, nel caso di deterioramento fisico la possibilità o meno di cura del deprezzamento. Nel caso di deterioramento funzionale la possibilità o meno di eliminazione della medesima obsolescenza. In taluni casi il deprezzamento dovrà essere valutato a ragione del computo metrico estimativo delle opere necessarie al rimessa in efficienza, al contrario, nel caso di insanabilità, il deprezzamento dovrà essere determinato per abbattimento lineare o progressivo.

Pertanto nel caso di "opere edili" l'abbattimento lineare sarà determinato in ragione del rapporto  $t/n$ , ovvero, l'entità già deprezzata sarà pari a  $(1-Dt\%)$ , ovvero,  $Dt\% = t/n$ , pertanto il valore deprezzato sarà pari a  $(\Sigma \text{costi edili} + \Sigma \text{Of edili}) * (1 - t/n)$ .

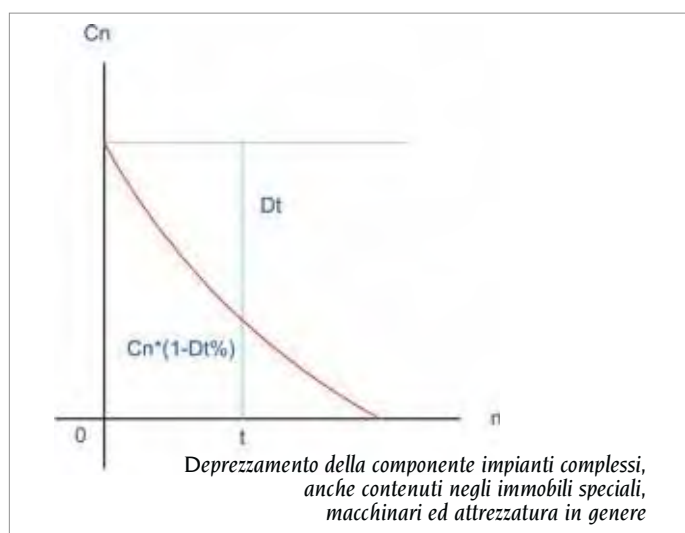
In base a tali considerazioni i deprezzamenti delle opere edili possono essere graficamente rappresentati da una retta decrescente.



Invece nel caso di "opere impiantistiche" semplici l'abbattimento progressivo sarà determinato in ragione della formula dei Deprezzamenti U.E.E.C. (unione europea economisti contabili), ovvero, l'entità già deprezzata sarà pari a  $(1-Dt\%)$ , dove  $Dt\% = [(t/n * 100 + 20)^2 / 14000 - 0.0286]$ , pertanto, anche in tal caso, il valore deprezzato sarà dedotto dalla formula  $(\Sigma \text{costi impiantistici} + \Sigma \text{Of impiantistici}) * (1 - Dt\%)$  (però con formula U.E.E.C.). In base a tale formulazione i deprezzamenti degli impianti semplici ed ordinari possono essere rappresentati da una curva decrescente progressiva concava.



Infine in alternativa agli U.E.E.C., ovvero, per la parte impiantistica complessa, per la componente macchinari, equipaggiamenti ed attrezzatura, potrà essere adottato il metodo per quote di ammortamento decrescenti, con la formula già esposta in precedenza. Ciò partendo dal concetto che le cause di deprezzamento dei macchinari sono attribuibili principalmente all'uso considerevole, ed all'obsolescenza funzionale (sopravvenuti dispositivi di miglior tecnologia, meno energivori, dunque di minor impatto ambientale, manutentivo e gestionale), pertanto con un forte deprezzamento, graficamente rappresentabile da una curva convessa.



### Determinazione della componente

#### Oneri Concessori

La componente ( $O_c$ ) è riferita agli oneri concessori necessari al ritiro del titolo abitativo, pertanto la quota desumibile al costo di costruzione (ex Bucalossi), la quota riferibile agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero, agli oneri di lottizzazione qualora ricorrenti, si aggiungono infine ulteriori costi quali diritti di segreteria, bollati o quant'altro previsto dall'iter burocratico. Tale componente potrà essere facilmente desunta, per primo attraverso l'accesso all'ufficio tecnico comunale, poi anche con precisione accademica, riferendo l'immobile alle varie tabelle, delibere o leggi del settore.

Nel caso in cui l'immobile sia nuovo si attueranno del disposizioni vigenti in materia di oneri concessori. Al contrario, nel caso in cui l'immobile sia datato saranno da assumere le disposizioni ed i costi attribuibili all'epoca di costruzione, ponendo attenzione ai necessari aggiornamenti Istat di attualizzazione alla data di valutazione. Ecco dunque il motivo per cui tale componente non appare fra i deprezzamenti dell'immobile.

### Determinazione della componente

#### Vt (Valore dell'area)

In tal caso vanno enunciate due diverse situazioni, la prima di facile determinazione, la seconda più complessa.

