

# Studio Tecnico Associato di Ingegneria e Architettura

Via San Gottardo n. 91 – 20900 MONZA (MI)  
TEL. 039/ 388249 – 320292 – FAX 039/ 368797  
e-mail: info@edidata.eu

## PERIZIA DI STIMA

**Oggetto: Stima del valore dell'indennità di servitù per l'occupazione di porzione di terreno di proprietà del Comune di Triuggio sito in via 11 settembre 2001 necessaria alla realizzazione di accesso all'area privata di proprietà della società IL BORGO Srl**

Il sottoscritto Ing. Gramegna Emanuele nato a Monza il 22/07/1977 C.F. GRMMNL77L22F704D, con studio in Monza, via San Gottardo 91, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della Brianza al n. A1494, ha avuto incarico dalla società IL BORGO Srl di stilare perizia di stima che ha per scopo la valutazione dell'indennità relativa all'occupazione di una porzione di terreno di proprietà comunale, identificato al NCT al foglio 17 mappale 101, sito in via 11 settembre 2001, necessaria per dare accesso al lotto di proprietà della società IL BORGO Srl distinto al NCT al foglio 17 mappali 122, 223.

### PREMESSA

La società IL BORGO Srl è proprietaria di aree site nel comune di Triuggio distinte al NCT al foglio 17 mappali 122, 223.

Tali aree, secondo la classificazione dei vigenti strumenti urbanistici comunali (PGT), sono edificabili previa approvazione di piano attuativo.

Per lo sfruttamento edificatorio la società IL BORGO Srl ha presentato istanza di piano attuativo in data 31/05/2017.

Considerato che il lotto in oggetto non è direttamente prospiciente la pubblica viabilità – via 11 settembre 2001, in sede di definizione del piano attuativo è stata individuata, in accordo con l'Amministrazione Comunale, una porzione di area di proprietà del Comune di Triuggio da destinare alla realizzazione di strada di accesso al lotto edificabile privato.

Come stabilito dalla convenzione urbanistica di p.a. tale porzione di area sarà da assoggettare a servitù perpetua di passo, a favore dell'ambito edificabile.

La servitù da istituire è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali, definite quali "... peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario" secondo l'art. 1027 del CC.

Sarà pertanto da stimare, secondo le leggi e le consuetudini attuali, il valore dell'indennità conseguente all'istituzione della servitù.

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene che sarà assoggettato a servitù è parte del mappale identificato al N.C.T. come segue:

Fg. 17 | mapp. 101 | sup. 13.808 mq | seminativo cl. 1 | R.d. 85,57 € | R.a. 78,44 €

# Studio Tecnico Associato di Ingegneria e Architettura

Via San Gottardo n. 91 – 20900 MONZA (MI)  
TEL. 039/ 388249 – 320292 – FAX 039/ 368797  
e-mail: info@edidata.eu

Coerenze da nord in senso orario: mapp. 96, 191, 8, 176, 201, 200, 221, 256, 224, 223, 170.

La proprietà risulta essere del Comune di Triuggio.

La porzione del citato mappale oggetto di servitù di passaggio, posta in adiacenza al mappale 223 di proprietà della società IL BORGO Srl, è identificato graficamente nella planimetria allegata.

Ha forma trapezia di larghezza 5,00 m e lunghezza media 14,00 m circa e consistenza di 70,27 mq.

L'area oggetto di costituzione della servitù di passo risulta allo stato attuale libera da edificazioni e libera da colture e alberature.

