

**LAVORI DI COLLEGAMENTO TRA LA S.S.11 A MAGENTA E LA TANGENZIALE OVEST DI MILANO**

**VARIANTE DI ABBIATEGRASSO E ADEGUAMENTO IN SEDE DEL TRATTO ABBIATEGRASSO-VIGEVANO FINO AL PONTE SUL FIUME TICINO**

**1° STRALCIO DA MAGENTA A VIGEVANO - TRATTA C**

**PROGETTO ESECUTIVO**

 <p>Ing. Renato Vaira (Ordine degli Ingg. di Torino e Provincia n° 4863 W)</p>	 <p>Ing. Valerio Bajetti Ordine degli Ingg. di Roma e provincia n° A-28211</p>	<p>ING. RENATO DEL PRETE</p> <p>Ing. Renato Del Prete Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 5073</p>	 <p>Arch. Nicoletta Frattini Ordine degli Arch. di Torino e provincia n° A-8433</p>	 <p>Ing. Gabriele Incecchi Ordine degli Ingg. di Roma e provincia n° A-12102</p>
	 <p>Società designata: <b>GA&amp;M</b></p> <p>Prof. Ing. Matteo Ranieri Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 1137</p>	 <p>Prof. Ing. Luigi Monterisi Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 1771</p>	 <p>Ing. Gioacchino Angarano Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 5970</p>	<p><b>DOTT. GEOL. DANILO GALLO</b></p> <p>Dott. Geol. Danilo Gallo Ordine dei Geologi della Regione Puglia n° 588</p>

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



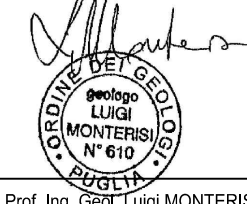
Dott. Ing. Giuseppe Danilo MALGERI

INTEGRATORE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE



Ing. Valerio BAJETTI

GEOLOGO



Prof. Ing. Geol. Luigi MONTERISI

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE



Ing. Gianluca CICIRIELLO

**P001**

**P - ESPROPRI**

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

CODICE PROGETTO			NOME FILE			REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG.	N. PROG.	P001-T00ES00ESPRES01_B.dwg				
LO203	E	1801	CODICE ELAB. T00ES00ESPRES01			B	-----
C							
B	EMISSIONE A SEGUITO DI RAPPORTO INTERMEDIO DI VERIFICA ITCF-C186001-08-ATF-RA-00001		MAGGIO 2019	ING. GIUSEPPE CRISÀ	ING. GAETANO RANIERI	ING. VALERIO BAJETTI	
A	EMISSIONE		SETTEMBRE 2018	ING. GIUSEPPE CRISÀ	ING. GAETANO RANIERI	ING. VALERIO BAJETTI	
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

## SOMMARIO

1	PREMESSA .....	2
2	DESCRIZIONE DELLE AREE .....	3
2.1	Caratteristica e Consistenza .....	3
2.2	Criteri per la definizione delle aree interessate .....	3
2.3	Occupazione Permanente .....	3
2.4	Occupazione Temporanea.....	3
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	4
4	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	4
4.1	Aree agricole .....	4
4.1.1	Comune di abbiategrasso .....	4
4.1.2	Comune di Albairate .....	7
4.1.3	Comune di Ozero.....	7
4.2	Aree non agricole.....	9
4.2.1	Comune di Abbiategrasso.....	10
4.2.2	Comune di Albairate .....	12
4.3	Aree di pertinenza.....	13
5	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....	13
6	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE .....	13
7	ALLEGATI.....	13

## 1 PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per la variante di Abbiategrasso ed adeguamento in sede del Tratto Abbiategrasso – Vigevano fino al Ponte sul Fiume Ticino 1° stralcio da Magenta a Vigevano – Tratta C.

Le aree interessate dall'intervento ricadono prevalentemente nei Comuni di Abbiategrasso ed Albairate ed in misura minore nel Comune di Ozzero. Il Comune di Abbiategrasso si estende su una superficie di 47,78 km<sup>2</sup> e dista circa 29 km da Milano. Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco lombardo della Valle del Ticino; l'abitato sorge a cavallo del ciglio del dislivello formato dalla valle del Ticino e lungo la "linea dei fontanili", che divide l'alta Pianura Padana dalla bassa Pianura Padana. Il territorio si estende fino alle sponde del fiume Ticino ed è attraversato dai Navigli nell'area della frazione di Castelletto Mendosio da dove il Naviglio Grande si stacca a formare il Naviglio di Bereguardo. Il Comune di Albairate, confinante con Abbiategrasso, si estende su una superficie di 14,98 km<sup>2</sup> e dista circa 33 km da Milano. Il territorio comunale è in gran parte compreso nel Parco Agricolo Sud Milano le cui finalità sono: tutela, recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, equilibrio ecologico dell'area metropolitana, salvaguardia, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

Il Comune di Ozzero è situato su una piccola collina ed è compreso tra i comuni di Abbiategrasso, Morimondo e Vigevano. Il territorio comunale, dista circa 38 km da Milano, si estende su una superficie di 10,97 km<sup>2</sup> ed è ricco di corsi d'acqua e boschi.

Il clima di queste zone è definito caldo e temperato, caratteristico delle pianure settentrionali italiane con inverni freddi e abbastanza rigidi ed estati che risentono di elevate temperature; la piovosità si concentra principalmente in autunno e in primavera.

L'opera in progetto inizia nel Comune di Abbiategrasso all'incrocio tra la SP 494 ed una viabilità secondaria all'altezza di Cascina Garibolda, prosegue in affiancamento alla provinciale da cui si distacca per creare un collegamento tra Via Volta (o strada vicinale della Garibolda) e la SP 52.

Il secondo tratto riparte dalla zona Mirabella, lungo la provinciale, per poi spostarsi nell'area agricola fino ad agganciarsi prima alla SP 183 e dopo alla SS526. Il tracciato prosegue in area agricola in Comune di Abbiategrasso fino all'altezza della Cascina Crivella, per poi oltrepassare la frazione di Mendosio e riconnettersi alla SS494 ed entrare nel territorio di Albairate. Dalla SS494 il tracciato si sviluppa oltrepassando la ferrovia attraversa un'area agricola e va ad agganciarsi su due viabilità minori.

Nel complesso l'intero tracciato si sviluppa principalmente in zona agricola coltivata con coltivazioni di pieno campo, con appezzamenti di medio – grandi dimensioni, e si caratterizza per la presenza di diverse cascine.

## 2 DESCRIZIONE DELLE AREE

### 2.1 CARATTERISTICA E CONSISTENZA

Come descritto, le aree oggetto di ablazione sono prevalentemente a destinazione agricola; e tale destinazione è riscontrabile dai PGT dei Comuni interessati.

