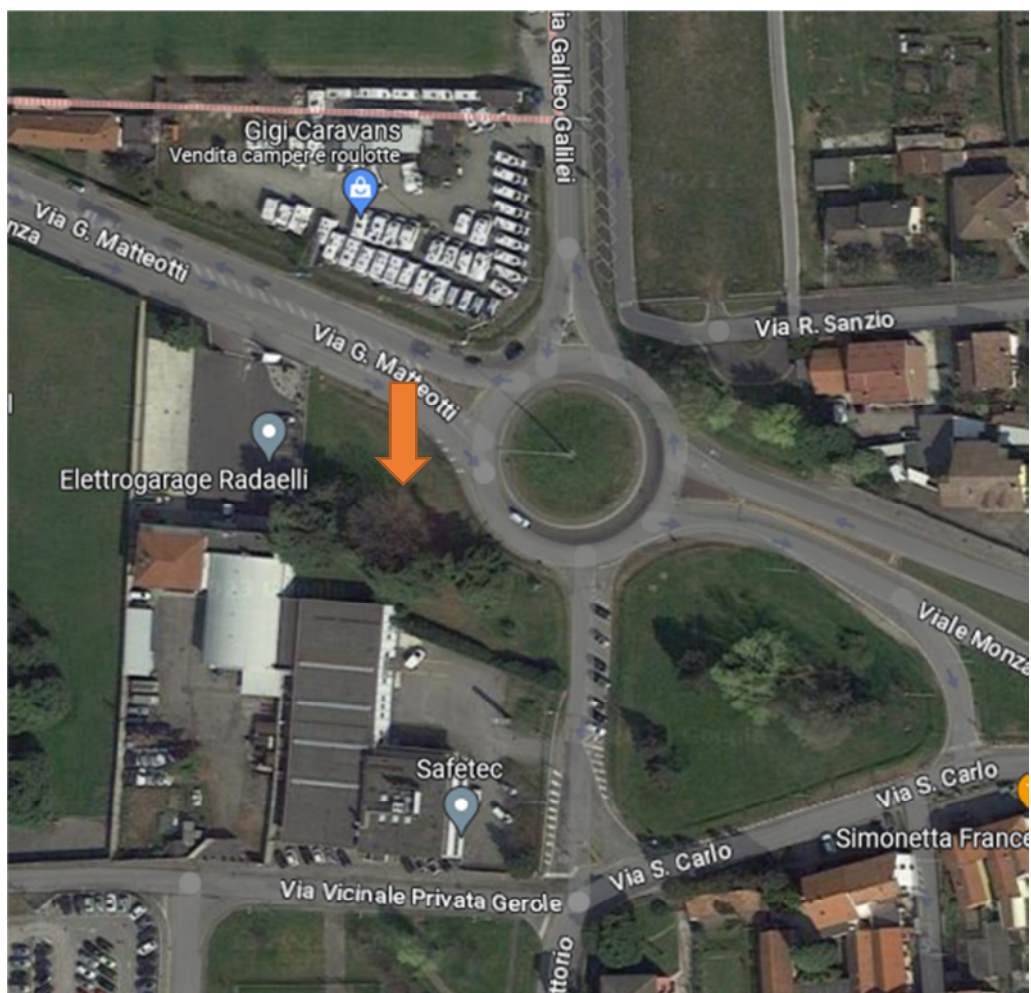


PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TERRENO EDIFICABILE

Viale Monza snc

CAPONAGO (MB)



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Dario Bertoli, con Studio in Pieve Emanuele (Mi), Via Fizzonasco 24, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 19032, a seguito dell'incarico conferito dal Comune di Caponago con Determina n. 446 del 19/12/2025 redige la seguente relazione peritale.

2. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il Comune di **Caponago (MB)** è ubicato nel settore nord-orientale dell'area metropolitana milanese, a circa 17 km dal centro di Milano. Il territorio comunale risulta strategicamente posizionato rispetto ai principali assi infrastrutturali della Lombardia, beneficiando di un'elevata accessibilità veicolare.