Il primo caso può riguardare un immobile speciale, ipoteticamente inserito in una zona industriale, artigianale o commerciale, con mercato vivo, dunque con i prezzi delle aree edificabili noti. In tal caso la particolarità sarà imputabile unicamente all'immobile costruito con caratteristiche non riscontrabili sul mercato, si procederà dunque a valutare il fabbricato a termini di costo, come dimostrato nei precedenti paragrafi, si proseguirà con la valutazione del costo dell'area mediante il metodo M.C.A., pertanto alla somma tra il Costo ( $C_n$ ), eventualmente deprezzato ( $1-Dt\%$ ), ed il ( $V_t$ ), andando a determinare il puntuale valore incognito dell'immobile ( $V_i$ ).

Il secondo caso può, al contrario, riguardare la valutazione di un immobile ordinario, ubicato ipoteticamente in una zona dove si ha scarsità di compravendite sia di immobili che di aree edificate, può essere il caso di aree centrali carenti di mercato. In tal caso si procederà con la valutazione a costo andando a determinare come sopra esposto il valore, eventualmente deprezzato, dell'immobile, quanto all'area si ricorrerà al procedimento del valore complementare, andando ad estrapolare il rapporto di complementarietà  $C_t$ , da zone limitrofe, ad esempio semicentrali e periferiche dove generalmente sono noti i prezzi sia delle aree edificabili che i costi di costruzione di edifici nuovi.

Nell'articolo relativo allo studio del più probabile valore complementare, redatto dal sottoscritto e pubblicato su "Il Geometra Bresciano", 2014/4 sono già stati ampiamente trattati i vari argomenti correlati al rapporto di complementarietà, in breve sintesi trattasi del rapporto tra il valore dell'area edificata e il valore complessivo dell'immobile espresso dalla formula  $C_t = V_t / V_i$ .

Si procederà quindi alla determinazione del rapporto di complementarietà andando a ragionare in zone con mercato vivo, adiacenti a quelle dell'immobile in valutazione. In tal caso saranno assunti i prezzi delle rispettive aree, considerate edificate, quindi al lordo delle tasse di acquisizione, delle spese tecniche e notarili, degli importi di idoneizzazione alla costruzione, degli interessi e del reddito in capo all'imprenditore immobiliare promotore. I prezzi delle aree, così dedotte, saranno rapportati ai rispettivi prezzi degli immobili a nuovo. Dopo le opportune comparazioni si giungerà alla determinazione del rapporto di complementarietà ( $C_t$ ) relativo alle più vivaci zone adiacenti l'immobile in valutazione.

Preso atto che il valore dell'area edificata è pari al valore



dell'immobile moltiplicato al rapporto di complementarietà,  $V_t = V_i * C_t$ , ovvero, costo a nuovo più valore dell'area moltiplicati alla rapporto di complementarietà,  $V_t = (C_n + V_t) * C_t$ , provvedendo alla risoluzione della formula,  $V_t = C_n * C_t + V_t * C_t$ , ovvero,  $V_t - V_t * C_t = C_n * C_t$ , ovvero,  $V_t * (1 - C_t) = C_n * C_t$ , concludendo lo sviluppo:

$$V_t = \frac{C_n * C_t}{(1 - C_t)} = C_n * \frac{C_t}{(1 - C_t)}$$

Di conseguenza moltiplicando il valore a nuovo del fabbricato come sopra dedotto per il rapporto di complementarietà della zona limitrofa, rapportato al  $(1 - C_t)$  sarà determinato il costo incognito dell'area.

Le operazioni si concluderanno con la valutazione complessiva dell'immobile a sommatoria tra il costo a nuovo ( $C_n$ ), eventualmente deprezzato  $(1 - D_t\%)$ , e il valore dell'area edificata ( $V_t$ ), dedotta con il procedimento alternativo appena esposto.

Di conseguenza la formula iniziale:

$$V_i = (\sum \text{costi edili} + \sum \text{costi impiantistici}) + O_c + V_t,$$

può essere ridotta alla più semplice formulazione, nel caso in cui l'immobile sia datato:

$$V_i = C_n * (1 - D_t\%) + C_n * \frac{C_t}{(1 - C_t)}$$

Pertanto:

$$V_i = C_n * [(1 - D_t\%) + C_n * \frac{C_t}{(1 - C_t)}]$$

Nel caso in l'immobile sia nuovo la component  $D_t\%$  sarà pari a 1, pertanto la formula si ridurrà:

$$V_i = C_n * [1 + \frac{C_t}{(1 - C_t)}]$$

. ALLEGATO VALUTATIVO .

. ESPLICAZIONE SCIENTIFICA METODO: .