L'estensione delle aree interessate è pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa mq. 604.547
- Aree di proprietà di enti pubblici da espropriare/convenzionare pari a circa mq. 61.599
- Aree da occupare in via temporanea preordinate all'esproprio pari a circa mq. 604.547
- Aree con presenza di fabbricati e relative corti pari a circa mq. 6.464

### 2.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Le aree interessate dall'intervento sono:

- aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera stradale e/o la mitigazione ambientale.

### 2.3 OCCUPAZIONE PERMANENTE

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- In presenza di rilevato e viadotto, la fascia di esproprio è pari a ml. 3,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto in base alla sua altezza e alle istruzioni operative ANAS (I.O.).

### 2.4 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Nell'ambito del progetto non sono previste occupazioni temporanee per aree di cantiere, deposito provvisorio di materiali, movimentazione dei mezzi e/o piste di cantiere, ma esclusivamente occupazione temporanea preordinata all'esproprio.

### 3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali e in funzione della destinazione urbanistica rilevabile dei piani regolatori comunali.

### 4 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

#### 4.1 AREE AGRICOLE

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato.

#### 4.1.1 COMUNE DI ABBIATEGRASSO

##### Territorio agricolo paesistico e naturale – Capo II – Art. 51

L'ambito agricolo del Comune di Abbiategrasso è localizzato all'esterno del perimetro di iniziativa comunale orientata del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle Ticino. Tale ambito comprende le aree rurali in cui viene prioritariamente esercitata l'attività agricola e zootecnica e in cui sono presenti unicità naturalistiche ed elevata qualità paesistica che il PGT intende preservare.

Ai fini della pianificazione urbanistica comunale l'ambito agricolo è distinto in: a) area agricola di valenza naturalistica; b) aree agricole di valenza produttiva.

Nell'ambito agricolo la funzione prevalente e qualificante è quella agricola – agrituristica comprensiva di tutte le attività ritenute complementari a quella agricola da norme regionali e nazionali. Il PGT in conformità al PTCP della Provincia di Milano individua planimetricamente insieme agli insediamenti rurali esistenti anche le relative aree di pertinenza visiva o funzionale. Nell'ambito agricolo trovano applicazione, fatto salvo il rispetto di più restrittivi limiti eventualmente previsti in alcune zone del PTC del Parco del Ticino, le disposizioni del titolo III della l.r. 12/05 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura con i seguenti indici di fabbricazione:

Nuova residenza agricola	Attività colturale	IF
Abitazione imprenditore agricolo - dipendenti	Orto – floro - vivaistico	0,06 mc/mq
Abitazione per esigenze dell'imprenditore agricolo	Terreni agricoli in genere	0,03 mc/mq
Abitazione per esigenze dell'imprenditore agricolo	Terreni a bosco - pascolo	0,01 mc/mq

Attrezzature produttive agricole	Attività colturale	RC
----------------------------------	--------------------	----

Serre	-	40%
Stalle, magazzini, silos, locali per lavorazione e vendita	Orto – floro - vivaistico	20%
	Terreni agricoli in genere	10%

Ogni intervento edilizio sino alla ristrutturazione edilizia, da attuarsi su fabbricati ed edifici in ambito agricolo, deve rispettare i criteri, i materiali e le tipologie di indirizzo progettuale indicate nell'abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino oltre alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di autorizzazione paesaggistica.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del PGT, costituiscono il riferimento fondiario per gli interventi nelle aree agricole. In tali aree l'unità di intervento ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di ciascuna azienda, singola o associata, compresi nel territorio comunale o in comuni contermini.

Qualora sussistano limitazione all'utilizzazione agricola dei suoli il PGT promuove lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali l'offerta di servizi ambientali ricreativi per il tempo libero e l'agriturismo. Gli interventi edilizi necessari a tale scopo devono riguardare in primo luogo il riuso del patrimonio edilizio esistente.

### **Aree agricole di valenza naturalistica – Capo II – Art. 52**

Fanno parte del sistema delle aree agricole di valore naturale e ambientale le aree protette, costituite in particolare dal parco, le riserve e le aree protette di rilievo internazionale caratterizzate da una configurazione geomorfologica a terrazzi fluviali del Ticino e da corsi d'acqua minori con la presenza di zone boscate, aree coltivate e vegetazione ripariale.

Le aree agricole di valenza naturalistica sono quelle localizzate all'interno del Parco Naturale della Valle del Ticino istituito con l.r. 12.12.2002 n. 31 e la cui disciplina è stata approvata con D.G.R. n. VII/919 del 26.11.2003. Tale zona comprende la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e il Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.) dei boschi del Ticino.

In tali aree il PGT assicura:

- La conservazione o la ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e dei sistemi vegetali e forestali;
- La salvaguardia dei processi naturali, gli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Nelle aree agricole di valenza naturalistica trovano applicazione prescrittiva e prevalente la disciplina, gli indici e le destinazioni ammesse dalle norme tecniche di attuazione del Parco Naturale della Valle del Ticino.

Ai fini della precisa individuazione degli interventi ammessi si fa diretto riferimento all'azonamento del Parco e alle zone del fiume Ticino (T), all'area di divagazione fluviale del Ticino (F), alle zone naturalistiche perifluviali (A-B1-B2), alle zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali (B3) e alle zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico (C1). In queste aree sono vietati gli interventi che alterano gli equilibri naturali del suolo, del sottosuolo, dell'acqua e della flora.

### **Aree agricole di valenza produttiva– Capo II – Art. 53**

Le aree agricole di valenza produttiva sono quelle localizzate all'interno del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino la cui disciplina è stata



approvata con D.G.R. n. VII/5983 del 02.08.2001. Si tratta di aree ad alta vocazione produttiva agricola con ordinari vincoli di tutela idonee per tradizione vocazione e specializzazione ad una attività di produzione di beni agro-alimentari.

In tali aree il PGT favorisce:

- l'attività di aziende che utilizzino tecniche ad elevata compatibilità ambientali e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
- la realizzazione di attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento, alla mitigazione delle emissioni inquinanti alla trasformazione e all'ammodernamento delle sedi operative delle aziende agricole.

Nelle aree agricole di valenza produttiva trova applicazione prescrittiva e prevalente la disciplina, agli indici e destinazioni, ammesse dalla NTA del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Ai fini della precisa individuazione degli interventi si fa diretto riferimento all'azzoneamento del Parco ovvero alle zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2) e all'ambito agricolo e forestale (G).

