



COMMITTENTE: EDILVIRBI S.R.L. in liquidazione

1. OGGETTO
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. DESTINAZIONE URBANISTICA
5. CRITERI DI VALUTAZIONE
  - a. METODO COMPARATIVO
  - b. METODO DI TRASFORMAZIONE
6. CONSIDERAZIONI FINALI
7. DISCLAIMER

Io sottoscritta Elena Contardi, nata a Codogno (LO) il 18.11.1977, con studio in Codogno, piazza Cairoli 30, codice fiscale CNTLNT77S58C816I, iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Lodi al n. 310, membro della Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), ho provveduto alla stima per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al terreno edificabile sito in Carnate (MB).

L'incarico di valutazione mi è stato affidato dalla società proprietaria dei beni oggetto di stima Edilvirbi S.R.L in liquidazione e la data di riferimento della stima è quella odierna.

#### CONFORMITA' AGLI STANDARD VALUTATIVI

Le metodologie valutative ed i formati adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale, sia con quanto prescritto dalle Autorità competenti in merito di criteri di valutazione per le operazioni di costituzione di Fondi Immobiliari ad Apporto (regolamento di Banca d'Italia). In particolare, ci si riferisce alla "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Comitee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione di stima.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Comunicazione congiunta Banca d'Italia e Consob del 29 luglio 2010 recante le "linee guida applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento.

#### ASSUNZIONI E LIMITAZIONI:

Nell'elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito vengono elencate:

Il cespite è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data di stima;

- Per il computo della capacità edificatoria il riferimento della volumetria ammessa da strumento vigente è stato fornito dalla società ed elaborato secondo le consuetudini. Per la capacità edificatoria dell'area ai fini della determinazione del modello di trasformazione, in assenza di un progetto di sviluppo o di un planivolumetrico, è stata applicata una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambiti e destinazioni d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale.

## 1. OGGETTO

La presente valutazione ha come oggetto i terreni edificabili a destinazione residenziale localizzati tra via Marconi e via Mattotti nel comune di Carnate.

I terreni sono attualmente inseriti nell'ambito regolato dalla convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 17.11.2006, atto registrato a Milano il 29.11.2006 al n. 183919/95526 serie 1T, Reg. Gen. N. 3556, registro N. 7011, notaio Achille Tasca e successive modificazioni. (Integrazione Convenzione 2010: registrata a Merate il 21/4/2010 n.1278A fronte delle numerose proroghe vigenti per le convenzioni di lottizzazione (art. 30, comma 3bis del DL 21 Giugno 2013 n. 76; art. 10, comma 41bis del DL 16 Luglio 2020 n. 76; art. 10-septies, comma 1 del DL 21 Marzo 2022) il termine di validità dell'attuale convenzione è fissato dal comune entro il 28.02.2026.

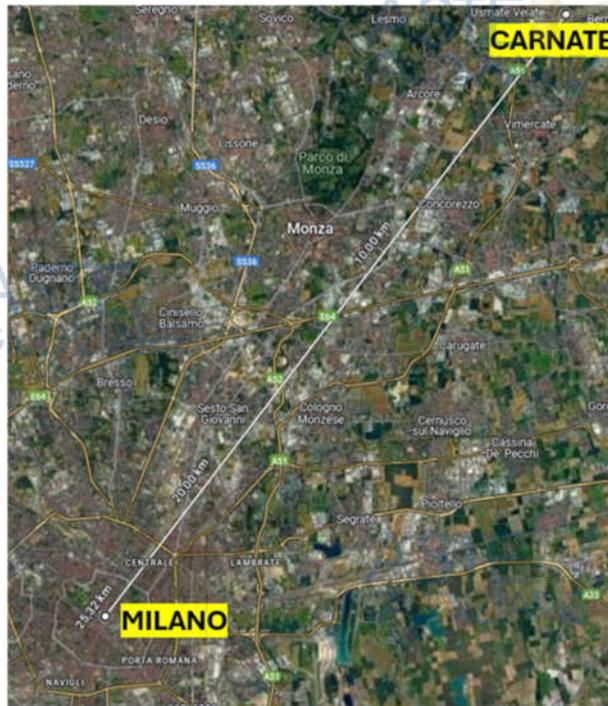
Conseguentemente al termine indicato, i terreni rientreranno nell'inquadramento previsto dallo strumento urbanistico vigente dove sono inquadrati in "Area A: nuclei di antica formazione", che consente la realizzazione di fabbricati residenziali.

**IN ASSENSO ALLE INDICAZIONI DELLA SOCIETA' COMMITENTE, LA PRESENTE VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA SECONDO LA DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO VIGENTE, IN QUANTO FUNZIONALE ALLA DISMISSIONE DEL BENE CHE AVVERRÀ SOLO DOPO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE IN ESSERE FINO AL TERMINE DI FEBBRAIO 2026, PER RAGIONI COMMERCIALI.**

La valutazione si basa sui dati ed assunzioni assunti alla data in cui viene esperita la stima: 25 Giugno 2025.

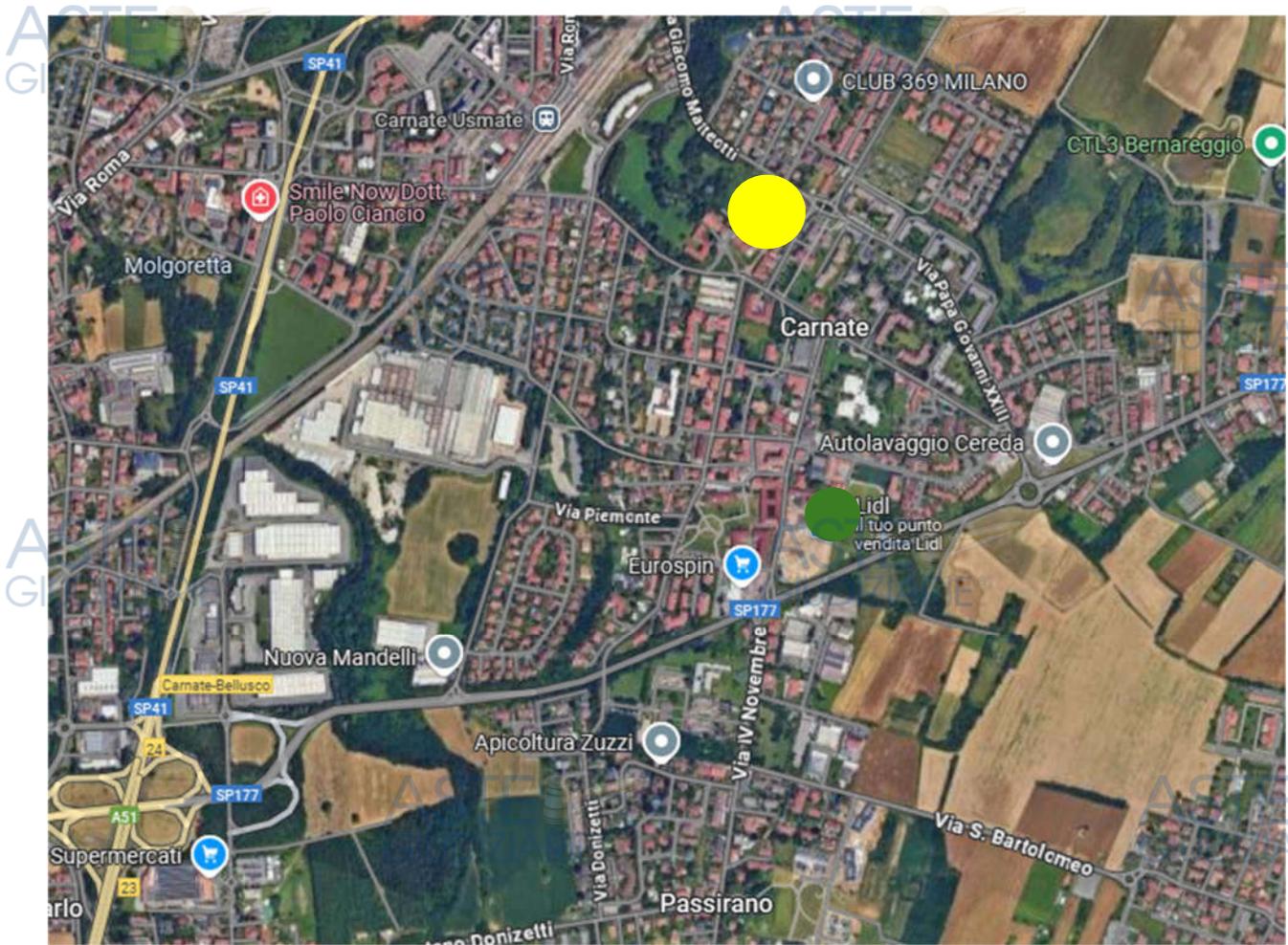
## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Carnate è un comune situato in provincia di Monza e Brianza, in Lombardia, nella zona nord-ovest dell'Italia. Si trova a pochi chilometri a est di Monza e a circa 30 km da Milano, risultando quindi ben collegato alla metropoli attraverso le infrastrutture stradali e ferroviarie. Carnate è ubicato nella Brianza, una regione che si estende tra le province di Milano, Monza e Brianza e Lecco. Il comune è inserito in una zona pianeggiante, ai piedi delle prime colline prealpine, che fa parte della grande area geografica della Pianura Padana. Il territorio di Carnate è prevalentemente collinare, con dolci pendii che lo separano dalle zone più urbanizzate della Lombardia. Carnate è ben collegata a Milano grazie alla linea ferroviaria Milano-Lecco che passa per la stazione di Carnate (frazione di Carnate Inferiore).



