

**BOTTONI geom. GRAZIANO**  
iscritto al Collegio della Provincia di Milano al n. 7240  
Via M. Orsenigo, 4 - 20066 MELZO (MI)  
Tel. 02.95731467  
e-mail: [g.bottoni@grazianobottoni.it](mailto:g.bottoni@grazianobottoni.it)

---

## COMUNE DI LISCATE

( città metropolitana di Milano )

Determinazione N. 19 del 10/10/2023 - Cig. Z903C8DFB7

Registro Generale n. 948 del 10/10/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - I.M.U. - COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 5 D.LGS 504/1992.**

Il sottoscritto **geometra BOTTONI GRAZIANO**, cod. fisc. BTTGZN58H12F119Q, libero professionista con studio a Melzo (mi) in via Monsignor G. Orsenigo n. 4, telefono 02.95731467, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 7240, P. IVA n. 06522290961;

### incaricato

dall' **UNIONE COMUNE ADDA MARTESANA** - Settore Lavori Pubblici - a seguito di DETERMINAZIONE N. 19 del 10/10/2023 - CIG Z903C8DFB7 - Reg. Gen. N. 948 del 10/10/2023, di redigere la presente **Relazione Tecnica** riguardante la determinazione del valore venale delle aree edificabili poste all'interno del territorio del Comune di LISCATE, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili I.M.U., secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, tenuto in debito conto l'orientamento giuridico della Corte di Cassazione riportato nelle recenti sentenze relativamente al Valore Venale, predispone la relazione articolata sui seguenti punti:

- A - PREMESSA;**
- B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI;**
- C - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ STORICA E CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. pr 18 e pr 19 NTA del PGT;**
- D - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE "CITTÀ CONSOLIDATA" A MEDIA ED ALTA DENSITÀ - Art. pr 20 e pr 21 NTA del PGT, NONCHÉ AD INDICE DEFINITO - Art. pr 22 NTA del PGT;**
- E - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA "CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. pr 23 NTA del PGT, NONCHÉ ARTIGIANALE - Art. pr 24 NTA del PGT;**
- F - VALUTAZIONE AREA "CITTÀ CONSOLIDATA" DEI BENI E DEI SERVIZI, TERZIARIA e COMMERCIALE - Art. pr 26 NTA del PGT;**
- G - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE IN AMBITO AGRICOLO (PARCO AGRICOLO SUD MILANO) - Art. pr 26b e pr 26c NTA del PGT;**

- H - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ DA TRASFORMARE" - AR1a.1 e AR1a.2 NTA del PGT;
- I - VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA "CITTÀ DA TRASFORMARE" - AP1 , AP2 e AP3 NTA del PGT;

## A - PREMESSA

L'art. 5 del D.lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta Comunale sugli Immobili - I.M.U. - da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal **"valore venale in comune commercio al 1 ° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato nella compravendita di aree aventi analoghe caratteristiche"**.

Il Comune di LISCATE ha sempre applicato i Valori Venali determinati nel tempo a seguito di perizia di stima redatta da libero professionista e mirata alla specifica area edificabile oggetto di imposta, oppure desumendo il valore venale direttamente dall'atto di compravendita di terreni di recente transazione immobiliare; il sottoscritto tecnico incaricato, nello svolgimento del proprio incarico professionale, non terrà conto di detti valori in quanto la situazione del mercato immobiliare è notevolmente cambiata, arrivando quindi a determinare gli attuali Valori Venali di mercato delle aree edificabili, in base al reale valore e tenendo conto dell'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte di Cassazione in recenti sentenze. Il tutto finalizzato a fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di limitazione del contenzioso, in un settore dove è nota la difficoltà di reperimento di dati certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la presente relazione di stima, si intende stabilire dei valori di riferimento per i contribuenti, da utilizzare dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'imposta I.M.U., dovuta per le aree fabbricabili presenti sul territorio comunale.

Ciò si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per Mc. edificabile residenziale, eventualmente riparametrabile al Mq. di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel vigente PGT. Mentre per le aree commerciali e produttive, il valore verrà determinato per Mq., in quanto l'indice di riferimento per il valore venale è dato dalla superficie coperta realizzabile.

Il Comune di Liscate è dotato di Piano di Governo del Territorio, a seguito della delibera di approvazione definitiva in Consiglio Comunale N. 2 del 17.02.2017, reso eseguibile con pubblicazione sul Burl n. 24 del 14.06.2017, in applicazione del disposto della Legge Regionale n. 12/2005;

Come precedentemente riportato, la presente relazione viene redatta con lo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito a Mc. residenziale e Mq. commerciale e produttivo, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale soggette ad imposta I.M.U. in quanto non agricole, precisando che il valore determinato o per comparazione o per trasformazione, deriva comunque da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto potrebbero non coincidere con il valore di mercato specifico di una determinata area, influenzata anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

Nello specifico la Corte di Cassazione ha recentemente pronunciato di ritenere sempre la "natura giuridica" di area fabbricabile quando un terreno è inserito dal Comune nello "strumento urbanistico" come tale, a prescindere dalla sua effettiva edificabilità. In particolare, in tali pronunce si precisa che la nozione di "area fabbricabile" rimane primaria rispetto e nonostante la presenza di vincoli generici, i quali possono incidere soltanto sulla concreta valutazione del relativo Valore Venale e conseguentemente sulla base imponibile. Secondo questo orientamento, quindi, "il venir meno della concreta possibilità di utilizzare il volume

edificatorio non fa diventare il terreno NON edificabile o addirittura agricolo, ma incide esclusivamente sulla determinazione della base imponibile, fermo restando la destinazione edificabile dell'area attribuita dallo strumento urbanistico generale e la conseguente imponibilità secondo il valore venale". (Cassazione Ordinaria N. 17427/2018).

