Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di Milano-Territorio

Settore Servizi Tecnici

Milano, 3 FEB. 2016

Comune di Cinisello Balsamo
Settore LL.PP. - Patrimonio
Via Giordano, 3
20092 Cinisello Balsamo (MI)

Prot. n° 2682 Racc.
Allegati n.1 stima-
Inc. n° 728/2015
Ns. prot. di rif. n°19632/2015
Rif. nota del 31/07/2015 -
Prot. n° prot. n° 51963

OGGETTO: Trasmissione relazione di stima per la congruità del valore venale di terreni siti nel "Parco del Grugnotorto" in Cinisello Balsamo (Mi)

In conformità alle linee guida definite dall'Accordo di Collaborazione stipulato tra il Comune di Cinisello Balsamo (Mi) e l'Agenzia dell'Entrate - Territorio, si trasmette, a riscontro della nota sopra indicata, la relazione di stima relativa al bene di cui all'oggetto.

Citta' di Cinisello Balsamo(MI)
Protocollo del 08/02/2016
Numero 0009196 E
Cla: 6.5

IL DIRETTORE
(Antonio Peluso)

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma – tel 06477751 www.agenziaterritorio.it – P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

Prot n° 29206 A.d.C. del 18/11/2015
Prot n°19632 del 03/08/2015

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin, 27 – 20121 Milano tel. 0039(02)63697423 fax. 0039(02)263697687- up_milano@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima per la congruità del valore venale di terreni siti nel "Parco del Grugnotorto" in Cinisello Balsamo (Mi)

Individuazione catastale: Catasto Terreni - Comune di Cinisello Balsamo – Fogli 1-2-3-4-7-8-12 mapp.li vari



committente

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
Via Umberto Giordano, 3 – 20092 Cinisello Balsamo (Mi)

Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0002682.03-02-2016-U

Prot. n. 29206 A.d.C. del 18/11/2015
Prot. n. 19632 del 03/08/2015

Relazione di stima per la congruità del valore venale di terreni siti nel "Parco del Grugnotorto" in Cinisello Balsamo (Mi)

Individuazione catastale: Catasto Terreni - Comune di Cinisello Balsamo – Fogli 1-2-3-4-7-8-12 mapp.li vari

INDICE

Premessa 2

PARTE PRIMA 2

1 Descrizione generale del bene 2
1.1 Notizie di carattere generale 2
1.2 Caratteristiche del bene 4
1.3 Utilizzo attuale 5
1.4 Identificazione catastale 5
1.5 Consistenza 22

PARTE SECONDA 24

2 Descrizione tecnico-legale del bene 24
2.1 Quadro normativo vigente 24
2.2 Applicazione di norme cogenti 24
2.3 Descrizione urbanistica 24
2.3.1 Generalità 24
2.3.2 Destinazione urbanistica 24
2.3.3 Prescrizioni urbanistiche 41
2.4 Certificazioni di conformità 45
2.5 Contratti di locazione 45
2.6 Servitù e altri diritti reali 45

PARTE TERZA 46

3 Processo di valutazione 46
3.1 Criteri e metodologie estimative 46
3.2 Individuazione dello scopo della stima 47
3.3 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento 47
3.3.1 Sintesi della valutazione di stima datata 30.06.2014 47
3.3.2 Valutazione aree in oggetto 48
3.4 Analisi del mercato immobiliare 49
3.4.1 Analisi generale del mercato in Italia 49
3.4.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento 51
3.5 Analisi delle rilevazioni degli indicatori di mercato per aree edificabili 58
✓ *Osservatorio del Mercato Immobiliare 58*
✓ *Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano 59*
3.6 Determinazione del valore della aree 61
4 Conclusioni 63

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Premessa

Il Comune di Cinisello Balsamo, ai sensi dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato tra il Comune di Cinisello Balsamo (Mi) e l'Agenzia dell'Entrate – Territorio (prot. n°29206 del 18/11/2015), inoltrava richiesta (nota del 31/07/2015 prot. n°51963) di redazione di una relazione tecnico descrittiva estimativa per la congruità del valore venale unitario della stima redatta dall'arch. Mirko Bisulli in data 30.06.2014, tecnico incaricato da Codesta Amministrazione, per i terreni destinati alla realizzazione del "Parco del Grugnotorto" siti a Cinisello Balsamo (Mi), al fine di un'eventuale acquisizione.

