



Bresso, lì 18.05.2026

OGGETTO: Definizione valore terreno Fg. 14 particella n.128.
"Terreno sito in Bresso via Baracca"

Il sottoscritto Businaro arch. Fortunato in qualità di Dirigente area tecnica iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Monza e della Brianza al n. 1288 è stato incaricato di redigere la presente perizia del terreno sito in Via Baracca, identificato al catasto edilizio urbano al foglio 14 particella 128 ai fini di alienazione.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di Milano, eseguiti il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Bresso, Via Baracca.

Con successivo lavoro di analisi, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali;

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU', ecc.

1.1) Individuazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta ubicata nel comune di Bresso, cittadina posta nell'hinterland milanese a nord del capoluogo lombardo tra i comuni di Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Milano, Cormano e Cusano Milanino. Da questa sua posizione, il comune di Bresso, trae notevoli vantaggi in quanto inserito in una porzione di territorio compreso tra il Viale Rubicone e il Viale Fulvio Testi, importanti arterie stradali della città di Milano che consentono un comodo collegamento sia con il centro milanese che con i comuni limitrofi. A soli 2,00 km si trova lo svincolo dell'Autostrada A4 Torino- Trieste di Cormano.

Trattasi di insediamento ad uso servizi, sito in Comune Bresso, via Baracca, costituito più precisamente da un'unità immobiliare ad uso produttivo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione:

- Comune di Bresso proprietario per 1000/1000

Tali unità immobiliari risultano censite al Foglio 14 Particella n.128.

- categoria reliquato stradale sup. ha 0 are 00 ca 90;

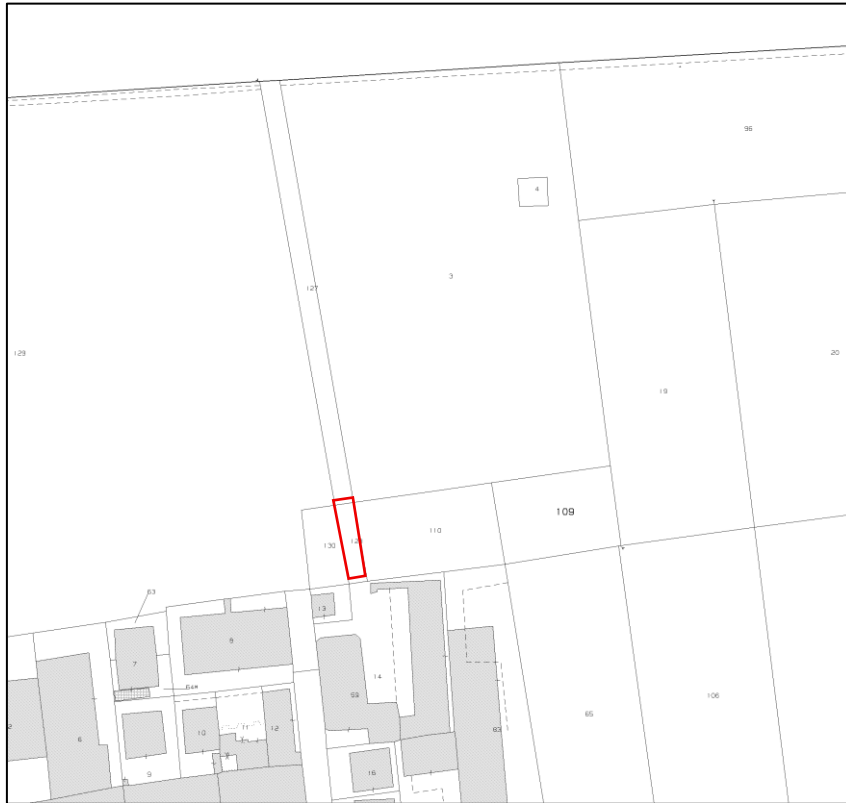


Città di Bresso

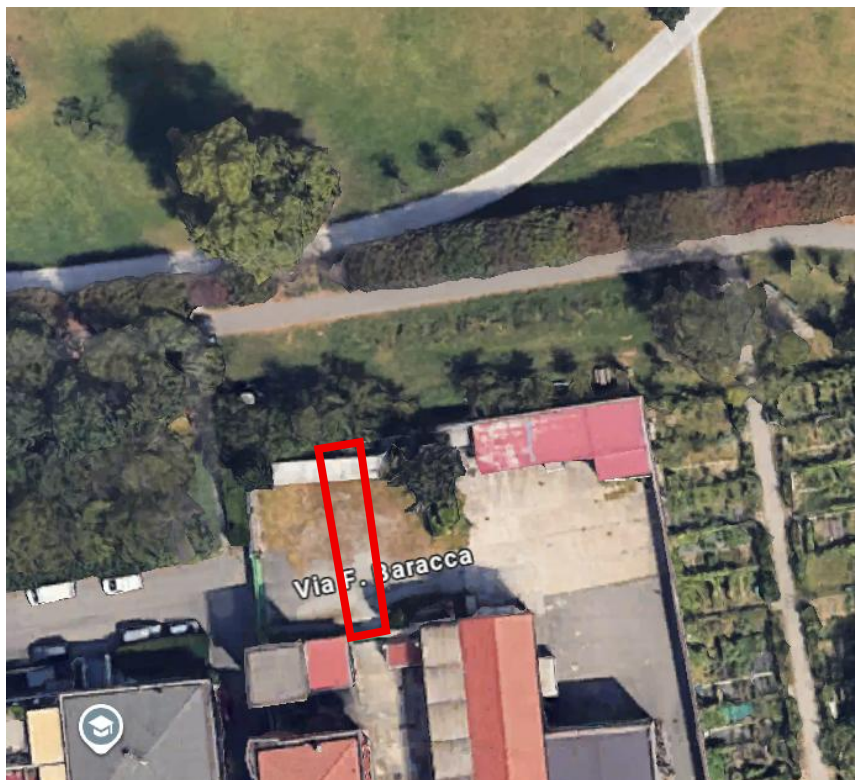
Sede Municipale via Roma n. 25

C.A.P. 20091 - Tel. 02/61455.1

Codice Fiscale e Partita IVA 00935810150



Legenda - Area oggetto di perizia - Estratto mappa catastale - Fg. 18 particella 128 del N.C.E.U.