**Tassi nella Capitalizzazione Diretta [ V6 ]  
metodo LTV**

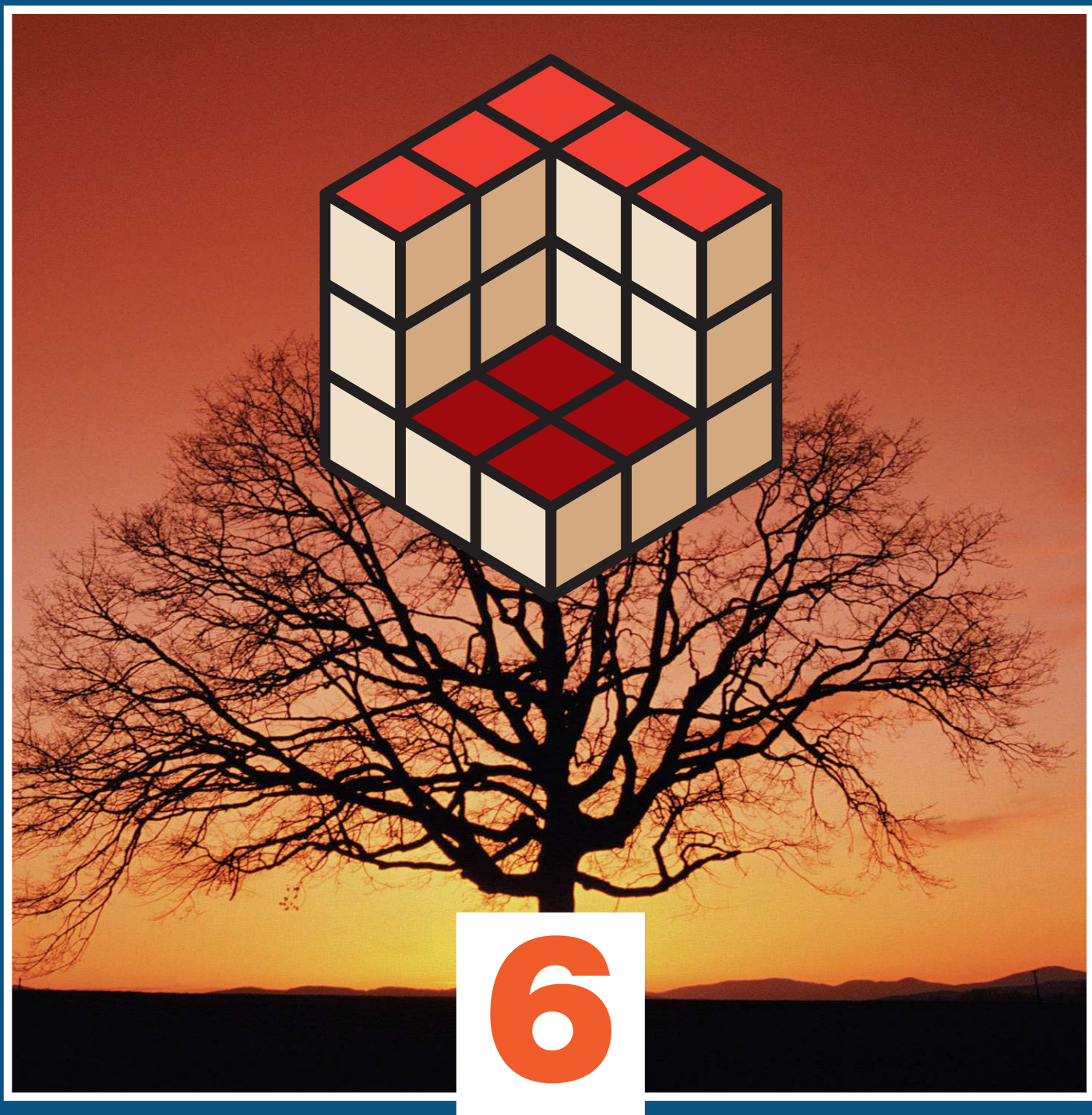
# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XLII N. 6  
novembre-dicembre 2017

**Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia**

*con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
**Lodi  
Sondrio***

*Contiene I.P.*



# IL GEOMETRA BRESCIANO

Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio Geometri  
della Provincia di Brescia

Il quadro della pittrice  
professoressa Livia Cavicchi,  
esposto nella sede del Collegio Geometri di Brescia,  
sintetizza con efficacia la multiforme attività  
del Geometra nei secoli.



Direttore responsabile  
**Bruno Bossini**

Segretario di redazione  
**Stefano Benedini**

Redazione  
**Nadia Bettari, Alfredo Dellaglio,  
Emanuela Farisoglio, Giovanni Fasser,  
Piero Fiaccavento, Stefano Fracascio,  
Francesco Ganda, Franco Manfredini,  
Giuseppe Mori, Fulvio Negri,  
Patrizia Pincioli, Giovanni Platto,  
Andrea Raccagni, Marco Tognolatti,  
Aldo Zubani**

Hanno collaborato a questo numero  
**Bruno Belotti, Gianbattista Bertelli,  
Andrea Botti, Aleandro Bottichio,  
Matteo Cominelli, Alberto Grandi,  
Stefano Lonati, Gianpaolo Maffoni,  
Gabriele Mercanti, Luciano Pilotti,  
Franco Robecchi, Elena Vacchini,  
Elisa Valcarengi, Giulio Vitale**

Direzione, redazione e amministrazione  
25128 Brescia - P.le Cesare Battisti 12  
Tel. 030/3706411  
www.collegio.geometri.bs.it

Editing e impaginazione  
**Francesca Bossini - landau**

Concessionario della pubblicità  
**Emmedigi Pubblicità**  
Via Arturo Toscanini, 41 - 25010 Borgosatollo (Bs)  
Tel. 030/6186578 - Fax 030/2053376

Stampa  
**IGB Group/Grafo**  
Via Alessandro Volta, 21/A - 25010 San Zeno Naviglio (Bs)  
Tel. 030/3542997 - Fax 030/3546207

Di questa rivista sono state stampate 8.400 copie,  
che vengono inviate agli iscritti dei Collegi di Brescia,  
Lodi e Sondrio oltre che ai principali Enti regionali,  
provinciali e nazionali e a tutti i Collegi d'Italia.