## **B - DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI**

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

## **C - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ STORICA e CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. pr 18 e pr 19 NTA del PGT**

**La città storica - Art. pr 18** - comprende sia gli ambiti della città storica che gli ambiti delle cascate storiche, normati dal PRG superato come ex zone "A".

Per nuclei di antica formazione si intende ambienti urbani temporalmente differenziati, quegli ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati.

Per gli interventi nei nuclei di antica formazione è necessario analizzare e studiare i caratteri architettonici degli edifici, in modo tale da delineare e ricostruire la storia e l'evoluzione degli interventi attuati all'interno del territorio comunale.

**La città consolidata - Art. pr 19** - sia residenziale che produttiva, al momento dell'adozione del PGT è riferita alla base catastale cartografica aggiornata al 31 dicembre 2000. Tale data fa fede nel calcolo dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici dello stato di fatto e da tali valori si può partire con l'applicazione dei meccanismi previsti dal PGT.

La tavola "*PR1 Il residuo di piano della città consolidata*" individua le aree in cui l'indice di utilizzazione fondiaria attuato è inferiore all'indice fondiario previsto dal PRG superato. La tavola è puramente indicativa ed è pertanto richiesta la presentazione di opportuna dimostrazione sul singolo lotto della presenza di residua capacità volumetrica di piano. Qualora fosse verificata la presenza di residua volumetria di piano, l'indice fondiario da prendere in considerazione come indice da raggiungere non sarà più quello previsto dal PRG superato, ma quello previsto dal presente strumento.

### **Indici e parametri urbanistici della città storica e della città consolidata residenziale:**

- Volume max come l'esistente ( VG = volume geometrico )
- SLP = Volume esistente / h 3 m.

In tali ambiti sono possibili interventi edilizi volti all'utilizzazione del volume geometrico già esistente (che è

da intendersi quale massimo volume realizzabile sull'area) o ad attuare trasferimenti volumetrici.  
 Ai fini della valutazione del valore del terreno edificabile è da tenere in considerazione il fatto che l'edificabilità non è insita nel terreno stesso ma deriva dalla preesistenza di un fabbricato; sulle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti non sono infatti ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 1.000 mq

**Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile**

|                                                                                                                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Superficie fondiaria del terreno edificatorio                                                                                                                                      | 1.000 mq |
| Indice di copertura: si ipotizza un indice di copertura esistente variabile nelle aree della città storica dal 40% al 60% e si assume come riferimento il valore medio pari al 50% |          |
| Superficie coperta : mq 1.000 x 50%                                                                                                                                                | 500 mq   |
| Volume geometrico esistente: per determinare il volume si ipotizza un'altezza media dei fabbricati di due piani abitabili più sottotetto per un'altezza media pari a 7,50 m.       |          |
| Volume massimo realizzabile: mq 500 x hm 7,50 mc / mq                                                                                                                              | 3.750 mc |
| Superficie lorda di pavimento realizzabile: mc 3.750 / m 3,00                                                                                                                      | 1.250 mq |
| Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%)                         | 500 mq   |
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq 1.250 + mq 500 / 2                                                                                                     | 1.500 mq |

**Stima del valore unitario**

Il procedimento di valutazione utilizzato è il medesimo a quello utilizzato negli ambiti della città consolidata.  
 Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona in riferimento specifico alle opere di ristrutturazione.  
 Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all'importo individuato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 17/12/2013.

**Determinazione del ricavo**

|                                                                                                                                                                                                          |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile:                                                                                                                                                 | 1.500 mq       |
| Secondo le valutazioni correnti di mercato in Liscate per appartamenti di nuova costruzione, la valutazione varia tra 2.000,00 €/mq e 2.400,00 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2.200,00 €/mq |                |
| Ricavo di vendita:                                                                                                                                                                                       |                |
| mq 1.500 x 2.200,00 €/mq                                                                                                                                                                                 | € 3.300.000,00 |

**Determinazione dei costi**

Costo di costruzione

|                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile                                                    | 1.500 mq |
| Il costo di costruzione / ristrutturazione viene assunto in 1.350,00 €/mq. per ubicazione in città storica |          |
| Costo di costruzione:                                                                                      |          |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| mq 1.500 x 1.350,00 €/mq | € 2.025.000,00 |
|--------------------------|----------------|

Oneri accessori sul costo di costruzione

|                                                                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Progetto, D.L., Sicurezza Cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):                                     |              |
| € 2.025.000,00 x 8%                                                                                                    | € 162.000,00 |
| Oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni in ambiti della città storica                                         |              |
| mc 3.750 x 27,00 €/mc                                                                                                  | € 101.250,00 |
| Contributo sul costo di costruzione:                                                                                   |              |
| mq 1.500 x € 434,67 = € 652.005,00 x 6%                                                                                | € 39.120,00  |
| Profitto dell'imprenditore immobiliare viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali<br>Profitto d'impresa: |              |
| € 2.327.370,00 x 25%                                                                                                   | € 581.842,50 |
| Totale dei costi                                                                                                       |              |
| € 2.909.212,50                                                                                                         |              |