Legenda - Area oggetto di perizia - Estratto da google maps



Con destinazione urbanistica secondo il Piano di Governo del Territorio vigente



PIANO DELLE REGOLE - CITTÀ CONSOLIDATA

-  Beni di interesse storico-architettonico [D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39]
-  Architetture interesse culturale [fonte: SIRBeC]
-  Tessuto Urbano Consolidato | TUC
-  Ambiti di Ricomposizione | AR
-  Aree verdi interne agli Ambiti di Ricomposizione [PR]
-  Piani attuativi/Permessi di Costruire Convenzionato a carattere commerciale individuati puntualmente [PR]

* 2 Percorso ciclopeditone in previsione la cui fattibilità è in funzione dell'attuazione del progetto di Metrotramvia Milano-Seregno



Legenda - Area oggetto di perizia – Estratto tav. 01 DP- Strategie di Piano - Tessuto Urbano Consolidato - TUC



Relazione fotografica

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Consistenze

Consistenza calcolata tenendo conto della tipologia di area, della struttura portante, della recinzione esterna e infrastrutture presenti sul posto.

2.2) Descrizione

Trattasi di un terrano utilizzato a cortile all'interno di un'area adibita ad uso produttivo concessa dal Consorzio Parco Nord Milano alla ditta C.E.B. con atto rep n. 8/97 il 2 luglio 1997. L'area è pianeggiante con una recinzione su un lato nord e sud, mentre è libera sui restanti lati. Non risulta pavimentata con pavimentazioni impermeabili.

3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area risulta in normali condizioni di manutenzione.

4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del

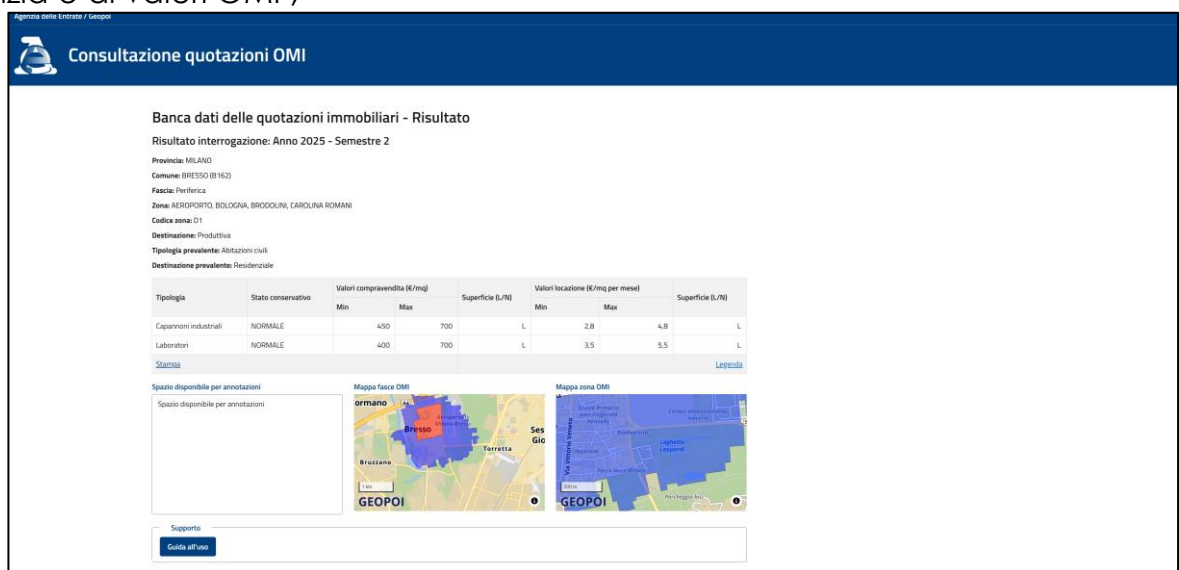


mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili sportivi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia e ai valori OMI ,



si sono riscontrate valutazioni per attività produttive che variano da €/mq 400 a €/mq 700 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni potrebbe essere stimato nel caso specifico, la seguente valutazione:

* mq. 90 x € 400/mq. = € 36.000

Decurtato del valore di costruzione pari €/mq 300

* mq. 90 x € 300/mq. = € 27.000

6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 18.05.2026 considerato che attualmente risulta intercluso, si è ipotizzato corretto utilizzare il valore dei fabbricati ma decurtato del più probabile valore di costruzione e pertanto si stima il bene nel valore di **Euro 9.000,00** pari a €/mq 100,00 che corrisponde al valore di mercato di un'area edificabile il più possibile vicina all'immobile oggetto di stima.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Fortunato Businaro

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.LGS 82/2005 e rispettive norme collegate