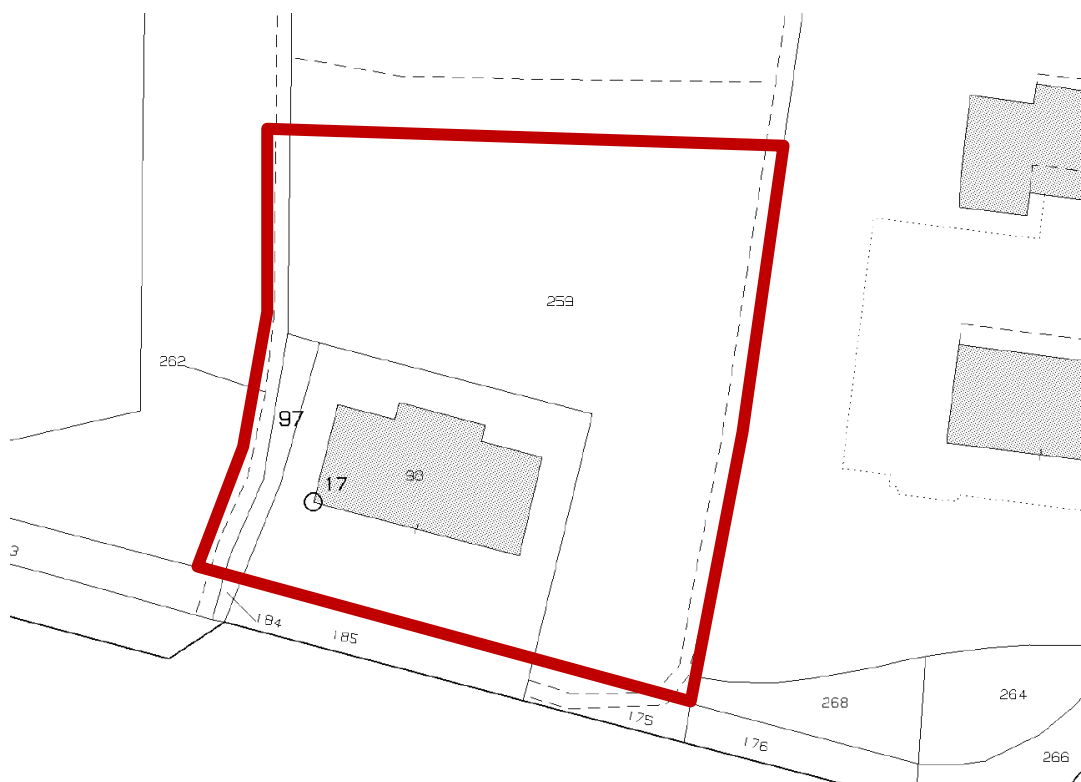




**PERIZIA DI STIMA - CENTRO CULTURALE "LATCHO DROM"**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI POSTI A BASE D'ASTA.**

Descrizione	Ubicazione	Identificazione catastale			Consistenza Sup. (m <sup>2</sup> )
		Fg	Mapp.	Sub.	
Centro Culturale "Latcho Drom"	Via S. Camillo, 29 <b>Cazzano</b>	15	98		890,00
		15	97		70,00
		15	259		1880,00
		15	262		129,00



*Figura 1: Estratto mappa catastale*

**2. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO**

L'edificio è localizzato a nord dell'abitato della frazione di Cazzano e direttamente fronteggiato dalla via S. Camillo che discende, verso la località Visconta, all'incrocio con la viabilità provinciale SP112. L'area è ben servita da infrastrutture pubbliche prossimo all'abitato di Cazzano ove si trovano servizi commerciali di prima necessità, la chiesa e alcuni esercizi pubblici di prossimità.

Il lotto è interessato dalla presenza di un percorso vicinale percorribile pedonalmente e oggetto di recupero che consente il raggiungimento del nucleo storico dell'abitato di Cazzano in meno di 50 m, oltre che consentire il collegamento verso i percorsi campestri posti a nord.



**CITTÀ DI BESANA IN BRIANZA**  
**Provincia di Monza e Brianza**



Figura 2: inquadramento territoriale

Il lotto si trova in spazio aperto e panoramico verso le Prealpi lombarde e in situazione sufficientemente protetta dalla vicina zona produttiva.

Il lotto in vendita si sviluppa su più mappali catastali e attualmente vi è presente su una porzione di area un vecchio edificio pubblico in stato di abbandono originariamente adibito a scuola comunale.

L'edificio in questione è posto sul mappale 98 ed è caratterizzato da un unico piano principale e con alcuni locali seminterrati del quale si riporta di seguito rappresentazione planimetrica del piano terra fig. 3.