**Determinazione del valore dell'area**

|                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori: |                 |
| Ricavi                                                                                                                                                                                                                                  | € 3.300.000,00  |
| Costi                                                                                                                                                                                                                                   | € 2.909.212,50  |
| Valore dell'area                                                                                                                                                                                                                        | € 390.787,50    |
| Valore dell'area unitario espresso per mq. di area                                                                                                                                                                                      | <b>€ 390,79</b> |
| Valore dell'area unitario espresso per capacità edificatoria in mc. , pari alla sagoma geometrica del teorico fabbricato esistente ( mc. 3.750)                                                                                         | <b>€ 104,21</b> |

Il valore sopra ottenuto viene arrotondato in **€ 105,00 / Mc.** ed **€ 390,00 / Mq.**

**CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA**

Il procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore reale dei terreni edificabili nella città storica e città consolidata nell'ambito storico, verrà utilizzato anche per i terreni edificabili residenziali, inseriti nella città consolidata a media ed alta densità edilizia, ed è quello basato sul "prezzo di trasformazione", cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria come differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita del fabbricato che può essere legittimamente realizzato sul sedime considerato e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (l'edificazione).

La quantificazione dei ricavi è quindi definibile moltiplicando il valore di mercato medio di vendita delle costruzioni (ricavato mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione) per la superficie lorda di pavimento realizzabile e commercializzabile.

Determinati i costi di costruzione ed accessori che la realizzazione dell'edificio comporterebbe, si

dedurranno questi ultimi dai ricavi, ottenendo per differenza il valore dell'area edificabile.

**D - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE “CITTÀ CONSOLIDATA” - Art. pr 20 , pr 21 e pr 22 NTA del PGT**

**La città consolidata prevalentemente RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ - Art. pr 20 NTA del PGT**

Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità si intendono gli ambiti ex zone B2 del PRG superato.

**Indici e parametri urbanistici della città consolidata residenziale a media densità:**

- Uf 0,40 mq/mq; incrementabile fino a 0,45;
  - Rcf 33%;
  - Hmax 11,50 m;
- Incrementi di SLP: al fine di migliorare la qualità energetica edilizia viene previsto un incremento di SLP per l'UF di 0,05 mq/mq che sommato all'UF previsto di 0,40 mq/mq, porta l'UF a 0,45 mq/mq.
- E' possibile usufruire di tale incremento qualora vengano realizzati edifici in classe energetica B, tra 31 - 50 kwh/mq annuo. Attualmente le nuove costruzioni vengono realizzate tutte in categoria A e pertanto si terrà conto dell'incremento dell'indice edificatorio ammesso per la SLP.

**Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile**

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 1.000 mq.

|                                                                                                                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Superficie fondiaria del terreno edificabile di riferimento                                                                                                | 1.000 mq     |
| <b>Indice di edificazione</b>                                                                                                                              | 0,45 mq / mq |
| Superficie lorda di pavimento realizzabile: mq 1.000 / 0,45                                                                                                | 450 mq       |
| Volume massimo realizzabile: mq 450 x h 3 m                                                                                                                | 1.350 mc     |
| Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%) | 180 mq       |
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq 450 + mq 180 / 2                                                                               | 540 mq       |

**Stima del valore unitario**

Il procedimento valutazione utilizzato individua il valore delle aree come differenza tra il ricavo conseguibile dall'iniziativa, cioè dalla vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri per realizzarla.

Per quanto riguarda l'individuazione del ricavo si procede mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione ed ubicazione.

Per quanto attiene all'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo di acquisizione dell'area oggetto di valutazione (oggetto della valutazione da ricercare)
- costo di realizzazione dell'edificio
- costo degli oneri di urbanizzazione
- costi accessori

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona.  
Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all’ importo individuato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 17/12/2013.  
Nei costi accessori vengono ricomprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene, quali il profitto imprenditoriale, gli oneri finanziari, spese di progettazione, direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per certificazioni comunali, ecc.

**Determinazione del ricavo**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile                                                                                                                                                                                                                                                       | 540 mq         |
| Secondo le stime OMI il valore a mq. degli appartamenti è di € 2.000,00, mentre le valutazioni correnti di mercato in Liscate per appartamenti di nuova costruzione, sentite varie agenzie immobiliari operanti sul territorio, è di circa 2.400,00 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2.200,00 €/mq |                |
| Ricavo dalla vendita:                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| mq 540 x 2.200,00 €/mq                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 1.188.000,00 |

**Determinazione dei costi**

Costo di costruzione

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile | 540 mq       |
| Il costo di costruzione viene assunto in 1.350,00 €/mq  |              |
| Costo di costruzione:                                   |              |
| mq 540 x 1.350,00 €/mq                                  | € 729.000,00 |

Oneri accessori sul costo di costruzione

|                                                                                                        |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Progetto, D.L., Sicurezza cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):                     |              |
| € 729.000,00 x 8%                                                                                      | € 58.320,00  |
| Oneri di urbanizzazione I^ e II^ per le nuove costruzioni in ambiti della città consolidata.           |              |
| mq 450 x h 3 = mc 1.350 x 27,00 €/mc                                                                   | € 36.450,00  |
| Contributo sul costo di costruzione:                                                                   |              |
| mq 540 x € 434,67 = € 234.721,80 x 6%                                                                  | € 14.083,31  |
| Profitto lordo dell'imprenditore immobiliare, viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali |              |
| Profitto d'impresa:                                                                                    |              |
| € 837.853,31 x 25%                                                                                     | € 209.463,33 |
| Totale dei costi                                                                                       |              |
| € 1.047.316,64                                                                                         |              |