In particolare:

- a Nord è costeggiato dall'**Autostrada A4 Torino-Trieste**, con collegamenti garantiti dai caselli di Agrate Brianza e Cavenago-Cambiago;
- a Sud-Ovest è servito dalla Strada Provinciale SP 13 Monza-Melzo;
- a Est è prossimo alla Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM).

Tale dotazione infrastrutturale conferisce all'area un rilevante interesse sotto il profilo logistico e commerciale.

Localizzazione dell'immobile

L'immobile oggetto di analisi è ubicato in **Viale Monza**, in zona

periferica del Comune di Caponago, al confine amministrativo con il Comune di Agrate Brianza.

Il contesto immediato risulta caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali di primaria rilevanza, tra cui:

- Leroy Merlin
- McDonald's
- ALDI
- Roadhouse

La presenza di tali operatori commerciali contribuisce a generare un significativo flusso veicolare e pedonale, incrementando l'attrattività complessiva della zona.

Caratteristiche del contesto

Il terreno è ubicato in zona a prevalente destinazione produttiva e commerciale, con edifici a carattere industriale, artigianale e terziario.

Il tessuto urbanistico è tipico delle aree periferiche a vocazione economica, con ampi lotti, buona dotazione di parcheggi e adeguati spazi di manovra per mezzi leggeri e pesanti.

Sotto il profilo funzionale, la collocazione risulta idonea per attività produttive, logistiche e commerciali, grazie alla prossimità alle principali arterie di collegamento e alla presenza di un consolidato polo commerciale nelle immediate vicinanze.

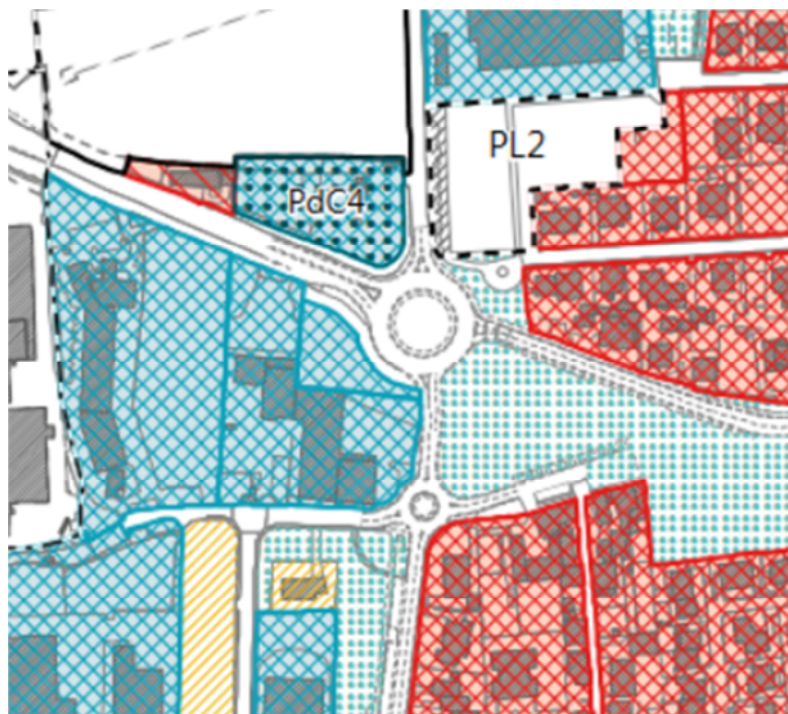
La posizione, unitamente alla dotazione infrastrutturale e al contesto insediativo, conferisce all'area una buona accessibilità e un adeguato livello di appetibilità sotto il profilo commerciale e produttivo.

TERRENO IN PERIZIA



INQUADRAMENTO URBANISTICO P.G.T.

Piano delle Regole - Tav. PR.02 Classificazione del tessuto urbano





3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della presente valutazione peritale è costituito da un terreno edificabile, avente destinazione urbanistica "Attività Economiche" ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PdR, caratterizzato da conformazione

pianeggiante e parzialmente piantumato.