Unitamente alla richiesta di valutazione il comune produceva in allegato copia della relazione di stima e dell'aggiornamento del valore di mercato.

Successivamente venivano inoltrate tramite email allo scrivente ufficio: in data 10/11/2015 il Certificato di Destinazione Urbanistica e in data 13/01/216, a riscontro di ns. nota del 24/12/2015, la specifica richiesta in merito alla consistenza delle due porzioni di diversa destinazione funzionale oggetto di congruità unitamente alla planimetria con l'identificazione delle aree in argomento.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi si è proceduto ad un solo sopralluogo esterno virtuale (Google maps).

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Cinisello Balsamo è un comune integrato nella conurbazione milanese ed è separato dal capoluogo lombardo dalla porzione d'area del parco urbano "Parco Nord" compresa fra i comuni di Sesto San Giovanni e Bresso.
La città, nata dall'unione dei due comuni di Cinisello e Balsamo (1928), conserva ancora oggi i due nuclei storici originari, ad essi si sono aggregate nel tempo le frazione site ai loro margini: Bellaria, Bettola, Borgo Misto, Brollo, Campo dei Fiori, Casignolo, Cornaggia, Crocetta, Nigozza, Robecco, Sant'Eusebio, Villa Rachele.
Cinisello Balsamo è passata da un'economia quasi esclusivamente agricola a una industriale, a partire dagli anni sessanta gli insediamenti industriali si localizzarono prevalentemente nella cintura periferica a contatto con le arterie di comunicazione. Come altre città dell'area metropolitana milanese, ha dovuto affrontare i problemi della riconversione di grandi insediamenti produttivi dismessi o che hanno subito sostanziali modifiche nel corso degli ultimi anni.
Nel comune sono presenti esercizi commerciali di grande distribuzione ubicati prevalentemente lungo la direttrice ad alto traffico veicolare Viali Fulvio Testi/Brianza (SP5), quest'ultima mette in comunicazione la città di Milano con i comuni limitrofi posti a nord del capoluogo.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Il territorio è ben servito da quattro importanti arterie di collegamento veloce: l'Autostrada A4 Milano/Brescia, la Tangenziale Nord A52, la Strada Provinciale SP5 che connette direttamente a Milano e la Strada Statale SS36 Lecco/Monza-villa Reale.
Il comune dispone di varie linee urbane ed interurbane di superficie:

- una metrotranvia (linea urbana tram n°31), che collega direttamente con Milano capolinea piazzale Lagosta,
- le linee bus (servite dall'ATM, dalla Caronte e dalla Brianza Trasporti - gruppo Autoguidovie), con due linee urbane di circolare che mettono in collegamento i quartieri di Cinisello Balsamo e linee extraurbane con collegamenti con le stazioni: Sesto San Giovanni, Lissone, Milano Greco Pirelli e Centrale di Milano (in orari di punta) e linee dirette a Nova Milanese, Muggiò, Monza, Vedano, Palazzolo Milanese, Cusano Milanino e Cormano.



Fonte: Google maps

Il compendio oggetto di stima si trova in posizione eccentrica nord rispetto al centro cittadino ed è di facile accessibilità poiché e situato in prossimità della Tangenziale Nord A52, la zona si contraddistingue per la presenza di aree più che altro destinate ad agricoltura.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Fonte: Google maps

