RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI OSPEDALETTI, SANREMO, MURAVERA, SPIRANO LURANO, LISSONE, ROMANDO DI LOMBARDIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 26/2025

Data Rapporto: ottobre 2025

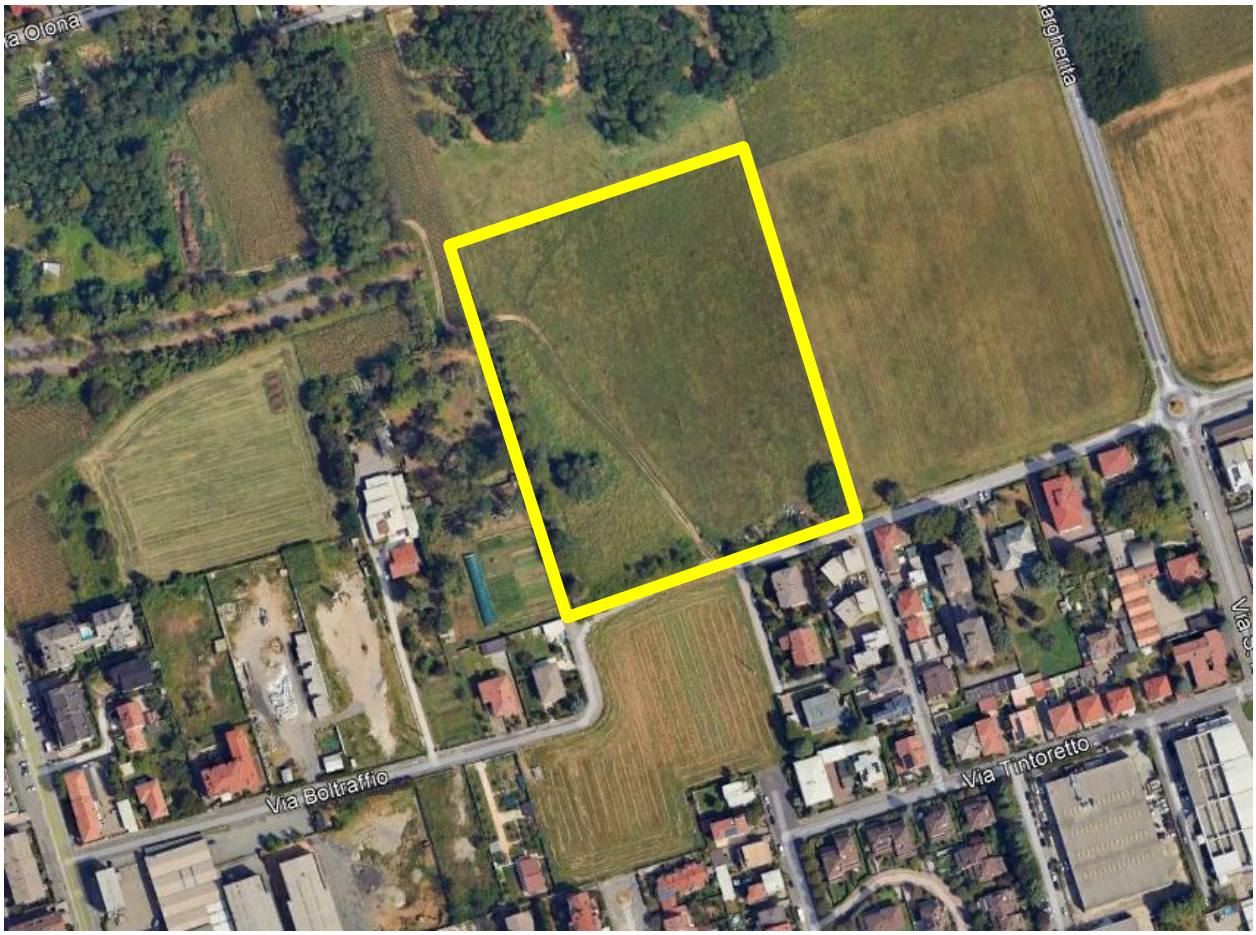
Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

Cespite immobiliare 06 - Comune di Lissone (MB), aree a destinazione agricola, catastalmente identificate al foglio 8 mappali nn. 2 e 284.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono nell'estrema periferia nord del territorio del Comune di Lissone, in un'area di frangia tra il tessuto urbanizzato e il tessuto agricolo.