**Determinazione del valore dell'area**

|                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori: |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ricavi                                                                                                              | € 1.188.000,00  |
| Costi                                                                                                               | € 1.047.316,64  |
| Valore dell'area                                                                                                    | € 140.683,36    |
| Valore dell'area unitario <b>per mq.</b>                                                                            | <b>€ 140,68</b> |
| Valore dell'area unitario per capacità edificatoria in base alla volumetria edificabile <b>per mc. ( 1.350,00 )</b> | <b>€ 104,21</b> |

Il valore sopra ottenuto ed arrotondato in **€ 105,00 / Mc.** è un dato ragguagliato a un'area con indice di edificazione pari **1,35 mc/mq. ( Mc. 1.350 / 1.000 Mq. )**

Non sono stati trovati atti di compravendita recenti per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa.

### **La città consolidata prevalentemente RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ - Art. pr 21 NTA del PGT**

Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità si intendono gli ambiti ex zone B1 del PRG superato.

#### **Indici e parametri urbanistici della città consolidata residenziale ad alta densità:**

- Uf 0,45 mq/mq; incrementabile fino a 0,50;
- Rcf 50%;
- Hmax 11,50 m;

Incrementi di SLP: al fine di migliorare la qualità energetica edilizia viene previsto un incremento di SLP per l'UF di 0,05 mq/mq che sommato all'UF previsto di 0,45 mq/mq, porta l'UF a 0,50 mq/mq.

E' possibile usufruire di tale incremento qualora vengano realizzati edifici in classe energetica B, tra 31 - 50 kwh/mq annuo. Attualmente le nuove costruzioni vengono realizzate tutte in categoria A e pertanto si terrà conto dell'incremento dell'indice edificatorio ammesso per la SLP.

#### **Determinazione della superficie lorda di pavimento vendibile**

Viene ipotizzato il calcolo su un'area di 1.000 mq.

|                                                                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Superficie fondiaria del terreno edificabile di riferimento                                                                                                | 1.000 mq    |
| <b>Indice di edificazione</b>                                                                                                                              | 0,50 mq/ mq |
| Superficie lorda di pavimento realizzabile: mq 1.000 / 0,50                                                                                                | 500 mq      |
| Volume massimo realizzabile: mq 500 x h 3 m                                                                                                                | 1.500 mc    |
| Superficie non residenziale (box, cantine, balconi, terrazzi, androni, porticati, vani scala, locali comuni, considerata per il 40% e valutata poi al 50%) | 200 mq      |
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile: mq 500 + mq 200 / 2                                                                               | 600 mq      |

#### **Stima del valore unitario**

Il procedimento valutazione utilizzato individua il valore delle aree come differenza tra il ricavo conseguibile dall'iniziativa, cioè dalla vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri per realizzarla.

Per quanto riguarda l'individuazione del ricavo si procede mediante stima sintetico comparativa del prodotto edilizio ricavabile dall'edificazione dell'area e dai prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari

caratteristiche, destinazione ed ubicazione.  
Per quanto attiene all'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo di acquisizione dell'area oggetto di valutazione (oggetto della valutazione da ricercare)
- costo di realizzazione dell'edificio
- costo degli oneri di urbanizzazione
- costi accessori

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona.  
Il costo degli oneri di urbanizzazione viene assunto in relazione all' importo individuato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 17/12/2013.  
Nei costi accessori vengono ricomprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene, quali il profitto imprenditoriale, gli oneri finanziari, spese di progettazione, direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per certificazioni comunali, ecc.

Determinazione del ricavo

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile                                                                                                                                                                                                                                                       | 600 mq         |
| Secondo le stime OMI il valore a mq. degli appartamenti è di € 2.000,00, mentre le valutazioni correnti di mercato in Liscate per appartamenti di nuova costruzione, sentite varie agenzie immobiliari operanti sul territorio, è di circa 2.400,00 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2.200,00 €/mq |                |
| Ricavo dalla vendita:                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| mq 600 x 2.200,00 €/mq                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 1.320.000,00 |

Determinazione dei costi

Costo di costruzione

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Superficie lorda di pavimento commercialmente vendibile | 600 mq       |
| Il costo di costruzione viene assunto in 1.350,00 €/mq  |              |
| Costo di costruzione:                                   |              |
| mq 600 x 1.350,00 €/mq                                  | € 810.000,00 |

Oneri accessori sul costo di costruzione

|                                                                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Progetto, D.L., Sicurezza cantieri, Progetto Impianti, C.A. e Collaudo, ecc. (8%):                                            |              |
| € 810.000,00 x 8%                                                                                                             | € 64.800,00  |
| Oneri di urbanizzazione I^ e II^ per le nuove costruzioni in ambiti della città consolidata.                                  |              |
| mq 500 x h 3 = mc 1.500 x 27,00 €/mq                                                                                          | € 40.500,00  |
| Contributo sul costo di costruzione:                                                                                          |              |
| mq 600 x € 434,67 = € 260.802,00 x 6%                                                                                         | € 15.648,00  |
| Profitto lordo dell'imprenditore immobiliare, viene assunto nella percentuale del 25% dei costi totali<br>Profitto d'impresa: |              |
| € 930.948,00 x 25%                                                                                                            | € 232.737,00 |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Totale dei costi | € 1.163.685,00 |
|------------------|----------------|

