



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

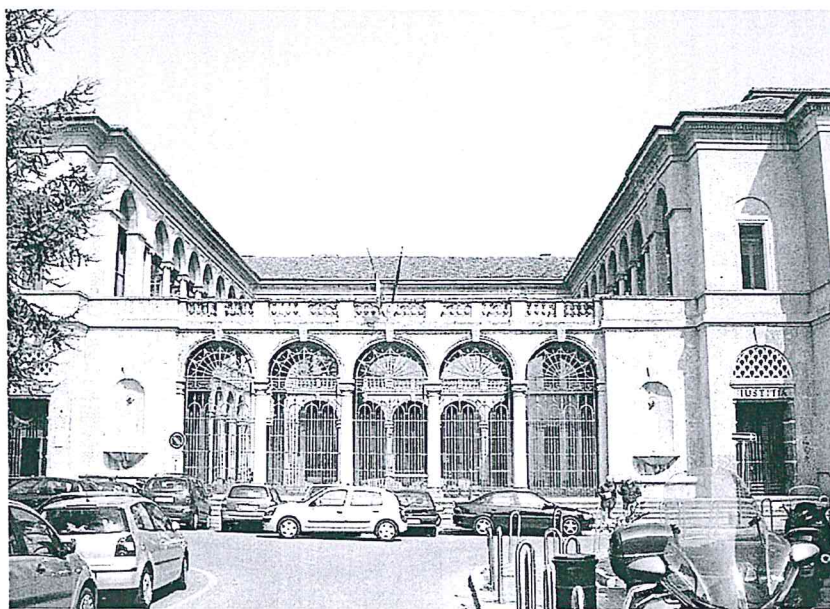
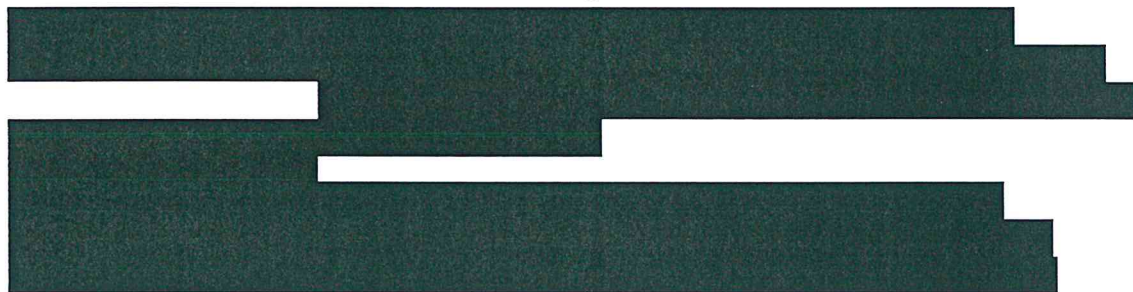
Tribunale Ordinario di Monza

G.I.: Dott.ssa CLAUDIA MARIA MICHELA BARBARA BONOMI
R.G. n. 5612/2023

Relazione di Consulenza Tecnica



e



C.T.U.: Arch. LARA VANESSA CALLIGARIS



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

INDICE

1. QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE - SCADENZE	pag. 4
2. OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
3. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO	pag. 10
3a. Documentazione catastale e titolarità	pag. 18
3b. Conformità Edilizia - Urbanistica	pag. 20
4. STIMA DEL TERRENO AGRICOLO CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO - ELEMENTI METODOLOGICI	pag. 24
5. PROGETTO DIVISIONALE	pag. 30
6. LA CONCILIAZIONE	pag. 31
7. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEI LEGALI	pag. 33
8. CONCLUSIONI	pag. 34



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N. 168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO OP - Operazioni peritali:

OP-A RG 5612-23 Verbale OP-1 - 18-07-2025
OP-B RG 5612-23 Verbale OP-2 - 19-09-2025
OP-C RG 5612-23 Verbale OP-3 - 26-09-2025
OP-D RG 5612-23 Verbale OP-4 - 30-10-2025
OP-E RG 5612-23 Verbale OP-5 - 10-11-2025

n. pagine 14

n. pagine 4
n. pagine 3
n. pagine 3
n. pagine 2
n. pagine 2

ALLEGATO DC: Documentazione Catastale:

DC-A RG 5612-23 VisuraSANalitica-38-70
DC-B RG 5612-23 Estratto Mappa 38-70

n. pagine 6

n. pagine 5
n. pagine 1

ALLEGATO DE: Documentazione Edilizia - Urbanistica:

DE-1 RG 5612-23 P.E. 52-74 Comune di Seregno
DE-2 RG 5612-23 Certificato di destinazione urbanistica

n. pagine 6

n. pagine 2
n. pagine 4

ALLEGATO VA: Valori immobiliari VAM 2025:

VA-1 RG 5612-23 TABELLA-VAM_Verbale1_27_01_2025

n. pagine 8

n. pagine 8

ALLEGATO CV: Documentazione relativa alla conciliazione

CV-1 RG 5612-23-Proposta di Acquisto ricevuta il 4.11.2025
CV-2 RG 5612-23 Proposta di Acquisto sottoscritta del 25.11.2025

n. pagine 6

n. pagine 3
n. pagine 3

OMISSIS



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N. 168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

3. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in agro del Comune di Seregno, nel quartiere di Santa Valeria, periferia ovest del nucleo abitativo.

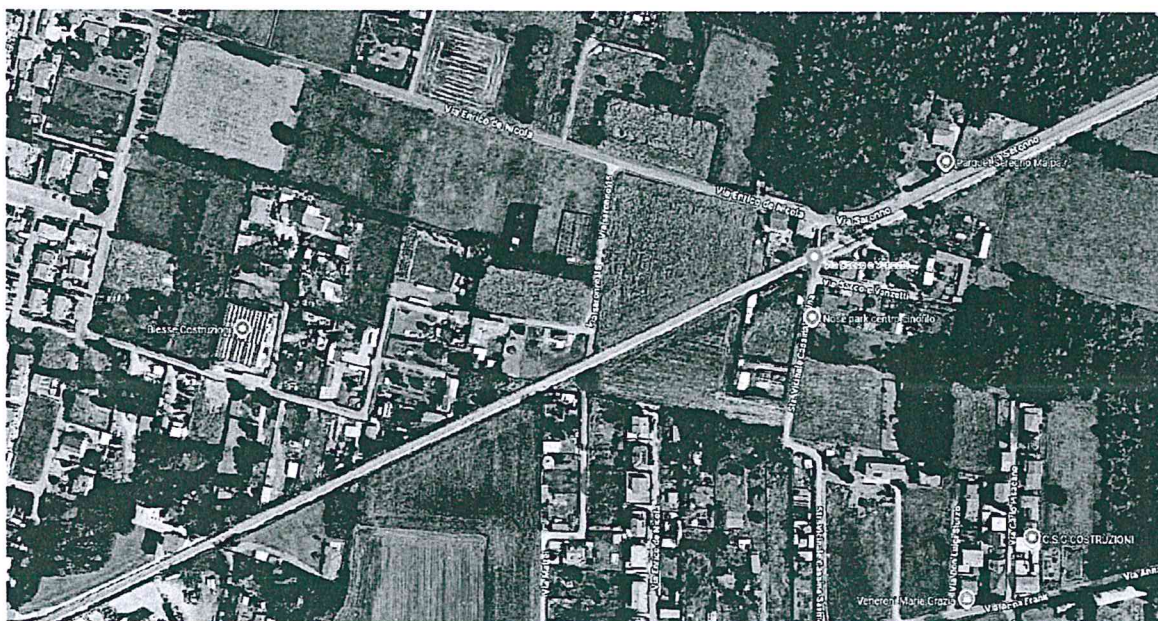


FOTO n. 1 – CONTESUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO IDENTIFICATO AL C.T. 38-70

La zona esterna di Via Sacco e Vanzetti a Seregno è prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da una posizione comoda vicino ad aree verdi come il parco Papa Giovanni Paolo II e è inserita nel parco Brianza Centrale, oltre ad essere relativamente vicina a servizi e al centro cittadino. L'area si inserisce in un contesto urbano che combina la quiete del quartiere residenziale con la facilità di accesso a spazi pubblici e attività commerciali. Nelle vicinanze sono presenti altri punti di interesse, come il Santuario Santa Valeria e la Basilica di San Giuseppe, che fanno parte del patrimonio culturale della città.

Il lotto è localizzato nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria S9 Saronno-Seregno e ai margini della via Saronno, una delle principali arterie della città, che la collega con il comune di Saronno, ma è anche una via comunale interna che attraversa il quartiere di Santa Valeria, sobborgo residenziale servito da mezzi di trasporto pubblico è in una posizione equidistante dalla strada statale dei Giovi SS 35, denominata Milano-Meda e dalla strada statale SS 36 del lago di Como e dello Spluga.

ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978



FOTO n. 4 – VISTA DI VIA SACCO VANZETTI FONDO CIECO
(sopralluogo del 26/09/2025)



FOTO n. 4 – ACCESSO TERRENO DA VIA SACCO VANZETTI
(sopralluogo del 26/09/2025)



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Il corpo fondiario in argomento ad ovest per circa 40 ml è confinante con altra proprietà dove si inserisce un fabbricato residenziale, a nord per un fronte di circa 26 ml con area agricola attigua alla linea ferroviaria S9 Saronno-Seregno e alla via Saronno. A est delimita per circa 38 ml con restanti aree e a sud con via Sacco Vanzetti per circa 26 ml, strada a fondo cieco asfaltata, dotata di una carreggiata di otto metri.

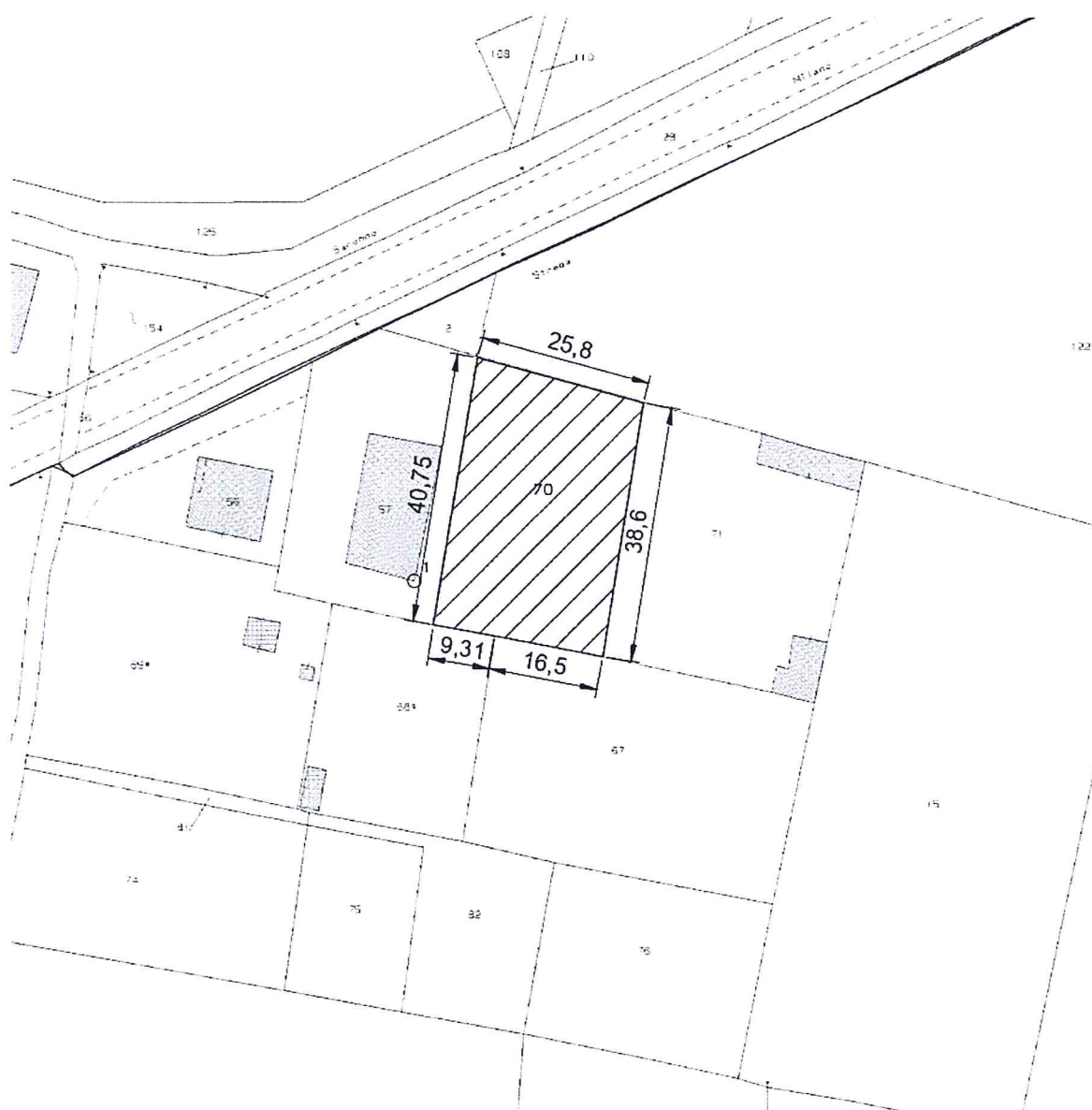


FOTO n. 5 – ELABORAZIONE GRAFICA SULLA BASE DELLA MAPPA CATASTALE IN ATTI
(sopralluogo del 26/09/2025)

Non si rileva l'aggiornamento delle mappe relativamente all'inserimento della nuova strada da parte dell'Ufficio Catastale a seguito della richiesta di Nulla Osta per recinzione, P.E. 52/1974, richiesta dal signor [REDACTED] in data 28/03/1974 prot. 176, sulla particella 14e divenuta, a seguito del frazionamento catastale del 26/09/1974 (n. 17378), particella n. 70 con una consistenza di 1020 mq.