L'area confina a Sud ed a Ovest con un fabbricato a destinazione industriale, mentre i lati Nord ed Est risultano prospicienti la pubblica viabilità, garantendo un diretto accesso e un'adeguata visibilità.

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA che riguarda l'area in oggetto:

Art. 21 Ambiti per attività economiche - Disciplina

1. Sono ambiti dal tessuto urbano consolidato le cui funzioni prevalenti afferiscono alle attività economiche in senso ampio, con funzioni produttive, artigianali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio, magazzini e depositi, servizi privati.

2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 6. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:

a. [R] residenza;

b. [P] produttivo - Logistica;

c. [C] commercio - GSV;

d. [Ru] rurale.

3. È ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia, per una superficie non superiore a 150 mq di SL su di una superficie complessiva per attività economiche non inferiore a 1.000 mq di SL, alla quale deve essere asservito.

4. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione contribuiscono attraverso le dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano, prevedendo anche la realizzazione o il completamento della rete ciclabile e pedonale

5. Gli interventi ammessi si attuano secondo le seguenti modalità:

a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica di sagoma e sedime, nuova costruzione;

b. titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi che interessano la localizzazione di MSV e per gli interventi in ambiti sui quali insistono previsioni del Piano dei Servizi, in particolare di nuovi percorsi ciclabili e pedonali.

6. Non sono ammessi nuovi insediamenti di industrie classificate insalubri di 1^a classe salvo specifico Studio di Compatibilità Ambientale.

7. Le aree destinate ad attività produttive che prospettano su vie pubbliche devono garantire per le nuove edificazioni una fascia di mitigazione ambientale di almeno 15,00 ml dal confine di proprietà ove è consentita la formazione dei parcheggi privati.

8. Gli interventi di mitigazione dovranno prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi con essenze prevalentemente autoctone della pianura lombarda.

Indici e parametri

9. Per gli interventi negli ambiti per le attività economiche si applicano i seguenti indici e parametri:

a. $IF = 0,7 \text{ mq/mq}$

b. $H \text{ massima} = 15 \text{ m}$ (al netto degli impianti e delle attrezzature tecnologiche)