1.2 Caratteristiche del bene

Il bene oggetto di valutazione risulta inserito nel parco locale di interesse sovracomunale Grugnotorto Villoresi (pianeggiante ed attraversato in senso ovest–est dal canale Villoresi occupato principalmente da campi agricoli con cascine rurali ancora attive) che interessa oltre che Cinisello Balsamo anche i comuni di Bovisio Masciago, Cusano Milanino, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano e Varedo.
Il Parco si sviluppa nel territorio fortemente urbanizzato della cintura metropolitana a nord del capoluogo, un'area che accoglie un sistema molto complesso di funzioni e usi del suolo eterogenei e scarsamente coerenti, appoggiati ad un sistema di reti locali che non ne favoriscono l'integrazione essendo tutte le strutture urbane organizzate per gemmazione o aggregazione ai perimetri dei diversi nuclei urbani.
Il territorio della porzione centro-meridionale del Parco concentra i poli produttivi di maggiori dimensioni (Nova Milanese) e le infrastrutture lineari più importanti, con la Tangenziale Nord che produce una netta divisione dell'area, mentre nella zona più meridionale del Parco insistono alcuni ambiti per servizi nel territorio di Cinisello Balsamo.
Nel comune di Cinisello Balsamo, il cespite in argomento, è localizzato in zona periferica nord, delimitato a nord dal tracciato della Tangenziale Nord A52 e a sud in parte dal quartiere Sant'Eusebio, caratterizzato da un'edificazione residenziale avente tipologia medio intensiva con un'alta percentuale di edilizia pubblica e con buona presenza di dotazioni di servizi.
Il bene presenta una forma irregolare ed è costituito da aree incluse in una vasta zona a giacitura pianeggiante a verde occupata quasi esclusivamente da campi agricoli.
Il lotto è attraversato trasversalmente dalla carreggiata a doppio senso di marcia di via Risorgimento che sbocca a nord in prossimità della Tangenziale Nord.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Fonte: Google maps



Fonte: Google maps

1.3 Utilizzo attuale

Le aree attualmente sono utilizzate a scopi agricoli e prevalentemente coltivate a seminativo.

1.4 Identificazione catastale

Gli immobili sono identificati al Catasto del comune di Cinisello Balsamo come segue:

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

CATASTO TERRENI

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
1	1	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		33	20	IE144A	Euro 28,81	Euro 31,72

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2014 n. 6479.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MI0251063) PREC. GRAFICA BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica corretto inserimento tipo 15465/94, vedi mappa cartacea

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
1	3	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
AA	SEMINATIVO	1		03	00		Euro 1,94	Euro 1,86
AB	BOSCO CEDUO	2		00	90		Euro 0,19	Euro 0,03

Dati derivanti da Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 3341.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. MI0191152) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006

Notifica **Partita**
Annotazioni variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
1	4	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	2	57	25	IE144A	Euro 223,20	Euro 245,79

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2014 n. 6480.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MI0251065) PREC. GRAFICA BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica corretto inserimento tipo 15467/94, vedi mappa cartacea

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
1	8	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	5	77	80	IE144A	Euro 501,33	Euro 552,06

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2014 n. 6482.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MI0251068) PREC. GRAFICA BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica corretto inserimento tipo 6270/94, vedi mappa cartacea

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
1	11	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	3	23	30	IE144A	Euro 280,51	Euro 308,90

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2014 n. 6484.1/2014 in atti dal 29/05/2014 (protocollo n. MI0251070) PREC. GRAFICA BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica corretto inserimento tipo 15465/94, vedi mappa cartacea

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	2	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	1	12	35	IE144A	Euro 97,48 L. 188.748	Euro 107,34 L. 207.848

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.1/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MILANO SERRAVALLE - MILANO TANGENZIALI S.P.A. con sede in ASSAGO	00772070157*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/2005 Trascrizione n. 18507.3/2006 in atti dal 13/03/2006 Repertorio n.: 15279 Rogante: MARIO NOTARI Sede: MILANO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	4	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	1	84	45	IE144A	Euro 160,04 L. 309.876	Euro 176,23 L. 341.233

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.3/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACCIA Chiara nata a COMO il 23/12/1948	CCCCHR48T63C933V*	(1) Proprieta` per 9/72
2	CACCIA Paola nata a COMO il 08/05/1954	CCCPLA54E48C933J*	(1) Proprieta` per 9/72
3	PAGANI Amelia nata a LIMIDO COMASCO il 25/11/1942	PGNMLA42S65E593Q*	(1) Proprieta` per 5/72
4	PAGANI Angela nata a SARONNO il 26/12/1939	PGNNGL39T66I441K*	(1) Proprieta` per 5/72
5	PAGANI Fausta nata a SARONNO il 23/01/1947	PGNFST47A63I441M*	(1) Proprieta` per 5/72
6	PAGANI Valentina nata a SARONNO il 21/05/1941	PGNVNT41E61I441F*	(1) Proprieta` per 3/72
7	SRL KALIMA con sede in MILANO	05026740158*	(1) Proprieta` per 1/2