**N. 6 - 2017 novembre-dicembre**  
Pubblicazione iscritta al n. 9/75 del registro Giornali  
e periodici del Tribunale di Brescia il 14-10-1975

Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale  
DL 353/2003 (conv. L. 27/02/2004 n. 46)  
art. 1, comma 1, DCB Brescia

Associato all'USPI



Gli articoli firmati o siglati rispecchiano soltanto il pensiero dell'Autore e  
non impegnano né la rivista né il Collegio Geometri. È concessa la facoltà  
di riproduzione degli articoli e delle illustrazioni citando la fonte. Gli articoli  
e le fotografie, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

## EDITORIALE

I gas nocivi e la CO2 2

Buone Feste  
Auguri ai geometri tutti 4

## INTERVISTA

Un nuovo dirigente al Tartaglia  
"Un rapporto sempre più stretto  
tra la scuola e la professione" 5

Geometri, il "rosa" cresce ma la professione  
resta ancora un mondo fatto di uomini 11

## DAL CNGeGL

Rigenerazione del territorio, la parola al  
Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli 18

News 20

## DALLA CIPAG

News 25

## DAL COLLEGIO DI BRESCIA

L'edilizia bresciana compatta, impegnata per  
garantire legalità e sicurezza nei cantieri 26

Città ed effetti antropici tra congestione e  
inquinamento. Cosa fare e come? 36

## DAL COLLEGIO DI LODI

Nuovo logo per il Collegio di Lodi. Quando il  
geometra gioca a fare il graphic designer 38

## ASSOCIAZIONE GEOMETRI DI VALLE CAMONICA

L'Associazione Geometri di Valle Camonica  
in cifre 39

## EDILIZIA SOSTENIBILE

Qualcuno se ne è accorto? Il clima  
è già cambiato, e noi esitiamo ancora... 40

## SCUOLA

Alla scoperta dell'Adamello Un'esperienza di  
Alternanza Scuola-Lavoro al "Tartaglia" 42

All'"Einaudi" si consolida l'esperienza per una  
Alternanza Scuola-Lavoro di qualità 46

I risultati e le prove scritte  
degli Esami di Stato 2017 49

Minidrone e nuovo BCLab:  
il "Battisti" di Salò punta all'eccellenza 52

## LEGALE

I trasferimenti immobiliari:  
il rent to buy 54

## PROTEZIONE CIVILE

Sicursisma: un riferimento  
per l'adeguamento sismico 57

## SICUREZZA

Possibilità di interferenza tra gru a torre 58

## CONDOMINIO

News 61

## ESTIMO-VALUTATORI

Valutazione dell'Avviamento Commerciale  
(Determinazione del Tasso di Rendimento  
dei Valori Patrimoniali - Immobiliari) 62

## MEDIAZIONE

La mediazione delegata dal giudice 65

## CTU

Precisazioni sui compensi delle CTU 67

## GEOLOGIA

Studio del comportamento meccanico  
di terreni misti granulari 68

## CATASTO

News 71

## URBANISTICA

News 72

## TECNICA

Intervento di rinforzo strutturale  
di un pilastro in c.a.  
con tessuti in fibra di carbonio 74

La pietra  
nella stagione post-bellica 78

## CULTURA

L'architettura dipinta 82

Aggiornamento Albo  
Novità di Legge 89

Aleandro Bottichio

# Valutazione dell'Avviamento Commerciale

## (Determinazione del Tasso di Rendimento dei Valori Patrimoniali - Immobiliari)

**Nel numero 2017/3 della nostra rivista, nella sezione dedicata all'Estimo, veniva trattato l'argomento relativo all'Avviamento Commerciale, definito in linea di teorica sovrareddito di un attività commerciale, determinabile attraverso l'attualizzazione del surplus di reddito futuro, anche in relazione a opportuni tassi di attualizzazione sia di natura patrimoniale che di attinenza finanziaria. A ragione di sintesi introduttiva in tale articolo la questione dei saggi veniva affrontata in maniera piuttosto esigua, ci si propone da qui in avanti di approfondire l'argomento, partendo dai Tassi di Rendimento dei Valori Patrimoniali, che nel caso specifico della normale attività dei geometri sono generalmente i Tassi di Capitalizzazione Immobiliare. Sarà necessario un ulteriore articolo per ponderare la questione dei Tassi di natura Finanziaria**

### Tasso della Capitalizzazione Diretta

Nell'ambito della capitalizzazione diretta il tasso (i) si determina attraverso il rapporto tra il Reddito (R) e il Prezzo di mercato di un immobile (P). Nella ricerca di tale saggio è preliminare l'indagine dei dati di mercato in relazione ai redditi e ai prezzi degli immobili, nel medesimo segmento di mercato, ciò nelle more della nota formulazione:

$$i = \frac{R}{P}$$

L'analisi può avvenire attraverso i già esplicitati procedimenti in capo agli Standard Internazionali di Valutazione, nella fattispecie attraverso l'MCA, ovvero, ICA, quindi attraverso metodi derivati dalle formulazioni che saranno di seguito esposte.