FOTO n. 6 – AFFACCIO SU VIA SACCO VANZETTI
(sopralluogo del 26/09/2025)

Di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, il terreno è posto ad un'altitudine media di mt. 225 s.l.m., si trova ad una latitudine di 45°38'39.8" Nord e una longitudine di 9°10'59.2"Est.

Trattasi di fondo agricolo della superficie complessiva di ha 0.10.20, identificato al catasto terreni al foglio 38, particella 70. Alla data del sopralluogo (26 settembre 2025) il terreno si presentava "incolto" e recintato con moduli prefabbricati di cemento dotati di un cancello carrabile con affaccio diretto su via Sacco e Vanzetti. Tale unico accesso, di fatto, dà la possibilità di raggiungere il fondo con mezzi meccanici. Si costata inoltre che il sito necessita di coinvolge un insieme di operazioni finalizzate ad una corretta gestione

dell'area verde, non solo intervenendo mediante la potatura delle alberature presenti (n.8), delle siepi e del taglio dell'erba, piuttosto ad un processo continuo e regolare che coinvolge il terreno agricolo al fine di eliminare le piante invasive e infestanti che si possono diffondere in modo assai rapido soffocando la vegetazione autoctona e compromettendo la biodiversità.



FOTO n. 7 – TERRENO VIA SACCO VANZETTI LATO SUD
(sopralluogo del 26/09/2025)



FOTO n. 8 – TERRENO VIA SACCO VANZETTI LATO OVEST
(sopralluogo del 26/09/2025)

All'interno del lotto durante il sopralluogo (26 settembre 2025) si osserva la presenza di due baracche in stato fatiscente. Diventa necessario rimuovere le baracche e i materiali di costruzione che appaiono non ammorbante, quest'ultimi devono essere smaltiti secondo le normative vigenti. Potrebbe essere necessario un piano di smaltimento a seguito a delle indagini preliminari in loco e analisi chimiche di laboratorio. Per la pulizia del terreno si può procedere con lo sgombero dei detriti e delle sterpaglie presenti, con l'eventuale livellamento del terreno. I costi variano in base al tipo e alla quantità dei materiali da smaltire. A titolo indicativo, il costo per rimuovere un'area di 1000 mq con macerie non inquinanti può variare da circa 300 a 1.000 euro, a seconda del tipo di materiali e della complessità. Lo smaltimento dei rifiuti speciali non contaminanti può costare da 100 a 500 euro a tonnellata, a seconda della tipologia.

ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978



FOTO n. 9 – TERRENO VIA SACCO VANZETTI LATO NORD
(sopralluogo del 26/09/2025)



FOTO n. 9 – TERRENO VIA SACCO VANZETTI LATO EST
(sopralluogo del 26/09/2025)

3a. Documentazione catastale e titolarità

(cfr. Allegato "DC" n. pagine 6)

La scrivente in data 17 luglio 2025, nell'ambito degli accertamenti tecnici, ha eseguito le visure storiche mediante il portale "Visura", collegato con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, del lotto oggetto di vertenza. **(cfr. Allegato "DC/A" n. pagine 5)**

Catastalmente a seguito del frazionamento del 26/09/1974 (n. 17378) in atti dal 30/09/1978, introdotto dal signor [REDACTED], si accerta che la nuova particella n. 70 ha una consistenza pari a 1020 mq. Si specifica che quest'ultima già particella 14e è derivante dalla particella 14 con consistenza di mq 27290. Questo aggiornamento catastale risultava propedeutico alla richiesta del signor [REDACTED], in data 28/03/1974 prot. 176 di Nulla Osta per recinzione, P.E. 52/1974.