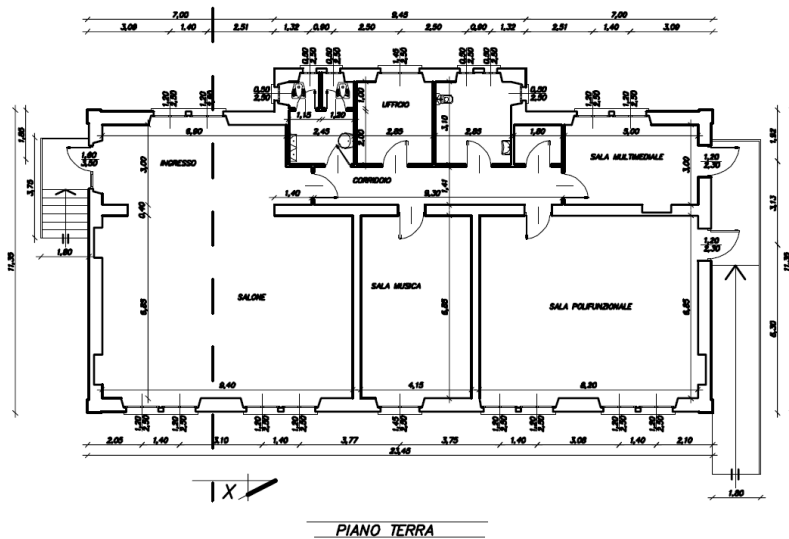


Figura 3: Pianta



### 3. VALUTAZIONE DI INTERESSE CULTURALE

L'immobile essendo esistente da oltre 70 ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 è stato sottoposto alla Valutazione di Interesse Culturale da parte della Soprintendenza regionale. Detta valutazione si è conclusa con la disposizione emessa in data 18/10/2022 n. prot. 24476 con il seguente esito:

*“l'edificio, realizzato come scuola comunale a partire dagli anni Venti del Novecento, presenta caratteristiche meramente edilizie non idonee alla sottoposizione a tutela diretta.*

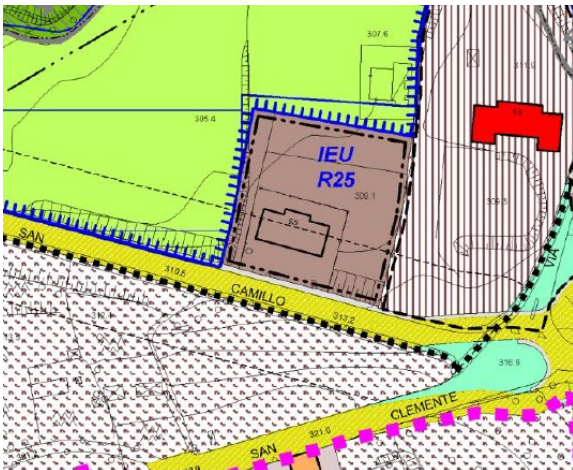
*Tuttavia si evidenziano le seguenti cautele:*

*in base alle caratteristiche geomorfologiche favorevoli all'insediamento antico e ai pregressi rinvenimenti effettuati nel territorio comunale di Besana in Brianza, l'immobile ricade all'interno di un'area a rischio di rinvenimenti archeologici. Pertanto, in caso di interventi di scavo e/o demolizione e/o costruzione comportanti manomissioni del sottosuolo anche di lieve entità nell'area in oggetto. I progetti dovranno essere preventivamente sottoposti a valutazione da parte della Soprintendenza competente per mettere in atto le opportune azioni di tutela.*

### 4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Con atto C.C. n. 25 del 28/04/2022 il complesso immobiliare di cui trattasi è stato oggetto di variante urbanistica divenuta esecutiva con pubblicazione al BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 31 – di Mercoledì 03 agosto 2022.

La predetta variante, come rappresentate nell'allegato estratto del Piano delle Regole, determina sui lotti la seguente destinazione urbanistica:



#### **mappali 98, 97:**

interamente compresi in area Residenziale di Completamento di tipo 1 – soggetta a IEU R25;

#### **mappale 262:**

circa 10% destinato a Strada Comunale di tipo F;

circa 50% Residenziale di Completamento di tipo 1 – soggetta a IEU R25;

circa 40% Aree Agricole di Tutela ricomprese entro il Perimetro PLIS la Valletta

#### **mappale 259:**

circa 80% Residenziale di Completamento di tipo 1 – soggetta a IEU R25;

circa 20% Aree Agricole di Tutela ricomprese entro il Perimetro PLIS la Valletta

#### **Vincoli:**

- Fascia di rispetto stradale lungo via S. Camillo;
- Per la parte ricadente in area agricola: PLIS la Valletta, Aree Agricole Strategiche del PTC Provinciale;
- Classe di fattibilità geologica di tipo 2

#### **Modalità di intervento edificatorio**

- U.f. = utilizzazione fondiaria: 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>);
- He = altezza massima: 11,00 m, con un massimo di 3 piani abitabili;
- Rc = rapporto di copertura: 40%