### Determinazione del valore dell'area

|                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Il procedimento assunto definisce il valore dell'area in funzione del valore edilizio ricaricabile con detrazione di tutti i costi che si devono sostenere per conseguire tale valore. Nel caso in esame si assumono i seguenti valori: |                 |
| Ricavi                                                                                                                                                                                                                                  | € 1.320.000,00  |
| Costi                                                                                                                                                                                                                                   | € 1.163.685,00  |
| Valore dell'area                                                                                                                                                                                                                        | € 156.315,00    |
| Valore dell'area unitario <b>per mq.</b>                                                                                                                                                                                                | <b>€ 156,32</b> |
| Valore dell'area unitario per capacità edificatoria in base alla volumetria edificabile <b>per mc. ( 1.500,00 )</b>                                                                                                                     | <b>€ 104,21</b> |

Il valore sopra ottenuto ed arrotondato in **€ 105,00 / Mc.** è un dato ragguagliato a un'area con indice di edificazione pari **1,50 mc/mq. ( Mc. 1.500 / 1.000 Mq. )**

Non sono stati trovati atti di compravendita recenti per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa.

#### La città consolidata prevalentemente RESIDENZIALE AD **INDICE DEFINITO** - Art. pr 22 NTA del PGT

Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito si intendono gli ambiti ex zone B3 del PRG superato. Si tratta di zone sature, edificate a seguito di Piani Attuativi ormai completamente realizzati che, in generale, sono dotati di adeguate aree a standard e parcheggi.

#### **Indici e parametri urbanistici della città consolidata residenziale ad indice definito:**

- Uf esistente;
- Rcf esistente;
- Hmax come esistente - ed in conformità alla morfologia dell'esistente;

Il valore di queste aree già edificate è dato dal Volume Geometrico esistente moltiplicato per un valore unitario pari a **€ 105,00 / Mc.**

### **E - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA "CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. pr 23 e pr 24 NTA del PGT**

#### La città consolidata prevalentemente **PRODUTTIVA** - Art. pr 23 NTA del PGT

Per ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva si intende gli ambiti ex **zone D1a** del PRG superato. Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

Nel Comune di Liscate le aree a destinazione produttiva si configurano, in via generale, come aree di possibile espansione. Per la determinazione del valore reale di mercato delle aree inserite negli ambiti della città consolidata, da consolidare e da trasformare con destinazione produttiva e terziaria del vigente strumento urbanistico comunale, si è proceduto ad una valutazione in base alla capacità edificatoria per aree non ancora lottizzate ma soggette a Piano Attuativo.

Le aree produttive esistenti comprendono le aree a vocazione prevalentemente produttiva, con presenza di aziende industriali e artigianali, laboratori, depositi e relative sedi amministrative e uffici. Nel tessuto consolidato sono presenti anche insediamenti produttivi utilizzati da tempo a destinazione commerciale, quali concessionarie di autoveicoli, esposizione e vendita mobili e componenti d'arredo, uffici ed altro.

Da una verifica dei valori reali ottenuta per comparazione con aree produttive oggetto di recenti atti di compravendita, è emerso un valore medio di **€ 100,00/ mq.**

In queste aree NON sono possibili gli interventi che prevedono l'insediamento di attività commerciali classificabili come Medie Strutture di Vendita.

I valori pubblicati sull'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre 2023 indicano un prezzo di € 800,00 / mq, per edifici in buono stato di conservazione, valore di mercato confermato anche dalle principali agenzie immobiliari presenti nella zona relativamente ai capannoni prefabbricati esistenti.

Si ritiene che l'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato sia pari al 20% circa della massima superficie copribile.

#### **Indici e parametri urbanistici della città consolidata prevalentemente produttiva:**

- Uf 0,80 mq/mq;
- Rcf 60%;
- Hmax 14 m;

Pertanto ponendo pari a mq 1, nella formula che segue, il metro quadrato di terreno di superficie fondiaria ed applicando l'indice di copertura sopra riportato, otteniamo il seguente valore dell'area:

Superficie Fondiaria  $S_f = 1 \text{ mq}$

Superficie Copribile  $S_c = 1 * 60\% = 0,60 \text{ mq}$

Si determina il valore venale dell'area nel seguente modo:

$$\text{V.V.} = 0,6 * 800 * 20\% = \text{€/mq } 96,00$$

**arrotondato ad € 100,00 €/mq.**

L'atto di compravendita utilizzato per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa è il seguente:

- Notaio R. Fiorino in Brescia - rep. n. 10834 / 6766 racc. del 18/11/2021, area produttiva di Mq. 19.538,00, di cui Mq. 3.193,00 da cedere al Comune di Liscate a titolo di Standard a Verde e Parcheggio nell'ambito della convenzione urbanistica per il Piano Attuativo denominato AP1, per il prezzo pagato di € 1.890.000,00.= pari ad un valore di €/mq 96,73;

#### **AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ex zona D1a)**

In questo ambito rientrano le seguenti aree non ancora edificate:

**Fig. 2 - Mapp. 243, 245, 247, 251, 252, 326 e 625, per complessivi Mq. catastali 36.270 ed un valore venale**

stimato di € 100,00/mq. - PROPRIETÀ soc. AVARA LISCATE PHARMACEUTICAL SERVICES S.P.A.