c. $IC \leq 55\%$

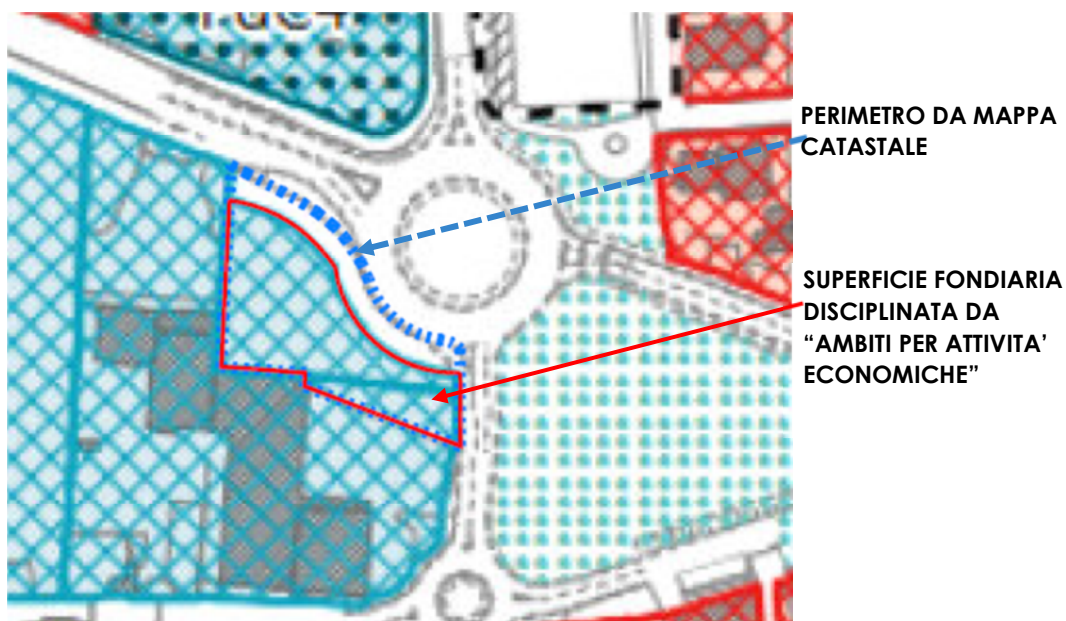
d. $IPF \geq 10\%$

10. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 10%, nel rispetto degli altri parametri di zona, a fronte del

raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, come definiti all'art. 12 delle presenti norme

Dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e l'estratto del PGT si rileva che, in quest'ultimo, una fascia di terreno adiacente a viale Monza risulta esclusa dal retino identificativo degli "Ambiti per attività economiche".

Si precisa che in assenza di un rilievo celerimetrico di dettaglio per l'individuazione della dividente tra la porzione edificabile e la fascia esclusa, si procede determinando la superficie fondiaria mediante rilievo grafico effettuato sulla cartografia comunale vigente, considerando esclusivamente, ai fini dei calcoli planivolumetrici, l'area disciplinata dagli Ambiti per attività economiche. Applicando a tale superficie l'Indice Fondiario (IF) previsto, pari a 0,70 mq/mq, si ottiene una superficie edificabile complessiva pari a circa mq 1.295,00.



4. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Terreni di Milano,
Comune censuario di Caponago:

Fg 9, Mapp. 196, Seminativo Cl. 1, RD € 15,40, RA € 14,79 sup. 2.386 mq

Ditta Intestata: Comune di Caponago, sede in Caponago.

Fg 9, Mapp. 72, Area Fabbricato Demolito, sup. 5 mq

Ditta Intestata: Comune di Caponago, sede in Caponago.

ESTRATTO MAPPA



5. VALORE COMMERCIALE

Il criterio adottato per la stima del Valore Commerciale del terreno in
oggetto è quello del Valore di Trasformazione, usato nei giudizi di

convenienza economica. Metodo finalizzato a prevedere il prezzo del bene strumentale in relazione al valore di mercato del bene prodotto.

In linea generale il più probabile valore di mercato del bene è quel valore che si ottiene applicando una media ponderale tra valori ottenuti con il metodo di stima sintetica e quelli ottenuti mediante una stima analitica.

(V1) Stima sintetica

(V2) Stima analitica

$$V = (V1 + V2) / 2$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

In tale procedimento il valore dell'area è stimato in percentuale rispetto al valore di mercato dell'edificazione.

Di seguito si riporta la formula di calcolo:

$$Va = (Vmp * Ia) / q^n$$

dove:

Vmp = valore di mercato post trasformazione;

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione;

Nell'estimo immobiliare viene comunemente attribuita, per immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in oggetto, un'incidenza dell'area per metro quadrato di superficie commerciale (in zone periferica di una città di tipo medio piccole), la quota variabile tra il 15% - 20% del Valore Commerciale ad opere compiute;

qⁿ = fattore di attualizzazione che tiene conto del rischio dell'investimento, scontato all'attualità per il numero "n" (anni necessari per la trasformazione);

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile (nell'ottica della sua permuta con altro bene oppure della semplice alienazione, ecc) quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

Suolo + Costruzione

L'incidenza "area" sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili, al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto dell'operatore, ecc.