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- MS – manutenzione straordinaria, RS – restauro scientifico, RC – risanamento conservativo, RE1 – Ristrutturazione senza aumento SIp;
- L'ampliamento massimo di 200 mc per ogni nucleo familiare ivi residente, a condizione che l'edificio non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la l.r. n. 33/1980. L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi comprende i nuovi accessori e gli accessori interrati eccedenti la sagoma fuori terra dell'edificio;
- Il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie esistenti facenti parte integrante dell'edificio principale;
- Le recinzioni nel rispetto del limite massimo di 10 mq ogni mq di superficie coperta esistente e una altezza massima di 2 m. Le stesse dovranno essere realizzate con elementi trasparenti naturali e con fondazioni interrate e armonicamente inserite nel contesto.

Per le attività produttive, commerciali e ricettive esistenti e in attività sono consentiti i seguenti interventi:

- MS – manutenzione straordinaria, RS – restauro scientifico, RC – risanamento conservativo, RE1 – Ristrutturazione senza aumento SIp;
- L'ampliamento se finalizzato al risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti e/o documentate esigenze produttive ed occupazionali. L'ampliamento della superficie coperta del fabbricato esistente all'approvazione della variante al PTC non potrà essere superiore al: 50% per gli edifici fino a 1.000 mq ed al 20% per edifici superiori a 1.000 mq.

Per le strutture esistenti adibite a funzioni turistico, ricreative e/o sportive attive sono ammessi e gli interventi di:

- MS – manutenzione straordinaria, RS – restauro scientifico, RC – risanamento conservativo, RE1 – Ristrutturazione senza aumento SIp;
- L'ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente, a condizione che il fabbricato non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la l.r. n. 33/1980.

Per quanto riguarda le ultime due tipologie di interventi descritte l'altezza massima consentita è di m 8 misurati dal piano naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, fatte salve maggiori altezze preesistenti che non potranno, in ogni caso, essere superate. Le recinzioni

dovranno avere una altezza massima di 2 m, essere realizzate con elementi trasparenti naturali e con fondazioni interrato e armonicamente inserite nel contesto.

#### 4.1.2 COMUNE DI ALBAIRATE

##### **Area destinata all'esercizio dell'attività agricola – Titolo III – Art. 32 – 33 - 34**

In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della Slp, sono regolati dai disposti del Titolo III della L.R. 12/05.

Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia quelle effettivamente esistenti sia quelle individuate nelle tavole PR.03.1, PR.03.2a e PR.03.2b, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.

La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso. Nel PGT sono descritte le caratteristiche morfologiche per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione.

Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di igiene, si rimanda al DGC della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative a distanze, altezze, caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento del lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

#### 4.1.3 COMUNE DI OZZERO

Le aree interessate dall'opera sono soggette alla normativa del Parco del Ticino e sono regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Parco del Ticino.

##### **Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico - Art. 8 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino**

Nelle zone C1 la conduzione agricola e forestale avviene nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica e le attività antropiche sono tese a conservare e migliorare i caratteri agronomici, faunistici ed ambientali del Parco con riguardo anche al mantenimento dell'uso dei suoli e degli elementi di caratterizzazione storica del paesaggio.

Nelle zone C1 è vietato effettuare sbancamenti, con asportazione e commercializzazione di materiale, fatte salve le opere di livellamento che rientrano nelle pratiche agricole.

Nelle zone C1 è ammesso in ogni caso l'ampliamento sino ad un massimo di 500 mc per il nucleo familiare dell'imprenditore o del titolare dell'azienda agricola, nonché per ogni nucleo familiare di ciascun dipendente assunto dall'azienda.

Nelle zone C1 per le nuove strutture occorre stipulare asservimento per il mantenimento all'uso agricolo; il rilascio della concessione è subordinato alla certificazione di conformità del Parco previa verifica dell'esistenza e operatività dell'azienda agricola.

##### **Zona C2 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico - Art. 8 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino**



Nelle zone C2 il territorio è destinato prevalentemente all'attività agricola nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica. Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo (centri parco, scuole, centri vacanza, case di riposo...) anche di iniziativa privata. Nelle zone C2 sono altresì consentite le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

### **Zona G2 – Ambito agricolo e forestale - Art. 9 delle NTA del PTC del Parco del Ticino**

L'ambito agricolo e forestale è definito dal territorio che, principalmente posto sul livello fondamentale della pianura, è destinato alla conduzione agricola e forestale.

Le zone G2 sono pianure irrigue a preminente vocazione agricola, poste sul livello fondamentale della pianura a margine delle zone di protezione; in tale ambito l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della miglior valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli elementi paesistici. L'attuale destinazione agricola dovrà quindi essere mantenuta.

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi: a) trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o sociale di interesse collettivo (centri parco, scuole, centri vacanza, case di riposo...) anche di iniziativa privata. Trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e sport b) interventi per lo svolgimento dell'attività turistico - ricreativa e sportiva.

L'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico di portici ed avanporti.

Nei fondi agricoli di pertinenza sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture per l'esercizio delle attività sportive e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, tiro con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con la palla. La realizzazione di campi da golf è consentita unicamente nelle zone G2.

### Determinazione dei valori venali agricoli

La ricerca dei più probabili valori di mercato è stata svolta unitariamente per tutti e tre i comuni coinvolti sia perchè facenti parte di una zona con caratteristiche agricole e morfologiche simili sia perchè dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per la presenza di pochi scambi sui comuni di interesse. Si è quindi effettuata una ricerca con un raggio di circa 15 km dai Comuni interessati, rilevando comunque una scarsa offerta di compendi immobiliari di tipo agricolo sul mercato, che risulta quindi un mercato piuttosto stagnante e con pochi scambi.

Oltre all'indagine di mercato svolta, al fine di determinare un valore di mercato per le aree agricole si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni:

- Valori Agricoli Medi del Comune di Abbiategrasso, Albairate e Ozero (Regione Agraria n. 7 – Pianura tra Ticino e Lambro) anno 2019. Tali valori, benchè resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo;
- Banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto di economia agraria) i cui valori sono basati sulle transazioni registrate nell'anno di riferimento e suddivisi per regione, provincia, tipologia colturale e zona altimetrica. Gli ultimi dati disponibili sono riferiti al 2017.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Valori Agricoli Medi 2019	Seminativo	4,81
Valori Agricoli Medi 2019	Seminativo irriguo	6,18
Valori Agricoli Medi 2019	Prato	4,81
Valori Agricoli Medi 2019	Prato irriguo o a marcita	6,18
Inea anno 2017	Pianura: Seminativo/Ortofricolo	2,30 – 9,04
Inea anno 2017	Pianura: Prati permanenti e pascoli	1,22 – 4,67
L'Immobiliare.it	Terreno 1 (cfr. allegato)	1,91
L'Immobiliare.it	Terreno 2 (cfr. allegato)	6,80
L'Immobiliare.it	Terreno 3 (cfr. allegato)	11,45
L'Immobiliare.it	Terreno 4 (cfr. allegato)	33,97
L'Immobiliare.it	Terreno 5 (cfr. allegato)	9,23
L'Immobiliare.it	Terreno 6 (cfr. allegato)	10,86
L'Immobiliare.it	Terreno 7 (cfr. allegato)	6,20