### Tasso di Capitalizzazione a Valore Atteso

Rilevati i dati dei diversi immobili, ad esempio (a) e (b) e rapportati i rispettivi tassi:

$$i(a) = \frac{R(a)}{P(a)} \quad \text{e} \quad i(b) = \frac{R(b)}{P(b)}$$

Il saggio di capitalizzazione ricercato potrà rappresentare il valore atteso, considerando la frequenza, o probabilità, ciò in relazione alla seguente formulazione:

$$i = i(a) \times \frac{P(a)}{P(a) + P(b)} + i(b) \times \frac{P(b)}{P(a) + P(b)}$$

### Ricerca remota del Tasso di Capitalizzazione

Nel caso in cui il segmento di mercato caratterizzante il saggio ricercato non sia in grado di fornire dati attendibili – per scarsa attività di compravendita o di carenza d'immobili a reddito – può risultare opportuno fare riferimento a segmenti contermini a caratteristiche diverse operando le opportune correzioni.

Dovrà di conseguenza essere attuata una derivazione dell'MCA, quindi non riferito a redditi e prezzi di mercato, bensì a dati immobiliari. Gli aggiustamenti nel market comparison approach riguarderanno di conseguenza gli indicatori economico-estimativi dei diversificati segmenti di mercato, quali ad esempio la localizzazione, la tipologia immobiliare e/o edilizia, la dimensione, la tipologia di contratto e/o di forma mercato, il filtering, ecc. .

La valutazione dell'aggiustamento dovrà pertanto rispondere alla domanda: in quale percentuale il livello del prezzo unitario del segmento comparabile differisce dal livello del prezzo del segmento dell'immobile da valutare a parità di altri parametri ?

(Definizione: Marco Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix ®)

Valgano le seguenti tabelle a dimostrazione:

Tabella dati del segmento di mercato

| Canone, prezzo e parametro | Segmento (a) |        | Segmento Subjet |
|----------------------------|--------------|--------|-----------------|
|                            | Canone       | Prezzo |                 |
| Canone unitario o prezzo   | R(a)         | P(a)   | ?               |
| Localizzazione             | L(a)         |        | L(Sj)           |
| Destinazione               | D(a)         |        | D(Sj)           |
| Tipologia                  | T(a)         |        | T(Sj)           |
| Dimensione                 | Dm(a)        |        | Dm(Sj)          |

% Aggiustamenti

| Aggiustamento parametro | Reddito Unitario | Prezzo Unitario |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Localizzazione          | % L(r)           | % L(p)          |
| Destinazione            | % D(r)           | % D(p)          |
| Tipologia               | % T(r)           | % T(p)          |
| Dimensione              | % Dm(r)          | % Dm(p)         |

Tabella di valutazione

| Canone, prezzo e parametro | Reddito Unitario                    | Prezzo Unitario                     |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Canone unitario o prezzo   | R(a)                                | P(a)                                |
| Localizzazione             | % L(r) x R(a) x [ L(Sj) – L(a) ]    | % L(p) x P(a) x [ L(Sj) – L(a) ]    |
| Destinazione               | % D(r) x R(a) x [ D(Sj) – D(a) ]    | % D(p) x P(a) x [ D(Sj) – D(a) ]    |
| Tipologia                  | % T(r) x R(a) x [ T(Sj) – T(a) ]    | % T(p) x P(a) x [ T(Sj) – T(a) ]    |
| Dimensione                 | % Dm(r) x R(a) x [ Dm(Sj) – Dm(a) ] | % Dm(p) x P(a) x [ Dm(Sj) – Dm(a) ] |
| Canone o prezzo corretto   | R(a)*                               | P(a)*                               |

Elaborando i dati di cui alle suddette tabelle si giunge agli elementi di valutazione corretti, a ragione del Reddito Unitario R(a)\* e Prezzo Unitario P(a)\*:

$$R(a)^* = R(a) \times \{ 1 + \% L(r) \times R(a) \times [ L(Sj) - L(a) ] + \% D(r) \times R(a) \times [ D(Sj) - D(a) ] + \% T(r) \times R(a) \times [ T(Sj) - T(a) ] + \% Dm(r) \times R(a) \times [ Dm(Sj) - Dm(a) ] \}$$

$$P(a)^* = P(a) \times \{ 1 + \% L(p) \times P(a) \times [ L(Sj) - L(a) ] + \% D(p) \times P(a) \times [ D(Sj) - D(a) ] + \% T(p) \times P(a) \times [ T(Sj) - T(a) ] + \% Dm(p) \times P(a) \times [ Dm(Sj) - Dm(a) ] \}$$

Il reddito e il prezzo unitari corretti rappresentano il reddito e il prezzo che avrebbero avuto gli immobili del segmento (a) se si fossero trovati nel segmento dell'immobile da valutare. In tal caso il Tasso di Capitalizzazione Ricercato è pari a

$$I^* = \frac{R(a)^*}{P(a)^*}$$

(Fonte: Marco Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix ®)

### Ricerca del Tasso attraverso il Band Of Investment

Il metodo tende a ricercare il saggio di capitalizzazione attraverso la scomposizione delle componenti di finanziamento o quelle tecnico economiche di un immobile sottoposto a valutazione.

