



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DI LOCAZIONE

RELATIVO ALL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN

COMUNE DI BRESSO, IN PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' 1

Il sottoscritto Geometra Luca De Ponti, iscritto all'albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Milano al n. 10890, con studio in Bresso, in Via Filippo Turati 1, per incarico ricevuto dall'Arch. Fortunato Businaro, nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] -C.F. [REDACTED] in qualità di Dirigente dell'Area Governo e Sviluppo del Territorio della Città di Bresso, quale proprietario dell'unità immobiliare ubicata in comune di Bresso (MI) in Piazza Martiri della Libertà 1, ha provveduto a redigere la presente perizia estimativa al fine di stabilire il valore di mercato e di locazione degli enti di proprietà.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Bresso (MI) in Piazza Martiri della Libertà 1. La zona è identificata come Centrale/DON MINZONI, MATTEOTTI, XXV APRILE nel comune ed è collocata in ambito territoriale prevalentemente residenziale dotata di tutti i principali servizi commerciali, la posizione permette l'immediato raggiungimento delle vicine arterie principali di comunicazione stradale, in particolare a 2,0 Km l'autostrada A4 Torino-Trieste presso lo svincolo "Cormano", oppure a 6,9 Km la Tangenziale Nord A52 presso lo svincolo Cinisello Balsamo Sud-Milano Viale Zara.

IDENTIFICAZIONE E COERENZA CATASTALE:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia consistono in un ufficio posto al piano terra di un edificio in un contesto del tipo "condominiale".

I beni oggetto di stima risultano denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di

• Bresso come segue:

- Foglio 5 mappale 159, sub. 711 Piazza Martiri della Libertà 1 - piano T, Categoria A/10 Classe 3, Vani 10 Rendita Catastale € 3.331,15 – ufficio.

La ditta catastale risulta corretta così come la planimetria rasterizzata in banca dati.

URBANISTICA:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono state edificate in forza di Autorizzazione Edilizia del 20/02/1963 n. 25 con rilascio del certificato di abitabilità in data 24/04/1964 con il n.8.

PROVENIENZA:

Le unità immobiliari risultano pervenute all'intestato nella quota di proprietà di 1/1 per mezzo di Atto di Compravendita del 30/04/2013, rogante Pubblico Ufficiale SEGRETARIO GENERALE, Sede BRESSO (MI) - Repertorio n. 11491 - Trascrizione n. 33554.1/2013 Reparto PI di MILANO 2.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto del tipo "condominiale" di epoca costruttiva 1960-1965 composto da un edificio a sette piani fuori terra compreso il piano terra, con struttura in cemento armato, copertura a falde con solaio in latero-cemento e facciate esterne con finitura in listelli colorati e tessere di clinker. L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica Piazza Martiri della Libertà e, successivamente, attraverso le parti comuni in buono stato di manutenzione, si accede alle unità immobiliari facenti parte del condominio. Nello specifico l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha accesso dalla Piazza Martiri della Libertà e dal cortile comune condominiale.

Sub. 711 – Ufficio:

L'unità immobiliare è costituita da un ufficio posto al piano terra con esposizione EST verso esterno e a NORD e OVEST verso altre proprietà e a SUD verso l'androne comune e cortile dello stesso condominio. Si è rilevato in normale stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in piastrelle, nei servizi igienici sono presenti le dotazioni di apparecchi sanitari. Presenti impianto elettrico e impianto di allarme. La climatizzazione invernale avviene per mezzo di impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore a basamento, i terminali di emissione sono costituiti da termoconvettori e la regolazione della temperatura è demandata direttamente alla caldaia. La produzione di acqua calda sanitaria risulta assente. I serramenti esterni sono costituiti da telaio in alluminio con vetro singolo, cassonetti soprastanti ed oscuranti di tipo serrande metalliche, le porte interne sono in legno a battente.

Le pareti e i plafoni dei locali principali risultano tinteggiati a civile, mentre nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica. Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e D.M. 37/2008.

CLASSE ENERGETICA:

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica, redatto in conformità al D.D.U.O. n.6480/2015 e s.m.i. avente n. di protocollo 1503200012826, valido fino al 24/02/2036, si comunica che la classe energetica dell'unità immobiliare risulta essere F con valore di EP gl, nren pari a 359,66 kWh/mq anno.

Quanto sopra anche ai fini della pubblicazione di eventuali annunci commerciali, ai sensi dell'art.4 dell'allegato alla Deliberazione di Regione Lombardia n.X/3868

-Seduta del 17/07/2015.



CONSISTENZA E SUA DETERMINAZIONE

Al fine della determinazione della "Superficie Commerciale" dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è provveduto a calcolare la superficie lorda di pavimento compresa delle murature di pertinenza dell'unità immobiliare applicando il coefficiente di 1,00.