Dall'analisi condotta emerge un mercato caratterizzato da pochi scambi e con importi di vendita superiori ai VAM ed alle rilevazioni INEA. In allegato è riportata la ricerca effettuata dalla cui analisi emergono valori compresi tra 6,20 €/mq – 11,45 €/mq escludendo i lotti in vendita con asta giudiziaria (terreno 1) o a cifre molto elevate, ma di cui non è stato possibile determinare eventuali caratteristiche particolari (terreno 4). Considerando che i terreni oggetto di espropriazione appaiono coltivati ed assoggettati a tutte le cure agronomiche necessarie si ritiene opportuno impiegare un valore di mercato pari a 7,50 €/mq per seminativi e prati e pari a 10,00 €/mq per seminativi e prati irrigui. Per quanto riguarda i terreni ad incolto ed a bosco, per lo più aree residuali, ubicate vicino a viabilità esistente e/o a fossi si applica un valore venale pari a 3,00 €/mq.

#### 4.2 AREE NON AGRICOLE

Per la valutazione delle indennità delle aree non agricole coinvolte, si è tenuto conto di quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i., e della modifica al testo originario intervenuta con la legge

244 del 24/12/2007 art. 2 comma 89 con cui sono stati riformulati i primi due commi dell'art. 37 TU (aree non agricole), dovuta alla dichiarazione di incostituzionalità dell' art. 5 bis Legge 359/1992 recepito nell'art. 37 DPR 327/2001 con sentenze della Corte Costituzionale n. 348 e 349. Le aree non agricole dovranno essere indennizzate secondo il criterio del valore venale del bene ed in caso di accettazione (art. 37 comma 2 T.U.) l'indennità proposta dovrà essere maggiorata del 10%.

L'indennità di esproprio in area non agricola sarà quindi determinata in relazione ai valori di mercato rilevati in zona in funzione della destinazione urbanistica e delle relative Norme di Attuazione. Nei successivi paragrafi si illustreranno le zone urbanistiche e le loro caratteristiche nonché i criteri ed i parametri di valutazione delle stesse.

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, al proprietario coltivatore diretto, al fittavolo, al mezzadro o partecipante, spetterà un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata (art. 37 comma 9 T.U.).

#### 4.2.1 COMUNE DI ABBIATEGRASSO

##### Tessuto produttivo multifunzionale art. 67 delle NTA

Il tessuto produttivo multifunzionale riguarda le zone in cui sono insediate o insediabili attività economiche a carattere imprenditoriale.

Sono consentite le seguenti categorie di intervento e gli interventi edilizi indiretti sono subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo e saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

Le categorie di intervento tramite intervento diretto sono: MS – manutenzione straordinaria, RS – restauro scientifico, RC – risanamento conservativo, RE1 – Ristrutturazione senza aumento SIp, RE2 – Ristrutturazione con incremento SIp, RE3 – Demolizione e ricostruzione; le categorie di intervento tramite intervento indiretto sono: RU1 – Ristrutturazione microubanistica, RU2 – Ristrutturazione macro urbanistica, NC – Nuova costruzione.

Il tessuto è caratterizzato da una originaria mono-funzionalità produttiva deve essere indirizzata ad una maggior multifunzionalità includendo i servizi e le attività commerciali. Sono vietate le attività lavorative moleste, danno se o inquinanti che non assicurino la sussistenza dei requisiti minimi di accettabilità ambientale, igienico sanitaria e di sicurezza. Sono escluse le funzioni di residenza (fatto salvo abitazione del custode) e grandi strutture > 5.000 mq. Le funzioni principali sono: grande impianto manifatturiero, medio manifatturiero industriale, artigianato e media impresa, attività economiche in genere, piccola impresa, medie strutture fino a 2.500 mq, complessi direzionali – terziario. Le funzioni complementari sono: esercizi di vicinato, banche e sportelli postali, grandi strutture fino a 5.000 mq, servizi insediativi in genere, pubblici esercizi, turistico ricettivo alberghiero, sedi culturali istituzionali. Nel caso di funzioni principali e funzioni complementari l'elenco è da intendersi non esaustivo. I parametri urbanistici da osservare sono:

- IT indice territoriale 0,50 mq/mq;
- IF indice fondiario 0,80 mq/mq;
- IE indice effettivo +10%.

##### Determinazione del valore venale

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle aree si procederà con una stima sintetica tenendo conto del valore venale degli immobili così come determinabile attraverso le consultazioni operabili presso la banca dati OMI ed il Borsino immobiliare ed applicando a tali valori la percentuale di valore di incidenza del capitale terra sull'immobile stesso. L'incidenza del

valore dell'area sull'immobile, oscilla a seconda della zona e delle condizioni del mercato tra il 10% ed il 30%.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO €/mq
Borsino immobiliare	Capannoni industriali	554,00 – 635,00
Borsino immobiliare	Capannoni tipici	590,00 – 726,00
OMI	Capannoni industriali	400,00 – 600,00
OMI	Capannoni tipici	450,00 – 600,00

Al fine della determinazione del valore di mercato si parte dal valore medio dei capannoni tipici ed industriali. Il valore venale medio è pari a 569,37 €/mq, considerando che l'indice territoriale è di 0,5 e che per la costruzione è necessario un piano di attuativo si ritiene congrua quale percentuale di incidenza del costo del terreno sull'immobile il 20% e si ottiene:

$$569,37 \text{ €/mq} * 0,50 * 0,20 = 56,74 \text{ €/mq}$$

L'attuazione dell'intervento deve avvenire tramite un piano attuativo e pertanto si ritiene opportuno applicare un abbattimento secondo l'indice di stadio urbanistico dei piani attuativi, ovvero un coefficiente che a seconda delle modalità di attuazione dell'intervento possa correggere il valore attribuito al bene. Tale indice è impiegato normalmente nelle relazioni per la determinazione dei valori ai fini IMU e consente di correggere il valore a attribuire all'area in funzione delle modalità di attuazione degli interventi (concessione edilizia diretta, piani attuativi convenzionati o non convenzionati in aree urbanizzate o non urbanizzate...).