Prevede pertanto i due procedimenti, finanziario e tecnico, definiti Mortgage and Equity Components e Land and Building Components, letteralmente riconducibili a componenti mutuo – autofinanziamento e rapporto terra – immobile.

(Per entrambe Fonte: Corso REV/2015 Comitato Tecnico Scientifico GEOVAL)

### (Mortgage and Equity Components)

Il procedimento consistente nella determinazione del Tasso, attraverso l'esame ponderato del peso della componente mutuo rispetto a quello della parte in autofinanziamento, ciò attraverso la formulazione:

$$i = LTV \times im + (1 - LTV) \times ie$$

i Saggio di Capitalizzazione Ricercato

im Saggio del Mutuo

ie Saggio di Capitalizzazione dell'immobile

LTV % finanziamento dell'istituto di credito

(1 – LTV) % in autofinanziamento (1 – LTV)

L'entità ie può essere definita anche Saggio di Redditività Diretta della parte in autofinanziamento.

### (Land and building components)

Il tal caso si mira a pesare l'apporto all'entità complessiva degli elementi tecnici – economici, quali il valore del terreno e quello della costruzione (Vedasi “Il Geometra Bresciano” 2015/6, rubrica Estimo, in relazione dunque al Rapporto Complementare (Vedasi “Il Geometra Bresciano” 2014/4, rubrica Estimo).

Il tutto operando attraverso la seguente formulazione di ponderazione:

$$i = Ct \times it + (1 - Ct) \times ii$$

i Saggio di Capitalizzazione Ricercato

it Saggio del Terreno

ii Saggio dell'immobile

Ct % Rapporto di Complementarietà  $Ct = Vt / Vi$

(1-Ct) % in relazione al peso del fabbricato (1 – Ct)

### (Rapporto di Copertura del Debito - DCR)

Il Rapporto di Copertura del Debito, o Debt Coverage Ratio è un indicatore derivato dal campo delle stima cauzionali, che pone una condizione esterna legata alle garanzie di restituzione del prestito.

Il DCR deriva da rapporto tra il reddito netto (Rn) erogato dall'immobile e la rata di ammortamento (Q) del mutuo costruito sul medesimo immobile, ciò attraverso la seguente formulazione:

$$DCR = \frac{Rn}{Q} = \frac{Rn}{V \times LTV \times \frac{r}{1 - (1 + im)^{-m}}}$$

Rn Reddito netto annuo

V Valore di mercato dell'immobile

LTV % finanziamento dell'istituto di credito

im Saggio di interesse annuo del mutuo

m Durata del mutuo

$$Q = \frac{V \times LTV \times r}{1 - (1 + im)^{-m}}$$

(Fonte: Marco Simonotti, *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix®)

Ciò premesso si deduce il Tasso ricercato attraverso la seguente formulazione:

$$i = DCR \times LTV \times im$$

(Fonte: Corso REV/2015 Comitato Tecnico Scientifico GE-OVAL)

### Saggio di Redditività Diretta

Nell'ipotesi di investimento con capitale proprio, il reddito netto (Rn) dell'immobile rappresenta la sua redditività, che può essere relazionata al valore attraverso la nota formulazione di capitalizzazione  $i = Rn/V$ .

Invece nell'ipotesi di acquisizione in parte a mutuo e in parte a capitale proprio il reddito netto dell'immobile si ripartisce tra il servizio di debito (Q) e la parte destinata al proprietario, indicata come equity (E), ciò attraverso la formulazione:

$$Rn = Q + E$$

Il Saggio di Redditività (e) è dunque pari a:

$$e = \frac{E}{(1-LTV) \times V}$$

Da ciò si deduce che se

$$i = \frac{Rn}{V}$$

svolti gli opportuni passaggi

$$i = LTV \times r + (1-LTV) \times e$$

(Fonte: Marco Simonotti in *Valutazione Immobiliare Standard*, Stimatrix®)

### Tasso di Rendimento Interno TIR o Tasso Critico

In matematica finanziaria il TIR, Internal Rate of Return, o Tasso di Rendimento Interno, è quel saggio che annulla il Valore Netto Attuale (VAN), o Net Present Value, dei Costi e dei Ricavi in un'operazione di flusso di cassa, è pertanto quel Tasso che eguaglia le entrate alle uscite equivalenti:

$$VAN(i^*) = 0$$

In capo agli investimenti immobiliari l'analisi del flusso di cassa (DCFA), o Discounted Cash Flow Analysis, normalmente si esplica attraverso il Valore di Trasformazione (Vtr) di un

immobile suscettibile a trasformazione (Vedasi "Il Geometra Bresciano" 2016/3, rubrica Estimo), pertanto il TIR, detto anche Tasso Critico, è quel saggio che rende nullo il Valore di Trasformazione.