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 53141.1/2013 in atti dal 06/08/2013 Repertorio n.: 12787 Rogante: TODESCHINI EDMONDO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	6	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	5	21	35	IE144A	Euro 452,35 L. 875.868	Euro 498,12 L. 964.498

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.5/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	7	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	4	34	94	IE144A	Euro 377,37 L. 730.699	Euro 415,56 L. 804.639

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1990 n. 577.3/1990 in atti dal 13/03/1990 MOD. 8 N. 577/90

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A. con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	8	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
AA	SEMINATIVO	1		08	00		Euro 5,16	Euro 4,96
AB	PRATO	2		00	60		Euro 0,26	Euro 0,31

Dati derivanti da Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 3343.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. MI0191154) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006

Notifica **Partita**
Annotazioni variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestati

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CACCIA Chiara nata a COMO il 23/12/1948	CCCCHR48T63C933V*	(1) Proprieta` per 9/72
2 CACCIA Paola nata a COMO il 08/05/1954	CCCPLA54E48C933J*	(1) Proprieta` per 9/72
3 PAGANI Amelia nata a LIMIDO COMASCO il 25/11/1942	PGNMLA42S65E593Q*	(1) Proprieta` per 5/72
4 PAGANI Angela nata a SARONNO il 26/12/1939	PGNNGL39T66I441K*	(1) Proprieta` per 5/72
5 PAGANI Fausta nata a SARONNO il 23/01/1947	PGNFST47A63I441M*	(1) Proprieta` per 5/72
6 PAGANI Valentina nata a SARONNO il 21/05/1941	PGNVNT41E61I441F*	(1) Proprieta` per 3/72
7 SRL KALIMA con sede in MILANO	05026740158*	(1) Proprieta` per 1/2

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	9	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		23	90	IE144A	Euro 20,74 L. 40.152	Euro 22,84 L. 44.215

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.6/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACCIA Chiara nata a COMO il 23/12/1948	CCCCHR48T63C933V*	(1) Proprieta` per 9/72
2	CACCIA Paola nata a COMO il 08/05/1954	CCCPLA54E48C933J*	(1) Proprieta` per 9/72
3	PAGANI Amelia nata a LIMIDO COMASCO il 25/11/1942	PGNMLA42S65E593Q*	(1) Proprieta` per 5/72
4	PAGANI Angela nata a SARONNO il 26/12/1939	PGNNGL39T66I441K*	(1) Proprieta` per 5/72
5	PAGANI Fausta nata a SARONNO il 23/01/1947	PGNFST47A63I441M*	(1) Proprieta` per 5/72
6	PAGANI Valentina nata a SARONNO il 21/05/1941	PGNVNT41E61I441F*	(1) Proprieta` per 3/72
7	SRL KALIMA con sede in MILANO	05026740158*	(1) Proprieta` per 1/2

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 53141.1/2013 in atti dal 06/08/2013 Repertorio n.: 12787 Rogante: TODESCHINI EDMONDO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	10	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	2	1	64	50	IE144A	Euro 108,75 L. 210.560	Euro 127,44 L. 246.750

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.7/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACCIA Chiara nata a COMO il 23/12/1948	CCCCHR48T63C933V*	(1) Proprieta` per 9/72
2	CACCIA Paola nata a COMO il 08/05/1954	CCCPLA54E48C933J*	(1) Proprieta` per 9/72
3	PAGANI Amelia nata a LIMIDO COMASCO il 25/11/1942	PGNMLA42S65E593Q*	(1) Proprieta` per 5/72
4	PAGANI Angela nata a SARONNO il 26/12/1939	PGNNGL39T66I441K*	(1) Proprieta` per 5/72
5	PAGANI Fausta nata a SARONNO il 23/01/1947	PGNFST47A63I441M*	(1) Proprieta` per 5/72
6	PAGANI Valentina nata a SARONNO il 21/05/1941	PGNVNT41E61I441F*	(1) Proprieta` per 3/72
7	SRL KALIMA con sede in MILANO	05026740158*	(1) Proprieta` per 1/2

