

# maurizio brivio geometra

via delle suffragette 3  
23873 Missaglia (Lecco)  
tel. 039.924.1101 fax 039.924.0473  
e@mail: [maurizio.brivio@mpbsrl.it](mailto:maurizio.brivio@mpbsrl.it)  
pec: [maurizio.brivio@geopec.it](mailto:maurizio.brivio@geopec.it)  
www.mpbsrl.it  
Collegio Geometri di Lecco n. 526  
c.f. BRV MRZ 56P17 E507Q  
p.iva 02351330135

## TRIBUNALE DI LECCO CAUSA CIVILE R.G. 2165/2019

CTU: geom. Brivio Maurizio  
Giudice: dott. Boeri Carlo

-----  
**Relazione del C.T.U. geom. BRIVIO Maurizio**  
-----



## 4) descrizione dell'immobile e determinazione del valore di mercato

### 4.1) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un appezzamento di terreno sito in Merate (LC)

#### 3.1.1) Ubicazione e accessibilità

Il terreno è situato nel Comune di Merate, angolo Via Como (sp54) e Via fratelli Cernuschi Il comune di Merate è un centro della Brianza lecchese, ben collegato con altri paesi del circondario sia con infrastrutture stradali che con mezzi pubblici (sia autobus che ferrovia presente nel confinante comune di Cernusco Lombardone a una distanza di 1,5 km. All'interno del paese sono presenti le principali infrastrutture.

La zona ove è ubicato l'immobile è di tipo misto.

#### 4.1.2) Estremi catastali

L'appezzamento di terreno è identificato al Catasto dei Terreni del comune di Merate come segue:

fg. 9; particella 334; seminativo di classe 3; superficie mq. 1.450; RD 5,24: RA 5,24

fg. 9; particella 437; incolto sterile di classe 3; superficie mq. 1.458; senza reddito

fg. 9; particella 1635; seminativo arborato di classe 2; superficie mq. 780; RD 4,43:  
RA 3,22

Intestati catastali :

Proprietà: ciascuno per  $\frac{1}{4}$

Coerenze in senso orario a partire da nord: mappale 767, Via Fratelli Cernuschi;  
Via Como

(sp 54); mappale 1563

#### 4.1.3) Proprietà

Il bene sono è proprietà dei sigg.

ciascuno proprietario per  $\frac{1}{4}$ .

Agli attuali proprietari il bene è pervenuto con atto di compravendita del 23/12/1991 repertorio 126882 Notaio Modesto Bosisio.

#### 4.1.4) Situazione urbanistico-edilizia

La destinazione urbanistica del terreno, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio è la seguente:

mappale 1635: P2 – Tessuto produttivo artigianale – industriale di media dimensione (art. 37 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole)



mappale 437: parte P2 – Tessuto produttivo artigianale – industriale di media dimensione (art. 37 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole); parte Sede stradale  
 mappale 334: parte P2 – Tessuto produttivo artigianale – industriale di media dimensione (art. 37 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole); parte Sede stradale; parte ZS2 – Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovracomunali (art.53.2 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole).

Tutto il territorio è sottoposto al vincolo per tutela ambientale Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42.

Per quanto riguarda ambito P2:

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- FR1 – Abitazioni fino ad un massimo di 130 mq
- FC1 – Esercizi pubblici
- FC2 – Commercio in esercizi di vicinato.
- FT1 – Uffici e studi professionali
- FT2 – Complessi terziari e direzionali

E' consentito, con intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e, nel limite di cui al comma successivo, la nuova costruzione e/o l'ampliamento.

I principali indici e parametri edilizi sono i seguenti:

RC	Rapporto di copertura fondiaria	% 50
SpD	Superficie permeabile drenante / fondiaria	% 10
H	Altezza massima	M. 10

Per quanto riguarda ambito ZS2:

Le aree incluse nella fascia di salvaguardia sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato alla presente "estratto pgt – legenda – NTA"

Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno pianeggiante avente forma rettangolare situato all'angolo Via Como (sp54) e Via fratelli Cernuschi. Una parte del terreno, circa il 13%, situata a sud e a est è in zona di rispetto o sede stradale. La restante porzione è recintata con muretto e cancellata metallica verso Via Como e Via F.lli Cernuschi; parte con muretto e cancellata metallica e parte con muretto e recinzione in pannelli in cls lato nord verso proprietà di terzi. Non è recintato il lato ovest verso mappale 1563 sul quale è presente fabbricato a uso artigianale / industriale di proprietà della società



Attualmente è possibile accedere al terreno solamente da passaggio carraio e pedonale che insiste su terreno di proprietà della società

Il terreno è parzialmente piantumato, per la maggior parte a verde; una porzione del terreno è asfaltata.

#### 4.1.1) Servitù esistenti

E' stata rilevata la presenza di alcuni pozzetti sul mappale n. 334. Secondo quanto comunicato dalla proprietà si tratta di n. 2 tombini per fognatura (uno dei quali esterno alla recinzione) e uno per impianto elettrico.