La mappa catastale non risulta aggiornata rispetto l'inserimento della nuova strada oggi denominata "via Sacco Vanzetti" da parte dell'Ufficio per mancata registrazione. Come attestato dalla sopracitata P.E. 52/1974 per l'ottenimento del Nulla Osta per la recinzione, detta strada era già prevista fin dal 1974 e la proprietà [REDACTED] ha registrato la nuova consistenza del lotto di proprietà abbandonando lembo di terreno di ml 4,00 per tutto il fronte sud del terreno, dando seguito al frazionamento del 26/09/1974 (n. 17378) in atti dal 30/09/1978, introdotto dal signor [REDACTED]. A livello toponomastico non risulta l'indirizzo e il numero civico. **(cfr. Allegato "DC/B" n. pagine 1)**

A seguito dei seguenti trasferimenti:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/12/1973 Pubblico ufficiale NOTARI Sede MONZA (MI) Repertorio n. 52903 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 6 n. 12252 registrato in data 31/12/1973 - Voltura n. 17778 in atti dal 30/09/1978.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/2007 - UU Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 2008 n. 524 registrato in data 26/05/2008 - SUCC. [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n. 51563.1/2008 - Pratica n. MI0507569 in atti dal 05/06/2008.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/07/2015 Pubblico ufficiale DI CICCIO Sede RHO (MI) - UU Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 433

registrato in data 01/03/2016 - SUCCESSIONE A [REDACTED] Voltura n. 14878.1/2016 - Pratica n. MI0109931 in atti dal 10/03/2016.

L'attuale appartenenza alle parti in causa nella misura di ciascuna quota è la seguente:

Terreni siti nel Comune di SEREGNO (Codice I625) via Sacco e Venzetti ex via De Nicola												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe		Superficie (m2)			Reddito		Dati derivati da	
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	38	70		SEMINATIVO	2		10	20	Euro 5,00 Lire 9.690	Euro 4,74 Lire 9.180	FRAZIONAMENTO del 26/09/1974 in atti dal 30/09/1978 (n. 17378)	
	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]										[REDACTED]	Proprietà 1/5
2	[REDACTED]										[REDACTED]	Proprietà 1/5
3	[REDACTED]										[REDACTED]	Proprietà 1/5
4	[REDACTED]										[REDACTED]	Proprietà 1/5
5	[REDACTED]										[REDACTED]	Proprietà 1/5

3b. Conformità Edilizia-Urbanistica

(cfr. Allegato "DE" n. pagine 6)

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- (cfr. Allegato "DE/1" n. 2 pagine)

Il corpo fondiario in argomento in Seregno, via Sacco Vanzetti ex via De Nicola, identificato al Catasto Terreni (Codice I625) al foglio 38, particella 70, ha ottenuto dal Comune di Seregno, in data 5 novembre 1974, nulla osta P.E. 52/1974, per la costruzione della recinzione in conseguenza dell'istanza inoltrata dal signor [REDACTED] in data 28/03/1974 prot. 176.

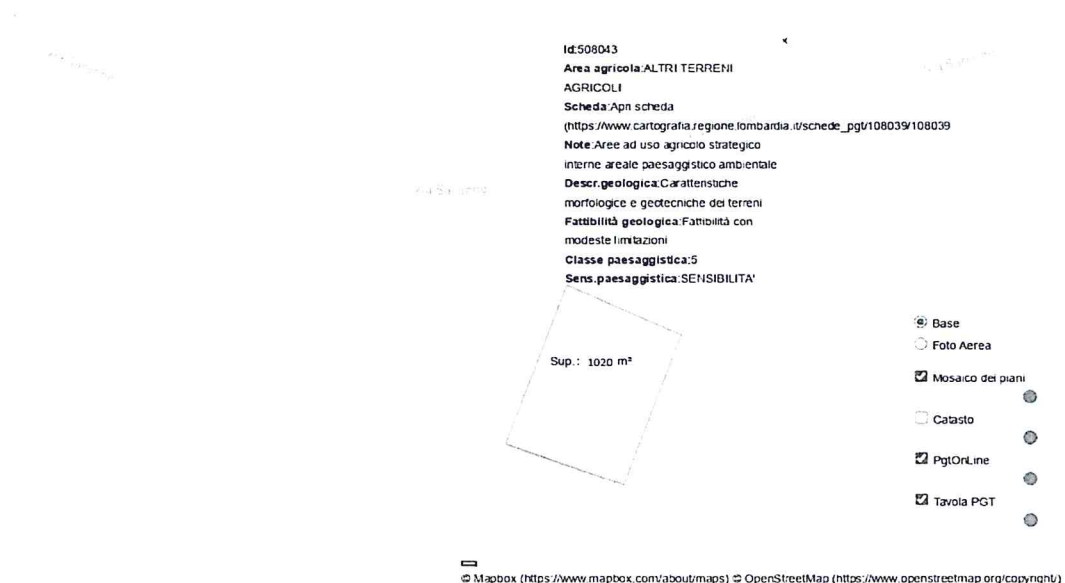
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - (cfr. Allegato "DE/2" n. 4 pagine)