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 53141.1/2013 in atti dal 06/08/2013 Repertorio n.: 12787 Rogante: TODESCHINI EDMONDO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	11	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		29	95	IE144A	Euro 25,99 L. 50.316	Euro 28,62 L. 55.408

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 05/07/1994 n. 22857.8/1994 in atti dal 07/07/1994

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	28	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		79	60	IE144A	Euro 69,06	Euro 76,05

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/02/2008 n. 161989.1/2008 in atti dal 22/02/2008 (protocollo n. MI0161989)

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MILANO SERRAVALLE - MILANO TANGENZIALI S.P.A. con sede in ASSAGO	00772070157*	(1) Proprieta` per 1/1

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
2	30	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		02	60	IE144A	Euro 2,26	Euro 2,48

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/02/2008 n. 161989.1/2008 in atti dal 22/02/2008 (protocollo n. MI0161989)

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 MILANO SERRAVALLE - MILANO TANGENZIALI S.P.A. con sede in ASSAGO	00772070157*	(1) Proprieta` per 1/1

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
3	169	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	8	09	72	IE144A	Euro 702,55	Euro 773,64

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 12/05/2009 n. 371923.1/2009 in atti dal 12/05/2009 (protocollo n. MI0371923)

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
4	1	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	2	06	70	IE144A	Euro 179,34 L. 347.256	Euro 197,49 L. 382.395

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/10/1989 n. 102583.1/1989 in atti dal 10/10/1989 MOD 8 N.102583/89

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
7	1	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	4	59	60	IE146A	Euro 398,77	Euro 439,12

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/06/2014 n. 6765.1/2014 in atti dal 11/06/2014 (protocollo n. MI0269856) PREC. GRAFICA, BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica, corretto inserimento tipo 20488/94

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 94339.2/2010 in atti dal 23/12/2010 (protocollo n. MI1049289) Repertorio n.: 130749 Rogante: NOTAIO TODESCHINI Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
7	2	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	11	79	90	IE146A	Euro 1.023,74	Euro 1.127,33

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/06/2014 n. 6766.1/2014 in atti dal 11/06/2014 (protocollo n. MI0269858) PREC. GRAFICA, BIC

Notifica **Partita**
Annotazioni di stadio: precisazione grafica, corretto inserimento tipo 20488/94

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
7	3	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		44	80	IE146A	Euro 38,87 L. 75.264	Euro 42,80 L. 82.880

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/01/1965

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 BERTA Gianbattista nato a PALAZZOLO SULL`OGLIO il 17/04/1961	BRTGBT61D17G264T*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura n. 5905.1/1998 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 1260318) Repertorio n.: 213016 Rogante: NOT. LAINATI Sede: MILANO Registrazione: Sede: VENDITA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
8	1	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	PRATO	2		00	75		Euro 0,33 L. 638	Euro 0,39 L. 750

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1975 n. 2180 in atti dal 30/06/1980

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 94339.2/2010 in atti dal 23/12/2010 (protocollo n. MI1049289) Repertorio n.: 130749 Rogante: NOTAIO TODESCHINI Sede: MILANO Registrazione: FU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
8	5	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	3	72	68	IE146A	Euro 323,35 L. 626.102	Euro 356,08 L. 689.458

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/12/1989 n. 134020.3/1989 in atti dal 20/02/1997 MOD. 8 N.134020/89

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
8	89	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		34	30	IE144A	Euro 29,76 L. 57.624	Euro 32,77 L. 63.455

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/10/1989 n. 102581.2/1989 in atti dal 10/10/1989 MOD 8 N.102581/89

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
8	95	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		31	12	IE146A	Euro 27,00 L. 52.282	Euro 29,73 L. 57.572

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/12/1989 n. 134020.3/1989 in atti dal 20/02/1997 MOD. 8 N.134020/89