Questa stazione la rende una località molto comoda per chi desidera vivere in una zona tranquilla ma essere comunque vicino al centro di Milano. Il tempo di percorrenza per Milano è di circa 30-35 minuti, un fattore che rende il comune molto attraente per chi cerca una residenza più accessibile rispetto alla città. Dal punto di vista viario, il comune è attraversato dalla SS36 (strada statale del Lago di Como e dello Spluga), che connette Carnate a Milano e a Lecco, facilitando gli spostamenti verso altre città della Lombardia. Il territorio di Carnate è prevalentemente rurale e residenziale, con un paesaggio che mescola aree verdi, giardini e piccoli boschi. La vicinanza alla Valle del Lambro e le colline che la circondano, con i loro sentieri e percorsi naturali, la rendono un luogo ideale per chi ama passeggiate all'aria aperta e attività sportive all'interno della natura. Carnate ha un'economia che si basa principalmente su piccole e medie imprese, ma grazie alla sua vicinanza a Milano e alla crescente urbanizzazione della zona, è divenuto un punto di riferimento residenziale per famiglie e professionisti che lavorano nel capoluogo lombardo. Nel corso degli ultimi anni, sono aumentati anche i progetti di sviluppo residenziale, che mirano a offrire soluzioni abitative moderne e sostenibili, spesso caratterizzate da case unifamiliari, appartamenti in villette a schiera o nuove costruzioni condominiali.

Il lotto di terreno oggetto di valutazione è localizzato nel comune di Carnate (MB) nella zona centrale della cittadina, a ridosso della ben nota Villa Banfi e del parco che circonda la villa. La location è di pregio ed inserita nel tessuto urbano esistente, ed in un contesto residenziale dotato di servizi nelle immediate vicinanze (stazione ferroviaria, supermercati, Uffici Comunali etc).



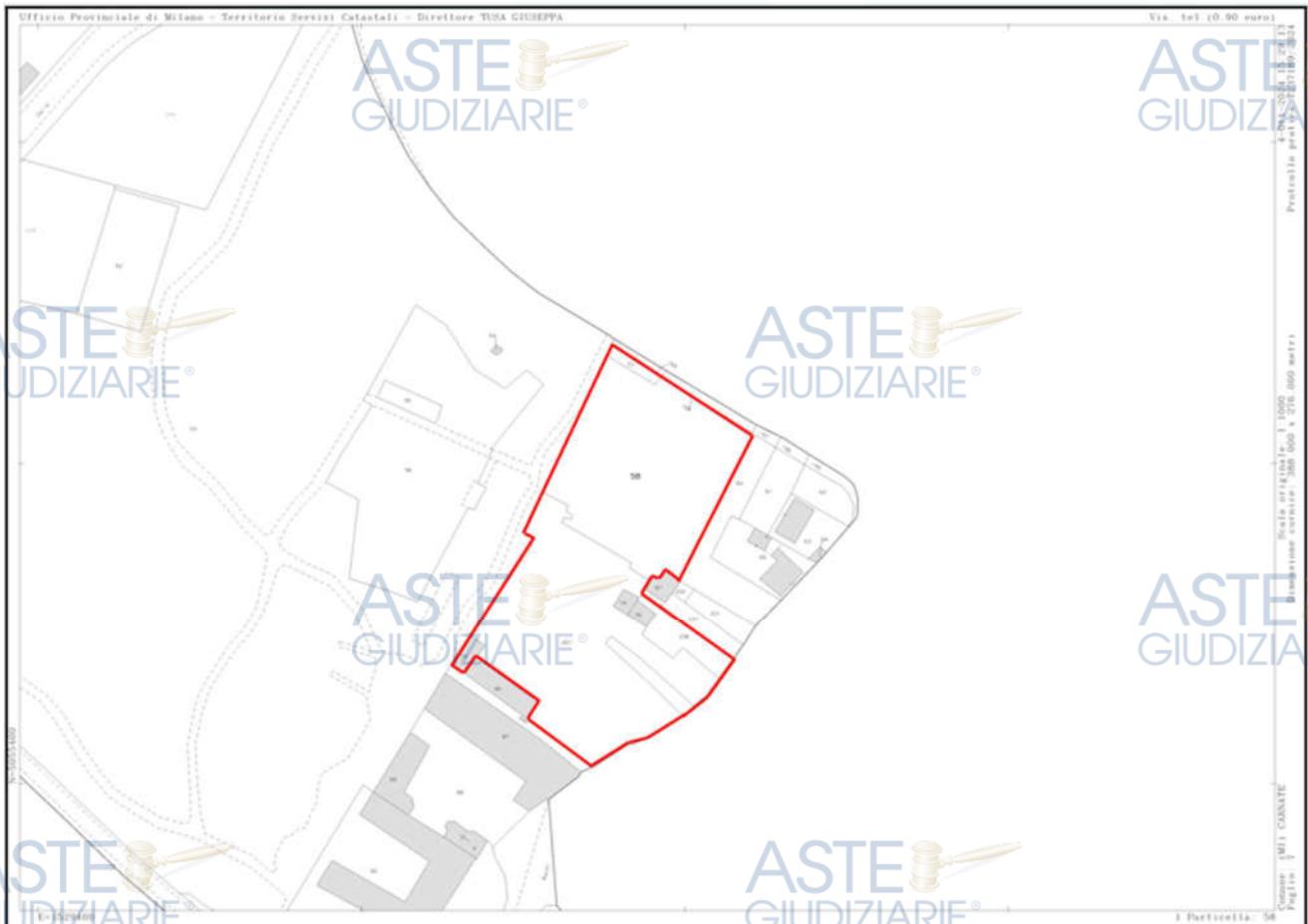
L'area in oggetto si presenta pianeggiante e priva di costruzioni di sorta: i terreni erano originariamente occupati da alcuni caseggiati funzionali a Villa Banfi, presumibilmente alloggio del personale e ricovero di animali e mezzi. Detti immobili sono stati demoliti da tempo. È da segnalare la presenza in una porzione dell'area corrispondente alla particella 267 del Fg 7, che alla data odierna risulta posta sotto sequestro a causa dei materiali di risulta, provenienti dalla costruzione adiacente, che sono stati accatastati impropriamente ed al momento costituiscono un cumulo assimilato a discarica abusiva. La società ha dichiarato di aver predisposto il piano di sgombero concordato con il PM e che darà avvio alla pulizia dell'area secondo le tempistiche indicate.