**La città consolidata prevalentemente ARTIGIANALE - Art. pr 24 NTA del PGT**

Per ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale si intende gli ambiti ex **zone D1a** del PRG superato. Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

**Indici e parametri urbanistici della città consolidata prevalentemente artigianale:**

- Uf 0,50 mq/mq;
- Rcf 50%;
- Hmax 14 m;

Con lo stesso metodo di valutazione della città consolidata prevalentemente produttiva, ponendo pari a mq 1, nella formula che segue, il metro quadrato di terreno di superficie fondiaria ed applicando l'indice di copertura sopra riportato, otteniamo il seguente valore dell'area:

Superficie Fondiaria  $S_f = 1 \text{ mq}$

Superficie Copribile  $S_c = 1 * 50\% = 0,50 \text{ mq}$

Si determina il valore venale dell'area nel seguente modo:

**V.V. =  $0,5 * 800 * 20\% = \text{€}/\text{mq } 80,00$**

**Si ritiene congruo il valore di € 100,00 €/mq. anche per le aree artigianali.**

**F - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE BENI E SERVIZI - TERZIARIA E COMMERCIALE DELLA "CITTÀ CONSOLIDATA" - Art. pr 26 NTA del PGT**

Per ambiti della città consolidata prevalentemente dei beni e dei servizi si intende gli ambiti ex zone D1b del PRG superato. Comprende insediamenti produttivi consolidati e che hanno assunto, per caratteristiche funzionali e derivate dal particolare contesto sub-urbano, spiccate caratteristiche commerciali.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

Da una verifica dei valori reali ottenuta per comparazione con aree produttive / commerciali oggetto di recenti atti di compravendita, è emerso un valore medio di **€ 150,00/ mq.** I valori medi riscontrati presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio, indicano un prezzo di vendita degli immobili nuovi con destinazione commerciale per Mq. non superiore ad € 1.550,00.

In queste aree sono comunque possibili anche gli interventi che prevedono l'insediamento di attività commerciali classificabili come Medie Strutture di Vendita.

I valori pubblicati sull'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre 2023 indicano un prezzo di € 1.450,00 / mq, per edifici a destinazione commerciale e terziaria, che mediato con € 1.550,00 / mq, rilevato nelle agenzie immobiliari, determina un valore medio di € 1.500,00.

Si ritiene che l'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato sia pari al 20% circa della massima

superficie copribile.

**Indici e parametri urbanistici della città consolidata dei beni e dei servizi - terziario e commerciale:**

- Uf 0,80 mq/mq;
- Rcf 50%;
- Hmax 10 m;

Pertanto ponendo pari a mq 1, nella formula che segue, il metro quadrato di terreno di superficie fondiaria ed applicando l'indice di copertura sopra riportato, otteniamo il seguente valore dell'area:

Superficie Fondiaria  $S_f = 1$  mq

Superficie copribile  $S_c = 1 * 50\% = 0,50$  mq

Si determina il valore venale dell'area nel seguente modo:

$$V.V. = 0,5 * 1.500 * 20\% = \text{€/mq } 150,00$$

**confermato in € 150,00 €/mq. valore ritenuto congruo.**

L'atto di compravendita utilizzato per la verifica del valore determinato, tramite stima comparativa è il seguente:

Notaio A. Paladini in Verona - rep. n. 5995 / 4188 racc. del 16/10/2018, area produttiva a carattere commerciale di Mq. 12.186,00.= per il prezzo di € 2.100.000,00.= pari ad un valore di €/mq 172,33; Questo valore è ritenuto superiore alla media in quanto è relativo ad una specifica area già convenzionata per lo spostamento del supermercato esistente in via Martiri della Libertà, di proprietà della soc. **MAXI DI S.R.L.**, inserito nel P.G.T. vigente quale **AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA DEI BENI E DEI SERVIZI (TERZIARIO e COMMERCIALE)** a **NORMA SPECIALE**.

**AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA DEI BENI E DEI SERVIZI (TERZIARIO e COMMERCIALE - ex zona D1b)**

In questo ambito rientrano le seguenti aree non ancora edificate:

**Fig. 8 - Mapp. 31, per complessivi Mq. catastali 2.920 ed un valore venale stimato di € 150,00/mq.**

- **PROPRIETÀ soc. GRANDOLFO AUTO S.R.L.**

**G - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICATA IN AMBITO AGRICOLO  
PARCO AGRICOLO SUD MILANO - Art. pr 26b e pr 26c NTA del PGT**

**Articolo pr 26b. Presenze non agricole in zona agricola e/o nel Parco Agricolo Sud Milano**

Gli edifici ricadenti in zona agricola, all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano che alla data di adozione del PTC del PASM risultano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto delle prescrizioni del PTC. 14.

È stata individuata una presenza non agricole in zona agricola; trattasi di una presenza produttiva in area di Parco Agricolo, nella zona a nord della Via Venezia.

Gli interventi ammessi sono: come per gli Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a], con un incremento percentuale massimo del 20% dei parametri di edificabilità di If e Rcf, in armonia con le N.T.A. del Parco Agricolo Sud Milano. Tale integrazione del patrimonio edilizio potrà essere eseguito una sola volta per

ogni unità locale insediata alla data di adozione del presente PGT senza incrementi di superficie fondiaria. In questo caso specifico l'area non ha un valore proprio in quanto risulta già completamente edificata e non risponde ai requisiti classici di area edificabile con indici planivolumetrici definiti.

Sentite le principali agenzie di intermediazione presenti sul territorio, nonché le associazioni di settore, rappresentanti delle categorie agricole, si determina il valore venale dell'area agricola con edificazione a carattere produttivo in **€ 16,00 / mq.**, in quanto il valore catastale del fabbricato è quello di riferimento per la determinazione dell'imposta IMU.