A seguito della domanda inoltrata dalla scrivente, in data 13/11/2025 con prot. n. 77247, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto di vertenza, visto quanto accertato dall'ente preposto, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014 e ss.mm.ii., efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 e alla variante approvata con DCC n. 66 del 22/12/2022 avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni alla variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione c.c. n. 35 del 28 giugno 2022 e approvazione", efficace successivamente alla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19/07/2023. Il dirigente dell'area servizi per il territorio del Comune di Seregno ha attestato che l'area censita al Catasto del Comune di Seregno identificato al catasto terreni al foglio 38, particella 70 è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- **ASSETTO TERRITORIALE** Tessuti e areali: Areale paesaggistico-ambientale - Assetto paesaggistico-ambientale (pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 32
- **LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI** Assetto paesaggistico-ambientale: Area ad uso agricolo strategico (pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2 PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale (pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 32.1
- **VINCOLI DI CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA** Ambiti agricoli strategici: Ambito agricolo strategico (pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2
- **VINCOLI INFRASTRUTTURALI** Rispetto ferroviario: Rispetto ferroviario reti esistenti (pari al 18,2%) - Articolato PdR - Art. 49 REC Rete ecologica comunale: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 33.1

- **CONSUMO DI SUOLO** Consumo di suolo allo stato attuale: Aree agricole (pari al 100,0%) **COMPONENTE GEOLOGICA** Pericolosità sismica locale: Scenario di pericolosità sismica locale Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (pari al 100,0%) Classi di fattibilità geologica: Classe 2 - Edificabilità con modeste limitazioni (pari al 100,0%)
- **SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA** Classi di sensibilità paesaggistica: Classe 5 - Sensibilità molto elevata (pari al 100,0%)
- **FONDO REGIONALE AREE VERDI** Aree agricole allo stato di fatto: Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (pari al 91,6%) - Articolato PdR - Art. 33.5
- **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA** Classi di destinazione d'uso del territorio: Classe acustica 2 - Area prevalentemente residenziale (pari al 10,1%) Classe acustica 3 - Area di tipo misto (pari al 83,9%) Classe acustica 4 - Area di intensa attività umana (pari al 6,0%)

Nel CDU vengono esplicitati gli Art. 32.1.2 (Aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale) e 33.1 (Rete verde di ricomposizione paesaggistica) del Piano delle regole articolato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 66 del 22.12.2022 efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19/07/2023.



AREA D'INTERESSE STRALCIO DEL PGT ONLINE DEL COMUNE DI SEREGNO

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica n. URB/2025/00109/CDU (prot.n.77247/2005 del 13/11/2025), ricade in zona "Aree ad uso agricolo strategico" all'interno del PLIS denominato "Brianza Centrale". Le aree facente parte del parco sono poste per la gran parte a corona della città costituendo una sorta di cintura verde. Il parco "Brianza Centrale" è stato istituito dal Comune di Seregno con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 30.01.2001; la Regione Lombardia, in base alla Legge Regionale n. 86/83, ha riconosciuto con deliberazione di Giunta N° VII/5139 del 15.06.2001 il parco "Brianza Centrale" quale parco locale d'interesse sovracomunale (PLIS).

Comune di SEREGNO

X



SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

MOSAICO INFORMATIZZATO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

MOSAICO DEI PIANI DELLE AREE REGIONALI PROTETTE

AZZONAMENTI DI P.R.G. (1)

Esistenti Previste



Zone prevalentemente residenziali



Zone prevalentemente industriali ed artigianali



Zone terziarie (direzionali e commerciali/espositivi)



Zone polifunzionali (residenza, servizi, attività economiche)



Zone per verde-servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale



Zone per verde attrezzato, parchi comunali e intercomunali, attrezzature sportive e ricreative

Zone agricole

SISTEMA DELLE AREE REGIONALI PROTETTE (2)

Parchi e riserve regionali

Parchi urbani e attrezzature sportive e ricreative esistenti

Ambiti della fruizione

Ambiti della naturalità

Ambiti agricoli

Parchi locali di interesse sovracomunale (istituiti o proposti)

STRALCIO LEGENDA DEL PGT ONLINE DEL COMUNE DI SEREGNO



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N. 168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Il Parco "Brianza Centrale" è attualmente costituito da una parte del territorio comunale di Seregno, si tratta di zone che presentano un alto grado di urbanizzazione consolidatosi negli anni con poche aree verdi "interstiziali" di grande valore strategico-ambientale. Sono terreni prevalentemente agricoli, contornati spesso da boschi naturali di robinie e sambuchi, che contribuiscono alla preservazione delle specie faunistiche. Dette aree sono strategiche in quanto rappresentano l'elemento attraverso il quale è possibile mantenere caratteri naturalistici ed impedire la saturazione delle aree libere.