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni interessati dalla valutazione si trovano a nord dell'abitato di Carnate, in prossimità della stazione ferroviaria e di Villa Banfi, sono catastalmente identificati al Catasto Terreni **al foglio n. 7, mapp. n. 57, 58, 74, 76, 79, 236 e 267.**

CONSISTENZA TERRENO		
FG	PARTICELLA	MQ
7	57	70
7	58	2.675
7	74	31
7	76	40
7	79	62
7	236	246
7	267	3.016
particella non censita		140
<b>TOT MQ</b>		<b>6.280</b>



#### 4. DESTINAZIONE URBANISTICA

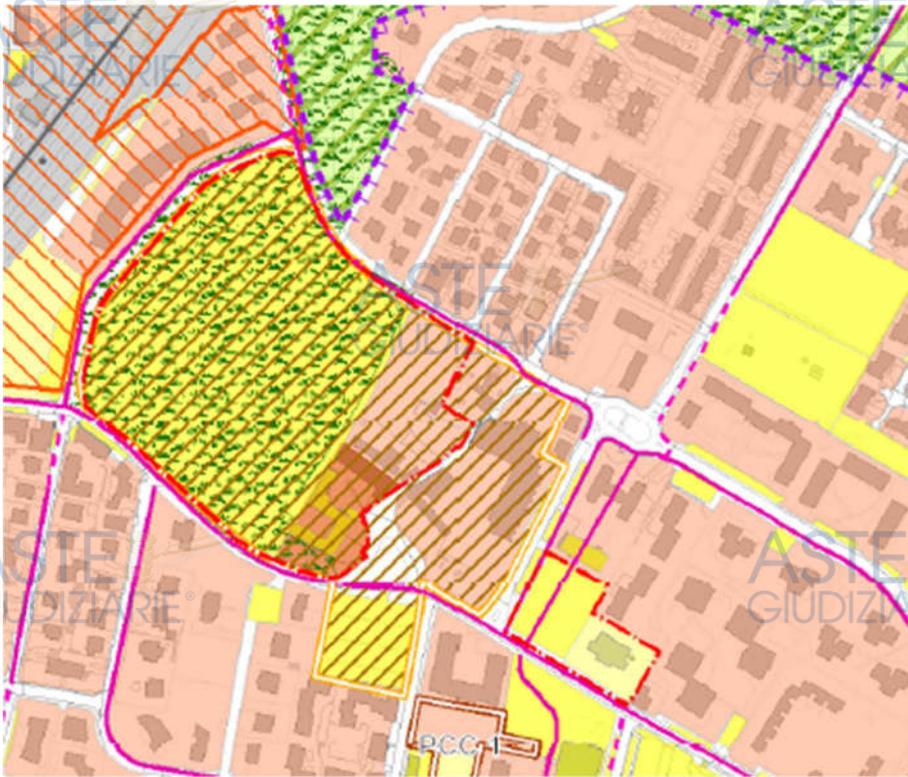


I terreni sono attualmente oggetto di convenzione di lottizzazione, in scadenza il prossimo febbraio 2026 (comunicazione del Comune protocollo 0007689/2025 del 16.06.2025)



Tavola dell'individuazione dei nuclei antichi





Estratto del Piano delle Regole

Art. 24



A - Nucleo di antica formazione



C - Ambiti di Trasformazione residenziale prevalente

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Di seguito si riportano le prescrizioni inserite nel Piano delle Regole relativamente alle zone A nuclei di antica formazione.

**Art. 24 – Zone A nuclei di antica formazione c.1** Le zone storiche (nuclei di antica formazione) sono classificate in ambito “A” e sono interne al tessuto urbano consolidato residenziale prevalente). Ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457, negli ambiti “A” sono individuate le zone, ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. In tali ambiti il piano delle regole individua immobili, complessi edilizi, isolati e aree, per la quale la trasformazione con interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, pianificazione attuativa, programmazione integrata di intervento e più in generale ad altri strumenti attuativi previsti dalla disciplina urbanistica regionale.

Le unità edilizie incluse nei Nuclei di Antica Formazione, sono suddivise per categoria di appartenenza come da tav. 04pr: 2.1. Categoria A1 - Edifici e complessi di alto valore storico architettonico - Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali;

2.2. Categoria A2 - Edifici e complessi di valore storico architettonico - Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico);

2.3. Categoria A3 - Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o privi di valore ambientale - Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche. c.3 Fatto salvo quando disciplinato per ogni singola categoria, sono definiti i seguenti criteri e prescrizioni generali:

3.1. Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

3.2. Sono confermate le destinazioni d'uso agricole esistenti, di commercializzazione dei prodotti e attività di agriturismo con esclusione di ampliamenti e delle nuove attività di allevamento.

3.3. Le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio, fatto salvo quanto diversamente specificato nei parametri edilizi e per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.

3.4. Sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché totalmente o parzialmente integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

3.5. Devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

3.6. Le recinzioni che delimitano le proprietà devono essere coerenti con le recinzioni esistenti nel contesto, prevedendo in modo prioritario il recupero e risanamento delle recinzioni esistenti.

3.7. Fatto salvo quanto previsto la pianificazione attuativa, nei programmi integrati di intervento e nei permessi di costruire convenzionati, sono vietate nuove costruzioni fuori terra su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico.

3.8. Fatto salvo quanto previsto la pianificazione attuativa, nei programmi integrati di intervento e nei permessi di costruire convenzionati, per tutte le categorie di edifici nei nuclei di antica formazione è possibile realizzare posti auto nei cortili interni, nel sottosuolo e al piano terra dei fabbricati con accesso alle autorimesse dal cortile interno, sono vietate autorimesse con accesso diretto sulla strada pubblica, salvo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa e nel rispetto del codice della strada. c.4 Sono confermati i criteri e le prescrizioni disciplinate nel PGT 2010: 4.1. (... omissis)

**4.2. Incrementi volumetrici predeterminati:** in cartografia di piano sono individuati puntuali incrementi volumetrici una tantum, pari a massimi 800 mc con un simbolo grafico per "incrementi volumetrici predeterminati" e pari a massimi 1000 mc con due simboli grafici per "incrementi volumetrici predeterminati", da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di intervento diretto e finalizzati al recupero, mantenimento, ampliamento, nuova costruzione nonché chiusura e allineamento delle corti edilizie fermo restando il rispetto delle altezze medie di contesto e dei diritti di terzi ai fini delle distanze dai confini e fabbricati; almeno il 40 % dell'area del lotto dovrà essere mantenuta a giardino.

**c.5 Destinazioni d'uso principali ammesse:** 5.1. Residenziale; 5.2. Commerciale di vicinato e media struttura di vendita con superficie massima 250 mq, limitatamente al piano terra di fabbricati che affacciano su spazio pubblico; 5.3. Usi di interesse comune; **c.6 Destinazioni d'uso complementari ammesse** massimo 30% della SLP esistente o da progetto, ai sensi dell'articolo 51, comma 1bis della L.R. 12/2005 : 6.1. Direzionale; 6.2. Turistico – Ricettiva; 6.3. Terziario; **c.7 Destinazioni d'uso non ammesse:** 7.1. Produttiva; 7.2. Commerciale per medie strutture di vendita con superficie superiore a 250 mq; 7.3. Commerciale grande strutture di vendita; 7.4. Agricola, fatto salvo a quanto previsto al comma 3.2; c.8 Negli ambiti di trasformazione e pianificazione attuativa, nei nuclei di antica formazione, sono prevalenti le destinazioni ammesse e non ammesse specificate nelle schede di attuazione.