Si colloca a cavallo tra un isolato urbanizzato, posto ad ovest, caratterizzato da un'edificazione eterogenea con destinazione d'uso produttiva e residenziale, e ulteriori aree urbanizzate, ad est, di proprietà comunale, caratterizzate dalla presenza di spazi e servizi pubblici: il cimitero, gli edifici sede della posta e della polizia locale, il centro di raccolta rifiuti e ampi spazi a parcheggio.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PGT vigente del Comune di Triuggio, approvato con DCC n. 15 del 22/06/2013, l'area è classificata come "area verde di salvaguardia ambientale" tra le "aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche" e disciplinata dall'art. 48 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

L'indennità è determinata, in base ai criteri basilari dell'estimo, secondo la seguente espressione:

$$\text{Indennità} = V + (\text{Tr}/r) + F_p + V_{ss} + D$$

Dove:

V è il valore di mercato dell'area occupata

Tr/r i tributi relativi al terreno occupato attualizzati secondo il saggio commerciale – risultano pari a zero trattandosi di terreno di proprietà comunale

F<sub>p</sub> i frutti pendenti al momento dell'occupazione – risultano pari a zero non essendo il terreno coltivato

V<sub>ss</sub> il valore dell'eventuale soprassuolo – risulta pari a zero non essendo presente alberatura nella porzione di terreno in oggetto

D i danni arrecati alla proprietà – si ritiene che l'esercizio della servitù non comporti danni alla proprietà comunale

Considerando quanto sopra enunciato il valore dell'indennità risulta corrispondere al valore di mercato dell'area occupata.

Si ritiene congruo quantificare tale valore secondo i criteri di estimo applicati nelle procedure di esproprio per la quantificazione dell'indennità riferita ad aree agricole e comunque non edificabili.

# Studio Tecnico Associato di Ingegneria e Architettura

Via San Gottardo n. 91 – 20900 MONZA (MI)  
TEL. 039/ 388249 – 320292 – FAX 039/ 368797  
e-mail: info@edidata.eu

Considerata la destinazione urbanistica dell'area, l'effettivo utilizzo, l'assenza di colture agricole, si ritiene congruo quantificare il valore di mercato dell'area secondo i valori di mercato delle aree agricole.

La Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Monza e della Brianza definisce annualmente i valori di mercato delle aree agricole; secondo l'ultimo provvedimento disponibile (Provvedimento n. 1 del 12/06/2017), riferito all'anno 2017, si può determinare il seguente valore:

Regione Agraria n. 1, tipo di coltura: seminativo / prato: 6,00 €/mq

Tale valore unitario trova conferma anche nei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Monza e Brianza.

Per una maggiore tutela del Comune è prassi applicare la maggiorazione (triplicazione) che quantifichi l'onere che l'ente dovrebbe sostenere per acquistare un'area analoga nel medesimo contesto e nella condizione più sfavorevole che preveda la presenza di coltivatore diretto.

Applicando il valore unitario e la maggiorazione sopra evidenziati, si viene così a determinare il seguente valore per l'area che sarà gravata da servitù:

$70,27 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} \times 3 = 1.264,86 \text{ €}$  arrotondato a 1.265,00 €

Tale valore corrisponde al valore dell'indennità per l'imposizione della servitù perpetua di passo.

## CONCLUSIONI

Esperiti i necessari accertamenti, tenuto presente quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di individuare in 1.265,00 € il valore dell'indennità di servitù per l'occupazione della porzione di terreno di proprietà del Comune di Triuggio sito in via 11 settembre 2001 necessaria alla realizzazione di accesso all'area privata di proprietà della società IL BORGO Srl.

Allegati:

- Estratto mappa;
- Visura catastale;
- Estratto P.G.T. – Piano delle Regole.