#### **4.2) Consistenza**

La superficie catastale del terreno è pari a mq. 3.688

Dal rilievo effettuato la superficie rilevata interna alla recinzione e/o correttamente delimitata è pari a mq. 3260. Quest'area ricade completamente nell'ambito P2 – Tessuto produttivo artigianale – industriale di media dimensione.

Parte del terreno di proprietà lato sud e parzialmente est è all'esterno della recinzione. Non è stato possibile rilevare il confine in quanto lo stesso non è materializzato. Tramite sovrapposizione con estratto mappa l'area esterna alla recinzione di proprietà ha una superficie di mq. 500. Di questi 375 m. (porzione dei mappali 334 e 37) sono sede stradale; 125 m. (porzione del mappale 334) ricade in ambito ZS2 - zona di salvaguardia.

La misurazione della superficie esterna alla recinzione risente dalla precisione degli estratti mappa in scala 1:2000.

Si rileva che l'estratto mappa è complessivamente fedele allo stato rilevato: il confine Nord corrisponde con la recinzione esistente. Il confine Est, verso Via Fratelli Cernuschi prima che inizi lo svincolo della rotonda, corrisponde con la recinzione esistente. Il confine Sud non è materializzato (esterno alla recinzione) ma osservando allineamento del confine su SP54 del Mapp.1563 si può notare che vi è corrispondenza tra stato di fatto ed Estratto di Mappa. Il confine Ovest corrisponde con il cordolo esistente.

## 4.3) Stima

### 4.3.1) Criteri di stima

I fattori considerati sono i seguenti:

- Posizione Territoriale
- Destinazione urbanistica
- Superficie
- Conformazione
- Presenza di recinzione su tre lati

### 4.3.2) Fonti di informazione

Sono state consultate le seguenti fonti di informazioni:

- Osservatorio Agenzia Del Territorio
- Rilevazione prezzi provincia di Lecco anno 2020 di F.I.M.A.A.
- Siti agenzie immobiliari online

### 4.3.3) Stima del valore del bene

#### 4.3.3.1 Metodologia di Stima e determinazione del valore unitario al mq. del terreno

Non è stato possibile utilizzare metodo Market Comparison Approach per mancanza di "comparabili".

E' stato trovato solo un comparabile su agenzia immobiliare inerente vendita di un terreno sito in Merate Via Campi. L'annuncio è stato pubblicato il 10 agosto 2021. Il terreno, secondo quanto riportato dall'annuncio, ha una superficie di mq. 1.750 con rapporto di copertura 80%. La richiesta economica è di € 255.000,00 pari a € 145,71 al mq.

L'osservatorio dell'Agenzia del Territorio e la rilevazione prezzi di F.I.M.A.A. non riportano i valori dei terreni ma i valori degli immobili. E' quindi possibile una stima per trasformazione.

L'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, anno 2020 secondo semestre, per capannoni industriali in Comune di Merate zona Brugarolo riporta è € 720 al mq. (valore massimo).

La rilevazione prezzi di F.I.M.A.A. (anno 2020) per capannone in comune di Merate (Merate Bassa) riporta è pari a € 800,00 al mq. (valore massimo).

Ipotizzando un costo di costruzione pari a e 600,00 al mq. per il fabbricato, visto il Rapporto di Copertura fondiaria pari al 50%, il valore del terreno in base ai dati OMI è pari a € 60 al mq.; in base alle rilevazioni F.I.M.A.A. il valore del terreno è pari a € 100,00 al mq.

Si nota che i valori non sono omogenei.

Analizzati i vari fattori riportati nei criteri di stima, considerati i valori sopra riportati nonostante la loro disomogeneità, ritengo che il più probabile valore al mq. del terreno oggetto della presente relazione sia pari a € 110,00 al mq. (per la porzione in ambito P2)



#### 4.3.3.2 Stima del bene

La porzione di terreno in zona P2 ha un valore di (mq. 3260 \*€ 110,00) = € 358.600,00

La porzione di terreno in zona ZS2, avente una superficie di circa 125 mq, ha un valore, stimato a corpo, di € 10.000,

La porzione di sede stradale, avente una superficie di circa 375 mq, non ha valore commerciale.

La stima complessiva del bene è pari a

€ (358.600,00 + 10.000,00) = € 368.600,00 (euro trecentosessantottomilaseicento/00)

#### 4.4.3.3) Servitù esistenti

Per la rimozione delle servitù si stima un costo pari a € 10.000,00.

#### 4.4.3.4) Stima del bene al netto delle servitù.

Il valore complessivo del bene detratto dai costi per la rimozione delle servitù è pari a € (368.600,00 – 10.000) = € 358.600,00 (trecentocinquantottomilaseicento/00).

### **7) Regolarità urbanistica**

L'immobile è in regola con la normativa urbanistico-edilizia, possiede i requisiti che consentono la commerciabilità e i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.

Missaglia, 14 Ottobre 2021

IL CTU  
Maurizio Brivio