**c.9 Interventi ammessi nei nuclei di antica formazione:** 9.1. Edifici categoria A1: 9.1.1. Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle indicazioni vincolanti della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio. 9.2. Edifici categoria A2: 9.2.1. Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (leggera) come definiti dal d.p.r. 380/2001, art. 22, comma 1, lettera c) ed interventi di recupero sottotetti esistenti. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d.p.r. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera c. e di nuova costruzione. 9.2.2. Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico. 9.2.3. È fatto obbligo della conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie. È ammessa la modifica delle facciate solo se il progetto, supportato da una approfondita ricerca storica, dimostra una elevata qualità architettonica e l'integrazione dell'innovazione con le regole compositive originarie. 9.2.4. La conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature e arretrati sul filo interno dei pilastri. 9.2.5. Utilizzo di materiali coerenti con l'edificio originario. 9.2.6. Il recupero dei sottotetti è ammesso senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura salvo si rendano necessarie nuove aperture per il raggiungimento dei requisiti minimi igienico-sanitari. **9.3.** Edifici

categoria A3: 9.3.1. Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con accorpamenti volumetrici e variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui e interventi di recupero sottotetti esistenti. Fatte eccezione per gli allineamenti suindicati non sono ammessi interventi di nuova costruzione su aree libere. 9.3.2. Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico. 9.3.3. Utilizzo di materiali coerenti con l'edificio originario. 9.3.4. il recupero dei sottotetti è ammesso senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini e terrazzi sulle falde prospicienti le aree pubbliche. È sempre consentito per gli edifici uniformi dal punto di vista tipologico e morfologico l'allineamento dei fronti. 9.3.5. Per i fabbricati esistenti con destinazione d'uso non conforme alle presenti norme sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 9.4. Sono fatti salvi gli interventi previsti nelle pianificazioni attuative e nei programmi integrati d'intervento vigenti alla data di adozione del presente PGT 9.5. Negli ambiti di trasformazione e pianificazione attuativa, nei nuclei di antica formazione, sono prevalenti gli interventi ammessi e non ammessi specificate nelle schede di attuazione. 9.6. Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati nel PGT prevalgono le norme specifiche del PdR che regolano la rigenerazione urbana e della normativa regionale se prevalente. 9.7. Sono sempre ammesse interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione. 9.8. L'Altezza urbanistica: 9.8.1. L'altezza urbanistica massima ammessa è definita dalla sagoma dell'edificio esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, per gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi è determinata dall'altezza lorda come descritta dalle definizioni tecniche uniformi D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e successive modifiche ed integrazioni. 9.9. La volumetria totale o complessiva: 9.9.1. La volumetria totale o complessiva massima ammessa è definita dalla sagoma dell'edificio esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, per gli interventi di nuova costruzione ove ammessa, è costituita dalla somma delle superfici lorde di pavimento di ciascun piano per la relativa altezza lorda come descritta dalle definizioni tecniche uniformi D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e successive modifiche ed integrazioni. 9.10. La superficie coperta: 9.10.1. La superficie coperta massima ammessa è definita dalla superficie coperta dei fabbricati esistenti oggetto di intervento. 9.11. Superficie permeabile: 9.11.1. La superficie permeabile minima da reperire è definita dal rapporto della superficie permeabile e la superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento, 0,3 mq per ogni mq di superficie fondiaria o pari all'esistente se minore. 9.12. Dotazione minima posti auto: 9.12.1. Per gli interventi di nuova costruzione la dotazione di posti auto minima da garantire è determinata nella misura di 1 mq per ogni 10 metri cubi del fabbricato. 9.13. Distanza dai confini: 9.13.1. Per gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e per interventi di nuova costruzione, va rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di metri 5,00. Per gli interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma la distanza minima di metri 5,00 è da rispettare per la sola parte in aumento della sagoma rispetto al fabbricato originario. Sono consentite distanze minori previo accordo scritto tra i confinanti

da registrare e trascrivere nei pubblici registri. 9.14. Distanza dalle strade: 9.14.1. Per gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e per interventi di nuova costruzione, va rispettata la distanza minima dalla strada pubblica di metri 5,00, sono consentite distanze minori previo accordo con l'Amministrazione comunale. 9.15. Distanza tra fabbricati: 9.15.1. Per gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e per interventi di nuova costruzione, va rispettata la distanza minima tra fabbricati di metri 10,00."

In considerazione di quanto contenuto nella scheda di piano, per la valutazione vengono assunti i seguenti parametri fornito dalla società:

VOLUME CONSENTITO DA PGT: AREA B "nuclei di antica formazione" 1,2 MC/MQ  
 mq.6280 x 1,2 = 7536 mc virtuali. Si aggiunga che non contano:scale, androni, disimpegni, antibagni, muri perimetrali

Volume PGT	7536	più	10% muri perimetrali	8289,60
h. max 10,50 piani 3		più	10%scale androni...	753,60
			<b>totale mc.</b>	<b>9043,20</b>

Edificio esistente				
Ristrutturazione: volume NCEU fg 7 mapp 80 sub 6 cat A/4				
Volume m.6 x 25 lungh x 9 h		piani 3	mc.	1350,00

Il presente documento ha lo scopo di definire il valore di mercato di un bene, le cui caratteristiche lo rendono difficilmente equiparabile ad altri nel mercato di riferimento, per la scarsità di prodotti simili sul mercato. La difficile reperibilità del bene, ne costituisce il valore intrinseco.

La caratteristica di dispiegare utilità diretta e di essere oggetto di scambio determina l'esistenza di un valore di mercato di un bene. Questo è inteso come l'equivalenza fra una quantità di moneta ed un bene: il valore di mercato è quindi funzione della domanda e dell'offerta. Tanto più un bene è scarsamente disponibile, tanto più esso diventa appetibile.

Per procedere alla valutazione del bene, si procede raccogliendo tutti i dati disponibili e la documentazione reperibile, ed una volta espletata la minuziosa ricerca nel ristretto mercato immobiliare di riferimento, ci si deve interrogare sul corretto metodo valutativo da applicare al fine di giungere alla sintesi di valore da attribuire al bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Nel caso di specie sono stati infatti analizzati alcuni dei più comuni metodi di valutazione internazionali riconosciuti, e si è deciso di applicare una comparazione delle due più comuni tecniche utilizzate per la stima delle aree edificabili: il metodo di confronto del mercato ed il metodo di trasformazione, in modo da ottenere una doppia prova di valore.

#### FOCUS MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Al fine di individuare il corretto valore di mercato del bene oggetto di stima, non si può prescindere dall'analizzare il mercato immobiliare di riferimento nei suoi vari aspetti e con riferimento alle varie destinazioni d'uso. È sempre importante dare evidenza, non solo dei valori espressi per il bene specifico ma per il complesso dello stock disponibile in loco anche allo scopo di individuare le tendenze future e le prospettive di sviluppo. Si riporta di seguito l'estratto dello studio effettuato sul mercato immobiliare residenziale.

*"Andamento dei prezzi degli immobili a Carnate"*

L'andamento del mercato immobiliare residenziale a Carnate (MB) dal 2020 a oggi ha seguito una serie di dinamiche che riflettono sia le tendenze nazionali che le specificità locali.

2020 - 2021: Impatto iniziale della pandemia

Nel 2020, la pandemia di COVID-19 ha avuto un impatto significativo su molti settori, incluso il mercato immobiliare. Nonostante la crisi sanitaria ed economica, il settore residenziale a Carnate ha mostrato segni di resilienza. La domanda di case ha subito una flessione iniziale a causa dell'incertezza economica, ma ha ripreso vigore verso la fine del 2020. Gli acquirenti hanno iniziato a cercare soluzioni più ampie e confortevoli, lontano dalle aree urbane più congestionate, spingendo verso una maggiore domanda di case a Carnate, che è ben collegata a Milano e ad altre città della Brianza. Le famiglie hanno iniziato a preferire soluzioni con spazi esterni, come giardini o terrazzi, anche grazie alla diffusione del lavoro da remoto, che ha modificato le esigenze di abitazione.

2021 - 2022: Recupero e crescita

Nel 2021 e nel 2022, il mercato ha visto un recupero significativo. A Carnate, i prezzi degli immobili sono aumentati, seppur in maniera moderata rispetto ad altre aree della Brianza, come Monza o Seregno. Il boom dei prezzi è stato più marcato nei comuni limitrofi a Milano, ma Carnate ha visto comunque una tendenza di crescita, soprattutto nelle zone residenziali di nuova costruzione o in fase di ristrutturazione.