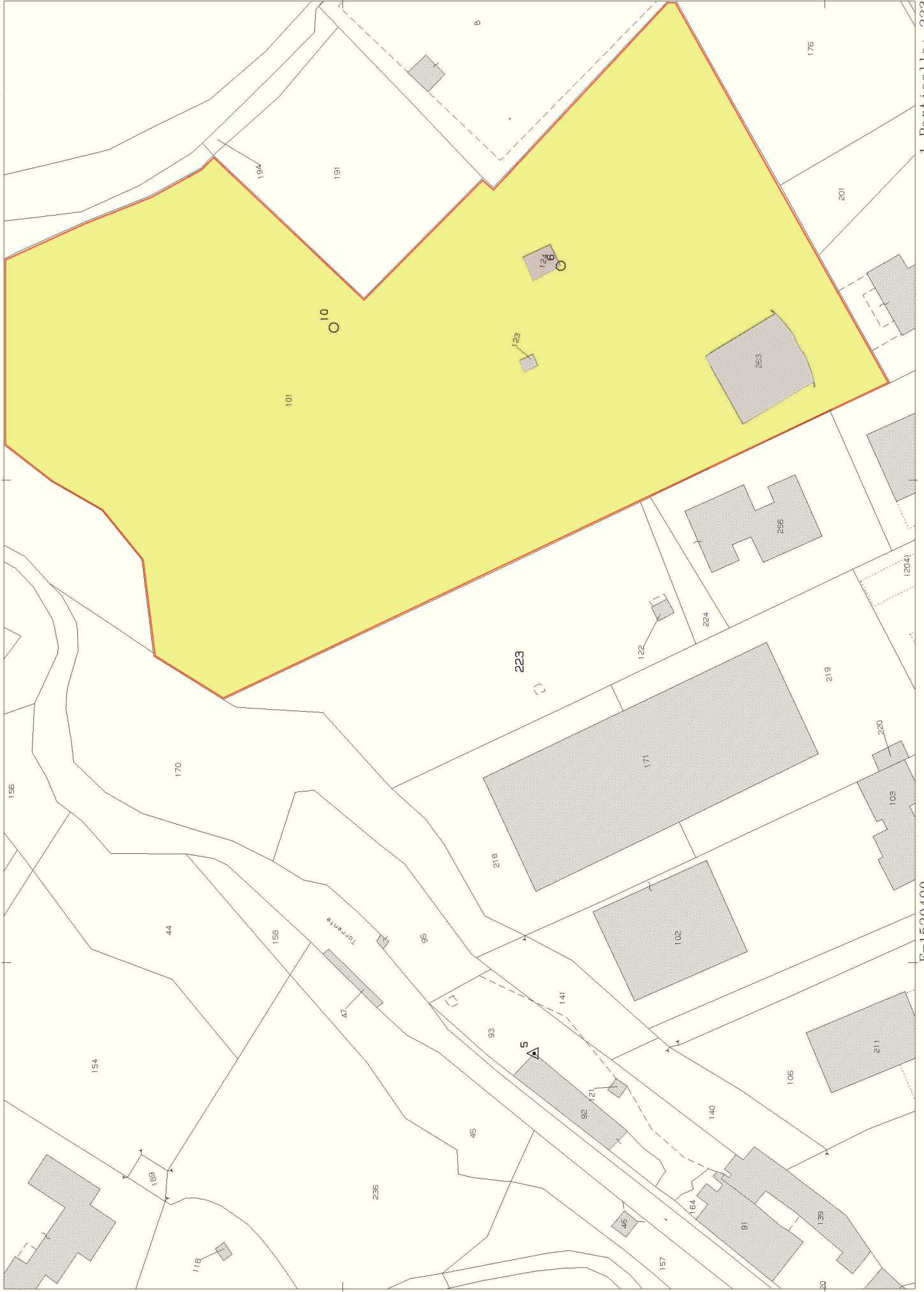
Monza, 05/03/2018

Ing. Gramegna Emanuele

Firmato digitalmente  
da

**EMANUELE  
GRAMEGNA**

O = Ordine Ingegneri  
Provincia di Monza e  
della Brianza/94601830154  
C = IT





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2018

Data: 20/03/2018 - Ora: 19.26.07 Fine

Visura n.: T377923 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TRIUGGIO ( Codice: L434)</b>
	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 17 Particella: 101</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	101		-	SEMINATIVO 1	1 38 08		Euro 85,57	Euro 78,44	<b>Tipo mappale del 06/02/2008 protocollo n. MI0102993 in atti dal 06/02/2008 (n. 102993.1/2008)</b>	
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIUGGIO CON SEDE IN TRIUGGIO	83007340157*	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Voltura in atti dal 20/02/1990 Repertorio n.: 58157 Rogante: MARIO GABBIATI Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: DESIO	
		Volume: 1 n: 1276 del 05/08/1988 (n. 10253.1/1988)	