In base all'art. 32.1.2 del piano delle regole approvato con delibera del Consiglio comunale n. 66 del 22.12.2022 efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19/07/2023 l'area nella sua essenza risulta inedificabile per le dimensioni ridotte (1.020,00 mq) in quanto ai fini dell'edificazione di cui al Titolo III della LR 12/2005 si prevede una superficie minima di 50.000,00 mq (lotti anche non contigui, ma sempre nelle aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale o comunale).

4. STIMA DEL TERRENO AGRICOLO CON IL METODO SINTETICO

COMPARATIVO - ELEMENTI METODOLOGICI

(cfr. Allegato "VA" n. pagine 8)

La scrivente deve determinare il valore di mercato di un piccolo appezzamento di natura agricola al fine di predisporre un progetto divisionale in quote, un probabile acquisto con contrattazione bonaria, piuttosto che attraverso una procedura espropriativa.

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

DEFINIZIONI E CONCETTI

Il valore dei beni dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi concernono fattori ambientali generali della zona cui è ubicata l'area, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del terreno in esame. Per i beni rurali i principali caratteri sono:

Fattori estrinseci

- Caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- Caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- Caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- Caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- Caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- Caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- Caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- Caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

Fattori intrinseci

- Posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N.168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

- La superficie;
- Forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- Fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- Presenza di acqua nel sottosuolo;
- Sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- Presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- Presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- Indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- Presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- Particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la corretta individuazione della metodologia estimativa da adottare è opportuno richiamare che la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione dei dati elementari reali e dei dati ipotetici.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il bene in esame è il valore di mercato: la metodologia adottata si avvale del procedimento sintetico comparativo.

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di mercato, mediante paragone del bene da stimare con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni "normali" di mercato. Il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio dell'estimatore, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di

moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza del terreno il valore pertinente. Quest'ultimo viene dedotto attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati.

In relazione a quanto sopra può quindi ritenersi applicabile tale metodologia al fondo in esame. Il parametro su cui si basa la stima è rappresentato dal valore unitario a metro quadrato di superficie.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare. Inoltre, in relazione alle peculiarità delle caratteristiche riconoscibili al fondo rustico e tenuto conto dell'appetibilità e della potenzialità caratterizzanti dello stesso, la scrivente riferisce gli esiti delle indagini di natura tecnico-economica, effettuate con riferimento a fondi rustici con destinazione agricola, quale risulta il terreno in oggetto.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva del fondo, anche se sul podere non viene attualmente esercitata alcuna attività agricola.

Il valore unitario da attribuire al terreno in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche da questo posseduto, rispetto a valori medi di zona.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "Aree ad uso agricolo strategico" (Articolato PdR comune di Seregno art. 32.1.2.) i valori mediamente oscillano tra:

Vmin €/Ha 7.000,00;

Vmax €/Ha 17.100,00.

Detti valori evidenziano quotazioni i cui valori medi unitari dipendono anche dal tipo di coltura e, pertanto, sono da considerare di larga massima e comunque validi per un terreno tipo, relativo ad una azienda agricola con appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da due a cinque ettari.

Le quotazioni sono suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione e soprattutto potenzialità diversa da quella prettamente agricola.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame, non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo atteso perché si è in presenza di terreni che risentono di una maggiore appetibilità, dovuta alla vicinanza al centro urbano (circa 2000 metri), alla vicinanza della stazione ferroviaria di Seregno, inoltre il fondo è in una posizione equidistante dalla strada statale dei Giovi SS 35, denominata Milano-Meda e dalla strada statale SS 36 del lago di Como e dello Spluga (circa 1000 metri). Nel caso in specie, anche dal fatto che l'area è inserita nelle immediate vicinanze di edifici residenziali, ha una forma rettangolare, il lotto è recintato con moduli prefabbricati di cemento, dotati di un cancello carrabile con affaccio diretto su via Sacco e Vanzetti. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con riferimento al fondo agricolo in esame, possono far variare considerevolmente i valori precitati, con scostamenti sia nei valori minimi, sia nei valori massimi.