In questi anni, la domanda è stata sostenuta da diversi fattori:

- Maggior interesse per la periferia milanese: la vicinanza a Milano (circa 30 minuti di treno) ha fatto di Carnate una meta appetibile per chi cercava soluzioni più accessibili in termini di prezzo, ma comunque ben collegate con il capoluogo lombardo.
- Interesse per soluzioni a basso impatto energetico: la crescente attenzione verso la sostenibilità e l'efficienza energetica ha favorito la vendita di immobili con queste caratteristiche, come quelli di nuova costruzione che rispettano gli standard più alti in termini di risparmio energetico.

2023 - Oggi: Stabilizzazione e tendenze future

Nel 2023 e fino ad oggi, il mercato immobiliare residenziale a Carnate ha mostrato segni di stabilizzazione. Nonostante l'inflazione e l'aumento dei tassi d'interesse, che hanno portato a un rallentamento a livello nazionale del mercato, a Carnate la domanda è rimasta relativamente costante. I prezzi degli immobili si sono assestati, con una leggera diminuzione nelle compravendite rispetto agli anni precedenti, ma senza grandi flessioni.

Le caratteristiche che oggi sembrano essere più ricercate sono:

- Appartamenti e ville con spazi esterni: i giardini, i terrazzi e le aree verdi continuano a essere molto richiesti, soprattutto in una zona come Carnate che beneficia di una buona qualità della vita.
- Immobili ben collegati e con servizi: la vicinanza alla stazione ferroviaria e le infrastrutture di trasporto che collegano Carnate alla rete di Milano e ad altri centri della Brianza rimangono un elemento chiave per la scelta di un immobile.
- Sostenibilità: c'è una crescente attenzione alle abitazioni in classe energetica A o superiori, con impianti fotovoltaici e tecnologie verdi.

Nel breve-medio periodo, si prevede una continuazione della stabilità del mercato residenziale a Carnate, anche se potrebbero esserci lievi fluttuazioni legate alla situazione economica nazionale. La domanda dovrebbe continuare ad essere sostenuta dalla crescita demografica e dalle esigenze di spazi abitativi più ampi, ma anche dalla rinnovata attenzione alla sostenibilità ambientale.

Le nuove costruzioni, in particolare, dovrebbero concentrarsi su soluzioni moderne, ecologiche e ben integrate con il contesto urbano e naturale.

In sintesi, il mercato immobiliare residenziale di Carnate ha visto un andamento caratterizzato inizialmente da un rallentamento dovuto alla pandemia, seguito da una ripresa che ha portato a un leggero aumento dei prezzi fino al 2022. Nel 2023, il mercato si è stabilizzato, e si prevede che continuerà su questo trend, con una domanda concentrata soprattutto su abitazioni più ampie, moderne e con un buon livello di sostenibilità.

## Andamento dei prezzi degli immobili a Carnate

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Carnate, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.959 al metro quadro**, con un aumento del **11,12% rispetto a Maggio 2024** (1.763 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Carnate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di **€ 2.050 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.587 al metro quadro.



Vendita

**1.959 €/m²**

da 1.238 €/m² a 3.036 €/m²



Affitto

**11,25 €/m²**

da 8,44 €/m² a 13,88 €/m²

Va sempre considerato che questo tipo di raccolta dati non fa distinzioni di prodotto transato; quindi, la media è determinata in maniera asetticamente matematica, considerando semplicemente il valore/mq delle transazioni registrate all'agenzia delle entrate, senza una disamina delle caratteristiche del bene per tipologia di alloggio, caratteristiche costruttive del bene, anno di costruzione, dotazioni tecnologiche, certificazione energetica o qualità delle finiture.

Edifici nuovi di tipologia affine a quelli ipotizzabili per il presente sviluppo hanno un prezzo medio di cessione di circa € 2500/mq.

#	COMPARABLES	MQ	ASKING PRICE €/MQ	
1		216	472.000 €	2.185 € <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/120857396">https://www.immobiliare.it/annunci/120857396</a>
2		120	308.674 €	2.572 € <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/120223696">https://www.immobiliare.it/annunci/120223696</a>
3		54	139.375 €	2.581 € <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/102576040">https://www.immobiliare.it/annunci/102576040</a>
4		73	182.480 €	2.500 € <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/102576040/1">https://www.immobiliare.it/annunci/102576040/1</a>
<b>MEDIA</b>			<b>2.460 €</b>	

Il dato medio dei prezzi di vendita è rilevante perché secondo i principi dell'estimo, l'incidenza del valore del terreno rispetto al prezzo del prodotto finito è compresa in una forbice tra il 20 ed il 30% a seconda di alcuni fattori specifici: posizione del terreno, tipologia dell'immobile costruito, capacità edificatori assegnata etc.

### 5.a METODO COMPARATIVO

MCA (MARKET COMPARISON APPROCH) o METODO DI CONFRONTO DEL MERCATO

Il metodo del confronto di mercato pone le proprie basi nella rilevazione dei dati di mercato, che vengono messi in correlazione in modo da ottenere un valore per similitudine.

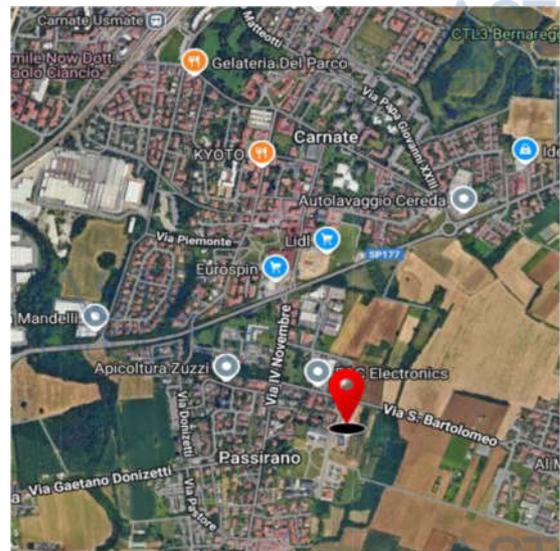
Questo approccio è un procedimento di stima del valore degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati nello stesso periodo e nel medesimo mercato di riferimento. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Questo metodo è particolarmente diffuso ed utilizzato ed è efficace maggiormente quanti più dati effettivamente comparabili possano essere reperiti.

TRANSAZIONI 2020-2025

Nel caso di specie si è proceduto verificando le transazioni comparabili avvenute nell'intorno dell'area in oggetto. I dati raccolti hanno evidenziato una sostanziale assenza di mercato delle aree edificabili nella zona: nel comune di Carnate non sono state rilevate transazioni di terreni edificabili nel periodo preso in esame. Lo sviluppo più recente è stato rilevato nella frazione di Carnate denominata Passirano (MB), situata a Sud della SP 177, ed ha interessato un'area piuttosto vasta.

Tuttavia, non è stato possibile acquisire un atto di vendita del terreno in quanto non disponibile al pubblico, quindi non è possibile determinare un'ipotesi di confronto dei valori di acquisizione del terreno specifico.



Si segnala, da ultimo, che attualmente risulta in vendita, oltre a quello in oggetto, un terreno edificabile con destinazione residenziale nel Comune di Carnate, pubblicizzato sui maggiori portali di riferimento (Terreno edificabile in Carnate, rif. 115201085- Immobiliare.it). La descrizione inserita nell'annuncio cita *"terreno in vendita nella zona più esclusiva di Carnate a pochi passi dalla F.S e dalla Tangenziale est, comoda per Milano e Lecco esclusivo intervento immobiliare ed unica nel suo genere di mc 10320; il progetto prevede il realizzo di 3 palazzine con ampi terrazzi o giardini di proprietà di circa mq 1300, Il complesso residenziale sarà arricchito da una piscina condominiale e spazi relax, pensati per offrire un'oasi di tranquillità nel cuore della città. L'accesso è garantito da una strada cittadina ben servita, con tutte le infrastrutture necessarie già presenti: acqua, luce, rete fognaria, gas naturale e illuminazione pubblica. Il terreno è edificabile su tre piani, offrendo la possibilità di creare un'architettura imponente e funzionale"*.