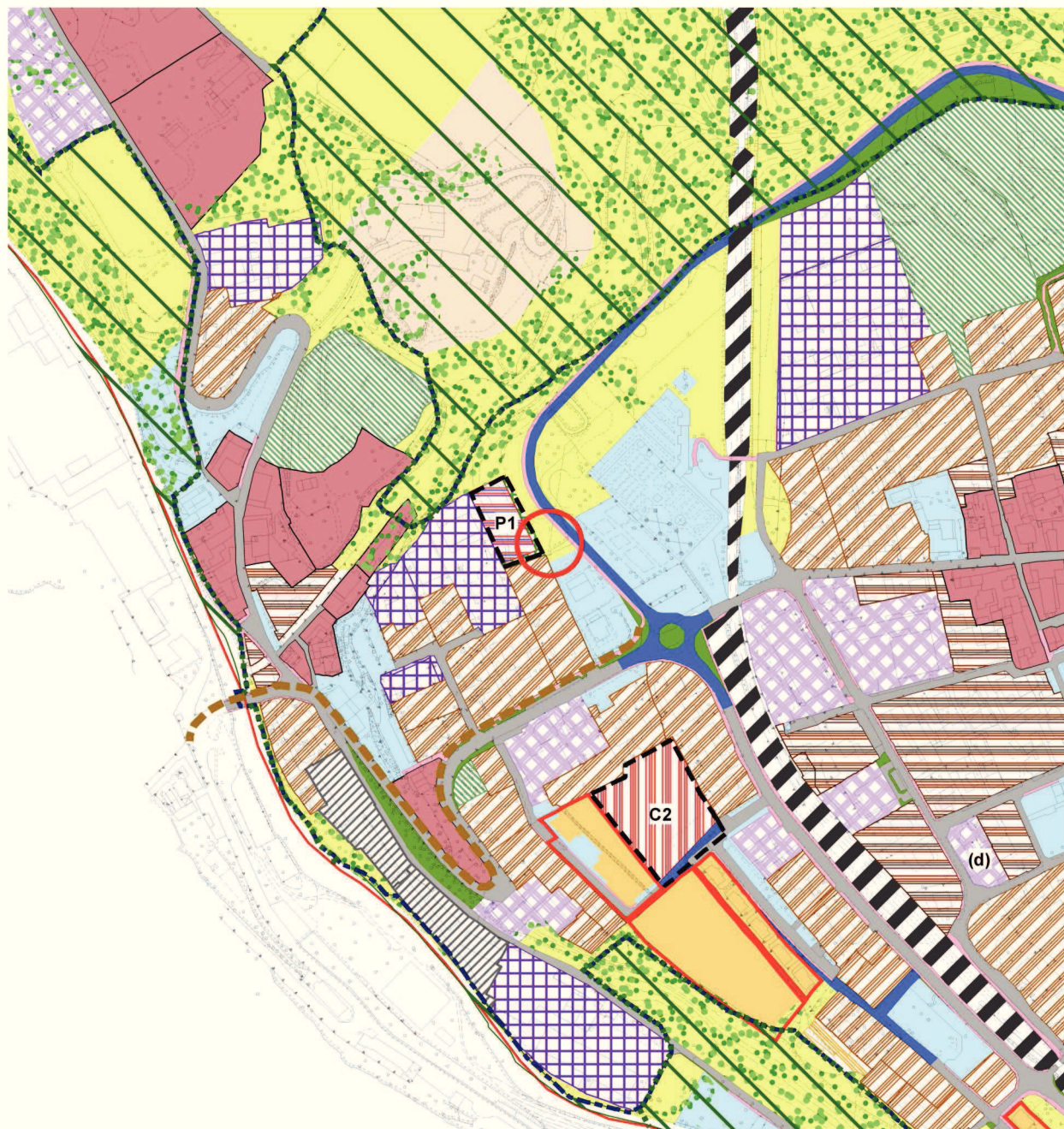
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90





Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





### Aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche

-  aree verdi di salvaguardia ambientale
-  boschi
-  orti e giardini
-  fasce di salvaguardia ambientale