L'area è accessibile dalla via Boltraffio che è urbanizzata in ragione dei limitrofi ambiti edificati.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lissone (MB), i beni immobili risulta così catastalmente identificati:

foglio 8 mappale 2 area fab. dm mq. 130,00;

foglio 8 mappale 284 seminativo mq. 16.385,00 RD €. 101,55 – RA €. 93,08;

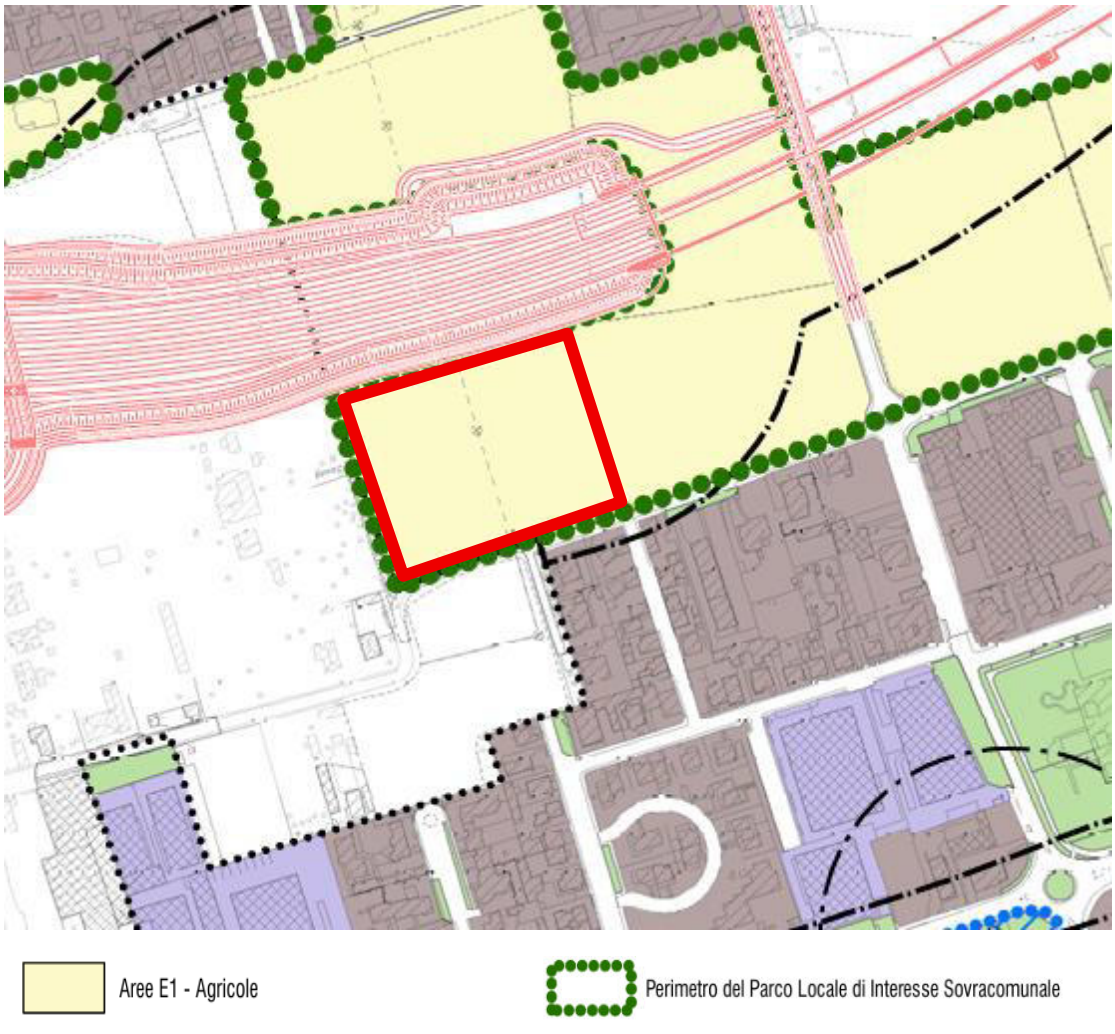
La proprietà risulta intestata alla [redacted]