Il terreno in oggetto è l'unico realmente comparabile nel Comune, di dimensioni interessanti avendo una metratura riportata di volumetria complessiva di circa 10.320 mc, per cui la richiesta espressa è di 910.000 €. Il prezzo richiesto è quindi pari a circa **88€/MC**.

Al momento quindi per il terreno in vendita nel comune, in una location comparabile con quello in oggetto di minor appetibilità, il parametro medio si attesta intorno ai **€ 85,00 €/mq**.

**Secondo detto parametro, il valore del terreno in oggetto si aggirerebbe intorno ai 640.000€.**

### CONCLUSIONI METODO COMPARATIVO

A seguito di quanto riportato e dell'analisi dei dati raccolti, si può concludere che alla data di riferimento della stima, in considerazione della destinazione e della chiara vocazione di utilizzo dell'area oggetto di valutazione, il valore di mercato è individuabile in una forbice compresa tra i 80 €/mc e gli 85€/mc.

**Volume PGT  $7.536 * 80€ = 602.880€$**

**Volume PGT  $7.536 * 85€ = 640.560€$**

Rimane da considerare a parte anche la cubatura relativa al possibile recupero dell'immobile da demolire che potrebbe portare, al netto delle spese di demolizione ad un incremento ulteriore del valore del bene di circa 50.000€.

### 5.B IL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare prevista (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo immobiliare definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili.

Dall'analisi costi- ricavi si giunge al Valore di Mercato dell'immobile.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzati per la valutazione dei costi.

La trasformazione dell'asse determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

#### COSTI DIRETTI

- Costi di costruzione: forniti dalla Committenza o opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezziari ufficiali come nel caso di specie (es. DEI Tipografia del Genio Civile);
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: calcolati dalla Società secondo le tabelle comunali (NB: non vengono applicati eventuali maggiorazioni di costi per opere perequative);
- Contributo al costo di costruzione e standard: fornito dalla Committenza o stimato sulla base delle tabelle parametriche comunali.

#### COSTI INDIRETTI

- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: forniti dalla Committenza o stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;

Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

#### RICAVI

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate sulla base di un arco temporale stimato. Nel caso di specie ci si riferisce al prezzo medio delle transazioni per tipologie affini a quella in esame.

#### I TASSI

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa da scontare all'attualità con un opportuno fattore di attualizzazione o tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale (WACC).

Quest'ultimo tiene in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito;
- i tassi correnti privi di rischio con uguale durata temporale dell'operazione;
- i tassi di remunerazione per il rischio specifico dell'operazione;
- il costo del capitale di debito;
- gli "spread" correttivi al tasso senza rischio con uguale durata temporale dell'operazione (il rischio liquidità, rischio iniziativa, rischio urbanistico, ecc.)

NB: per la determinazione del valore delle aree, viene considerato ai fini del calcolo con il metodo di trasformazione, lo sviluppo immobiliare nella sua interezza.

La destinazione ipotizzata per lo sviluppo è residenziale coerente con la scheda di piano e con il contesto di inserimento.

I parametri di riferimento dei prezzi di vendita sono desunti dai comparabile di mercato, e prudenzialmente applicati, che danno l'indicazione di prezzo per i immobili nuovi intorno ai 2.350€/mq. I costi di costruzione sono stati stimati secondo i parametri del prezzario DEI. Le informazioni ed i costi relativi agli oneri di urbanizzazione sono stati assunti per come stabiliti dalla scheda di Piano. Il tasso di sconto applicato si basa sulla determinazione del margine minimo dell'imprenditore sul capitale proprio stimato al 25%, e parametrato agli indici finanziari di riferimento. Il cash flow si sviluppa nell'arco temporale di 5 anni, utile per lo sviluppo di iniziative del genere, ed in linea con la capacità di assorbimento del mercato per unità residenziali nuove, di buon livello.

I risultati del valore del terreno, stimato secondo la tecnica inversa di trasformazione sono riassunti nelle tabelle e nel cashflow successivo.

**SINTESI DATI DI VALUTAZIONE**

DISCOUNTED RATE	<b>10,2%</b>
-----------------	--------------

<b>MARKET VALUE</b>	<b>657.472</b>
market value/mq	<b>262</b>

TOTALE FLUSSI IN ENTRATA	€ 7.083.683
TOTALE RICAVI DA VENDITA	€ 7.083.683
TOTALE COSTI	€ 5.704.868
<b>AREA</b>	<b>€ 657.472</b>
MOL	€ 721.344
ROS	10,18%
TOTALE INVESTIMENTO	€ 6.362.339
ROI	11,34%

TOT SLP	3014
€/MQ	€ 1.300,00

TOT. SUP. COSTRUZIONE	3.014
TOT. SUP. VENDITA	3.014

SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ	2.512
SLP ASSENTITA	MQ	2.512
SUPERFICI COMMERCIALI	MQ	3.014

**SINTESI DEI COSTI**

	MQ	COSTO €/MQ	TOTALE
APPARTAMENTI	3.014	1.300	€ 3.918.633
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE			<b>€ 3.918.633</b>

ALTRI COSTI	IMPORTO UNITARIO	%	TOTALE
Oneri urb. Primaria e secondaria			€ 265.795
Standard			€ 182.400
Contributo Costo di Costruzione			€ 69.000
Progettazione		10,0%	€ 391.863
D.L.		3,0%	€ 117.559
Altro		5,0%	€ 195.932
Imprevisti		5,0%	€ 195.932
			<b>€ 1.418.481</b>

**COSTI- RICAVI**

DESTINAZIONE	SUP. COSTR.	€/MQ	COSTI	MQ/ VENDITA	€/MQ	RICAVI
APPARTAMENTI	3.014	1.300		3.014	2.350	€ 7.083.683
		<b>3014,3</b>	<b>0,0</b>	<b>3014,3</b>		<b>€ 7.083.683</b>

**ALTRI COSTI**

Oneri primari	18 €	265.795
Oneri secondari e extra compar	7 €	251.400
Contributo c.c	€	226.080
Progettazione	10,0% €	391.863
D.L.	3,0% €	117.559
Altro	5,0% €	195.932
Imprevisti	5,0% €	195.932
	€	<b>1.644.561</b>

**TASSO**

	MEZZI PROPRI	MEZZI DI TERZI
ISTAT	2,40%	2,40%
BTP	2,55%	2,55%
IRS (10 anni)	2,13%	2,13%
RISCHIO ILLIQUIDITA'	20,00%	20,00%
SPREAD	1,00%	1,00%
RISK PREMIUM	23,00%	23%
	45,55%	3,13%