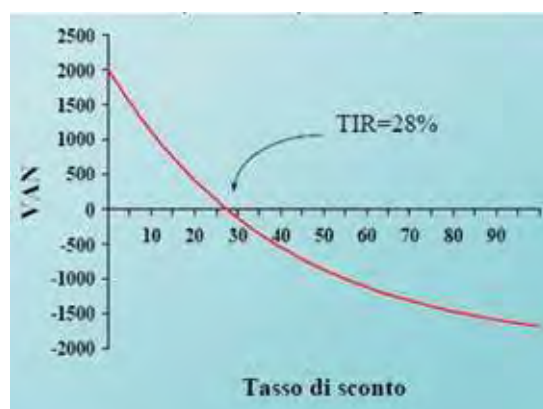
Nella valutazione degli investimenti il TIR rappresenta dunque quel tasso che eguaglia il valore di investimento P, ovvero, il prezzo di acquisto o cessione dell'immobile  $VAN(i^*) = P$

Per  $TIR < (i)$  il (Vtr o VAN) sarà negativo, pertanto l'investimento risulterà sconsigliabile,

Per  $TIR > (i)$  il (Vtr o VAN) sarà positivo, pertanto l'investimento risulterà consigliabile,

Nel caso di differenti alternative di investimento, scegliere quella che massimizza la differenza tra TIR e (i).

Valga a riprova il sottostante grafico della funzione del TIR



La relazione matematica per la determinazione del TIR è un'equazione di grado (n) con incognita ( $i^*$ ), pertanto piuttosto complessa da svolgere. Per facilitare l'operazione, anche a titolo di case study, si rimanda alla funzione TIR.COST di Excel®, quindi alla rispettiva guida interattiva. Per ulteriore comprensione valga anche la funzione VAN, sempre in Excel® e rispettivi esempi interattivi.

### Conclusioni

Nell'Ambito della valutazione dell'Avviamento Commerciale valgono le sue estese formulazioni, e loro derivazioni, ai fini della determinazione del saggio (i) di capitalizzazione da utilizzare nella formula già descritta nella rubrica Estimo de "Il Geometra Bresciano" 2017/3:

$$Vaw = (R - Vp \times (i)) \div (i')$$

Del tasso di attualizzazione finanziario ( $i'$ ) si tratterà in un successivo articolo.





## Comune di Masate (MI)



Superficie: 4,35 Km<sup>q</sup>  
Altitudine s.l.m.: 153 mt  
Abitanti: 3.180  
Densità: 731,03 ab./Km<sup>q</sup>  
Latitudine: 45° 34' 1,49"  
Longitudine: 9° 27' 49,6"  
Prefisso telefonico: 02  
C.A.P.: 20060  
Codice ISTAT: 015136  
Codice catasto: F003

### Servizi

Stazione ferroviaria: a Cassano d'Adda  
Porto: a Genova  
Aeroporto: a Milano/Linate e a Milano/Malpensa  
Carabinieri: a Vaprio d'Adda  
Guardia di finanza: a Gorgonzola  
Vigili del fuoco: a Sesto San Giovanni  
Corte d'Appello: a Milano  
Tribunale: a Milano  
Farmacia: a Masate  
Ospedale: a Vaprio d'Adda  
Scuole: a Masate  
Biblioteche: a Masate  
Musei: a Masate  
Uff.Postale: a Masate

## Descrizione

Sebbene non si abbiano notizie sulle più antiche vicende di questo comune, il cui toponimo è fatto risalire al nome romano di persona MASIUS, è certo che le sue origini risalgono indietro nel tempo, come testimonia la presenza a Milano di una famiglia de Maxate già nel Duecento. Dotata nel XIV secolo di due chiese, l'una dedicata ai Santi Naborre e Felice e l'altra a San Pietro Apostolo, nella seconda metà del Quattrocento, seguendo le vicende della pieve di Gorgonzola, alla quale apparteneva, fu infeudata dal duca Galeazzo Maria Sforza a Lucia Marliani, col diritto di trasmettere il feudo ai suoi eredi. Durante il regno di Luigi XII fu assegnata, con tutta la pieve di Gorgonzola, al nobile milanese Gian Giacomo Trivulzio, venendo in seguito sottoposta a ripetuti passaggi di proprietà: infatti, dopo aver fatto parte dei possedimenti del vescovo Ottaviano Maria Sforza Visconti, fu assegnata al marchese Massimiliano Stampa, cui subentrarono Antonio de Leyva e Antonio Robbia, tornando poi di nuovo ai Trivulzio. Sul finire del XVII secolo questa località, separata ormai dalla pieve di Gorgonzola, fu concessa al marchese Ercole Visconti di San Giorgio, passando in seguito alla nobile famiglia milanese degli Orsini Roma. Tra i monumenti meritano di essere citati la chiesa parrocchiale, intitolata a San Giovanni Evangelista e costruita nella prima metà dell'Ottocento, con una stupenda cupola affrescata, e l'oratorio di San Naborre, risalente al XV secolo.