**CITTÀ DI BESANA IN BRIANZA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

- Af = superficie permeabile: 30%

**IEU\_R25** – (permesso di costruire convenzionato)

a) l'intervento è subordinato a:

- completamento del marciapiede lungo via San Camillo per tutto il fronte del lotto;
- realizzazione di un attraversamento pedonale regolato e attrezzato di via San Camillo in corrispondenza del limite Ovest;
- realizzazione di percorso pedonale di collegamento fra via San Camillo e la Strada Vicinale di Beveretta;
- realizzazione di opere finalizzate alla riqualificazione del sentiero esistente di collegamento fra via San Camilo e via San Clemente.

b) le opere di cui sopra sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione

## 5. CRITERI DI STIMA E ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto d'asta si elencano i seguenti criteri di determinazione:

1. La ridotta ricaduta dei lotti in area agricola non altera la consistenza del valore complessivo. Inoltre in relazione agli impegni conseguenti all'attuazione dell'intervento edilizio unitario le porzioni di area agricola potrebbero essere utili per localizzare sul loro sedime il passaggio di collegamento tra via San Camillo e la vicinale della Beveretta;
2. La consistenza immobiliare esistente è significativamente inferiore alla potenzialità volumetrica riconosciuta dalla variante al PGT e ne consegue che il valore del terreno è condizionato dal rendimento potenziale connesso all'utilizzazione complessiva del volume costruibile;
3. Gli elementi consistenti nella demolizione del fabbricato e gli oneri urbanizzativi previsti dalla IEU saranno valutati come fattori eventualmente detrattivi della stima.

Il contesto immobiliare di Besana in Brianza presenta un contesto a volte di edilizia estensiva inserita in una successione di lotti edificati a volte in edifici prossimi all'area aperta agricola di particolare apertura verso visuali di ampio respiro. Il lotto in questione è posto in un'area completamente libera su tre lati e in zona pressoché sommitale rispetto al territorio circostante che degrada verso i territori in località Visconta e verso il Comune di Renate. Lo sguardo si perde verso nord ad ammirare l'arco delle Prealpi lombarde e oltre.

La ricerca delle proposte di vendita di terreni agricoli svolta nel corso del corrente anno solare ha evidenziato un indice di valore del volume costruibile da un minimo di 95 €/m<sup>3</sup> ad un massimo di 190 €/m<sup>3</sup> edificabile.

Le proposte analizzate sono riferite a lotti di terreni liberi ed ineditati di modeste dimensioni e finalizzate alla realizzazione di modesti interventi unifamiliari. Detto contesto certamente influisce per far tendere la proposta di vendita verso un livello superiore di mercato in proporzione ai contenuti volumi complessivi in gioco. Entro un'operazione commerciale la trattativa dell'operatore che intende proporre al mercato un prodotto costruito deve evidentemente considerare un giusto rapporto tra valore del terreno e valore del prodotto finito che nel caso di una villa unifamiliare potrebbe non essere determinante in rapporto ad altri fattori quali posizione, contesto, indipendenza, ecc..

## 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE A BASE D'ASTA

Elementi considerati nel calcolo del valore venale	UNITÀ	Valori
Superficie lotto edificabile (zona Residenziale di tipo 1	mq	2.200,00
UF = utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50



**CITTÀ DI BESANA IN BRIANZA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

Volume costruibile (H teorica 3m)	mc	3.300,00
Stima volume edificio esistente da demolire	mc	1.730,02
Stima superficie opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo	mq	650,00
Valore indicativa dei contributi di costruzione per OOUU	€	86.130,00

Sulla base degli elementi di calcolo sopra elaborati e in considerazione dei valori minimi e massimi del mercato immobiliare di lotti liberi in Besana in Brianza, si è considerato il potenziale valore immobiliare del terreno decurtato dei costi conseguenti alla demolizione del fabbricato esistente e relativi oneri per lo smaltimento, questi solo marginalmente compensati dal riuso di materiali da costruzione.

Si è altresì valutato che i costi di attuazione della IEU in termini di opere di urbanizzazione necessarie per l'ottenimento del Permesso di Costruire convenzionato non comporta elementi riduttivi del valore in considerazione che, le predette opere, sono realizzabili a scomputo dei contributi di costruzione che risultano certamente confrontabili con il valore parametrico dei costi di sistemazione delle superfici oggetto di trattativa della convenzione.

Tenuto conto degli elementi e delle considerazioni espresse si conclude che il valore a base d'asta del presente immobile sia determinato in:

**420.000,00 €**

Besana in Brianza, lì 11.11.2022

**Il Responsabile del Settore Tecnico**  
(Arch. Alberto Maria Biraghi)

*Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e norme collegate*