I coefficienti applicati da altre amministrazioni nel caso di aree urbanizzate con piani di lottizzazione non convenzionati sono compresi in una forbice tra 0,90 – 0,60. Nel caso di specie, si ritiene plausibile applicare un coefficiente quantificato nella misura di 0,75 e pertanto il valore venale dell'area risulta compreso tra:

$$56,74 \text{ €/mq} * 0,75 = 42,55 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale importo sarà applicato alle aree che allo stato attuale risultano libere, mentre per le superficie facenti parte di compendi immobiliari realizzati si applicherà il valore attribuito alle aree di pertinenza. Per le aree sgombre sarà necessario verificare caso per caso che non sia già stata sfruttata la volumetria o non sia stata trasferita su altri mappali.

### Ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale – Parte III – Piano dei servizi – Titolo I – Capo I - Art. 71

Il Piano dei Servizi disciplina la dotazione globale di aree e attrezzature pubbliche e di interesse generale, le aree per le attrezzature private di uso pubblico nonché le aree per l'edilizia residenziale sociale. Il Piano dei Servizi ha valore prescrittivo e persegue obiettivi di riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo principi di: qualità, fruibilità, accessibilità. Le aree destinate ai servizi possono essere: di proprietà pubblica, di proprietà pubblica assegnata in concessione e/o in diritto di superficie; di proprietà privata asservita ad uso pubblico; di proprietà privata in regime di convenzione. Le attrezzature e gli impianti di interesse generale possono essere: a gestione pubblica o a gestione privata in regime di accreditamento o convenzionamento.

Il sistema del welfare locale è costituito dalla risultante delle attrezzature esistenti o in attuazione. Tale sistema si svilupperà sia con le dotazioni previste negli atti di PGT sia con la programmazione delle opere pubbliche comunali o con l'attuazione dei piani attuativi e/o dei programmi integrati di intervento.

L'acquisizione delle aree per i servizi avviene di norma con la loro cessione gratuita al comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi, dei programmi integrati di intervento o

attraverso il compimento di procedimenti perequativi o compensativi previsti dal PGT. L'acquisizione di aree per interventi di interesse comunale, non rientranti nei casi precedenti, potrà avvenire attraverso l'attivazione di procedimento espropriativo per pubblica utilità nel rispetto del vigente ordinamento in materia. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diversa da quelle previste dal Piano dei Servizi, non comporta variante al piano stesso e può essere sempre promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale e, se necessario, con il contestuale adeguamento degli elaborati del Piano dei Servizi.

In caso di intervento edilizio ed urbanistico devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IT indice territoriale 0,05 - 0,70 mq/mq;
- IF indice fondiario 0,05 - 0,70 mq/mq.

Considerando il prevalente interesse pubblico delle aree in oggetto e l'indicazione delle norme di piano per cui tali aree sono in prevalenza cedute al comune gratuitamente nell'ambito di convenzioni di piani attuativi o attraverso processi di perequazione si ritiene opportuno valutare le aree secondo il valore venale agricolo.

### **Parte III – Titolo I – Art. 91 – Interventi degli ambiti di trasformazione in assenza di pianificazione (ATS)**

Negli ambiti che il PGT individua di trasformazione strategica (ATS), trasformazione urbana (ATU2) previsti dal PGT non è consentita la nuova costruzione se non in esecuzione di strumenti attuativi coerenti con il Documento di Piano. Fino all'approvazione e avvenuta efficacia dei piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie lorda pavimento. Nell'ATU1 ove tra componente pubblica e privata venisse meno l'interesse ad attuare l'intervento sugli immobili di proprietà privata, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione con incremento di superficie lorda pavimento e demolizione e ricostruzione.

Fino all'approvazione e avvenuta efficacia dei piani attuativi o dei programmi di intervento delle aree libere è consentita esclusivamente la conservazione del verde e la conduzione dei fondi attraverso attività agricola nonché tutti gli interventi ecologico ambientali previsti dal PGT.

In mancanza di informazioni in merito ad eventuali piani attuativi e la marginalità dell'area, nonché il fatto che buona parte dell'ambito sia già edificato, si ritiene opportuno valutare le aree secondo il valore venale agricolo.

#### **4.2.2 COMUNE DI ALBAIRATE**

##### **Piano attuativo in itinere**

Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi ad edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.

##### **Determinazione del valore venale**

L'opera in progetto interessa un'area con piano attuativo in itinere di cui però non è stato possibile reperire alcun dato; dalle tavole del PRG emerge la previsione di realizzazione di una viabilità. Al fine della quantificazione dell'indennizzo si ritiene opportuno applicare a titolo cautelativo un valore a metro quadrato pari a 25,00 €/mq considerando la superficie in esproprio area di pertinenza e non viabilità ed il fatto che la stessa concorra alla volumetria realizzabile sul lotto.



### Aree con funzione non residenziale

Sono aree afferenti al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina per aree con funzione non residenziale, disciplinate nella Scheda d'Ambito n. 4.

Modalità di attuazione: pianificazione attuativa;

Parametri ed indici: Rc 2/3; It 1,00 mq/mq; Hmax 12,00 ml – Hmin 4,50 ml;

Destinazioni non ammissibili: attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza se superiore ai 150 mq di SIp per ogni intervento residenziale.

### Determinazione del valore venale

Le aree con tale destinazione urbanistica risultano ricomprese in compendi immobiliari già edificati e ne costituiscono pertinenze, aree di manovra e viabilità interna. Si ritiene quindi opportuno valutarle come aree di pertinenza.

## 4.3 AREE DI PERTINENZA

Nell'elaborazione del piano particellare (PP) si è riscontrata la presenza di aree edificate, che costituiscono aree di pertinenza di fabbricati di tipo industriale ad uso cortile – area verde o a servizio di attività commerciali come aree di manovra. Tali aree sono considerabili sature e quindi senza più alcuna capacità edificatoria e pertanto il valore dell'area è commisurato allo stato di fatto. Le pertinenze non hanno un proprio mercato essendo strettamente legate al compendio immobiliare e non formando un'unità indipendente, ma un completamento del fabbricato. Le aree di pertinenza si stimano in 25,00 €/mq.

A tale valore sono da aggiungere le peculiarità di ogni area dovute alla presenza di manufatti e soprassuoli arborei e/o arbustivi di tipo ornamentale.

## 5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Riguardo l'occupazione temporanea preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione si è considerato un periodo di 12 mesi (1 anno).

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

## 6 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

**Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 11.900.208,41.**

## 7 ALLEGATI

- Allegato 1 - Valori Agricoli Medi Città Metropolitana di Milano 2019
- Allegato 2 – Valori Banca Dati Valori Fondiari
- Allegato 3 - Ricerca valori immobiliari
- Allegato 4 - Valori OMI
- Allegato 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare.

## COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

### TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2019 <sup>(1)</sup>

(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N.º	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
3	PRATO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
5	ORTO	8,30	8,30	8,30	7,39	8,00	7,40	7,09	7,42
6	ORTO IRRIGUO	13,07	13,58	13,07	12,21	14,05	12,86	11,60	11,73
7	FRUTTETO (2)	8,21	8,21	8,23	=	9,74	9,41	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,50	6,50	6,50	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,94	2,94	2,94	2,74	3,39	3,00	2,59	2,64
11	PIOPPETO (2)	5,49	5,49	5,49	4,94	6,23	6,03	4,74	4,93
12	BOSCO (2)	3,04	3,04	3,04	2,81	3,36	2,95	2,66	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	15,21	15,21	15,21	13,58	15,83	14,22	13,04	12,56

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2019, sono stati approvati nella seduta del 29/1/2019

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

**REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI**

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

**REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI**

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

**REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI**

Basiglio, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

**REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI**

Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Cornaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

**REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI**

Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

REGIONE AGRARIA N. 6 – PIANURA TRA LAMBRO ED ADDA: 31 COMUNI

Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera, Pantigliate, Paullo, Pessano con Bornago, Pioltello, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucazzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.

REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA TRA TICINO E LAMBRO: 28 COMUNI

Abbiategrosso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

REGIONE AGRARIA N. 8 – PIANURA DI COLOGNO: 1 COMUNE

San Colombano al Lambro.

Firmato: LA SEGRETARIA  
(Dott.ssa Francesca Bonacina)

Firmato: LA PRESIDENTE  
(Dott.ssa Maria Cristina Pinoschi)

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	25,2	23,4	62,5	1.057
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	39,1	23,0	90,4	60.093
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Seminativi e ortofloricole	38,8	23,0	90,4	61.150
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	27,5	12,2	27,9	667
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	35,7	12,2	46,7	7.679
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Prati permanenti e pascoli	35,0	12,2	46,7	8.346
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Frutteti e agrumeti	34,8	34,8	34,8	3
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Frutteti e agrumeti	42,7	35,7	49,6	35
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Frutteti e agrumeti	42,1	34,8	49,6	38
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Oliveti	34,7	34,7	34,7	2
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Oliveti	34,9	34,7	35,7	21
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Oliveti	34,9	34,7	35,7	23
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Vigneti	60,7	33,2	89,5	254
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Vigneti	60,7	33,2	89,5	254



Pubblica

Registrati

Accedi

[< Lista annunci](#)

[< Precedente](#)

1 di 11

[Successivo >](#)

---

Allegato 3 - Ricerca valori  
immobiliari



da € 302.462

€ 818/mese  
rata mutuo1   
unità327 m<sup>2</sup>  
superficie

Foto



Video



Tutto

## Terreno Agricolo all'asta, Abbiategrasso

### LOTTO UNICO

vari terreni agricoli di complessivi mq. 157.945

terreni agricoli ubicati in Abbiategrasso per complessivi mq. 157.945

Centro Aste Giudiziarie diventa DIMORAMA. Acquista in asta giudiziaria con la massima tranquillità, per qualsiasi immobile in Italia, e per qualsiasi tribunale. Ti offriamo l'esperienza di chi da oltre 10 anni opera esclusivamente nell'acquisto di immobili all'asta, con oltre 800 immobili aggiudicati ogni anno dai nostri clienti. E la polizza ACQUISTO ASSICURATO che protegge il tuo immobile dal momento della aggiudicazione. Per un acquisto SEMPLICE e SICURO, vai sul portale Dimorama

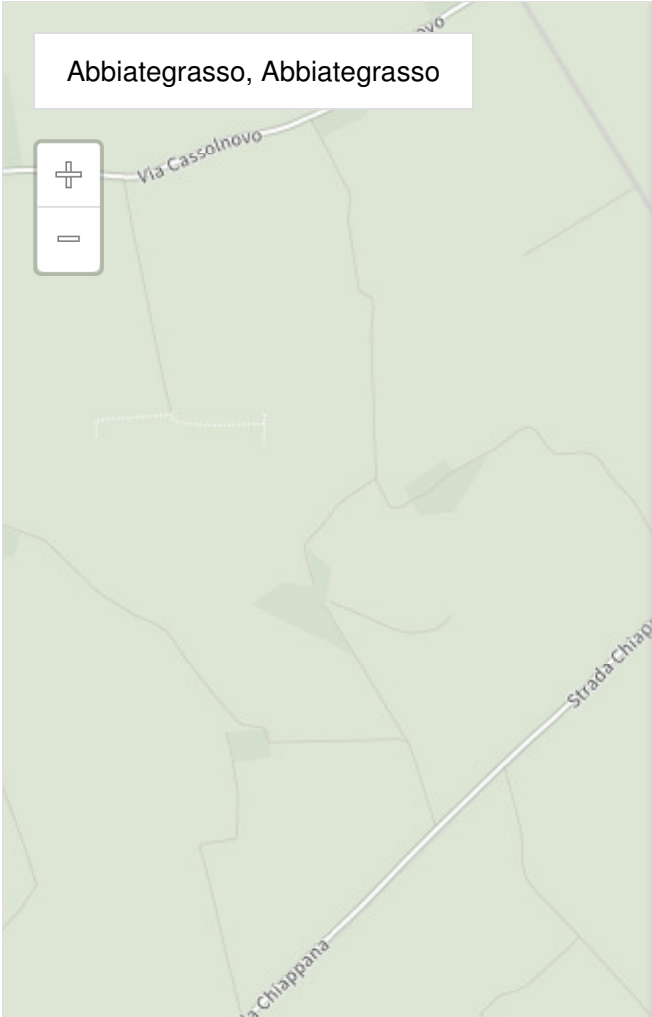
### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati immobile


## Indirizzo e mappa

Abbiategrasso, Abbiategrasso





Via Cassolnovo

Strada Chiappana

**RISTORANTI, NEGOZI, SVAGO** 

- Ristoranti e Pizzerie**
- Bar e Fast-Food**
- Supermercati**
- Cinema e Teatri**
- Centri sportivi**

**SERVIZI, FARMACIE, OSPEDALI** 

**SCUOLE** 

## Contatta l'inserzionista



Dimorama | Centro Aste Giudiziarie -  
Milano

**TELEFONO**

## Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

- Sono maggiorenne, ho  
letto e accetto  
[Condizioni Generali](#) e  
[Informativa Privacy](#)

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue  
richieste per  
ricevere  
informazioni più  
dettagliate

**IN VIA EMAIL**

## Opzioni aggiuntive

 **SEGNALA ERRORI**

 **STAMPA ANNUNCIO**

 **CONDIVIDI ANNUNCIO**

[Immobiliare.it](#) [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

[Agenzie e Costruttori](#) [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)