tasso corrente  
tasso costante

**12,2%**  
**10,2%**

**CASH FLOW**

DESTINAZIONE	1		2		3		4		5												
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II											
RESIDENZIALE	Ricavi € 7.083.683	€	- €	708.368	€	708.368	€	1.062.553	€	1.062.553	€	1.062.553	€	708.368	€	354.184	€	354.184			
	%	100%	0%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	5%	5%									
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 7.083.683</b>	<b>€</b>	<b>- €</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>354.184</b>	<b>€</b>	<b>354.184</b>			
Oneri urb. Primaria e secondaria	-€ 265.795	€	66.449	€	66.449	€	66.449	€	66.449	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Standard	-€ 251.400	€	62.850	€	62.850	€	62.850	€	62.850	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Contributo Costo di Costruzione	-€ 226.080	€	45.216	€	45.216	€	45.216	€	45.216	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Costo Costruzione	-€ 3.918.633	€	391.863	€	587.795	€	587.795	€	783.727	€	783.727	€	391.863	€	391.863	€	- €	- €			
Progettazione	-€ 391.863	€	78.373	€	78.373	€	78.373	€	78.373	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
D.L.	-€ 117.559	€	23.512	€	23.512	€	23.512	€	23.512	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Altro	-€ 195.932	€	39.186	€	39.186	€	39.186	€	39.186	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Imprevisti	-€ 195.932	€	- €	€	19.593	€	19.593	€	29.390	€	29.390	€	29.390	€	19.593	€	9.797	€	9.797		
Marketing e commercializzazione	-€ 141.674	€	- €	€	14.167	€	14.167	€	21.251	€	21.251	€	21.251	€	14.167	€	7.084	€	7.084		
<b>TOTALE ALTRI COSTI</b>	<b>-€ 5.704.868</b>	<b>€</b>	<b>707.449</b>	<b>€</b>	<b>937.141</b>	<b>€</b>	<b>937.141</b>	<b>€</b>	<b>1.149.953</b>	<b>€</b>	<b>1.020.654</b>	<b>€</b>	<b>442.504</b>	<b>€</b>	<b>442.504</b>	<b>€</b>	<b>33.761</b>	<b>€</b>	<b>16.880</b>	<b>€</b>	<b>16.880</b>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>-€ 5.704.868</b>	<b>€</b>	<b>707.449</b>	<b>€</b>	<b>937.141</b>	<b>€</b>	<b>937.141</b>	<b>€</b>	<b>1.149.953</b>	<b>€</b>	<b>1.020.654</b>	<b>€</b>	<b>442.504</b>	<b>€</b>	<b>442.504</b>	<b>€</b>	<b>33.761</b>	<b>€</b>	<b>16.880</b>	<b>€</b>	<b>16.880</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 7.083.683</b>	<b>€</b>	<b>- €</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>1.062.553</b>	<b>€</b>	<b>708.368</b>	<b>€</b>	<b>354.184</b>	<b>€</b>	<b>354.184</b>			
<b>CASH FLOW</b>	<b>€ 1.378.816</b>	<b>€</b>	<b>707.449</b>	<b>€</b>	<b>228.773</b>	<b>€</b>	<b>228.773</b>	<b>€</b>	<b>87.401</b>	<b>€</b>	<b>41.898</b>	<b>€</b>	<b>620.048</b>	<b>€</b>	<b>620.048</b>	<b>€</b>	<b>337.304</b>	<b>€</b>	<b>337.304</b>		
<b>DISCOUNT RATE</b>	<b>10,2%</b>																				
<b>VALORE DI MERCATO attualizzato</b>	<b>€ 657.471,81</b>	<b>€</b>	<b>657.471,81</b>	<b>€</b>	<b>1.398.326,67</b>	<b>€</b>	<b>1.698.148,05</b>	<b>€</b>	<b>2.013.203,28</b>	<b>€</b>	<b>2.202.894,15</b>	<b>€</b>	<b>2.272.924,42</b>	<b>€</b>	<b>1.768.362,77</b>	<b>€</b>	<b>1.238.164,48</b>	<b>€</b>	<b>626.467,50</b>	<b>€</b>	<b>320.994,26</b>
<b>valore terreno /mq sip</b>																					<b>262</b>

**CONCLUSIONI METODO DI TRASFORMAZIONE**

A seguito di quanto riportato e dell'analisi dei dati raccolti, si può concludere che alla data di riferimento della stima, in considerazione della destinazione di utilizzo dell'area oggetto di valutazione, **il valore di mercato è individuabile in circa 260 €/mq calcolato sulla sip.**

**6. CONSIDERAZIONI FINALI**

La presente stima è stata condotta con due metodologie valutative consone a restituire il valore del bene in oggetto. Entrambe hanno restituito valori simili, con importi parametrici che oscillano tra i 650.000€ ed i 660.000 €/mq. Detti parametri sono supportati da analisi, stime e risultati di rilevazioni del mercato di riferimento, che alla data odierna stabilisce la media del valore delle aree a destinazione residenziale.

**Confidente sui metodi esperiti, e sugli studi condotti sul mercato di riferimento, la considerazione di valore finale porta a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si attesta in circa 650.000€ (seicentocinquantamila/00).**

**7. DISCLAIMER**

L'incarico assunto è stato svolto nei limiti e nel rispetto delle modalità stabilite nelle condizioni generali e particolari di contratto. Nel corso dell'espletamento del servizio ci si è attenuti a quanto risultante dalla documentazione, dai provvedimenti, dai contenuti, dai dati, dalle dichiarazioni e dalle informazioni che ci sono state da Voi fornite, senza obbligo di accertamento della veridicità ed autenticità dei dati, dei documenti, delle informazioni e delle dichiarazioni da Voi rese.

L'incarico espletato ha mero carattere consultivo e viene reso quale consulente indipendente e con modalità indipendenti da futuri ed eventuali processi commerciali e decisionali afferenti al credito o all'immobile. In nessun caso l'incarico svolto ha potuto o potrà determinare l'assunzione di funzioni gestionali, organizzative e di coordinamento all'interno della Vostra società, trattandosi di attività esterna di natura prettamente consulenziale. L'attività non comporta la verifica della regolarità/legittimità di eventuali procedimenti amministrativi sottostanti l'immobile. Nessun rilievo diretto (architettonico, topografico, fotogrammetrico, ecc.), saggio, prova, misurazione, controllo strumentale, analisi di laboratorio, test, sondaggio, etc., né alcuna altra verifica che comporti l'uso di particolari strumentazioni tecniche è stato effettuato in relazione all'immobile in oggetto, rimanendo limitata l'attività ad una verifica delle parti visibili dell'opera.

Codogno, 25 Giugno 2025

Arch. Elena Conforti



**ALLEGATI:**

- VISURA CATASTALE
- ESTRATTO DI MAPPA
- CONTEGGI VOLUMETRICI EDILVIRBI
- CALCOLO ONERI EDILVIRBI

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

### 12. Immobili siti nel Comune di CARNATE (Codice B798) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI						
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		7	267				F/1		3.016m <sup>2</sup>			VIA MARCONI n. SNC		
Totale: m <sup>2</sup> 3.016														
Intestazione degli immobili indicati al n.12														
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILVIRBI S.R.L.										01204630162*			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA														
DEMOLIZIONE TOTALE del 02/11/2017 Pratica n. MI0473517 in atti dal 03/11/2017 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 138959.1/2017)														

### 13. Immobili siti nel Comune di CARNATE (Codice B798) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI						
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		7	236				F/1		246m <sup>2</sup>			VIA MARCONI Piano T	Riserva	
Totale: m <sup>2</sup> 246														
Intestazione degli immobili indicati al n.13														
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILVIRBI S.R.L.										01204630162*			(1) Proprietà 1/1
ALTRE INFORMAZIONI														
VARIAZIONE del 17/05/2012 Pratica n. MI0383237 in atti dal 17/05/2012 INSERIMENTO RISERVA (n. 38001.1/2012)														

Immobile 1: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

Totale: Rendita: Euro 84,00

Intestazione degli immobili indicati al n.23

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	EDILVIRBI S.R.L.		01204630162*		(1) Proprietà 1/1 ris.1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico	
DATI DERIVANTI DA						
(ALTRE) del 16/12/2022 Pratica n. MI0503941 in atti dal 19/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 8470925.16/12/2022 EDIFICAZIONE SU AREA COMUNE (n. 503941.1/2022)						

**24. Immobili siti nel Comune di CARNATE (Codice B798) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	74	1			A/6	U	1,5 vani	Totale: 26 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**#: 26 m <sup>2</sup>	Euro 39,51	VIA MARCONI n. 7 Piano I VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2016 Pratica n. MI0534127 in atti dal 03/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 229216.1/2016)	
2		7	79 80	1			A/4	1	4,5 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**#: 129 m <sup>2</sup>	Euro 158,04	VIA MARCONI Piano I VARIAZIONE del 27/06/2017 Pratica n. MI029596 in atti dal 27/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93609.1/2017)	Annotazione
3		7	80	2			A/4	1	4,0 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**#: 68 m <sup>2</sup>	Euro 140,48	VIA MARCONI Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		7	80	3			A/4	1	3,0 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**#: 68 m <sup>2</sup>	Euro 105,36	VIA MARCONI Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