A corredo delle indagini effettuate, si è proceduto all'esame delle risultanze che emergono dai valori agricoli medi. Dalle tabelle i cui valori valevoli per l'anno 2025, approvati nella seduta del 27/01/2025, determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Monza e della Brianza ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. n.327 del 08/06/2001 e s.m. i. e L.R. Lombardia n. 3 del 04/03/2009, nella regione agraria n.2 del Comune in cui ricade il fondo, le quotazioni attribuite sono le seguenti:

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLI PER L'ANNO 2025 DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPI DI MONZA E DELLA BRIANZA (ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. n.327 del 08/06/2001 e ss.mm.ii. e L.R. Lombardia n. 3 del 04/03/2009)				
Seminativo REGIONE AGRARIA 2	Seminativo irriguo REGIONE AGRARIA 2	Orto REGIONE AGRARIA 2	Orto irriguo REGIONE AGRARIA 2	VALORE ASSUNTO (€/mq)
7,00 €/mq	7,77 €/mq	9,24 €/mq	15,13 €/mq	11,00 €/mq

(cfr. Allegato VA/1 n. 8 pagine)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Determinando il valore unitario mediante il metodo sintetico comparativo, in relazione ai valori scaturenti dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) e utilizzando in parte il procedimento statistico matematico della deviazione standard, si è in grado di determinare, l'intervallo entro il quale, può ricadere il valore unitario da attribuire al complesso oggetto di stima.

L'intervallo di valori risulta in particolare dato da: $V_m + \text{deviazione standard}$

Dove V_m rappresenta il valore medio dei dati rilevati.

Le operazioni da effettuare nel nostro caso per la determinazione complessiva del valore del fondo sono pertanto rappresentate da:

una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di mercato di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari (determinazione del valore medio agricolo);

una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche del fondo e del microintorno, viene individuato il valore unitario da adottare al fondo;

Occorre ora procedere alla valorizzazione, determinando specificatamente il valore unitario da attribuire al fondo rustico in essere.

VALORE ATTUALE DI MERCATO TERRENO AGRICOLO						
N.	DATI IDENTIFICATIVI					
	Foglio	Particella	Indirizzo	Tipologia	Superficie mq	Perimetro ml
1	38	70	Seregno via Sacco Venzetti ex via De Nicola	terreno agricolo recintato	1020	130,96
N.	TIPOLOGIA			VALORE UNITARIO	TOTALE VALORE	VALORE DI MERCATO
1	AREA			11,00 €/mq	11.220,00 €	19.106,25 €
2	RECINZIONE			75,00 €/ml	7.886,25 €	

È evidente che, per giungere alla determinazione del valore unitario (€/mq), occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul valore quali fattori intrinseci, estrinseci e di natura tecnica ed economica. Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle: caratteristiche d'intorno e delle caratteristiche del fondo stesso.

Si evidenzia che un'importante e particolare fase della vita economica di un terreno agricolo è rappresentata dalla vita economica di tutti quei fondi che sono situati ai margini ovvero esterni agli insediamenti urbani. In tale fase il valore di mercato si sostanzia attraverso l'incremento del valore connesso all'aumento della domanda insediativa, pur osservando che la destinazione urbanistica del fondo rimane sempre di tipo agricolo.

Questo particolare e specifico caso in cui ci troviamo è condizionato anche dalla localizzazione del lotto nell'ambito del tessuto della località dove sono presenti: insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze, le urbanizzazioni primarie e secondarie, l'esigua distanza dal centro urbano e dai servizi e dalle attività commerciali, la zona è servita da mezzi di trasporto pubblico è in una posizione equidistante dalla strada statale dei Giovi SS 35, denominata Milano-Meda e dalla strada statale SS 36 del lago di Como e dello Spluga (circa 1000 metri).

Per quanto sopra esposto, nella ipotesi pregiudiziale che il fondo rustico risulti, in ogni caso, libero da affittanze e da ogni vincolo od onere e sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche attribuibili al bene oggetto della presente valutazione e della situazione economica e finanziaria attuale, si ritiene di poter attribuire il seguente valore complessivo di **euro 19.106,25** corrispondente a 18,73 €/mq.

OMISSIS



ARCH. LARA VANESSA CALLIGARIS
STUDIO VIA MONTE GRAPPA N. 168/170
20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
TEL. 02/6122978

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato allo scopo di far conoscere all'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Claudia Maria Michela Barbara Bonomi la verità.

Con osservanza.

Il C.T.U.

Arch. LARA VANESSA CALLIGARIS



Cinisello Balsamo, 24 dicembre 2025