## Localizzazione

Si estende a nord-est di Milano, sulla destra del fiume Adda, tra i comuni di Basiano, Pozzo d'Adda, Inzago, Gessate e Cambiago. Situata ad appena 5 km dal casello di Cavenago-Cambiago dell'autostrada A4 Torino-Trieste, è facilmente raggiungibile anche percorrendo le strade statali n. 11 Padana Superiore e n. 525 del Brembo, che si snodano entrambe a soli 2 km dall'abitato. La stazione ferroviaria di riferimento, sulla linea Milano-Venezia, si trova ad 8 km di distanza. Per i voli nazionali e internazionali, (almeno fino al 1998) ci si serve dell'aeroporto più vicino, che dista 31 km, mentre per i voli intercontinentali diretti si raggiunge l'aeroporto di Milano/Malpensa, situato a 68 km. Il porto commerciale e turistico è posto a 179 km. È inserita nel Parco locale d'interesse sovracomunale "Rio Vallone". Gravita prevalentemente su Milano e Vaprio d'Adda per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non disponibili sul posto.

## Storia

Sebbene non si abbiano notizie sulle più antiche vicende di questo comune, il cui toponimo è fatto risalire al nome romano di persona MASIUS, è certo che le sue origini risalgono indietro nel tempo, come testimonia la presenza a Milano di una famiglia de Maxate già nel Duecento. Dotata nel XIV secolo di due chiese, l'una dedicata ai Santi Naborre e Felice e l'altra a San Pietro Apostolo, nella seconda metà del Quattrocento, seguendo le vicende della pieve di Gorgonzola, alla quale apparteneva, fu infeudata dal duca Galeazzo Maria Sforza a Lucia Marliani, col diritto di trasmettere il feudo ai suoi eredi. Durante il regno di Luigi XII fu assegnata, con tutta la pieve di Gorgonzola, al nobile milanese Gian Giacomo Trivulzio, venendo in seguito sottoposta a ripetuti passaggi di proprietà: infatti, dopo aver fatto parte dei possedimenti del vescovo Ottaviano Maria Sforza Visconti, fu assegnata al marchese Massimiliano Stampa, cui subentrarono Antonio de Leyva e Antonio Robbia, tornando poi di nuovo ai Trivulzio. Sul finire del XVII secolo questa località, separata ormai dalla pieve di Gorgonzola, fu concessa al marchese Ercole Visconti di San Giorgio, passando in seguito alla nobile famiglia milanese degli Orsini Roma. Tra i monumenti meritano di essere citati la chiesa parrocchiale, intitolata a San Giovanni Evangelista e costruita nella prima metà dell'Ottocento, con una stupenda cupola affrescata, e l'oratorio di San Naborre, risalente al XV secolo.

## Economia

Dal punto di vista burocratico non si registra la presenza di particolari strutture: le uniche attività del genere che si svolgono localmente sono quelle connesse al funzionamento dell'ufficio postale e del municipio e, per l'assenza sul posto di una stazione dei carabinieri, il sindaco, all'occorrenza, riveste anche le funzioni di autorità di pubblica sicurezza. Nell'economia locale l'agricoltura, pur praticata con successo grazie alle favorevoli caratteristiche del suolo (che consentono proficue coltivazioni di cereali e frutteti), e l'allevamento di bovini hanno perso terreno rispetto all'industria, rappresentata da varie aziende che operano nei comparti automobilistico, chimico, del mobile e della produzione del gas. Il terziario si compone di una piccola rete distributiva (appena sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della comunità) e dell'insieme dei servizi che, oltre a quelli amministrativi e scolastici, comprendono quello bancario, per l'esercizio del credito e dell'intermediazione monetaria, e attività di consulenza informatica. Priva di servizi pubblici particolarmente significativi, non presenta strutture sociali, sportive e per il tempo libero di un certo rilievo; nelle scuole locali s'impartisce l'istruzione obbligatoria e non manca una biblioteca per l'arricchimento culturale. Le poche strutture ricettive presenti non offrono possibilità di soggiorno, mentre quelle sanitarie garantiscono il servizio farmaceutico.

## Relazioni

Non può essere considerata una meta turistica, per l'assenza di attrattive significative, ma è abbastanza frequentata per lavoro, grazie soprattutto alle sue attività industriali, che consentono di assorbire manodopera non locale; non manca, tuttavia, il pendolarismo verso le aree maggiormente industrializzate e in particolare verso il capoluogo di provincia. I suoi rapporti, alquanto rilevanti, con i comuni vicini, ai quali la popolazione si rivolge per poter frequentare gli istituti d'istruzione secondaria di secondo grado e accedere ai servizi non disponibili sul posto, si intensificano in occasione di un tradizionale appuntamento folcloristico, la festa del comune, che si svolge la prima domenica di maggio. La festa del Patrono, San Giovanni Evangelista, si celebra il 27 dicembre.