[Privati](#) [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#) [Seguici su](#)



Pubblica

Registrati

Accedi

[< Lista annunci](#)

[< Precedente](#)

5 di 11

[Successivo >](#)

---

€ 490.000

€ 1.325/mese  
rata mutuo72.000 m<sup>2</sup>  
superficie

15 Foto



Planimetria



Tutto

## Terreno agricolo in Vendita a Abbiategrasso

ABBIATEGRASSO - PARCO DEL TICINO, TERRENO IN VENDITA

TERRENO, ABBIATEGRASSO (località Ca' di Biss, parco del TICINO, Case rurali), Terreno agricolo in vendita di 72000mq pari (110 pertiche?????) ora coltivate a prato stabile irriguo, con concessione acqua di 40 anni. Sulla proprietà c'è un piccolo rustico in buono stato ad uso ricovero attrezzi, 1 locale con camino e fienile. L'area si trova nel parco del Ticino, località Abbiategrasso, via Cassolnovo snc.

Il terreno può essere venduto con l'azienda agricola e quindi con la possibilità di edificabilità collegata al progetto dell'azienda agricola. Esiste già un progetto approvato (da rinnovare) per un allevamento/pensione per cani con circa 600mq per edifici da adibire all'attività e abitativi.

La richiesta è di 490.000 euro con extra fee per il progetto.

Info, mariafranca@joincasa.it +39 3408805691

Classe Energetica: Non soggetto

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te



## Indirizzo e mappa

**VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA**

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

**Contatta l'inserzionista**Agente immobiliare  
Maria Franca Mangano

Associato

Joincasa srl

**TELEFONO****TELEFONO****Invia un messaggio**

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

 Sono maggiorenne, ho  
letto e accetto  
[Condizioni Generali e](#)  
[Informativa Privacy](#)Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue  
richieste per  
ricevere  
informazioni più  
dettagliate**INVIA EMAIL**

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ERRORI****STAMPA ANNUNCIO****CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Abbiategrasso e dintorni

**Comune di Abbiategrasso:** Immobili commerciali in vendita Primavera

Terreni Agricoli a Abbiategrasso | Terreni Edificabili a Abbiategrasso | Agenzie immobiliari Abbiategrasso

**Provincia di Milano:** Terreni Agricoli provincia Milano | Terreni Edificabili provincia Milano

[Immobiliare.it](#) [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

[Agenzie e Costruttori](#) [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)

[Privati](#) [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#) [Seguici su](#)



Pubblica

Registrati

Accedi

[< Lista annunci](#)

---

€ 59.000

€ 160/mese  
rata mutuo5.150 m<sup>2</sup>  
superficie

1/4



4 Foto



Tutto

## Terreno agricolo in Vendita a Ozzero

vendesi bellissimo terreno agricolo ,pianeggiante di mq.5150 ad Ozzero provincia di Milano ,situato fronte provinciale 183 di comoda entrata

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-65505632 - 02/05/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno - Agricolo
SUPERFICIE	5.150 m <sup>2</sup>

## Indirizzo e mappa

**VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA**

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

**Contatta l'inserzionista**Privato  
luca reossi**3395664729****Invia un messaggio**

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue  
richieste per  
ricevere  
informazioni più  
dettagliate

- 
- Sono maggiorenne, ho
- 
- letto e accetto
- 
- [Condizioni Generali e](#)
- 
- [Informativa Privacy](#)

**IN VIA EMAIL****ATTENZIONE ALLE TRUFFE.**Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? **Scopri di più!**

## Opzioni aggiuntive

 **SEGNALA ERRORI** **STAMPA ANNUNCIO** **CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Ozzero e dintorni



**Comune di Ozzero:** Immobili commerciali in vendita Soria | Terreni Agricoli a Ozzero  
Terreni Edificabili a Ozzero | Agenzie immobiliari Ozzero

**Provincia di Milano:** Terreni Agricoli provincia Milano | Terreni Edificabili provincia Milano

Immobiliare.it [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

Agenzie e [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)  
Costruttori

Privati [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#) [Seguici su](#)



Pubblica

Registrati

Accedi

[< Lista annunci](#)


[< Precedente](#)

15 di 25

[Successivo >](#)

---

da € 195.500

€ 529/mese  
rata mutuo1   
unità01/07/19   
data vendita

Annuncio senza foto

[Richiedi le foto all'inserzionista](#)

## Terreno Agricolo all'asta, Magenta

appezzamento di TERRENO tra via Risorgimento, via Isonzo e corso Italia dell'estensione catastale di are 57 e centiare 55. Ulteriori informazioni sul portale delle vendite pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it>

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati immobile

RIFERIMENTO IMMOBILE	961055945
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo

### Efficienza energetica

CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica
---------------------------	--

### Dettaglio vendite

TIPO VENDITA	senza incanto
--------------	---------------

## Indirizzo e mappa

[VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA](#)

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

### Contatta l'inserzionista



Tribunale di Milano

### Invia un messaggio

- Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

## Opzioni aggiuntive

[⚠️ SEGNALA ERRORI](#)[🖨️ STAMPA ANNUNCIO](#)[🔗 CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

Altri annunci simili

[Vedi tutti](#)

[Immobiliare.it](#) [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

[Agenzie e Costruttori](#) [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)

[Privati](#) [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it

[Cookie](#)

**Terrenoedificabile industriale in Vendita**

€ 150.000

**15.000** m<sup>2</sup>  
superficie

[Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei](#)

[Seguici su](#)

**Terrenoedificabile commerciale in Vendita**

€ 228.000

**2.796** m<sup>2</sup>  
superficie

**Terrenoedificabile commerciale in Vendita**

€ 165.000

**1.670** m<sup>2</sup>  
superficie



[Pubblica](#)

[Registrati](#)

[Accedi](#)

[< Lista annunci](#)

[< Precedente](#)

19 di 25

[Successivo >](#)

---

€ 24.000

€ 65/mese  
rata mutuo2.600 m<sup>2</sup>  
superficie

1/2



2 Foto



Tutto

## Terreno agricolo in Vendita a Corbetta

Corbetta frazione Battuello-Cerello

terreno agricolo di mq 2.600 circa a 300 m da strada asfaltata con accesso da strada campestre.