Data: 27/06/2025 Ora: 10.17.27 pag: 12 Segue

Visura n.: T187361/2025

#### 2. Immobili siti nel Comune di CARNATE (Codice B798) Catasto del Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
7	74	2				A/4	1	3,0 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 73 m <sup>2</sup>	Euro 105,36	VIA MARCONI n. 9 Piano T - 1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2016 Pratica n. MI0534115 in atti dal 03/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 229213.1/2016)	
7	76	1				A/4	1	2,0 vani	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 43 m <sup>2</sup>	Euro 70,24	VIA MARCONI n. 9 Piano T - 1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2016 Pratica n. MI0534116 in atti dal 03/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 229214.1/2016)	
7	76	2				A/4	1	2,0 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 36 m <sup>2</sup>	Euro 70,24	VIA MARCONI n. 9 Piano T - 1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2016 Pratica n. MI0534117 in atti dal 03/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 229215.1/2016)	

Totale: vani 7 Rendita: Euro 245,84

Informatizzazione degli immobili indicati al n.19

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
EDLVRBIS.R.L.		01204630162*		(1) Proprietà I/I	
DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2020 Pubblico ufficiale MUTTI LAURA Sede MERATE (LC) Repertorio n. 22350 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 51716.1/2020 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/07/2020			

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

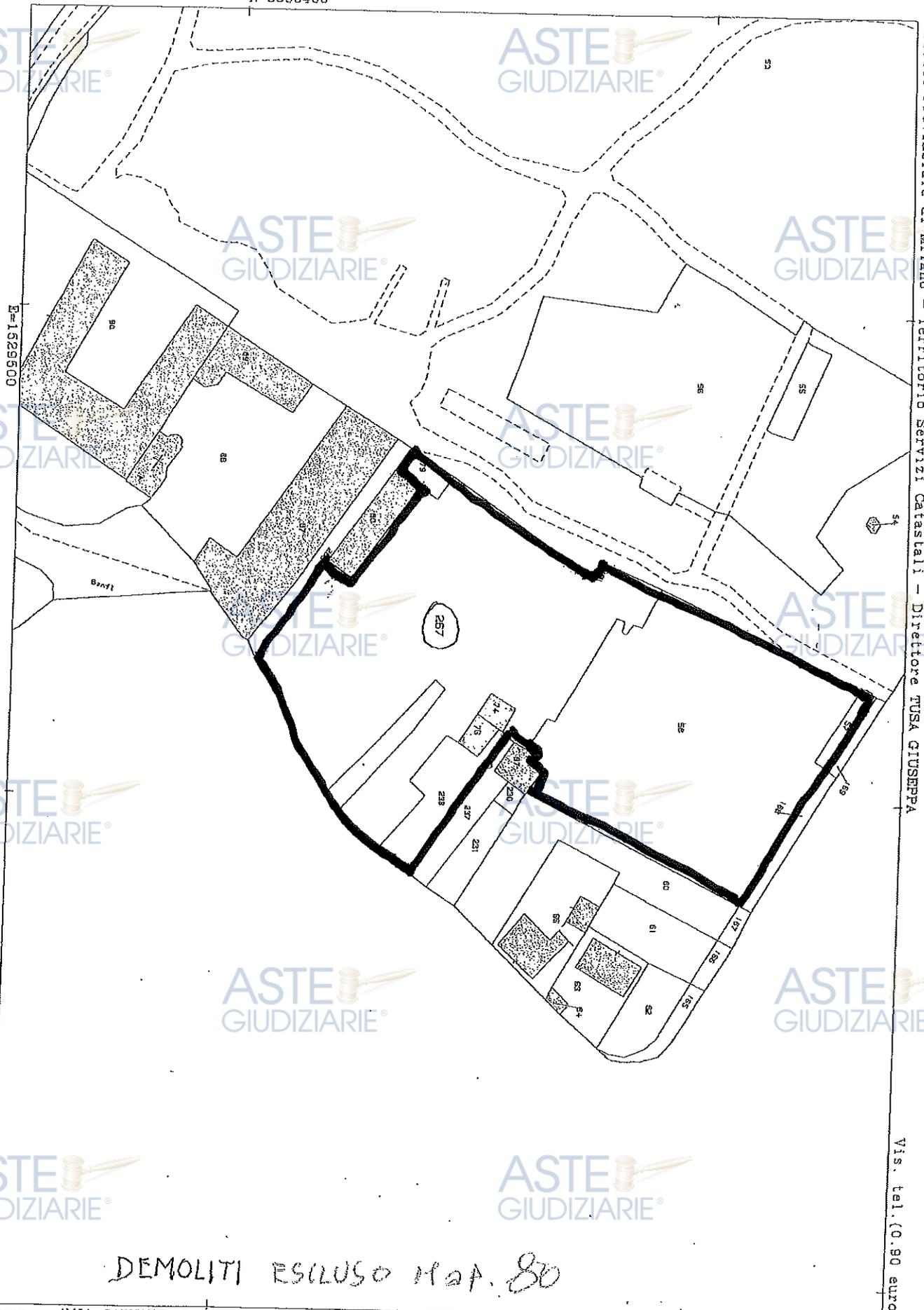
Data: 27/06/2025 Ora: 10.17.27 pag: 16 Segue

Visura n.: T187361/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
5		7	80	4			A/4	1	3,0 vani	Totale: 69 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 69 m <sup>2</sup>	Euro 105,36	VIA MARCONI Piano 2	
6		7	80	5			A/4	1	3,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 67 m <sup>2</sup>	Euro 122,92	VIA MARCONI Piano 2	
7		8	269	21			A/2	2	4,5 vani	Totale: 88 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 79 m <sup>2</sup>	Euro 488,05	VIA BAZZINI - Edificio B-Scala B2 Piano T-S1	Annotazione
8		8	269	40			C/6	3	16m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
9		8	269	52			C/6	3	16m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
10		8	269	53			C/6	3	16m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
11		8	269	62			C/6	3	16m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
12		8	269	63			C/6	3	19m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 58,88	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
13		8	269	64			C/6	3	22m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 68,17	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione
14		8	269	74			C/6	3	16m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 49,58	VIA BRIANZA Piano S1	Annotazione

N=5055400

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore TUSA GIUSEPPA



E=15229500

Linea

DEMOLITI ESCLUSO MAP. 80

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (MI) CARNATE  
Foglio: 7

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
9-Ott-2024 15:5:35  
Protocollo pratica T253751/2024

**ALLEGATO 1****LOTTO FUNZIONALE 2 P.I.I. CARNATE VIA MARCONI****Identificazione catastale e superfici**

Fg	mapp	mq.
7	267	3016
7	236	246
7	76	40
7	74	31
7	58	2675
7	57	70
7	79	62
Piccola area senza mapp		140
		<b>6280</b>

VOLUME CONSENTITO DA PGT: AREA B "nuclei di antica formazione" 1,2 MC/MQ

mq.6280 x 1,2 = 7536 mc virtuali. Si aggiunga che non contano:scale,andrioni, disimpegni, antibagni, muri perimetrali

<b>Volume PGT</b>	7536	più	10% muri perimetrali	8289,60
h. max 10,50 piani 3		più	10%scale androni...	753,60
			<b>totale mc.</b>	<b>9043,20</b>

Edificio esistente

Ristrutturazione: volume NCEU fg 7 mapp 80 sub 6 cat A/4

Volume m.6 x 25 lungh x 9 h	piani 3	mc.	1350,00
-----------------------------	---------	-----	---------

Merate 26/06/2025

CALCOLO ONERI TABELLARI  
LOTTO FUNZIONALE 2

RESIDENZA mc. 7.536		
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria €35,27/mc x 7.536	€	265.795,00
Tassa su costo di costruzione (SLP+SNR x mq.3.300)	€	69.000,00
Standard mc. 7.536: da cui: 7.536 mc/100 abi = 76 ab x 20 mq/ab = 1520 mq. Monetizzati a €120,00/mq	€	182.400,00
<b>TOTALE ONEROSITA' TABELLARE</b>	<b>€</b>	<b>517.195,00</b>

PER LA RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D'USO TUTTO RESIDENZIALE

€ 0,00

26/6/2025