#### **Articolo pr 26c. Ambiti di interesse collettivo intercomunale**

È stata individuata una presenza non agricole in zona agricola; trattasi di un'area a mix funzionale (n.d.P. area del laghetto) è destinata ad attrezzature per lo sport, il gioco ed il tempo libero, in fondo alla via del Lago, in adiacenza alla località Cascina Nuova.

Gli interventi ammessi sono: attrezzature per il ristoro relativo alle attività di pesca sportiva esistente e l'eventuale residenza per il personale di custodia, nonché le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti. L'edificazione dovrà avvenire in armonia con le prescrizioni del PTC del Parco Agricolo Sud. Le volumetrie assentite per l'ambito sono pari alle volumetrie esistenti. Le modalità di intervento sono assimilabili a quelle previste per gli ambiti della città storica (Art. pr18).

Gli interventi in ogni caso non dovranno pregiudicare i valori ambientali e paesistici dei luoghi e potranno essere costituiti da percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree verdi attrezzate per il gioco all'aria aperta che non comportino l'inserimento di ulteriori manufatti edilizi.

Indici di Edificabilità:

IF = 0,03 m3/m2

RC = 0,10 m2/m2

In questo caso specifico l'area non ha un valore proprio in quanto risulta già completamente edificata e non risponde ai requisiti classici di area edificabile con indici planivolumetrici definiti.

Sentite le principali agenzie di intermediazione presenti sul territorio, nonché le associazioni di settore, rappresentanti delle categorie agricole, si determina il valore venale dell'area agricola con edificazione a carattere produttivo in **€ 16,00 / mq.**, in quanto il valore catastale del fabbricato è quello di riferimento per la determinazione dell'imposta IMU.

#### **Articolo pr 27. Città da consolidare**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal PRG superato, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT conferma.

Quindi, per città da consolidare si intende quella città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso e i piani volumetrici sono indicativi e nelle more delle convenzioni potranno essere modificati.

In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Il planivolumetrico riportato nelle tavole del PGT non è vincolante e riporta la ripartizione funzionale e del costruito/non costruito, ripreso dalla convenzione.

Una volta che la convenzione termina la sua efficacia (durata della convenzione), gli ambiti potranno comunque completare la SLP definita dalla convenzione stessa. Ulteriori interventi saranno ammessi a seguito della loro individuazione all'interno della città consolidata. Le tavole del PGT (Piano delle Regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

Sono state individuate tre aree produttive facenti parte di Piani Attuativi i cui termini convenzionali sono scaduti e non risultano ancora edificate:

#### **AMBITO DELLA CITTÀ DA CONSOLIDARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ex zona D2)**

In questo ambito rientrano le seguenti aree non ancora edificate:

**Fig. 2 - Mapp. 658 ed altri, per complessivi Mq. catastali 5.470 ed un valore venale stimato di € 100,00/mq.**

- **PROPRIETÀ soc. IMMOBILIARE SAN GIOVANNI L.2 S.R.L.**

#### **Articolo pr 28. Città da trasformare**

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano. All'interno del piano delle regole tali ambiti risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato.

### **H - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "CITTÀ DA TRASFORMARE" AR1a. 1 e AR1a. 2**

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico di "Classificazione del Territorio Comunale", con la sigla "AR", gli ambiti soggetti a Piani Attuativi a carattere residenziale.

#### **Denominazione ambito: AR1a.1**

Localizzazione dell'ambito: via della Resistenza;

Stato dei luoghi: l'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal vecchio PGT e riproposto con delle modifiche nella PGT vigente. Si localizza ad ovest dell'abitato di Liscate;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

Destinazioni d'uso principali ammesse: R1, AS, V, D1, D3, RT2 (vedasi Tabella 1);

Modalità d'intervento: PIANO ATTUATIVO;

Il progetto dovrà armonizzarsi con le morfologie circostanti, dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi.

Il 50% della SIp massima realizzabile dovrà essere impegnata per alloggi a carattere sociale.

All'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1a.1 dovrà essere ceduto il sedime stradale della viabilità che corre esternamente all'ambito ed identificata all'interno della scheda d'ambito per una larghezza di almeno 9,00 mt e una lunghezza di circa 340 mt.

Parametri ed indici di massima:

ST : 13.670 mq

UT : 0,30 mq/mq

Hmax : 11,5m

Rcf : 35%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

Capacità volumetrica edificatoria:  $ST \ 13.670 \times 0,30 \ (UT) \times hm \ 3 = Mc \ 12.303,00 / ST \ 13.670 = Mc \ 0,90 / 1 \ Mq$

## Considerazioni e criteri di stima

Il procedimento di stima terrà conto del valore a Mc. realizzabile nella città consolidata, deprezzato del 20% in quanto ubicato in area non urbanizzata del territorio comunale.

### Determinazione del valore dell'area

Si tratta pertanto di operare un ragguaglio del valore ottenuto per Mc. edificabile, dalla valutazione effettuata sugli ambiti della CITTÀ CONSOLIDATA, pari ad € 105,00, ridotto del 20%:

**Valore unitario area: €/mc 105,00 x 0,80 = €/mc 84,00 pari ad €/mq 93,33**

### Denominazione ambito: AR1a.2

Localizzazione dell'ambito: via della Resistenza;

Stato dei luoghi: l'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal vecchio PGT e riproposto con delle modifiche nel PGT vigente. Si localizza ad ovest dell'abitato di Liscate.