Informazioni in ufficio

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

Terrenoagricolo2.3846 - 04/12/2018

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Terreno - Agricolo



## Indirizzo e mappa

[VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA](#)

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

## Contatta l'inserzionista



Associato

IMMOBILIARE NORD OVEST SRL

[TELEFONO](#)[CELLULARE](#)

## Invia un messaggio

- Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

[IN VIA EMAIL](#)

## Opzioni aggiuntive

[⚠️ SEGNALA ERRORI](#)[🖨️ STAMPA ANNUNCIO](#)[🔗 CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Corbetta e dintorni

**Comune di Corbetta:** Terreni Agricoli a Corbetta | Terreni Edificabili a Corbetta

Agenzie immobiliari Corbetta

**Provincia di Milano:** Terreni Agricoli provincia Milano | Terreni Edificabili provincia Milano

Immobiliare.it   [Chi siamo](#)   [Ufficio stampa](#)   [Lavora con noi](#)   [Pubblicità](#)  
Agenzie e   [Perché siamo i leader](#)   [Pubblicazione annunci](#)   [Software gestionale](#)  
Costruttori  
Privati   [Pubblica annuncio](#)   [Valuta casa](#)   [Mutui](#)   [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it   [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#)   [Seguici su](#)



[Pubblica](#)

[Registrati](#)

[Accedi](#)

[< Lista annunci](#)

[< Precedente](#)

23 di 25

[Successivo >](#)

---

€ 50.000

€ 135/mese  
rata mutuo4.600 m<sup>2</sup>  
superficie

1/4



4 Foto



Planimetria



Tutto

## Terreno agricolo in Vendita a Corbetta

Vendo terreno agricolo mq 4600 di q'ui 2000 recintati con rete e paletti il restante e campo aperto a l'acqua potabile fossa biologica e enel prezzo 50.000euro acetto permuta auto e camper

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-71783132 - 14/05/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno - Agricolo
SUPERFICIE	4.600 m <sup>2</sup>

## Indirizzo e mappa

[VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA](#)

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

## Contatta l'inserzionista



Privato

**3459629610**

## Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

- Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

**INVIA EMAIL****ATTENZIONE ALLE TRUFFE.**

Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? **Scopri di più!**

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ERRORI****STAMPA ANNUNCIO****CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Corbetta e dintorni

**Comune di Corbetta:** Terreni Agricoli a Corbetta | Terreni Edificabili a Corbetta

Agenzie immobiliari Corbetta

**Provincia di Milano:** Terreni Agricoli provincia Milano | Terreni Edificabili provincia Milano

Immobiliare.it [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

Agenzie e [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)

Costruttori

Privati [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#) [Seguici su](#)



Pubblica

Registrati

Accedi

[< Lista annunci](#)

---



€ 170.000

€ 460/mese  
rata mutuo27.424 m<sup>2</sup>  
superficie

Annuncio senza foto

[Richiedi le foto all'inserzionista](#)

## Terreno agricolo in Vendita a Robecco sul Naviglio

per la determinazione dei valori si è tenuto conto dei valori medi dei terreni anno 2019, si è applicata una riduzione per i vincoli urbanistici (fasce rispetto stradale, sede stradale) che è approssimativa in quanto le porzioni ricadenti in tale fasce sono desunte da stralci cartacei del PGT. E' stata calcolata una ulteriore riduzione per il map 111 del fg. 11 per la servitu' della biologica/pozzo perdente

seminativi, irrigui , misti calsse 1, classe 2

totale superficie ventisettemilaquattrocentoventiquattro mq in nove lotti, valore complessivo come da stima centosettantaquattromila euro

lotti vendibili anche separatamente (dove ha senso farlo) , prezzo trattabile

### La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-73276074 - 29/04/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno - Agricolo
SUPERFICIE	27.424 m <sup>2</sup>

## Indirizzo e mappa

[VEDI NEGOZI E SERVIZI DI ZONA](#)

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

## Contatta l'inserzionista



Privato  
Rita Zoppo

**3281634640**

## Invia un messaggio

- Sono maggiorenne, ho letto e accetto [Condizioni Generali e Informativa Privacy](#)

Il tuo messaggio:  
scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate



**INVIA EMAIL**

**ATTENZIONE ALLE TRUFFE.**

Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? **Scopri di più!**

## Opzioni aggiuntive



**SEGNALA ERRORI**



**STAMPA ANNUNCIO**



**CONDIVIDI ANNUNCIO**

Annunci immobiliari a Robecco sul Naviglio e dintorni

**Comune di Robecco sul Naviglio:** Terreni Agricoli a Robecco sul Naviglio

Terreni Edificabili a Robecco sul Naviglio | Agenzie immobiliari Robecco sul Naviglio

**Provincia di Milano:** Terreni Agricoli provincia Milano | Terreni Edificabili provincia Milano

Immobiliare.it [Chi siamo](#) [Ufficio stampa](#) [Lavora con noi](#) [Pubblicità](#)

Agenzie e [Perché siamo i leader](#) [Pubblicazione annunci](#) [Software gestionale](#)

Costruttori

Privati [Pubblica annuncio](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#) [Case Vacanza](#)

© 2019 Immobiliare.it [Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie](#) [Seguici su](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** ABBIATEGRASSO

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRO

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

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	3,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	600	L	2,8	3,7	L
Laboratori	NORMALE	450	650	L	2,8	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

## Mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul  
servizio ricevuto premendo  
su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Comune	Abbiategrasso						
Zona	Canova Di Sopra, Molino, C.na Pratogrosso, Fiume Ticino						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.044	<b>1.203</b>	1.361	3,6	<b>3,6</b>	3,6	<b>3,6%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.407	<b>1.520</b>	1.634	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>3,9%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	771	<b>840</b>	908	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>3,2%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	908	<b>953</b>	998	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>4,0%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.089	<b>1.271</b>	1.452	3,6	<b>4,1</b>	4,5	<b>3,9%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	681	<b>794</b>	908	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>3,4%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	1.089	<b>1.180</b>	1.271	3,6	<b>3,6</b>	3,6	<b>3,7%</b>
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.407	<b>1.566</b>	1.724	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>3,8%</b>
Ville e Villini (Da ristrutturare)	908	<b>998</b>	1.089	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>2,7%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	998	<b>1.135</b>	1.271	3,6	<b>5,0</b>	6,4	<b>5,3%</b>
Uffici strutturati (In ottimo stato)	1.271	<b>1.316</b>	1.361	6,4	<b>7,3</b>	8,2	<b>6,6%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	726	<b>817</b>	908	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>4,7%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	454	<b>545</b>	635	1,8	<b>2,7</b>	3,6	<b>6,0%</b>
Capannoni tipici (In buono stato)	590	<b>658</b>	726	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>5,8%</b>
Laboratori (In buono stato)	499	<b>567</b>	635	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>6,7%</b>
Magazzini (In buono stato)	363	<b>408</b>	454	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>6,7%</b>
Negozi (In buono stato)	908	<b>1.044</b>	1.180	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>5,7%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.