Pertanto si ha:

$$\mathbf{Vtr \text{ (valore area)} = (Vmp - Ktr) / q^{n1}}$$

dove:

Vmp (valore di mercato post trasformazione);

Ktr (costi della trasformazione) = (Kc + Cc + St + Of + P)

dove:

- a. Costo di Costruzione (Kc);
 - b. Contributo di costruzione (Cc) = 10% di Kc;
 - c. Spese tecniche e oneri per sicurezza (St) = 10-12% di Kc;
 - d. Interessi passivi (Of) = 3% di (Kc+Cc+St);
 - e. Profitto del promotore (P) = 20%-25% di Vmp.
-

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Calcolo di Vmp (Valore di mercato post trasformazione)

Per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2025 – Semestre 1

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 400 | 600 | L | 2,5 | 3,8 | L |
| Laboratori | Normale | 400 | 550 | L | 2,5 | 3,8 | L |

Si ritiene opportuno riportare anche le quotazioni OMI dell'area limitrofa, essendo il terreno in perizia vicino al confine della zona OMI:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 600 | 800 | L | 3,5 | 4,9 | L |
| Laboratori | Normale | 500 | 700 | L | 3,3 | 5 | L |

Fonte: Borsino Immobiliare di Monza e Brianza per la zona in oggetto

Capannoni Tipici (normali): €/mq 335,00 - €/mq 533,00

Come già indicato in precedenza il terreno è ubicato sul confine con la zona adiacente, pertanto si riportano le quotazioni anche di quest'ultima:

Capannoni Tipici (normali): €/mq 444,00 - €/mq 775,00

E' opportuno rilevare che ai fini della presente stima dovrà essere considerato un capannone di nuova costruzione, ovvero nella condizione "OTTIMA".

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari in zona, nonché dalle quotazioni sopra riportate, si è riscontrato un valore Commerciale relativo a Capannoni di nuova costruzione pari a circa **950,00 €/mq**, pertanto si assume quest'ultimo come Valore Commerciale di riferimento per i capannoni di nuova costruzione.

Ricavi presunti dalla vendita:

$$(1.295,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 1.230.250,00$$

$$V_{mp} \text{ (post trasformazione)} = \text{€ } 1.230.250,00$$

la (% dell'area su V_{mp}) = 15% di V_{mp} ;

$q^n = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari per la progettazione e la realizzazione dell'opera edilizia in ogni sua parte) considerando "r" pari al 3,5% ovvero il rendimento a cui si rinuncia decidendo di investire in quel progetto piuttosto che in un'attività finanziaria con il medesimo rischio.

Per quanto sopra si determina:

$$V_a = (V_{mp} * I_a) / q^n = \text{€ } 1.230.250,00 * 15\% / (1+0,035)^3 = \text{€ } 166.442,25$$

Arrotondato in cifra tonda in € 166.000,00

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Si procede alla determinazione del Valore del Terreno con il metodo di stima analitico sopra indicato:

$$V_{tr} \text{ (valore area)} = V_{mp} - (K_c + C_c + S_t + O_f + P) / q^n$$

Dove:

$$\text{Capacità edificatoria} = 1.295,00 \text{ mq (ambito produttivo)}$$

$V_{mp} = € 1.230.250,00$ (ovvero €/mq 950,00)

$K_c = 531,00$ €/m²;

$C_c = 10\%$ di $K_c = 53,10$ €/m²;

$S_t = 12\%$ di $K_c = 63,72$ €/m²;

$O_f = 3\%$ di $(K_c + C_c + S_t) = 18,48$ €/m²;

$P = 25\%$ di $V_{mp} = 237,50$ €/m²;

$q^n = (1+0,035)^3$

Pertanto:

$(531,00 + 53,10 + 63,72 + 18,48 + 237,50)/(1+0,035)^3 \times 1.295,00$ mq = €

1.056.767,67

Vtr: € 1.230.250,00 - € 1.056.767,67 = € 173.482,33

Arrotondato in cifra tonda € 173.000,00

MEDIA TRA LE STIME

$V = (V_1 + V_2) / 2$

$V = (€ 166.000,00 + € 173.000,00) / 2 = € 169.500,00$

VALORE COMMERCIALE TERRENO: € 169.500,00

(centosessantannovemilacinquecentomilaeuro)

Salvo trascrizioni ipotecarie e diritti di terzi

Ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato conferito lo scrivente attesta quanto sopra secondo scienza e coscienza.

Pieve Emanuele, il 16/03/2026