Destinazione d'uso prevalente: residenziale;

Destinazioni d'uso principali ammesse: R1, AS, V, D1, D3, RT2 (vedasi Tabella 1);

Modalità d'intervento: PIANO ATTUATIVO;

Il progetto dovrà armonizzarsi con le morfologie circostanti, dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi.

Il nuovo tratto stradale previsto a margine dell'intervento dovrà configurarsi quale elemento di ricomposizione del margine urbano, attraverso un opportuno inserimento ambientale, mediante l'utilizzo di siepi e filari realizzati con specie autoctone.

Parametri ed indici di massima:

ST: 18.460 mq

UT: 0,30 mq/mq

Hmax: 11,5m

Rcf: 35%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

Capacità volumetrica edificatoria:  $ST \ 18.460 \times 0,30 \ (UT) \times hm \ 3 = Mc \ 16.614,00 / ST \ 18.460 = Mc \ 0,90 / 1 \ Mq$

## Considerazioni e criteri di stima

Il procedimento di stima terrà conto del valore a Mc. realizzabile nella città consolidata, deprezzato del 20% in quanto ubicato in area non urbanizzata del territorio comunale.

### Determinazione del valore dell'area

Si tratta pertanto di operare un ragguaglio del valore ottenuto per Mc. edificabile, dalla valutazione effettuata sugli ambiti della CITTÀ CONSOLIDATA, pari ad € 105,00, ridotto del 20%:

**Valore unitario area: €/mc 105,00 x 0,80 = €/mc 84,00 pari ad €/mq 93,33**

**I - VALUTAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA**  
**"CITTÀ DA TRASFORMARE" AP1 - AP2 e AP3**

**Denominazione ambito: AP1**

Localizzazione dell'ambito: via San Paolo della Croce angolo via Venezia;

Stato dei luoghi: l'ambito deriva dal vecchio PRG e riconfermato dal PGT vigente;

Destinazione d'uso prevalente: produttivo;

Destinazioni d'uso principali ammesse: AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1 (vedasi Tabella 1);

Modalità d'intervento: PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo risulta già convenzionato come da Atto Pubblico a firma notaio R. FIORINO in Brescia, rep. n. 11038 / 6906 racc., sottoscritto in data 20/12/2021

Parametri ed indici di massima:

ST: 19.630,40 mq

UT: 0,50 mq/mq

Hmax (sottotrave) : 12 m

Rct : 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

**Valore unitario area: €/mq 90,00 (trattasi del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita sopra citato, arrotondato per difetto in relazione agli impegni economici derivanti dallo standard qualitativo richiesto dall'A.C. in fase di approvazione della Convenzione Urbanistica)**

**Denominazione ambito: AP2**

Localizzazione dell'ambito: via Verona;

Stato dei luoghi: l'ambito deriva dal vecchio PRG e riconfermato dal PGT vigente;

Destinazione d'uso prevalente: produttivo;

Destinazioni d'uso principali ammesse: AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1 (vedasi Tabella 1);

Modalità d'intervento: PIANO ATTUATIVO (non ancora presentato);

Parametri ed indici di massima:

ST : 40.356,30 mq

UT : 0,50 mq/mq

Hmax (sottotrave) : 12 m

Rct : 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

**Considerazioni e criteri di stima**

Il procedimento di stima terrà conto del valore a Mq. realizzabile nella città consolidata, deprezzato del 20% in quanto ubicato in area non urbanizzata del territorio comunale.

## Determinazione del valore dell'area

Si tratta pertanto di operare un ragguaglio del valore ottenuto per Mq. copribile, dalla valutazione effettuata sugli ambiti della CITTÀ CONSOLIDATA, pari ad € 100,00, ridotto del 20%:

**Valore unitario area: €/mq 100,00 x 0,80 = €/mq 80,00 (trattasi di valore venale minimo; in presenza di recente atto di compravendita si dovrà applicare come base imponibile il prezzo reale dichiarato)**

### Denominazione ambito: AP3

Localizzazione dell'ambito: via Achille Grandi;

Stato dei luoghi: l'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal vecchio PGT e riproposto con delle modifiche nella PGT vigente;

Destinazione d'uso prevalente: produttivo;

Destinazioni d'uso principali ammesse: AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1 (vedasi Tabella 1);

Modalità d'intervento: PIANO ATTUATIVO (non ancora presentato);

Parametri ed indici di massima:

ST : 44.974,80 mq

UT : 0,50 mq/mq

Hmax (sottotrave) : 12 m

Rct : 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

### Considerazioni e criteri di stima

Il procedimento di stima terrà conto del valore a Mq. realizzabile nella città consolidata, deprezzato del 30% in quanto ubicato in area non urbanizzata del territorio comunale e con una conformazione contorta difficilmente realizzabile.

## Determinazione del valore dell'area

Si tratta pertanto di operare un ragguaglio del valore ottenuto per Mq. copribile, dalla valutazione effettuata sugli ambiti della CITTÀ CONSOLIDATA, pari ad € 100,00, ridotto del 30%:

**Valore unitario area: €/mq 100,00 x 0,70 = €/mq 70,00 (trattasi di valore venale minimo; in presenza di recente atto di compravendita si dovrà applicare come base imponibile il prezzo reale dichiarato)**

Il professionista incaricato

Liscate, 30/05/2024