Sub. 711 – Ufficio:

Superficie lorda: mq **242,00**

GIUDIZIO DI STIMA

Sulla base di quanto esposto, tenuto conto delle caratteristiche della costruzione, della posizione del fabbricato rispetto al centro della città ed ai servizi, dei prezzi praticati in zona per unità simili e coetanee, avuto riguardo infine ad ogni considerazione di perizia e di stima, il sottoscritto giudica il valore commerciale dell'ufficio oggetto della presente perizia estimativa pari ad € 1.600,00 al mq e il valore di locazione in € 8,00 al mq per mese. Questo valori verranno moltiplicati per la superficie commerciale calcolata come sopra specificato, per cui:

Valore commerciale ufficio sub. 711:

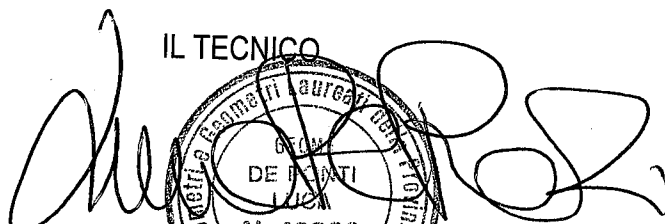
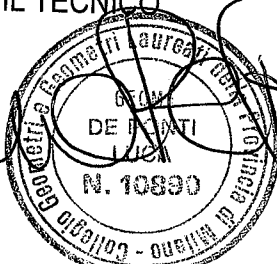
€/Mq 1.600,00 x mq 242 = € 387.200,00 (diconsi trecentottantasettemiladuecento/00)

Valore di locazione ufficio sub. 711:

€/Mq 8,00 x mq 242 x 12 mesi = € 23.232,00 (diconsi ventitremiladuecentotrentadue/00) annuali, ovvero € 1.936,00 mensili (diconsi millenovecentotrentasei/00).

Bresso 4/3/2026

IL TECNICO



The stamp is circular and contains the following text: "MILANO - COLLEGO BOLOGNA", "DEPARTI LUGA", and "N. 10890".



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2026 e questo giorno 4 del mese di MARZO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor

DE PONTI LUCA

nato a [REDACTED]

il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED], residente in [REDACTED] prov. ([REDACTED])

in via [REDACTED], identificato con documento CARTA DI IDENTITA'

n° [REDACTED] rilasciato da [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24 / 11 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL CANCELLIERE ESPERTO
dr.ssa Domenica TRIPI

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
UFFICIO PERIZIALE
04/03/26 N. 04583

Il dichiarante
[Signature]

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0181712 del 16/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bresso

Piazza Martiri Della Liberta'

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 159
Subalterno: 711

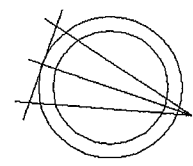
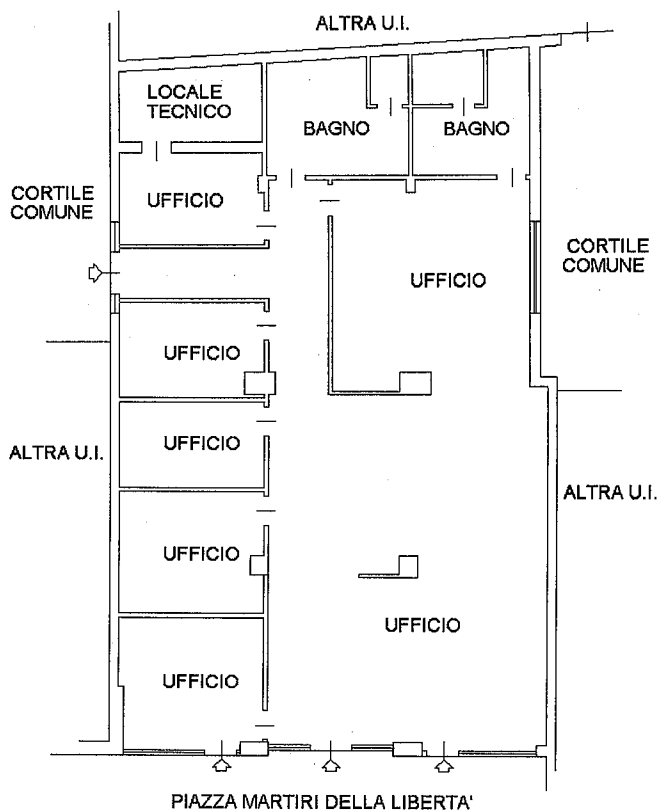
Compilata da:
Garbetta Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 10568

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H 4.00 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di BRESSO(BI62) - < Foglio 5 - Particella 159 - Subalterno 711 >
PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 1 Piano T

Ultima planimetria in atti