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione contro del 22.09.2025 – Reg. Part. 7948 Reg. Gen. 9664*

   Sentenza di apertura liquidazione controllata rep. n. 103 del 02.04.2025 del Tribunale di Bergamo.

1.4 - Descrizione del bene: il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lissone, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 18.11.2019 con Delibera n. 83 ed efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 11 in data 11.03.2020, classifica le aree come Ambito agricolo E1 all'interno del perimetro di un Parco locale di interesse sovracomunale, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 36 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta



Art. 36 – Aree agricole E

36.1 Definizione - Le aree agricole comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. Le aree agricole sono ripartite in due distinte categorie:

E1 Aree agricole di interesse comunale

E2 Aree per l'attività agricola di interesse strategico

36.2 Destinazioni d'uso - La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Si segnala che con Decreto di espropriazione n. 148 prot. n. 11870/24 del 07.11.2024 e a seguito dell'occupazione temporanea di circa mq. 434,00 del mappale n. 284, è stata riconosciuta un'indennità di occupazione pari a €. 1.736,00.
Suddetto vincolo di natura temporanea e correlato all'esecuzione dei lavori della tratta B2 e C dell'Autostrada Pedemontana, non incide ne rileva sulla determinazione del valore del presente bene.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: le misure del presente cespite immobiliare sono state ricavate dalle visure catastali certificate.

ID catasto	DESTINAZIONE	SUP. LORDA
2	area fab. dm	mq. 130,00
284	seminativo	mq. 16.385,00
	Totale	**mq. 16.515,00**

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per questo paragrafo nei precedenti cespiti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: per questo tipologia di aree agricole il mercato di riferimento è assai sottile con scarse compravendite in ragione dei vincoli che insistono sull'area; inoltre, lo sviluppo superficiale che non raggiunge i due ettari di estensione penalizza la redditività delle colture.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare compravendite di aree agricole aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; ai fini della determinazione del valore del bene si utilizzerà pertanto il valore agricolo medio in ragione della coltura "seminativo", così come riportato nelle tabelle della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Monza e Brianza, che come da tabella che segue è pari ad **€. 6,86/mq..**

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI
DI MONZA E DELLA BRIANZA

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023,
VALEVOLI PER L'ANNO 2024

(Ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. e della L.R. Lombardia 04.03.2009 n. 3)

N.	TIPI DI COLTURA	Regione Agraria 1 euro/m²	Regione Agraria 2 euro/m²	Regione Agraria 3 euro/m²
1	Seminativo	7,07	6,86	6,86
2	Seminativo Irriguo	7,98	7,62	7,75
3	Prato	7,07	6,86	6,86
4	Prato Irriguo e Marcita	7,98	7,62	7,75
5	Orto	9,5	9,06	9,22
6	Orto irriguo	14,94	14,83	14,54
7	Frutteto	9,3	8,87	9,07
8	Vigneto	7,16	6,82	6,96

REGIONE AGRARIA N. 2 – Pianura del Seveso (22 Comuni): Albiate, Barlassina, Biassono, Bovisio Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Desio, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Macherio, Meda, Misinto, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Sovico, Varedo, Vedano al Lambro.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione del valore unitario pari a €. 170,00/mq., si è redatta la seguente tabella riportante il valore dei beni.

ID catasto	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Unit.	Valore Unit.
2 - 284	seminativo	mq. 16.515,00	€. 6,86	€. 113.292,90
	A detrarre coefficiente 30% per vendita liquidatoria			€. 33.987,87
			Totale Valore arrotondato	**€. 79.000,00**