Notifica **Partita**

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 94339.2/2010 in atti dal 23/12/2010 (protocollo n. MI1049289) Repertorio n.: 130749 Rogante: NOTAIO TODESCHINI Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
8	96	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMINATIVO	1		50	96		Euro 32,90 L. 63.700	Euro 31,58 L. 61.152

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1990 n. 45024.2/1990 in atti dal 25/06/1990 FRZ 45024/90

Notifica **Partita**

Annotazioni variata la superficie per migliore identificazione topometrica

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 AUPREMA COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. con sede in CINISELLO BALSAMO	00826910960	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1990 Voltura n. 8646.1/1990 in atti dal 31/10/2000 (protocollo n. 123589) Repertorio n.: 20702 Rogante: CARDINALI CINZIA Sede: CINISELLO BALSAMO Registrazione: UR Sede: MONZA n: 6197 del 03/08/1990 ATTO DI VENDITA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	5	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	3	79	80	IE146A	Euro 329,53 L. 638.064	Euro 362,88 L. 702.630

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 134020.2/1989 in atti dal 03/11/1993 I.S. N.17656/93

Notifica **Partita** 8235

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 COOP LOMBARDIA COOP. ARL con sede in MILANO	00856620158*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 11/09/1984 Voltura n. 15985 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n.: 68535 Rogante: TODESCHINI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO Volume: 2 n: 55524 del 28/09/1984

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	7	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	5	00	40	IE146A	Euro 434,17 L. 840.672	Euro 478,10 L. 925.740

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 134020.1/1989 in atti dal 03/11/1993 I.S. N.17656/93

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 41094.1/2010 in atti dal 16/06/2010 (protocollo n. MI0466416) Repertorio n.: 130749 Rogante: TODESCHINI R Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 VERBALE ASSEMBLEA

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	8	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	ORTO IRRIG	U		60	70	IE146A	Euro 234,49	Euro 94,05

Dati derivanti da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 17442.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. MI1087454) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262

Notifica **Partita**

Annotazioni variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Voltura n. 94339.2/2010 in atti dal 23/12/2010 (protocollo n. MI1049289) Repertorio n.: 130749 Rogante: NOTAIO TODESCHINI Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO n: 10110 del 30/10/2003 MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	9	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		20	20	IE146A	Euro 17,53 L. 33.936	Euro 19,30 L. 37.370

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 134020.2/1989 in atti dal 03/11/1993 I.S. N.17656/93

Notifica **Partita** 8235

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOP LOMBARDIA COOP. ARL con sede in MILANO	00856620158*	(1) Proprieta` per 1000/1000

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	46	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	SEMIN IRRIG	1		45	86	IE146A	Euro 39,79	Euro 43,82

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 n. 805189.1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n. MI0805189) presentato il 03/08/2009

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 89537.1/2010 in atti dal 13/12/2010 Repertorio n.: 3853 Rogante: TODESCHINI EDMONDO Sede: ROZZANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.50690/2010

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di CINISELLO BALSAMO (Codice: C707) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub
12	47	

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-	SEMIN IRRIG	1	1	57	51	IE146A	Euro 136,66	Euro 150,49

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 n. 805189.1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n. MI0805189) presentato il 03/08/2009

Notifica **Partita**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A con sede in MILANO	03510040151*	(1) Proprieta` per 1/1

Estratto di mappa[1] Comune di Cinisello Balsamo Fg 1-2-3-4-7-8-12 (delimitazione tratta dai mappali del Certificato di Destinazione Urbanistica)



Fonte: Wegis consultazione mappe catastali con ortofoto

[1] Estratto di mappa non in scala

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Marin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

1.5 Consistenza

La consistenza complessiva del lotto è stata desunta dalle superfici indicate nelle visure per immobili del Catasto Terreni – Comune di Cinisello Balsamo (Mi) - reperite agli atti di questo Ufficio e di seguito riportate:

CALCOLO CONSISTENZA AI SENSI DEL DPR 138/98		
Foglio	**Mappale**	**Superficie (mq)**
1	1	3.320,00
	3	300,00
	4	25.725,00
	8	57.780,00
	11	32.330,00
2	2	11.235,00
	4	18.445,00
	6	52.135,00
	7	43.494,00
	8	860,00
	9	2.390,00
	10	16.450,00
	11	2.995,00
	28	7.960,00
	30	260,00
3	169	80.972,00
	171	62.664,00
4	1	20.670,00
	79	46.060,00
7	1	45.960,00
	2	117.990,00
	3	4.480,00
8	1	75,00
	5	37.268,00
	89	3.430,00
	95	3.112,00
	96	5.096,00
12	5	37.980,00
	7	50.040,00
	8	6.070,00
	9	2.020,00
	46	4.586,00
	47	15.751,00
Superfice complessiva		**819.903,00**

Si precisa per i mappali è stata computata l'intera superficie.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Per quanto riguarda le consistenze, con email del Committente datata 13/01/2016, sono state comunicate le seguenti consistenze ed assunte ai fini estimali (vedi par. 2.3.3):

Destinazione urbanistica	*Consistenza mq*
Aree destinate ad attività agricola di interesse strategico	180.700
Aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS	616.500
Totale	**797.200,00**

Si evidenzia che tra la superfice complessiva rilevata dalle visure per immobili del Catasto Terreni di Cinisello Balsamo e quella per la quale il comune ha trasmesso una esatta qualificazione urbanistica vi è una differenza di 22.703,00 mq, pari a circa il 2,5%, nella presente valutazione si fornirà la valutazione delle aree di cui sono noti i parametri urbanistici.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non si è avuta evidenza che il compendio in argomento risulti disciplinato da vincoli storico-architettonico.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo del bene.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

Lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cinisello Balsamo, il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 48 del 24/10/2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

Gli atti di PGT hanno acquistato piena efficacia - ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 10 del 05/03/2014.

Successivamente alla sua approvazione, sono state apportate al PGT le seguenti modifiche:

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24.09.2014 (pubblicata sul BURL n. 44 del 29.10.2014) sono state ridotte le fasce di rispetto cimiteriali.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 05.02.2015 (pubblicata sul BURL n. 12 del 18.03.2015) è stata approvata la correzione di un errore materiale e la rettifica degli atti del PGT, non costituenti variante agli stessi.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18.06.2015 (pubblicata sul BURL n. 31 del 29.07.2015) è stato approvato il progetto comportante variante al PGT (ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010) relativo ad un'area sita in Via Fogazzaro.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 20.07.2015 (pubblicata sul BURL n. 43 del 21.10.2015) è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comportante variante al PGT (ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/05 e s.m.i.).

2.3.2 *Destinazione urbanistica*

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cinisello Balsamo in data 10/11/2015 attesta quanto segue:

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Servizi al Territorio
Servizio Sviluppo del Territorio

Cinisello Balsamo, 10/11/2015

- Visti gli atti d'ufficio;

- Ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni:

SI CERTIFICA CHE

secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013 e pubblicato sul BURL n. 10 del 05.03.2014), i terreni di cui ai mappali sotto elencati hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 1 - cfr. Allegato A

Mappali 1-3-4-8-11

- Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole - art. 19 bis.

L'intero Mappale 1 e parte dei Mappali 4-8-11 del Foglio 1 ricadono all'interno della Fascia di rispetto stradale (limite di edificazione lungo le strade), disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.1.

Gli interi Mappali di cui sopra ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Foglio 2 - cfr. Allegato B

Mappali 2-4-6-7-8-9-10-11-28-30

- Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi, art. 4.1 comma 8.

L'intero Mappale 30 e parte dei Mappali 2-4-6-8-9-10-28 ricadono all'interno della Fascia di rispetto stradale (limite di edificazione lungo le strade), disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.1.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Gli interi Mappali 2-4-6-8-9-10-11-28-30 e parte del Mappale 7 del Foglio 2 ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Foglio 3 - cfr. Allegato C

Mappali 169-171

- Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del **Piano dei Servizi**, art. 4.1 comma 8.

Parti dei Mappali di cui sopra ricadono all'interno della Fascia di rispetto stradale (limite di edificazione lungo le strade), disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.1.

Parti dei Mappali di cui sopra ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Foglio 4 - cfr. Allegato D

Mappali 1-79

- Parte Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico;
- Parte Ambito della compensazione esterno al TUC esterno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni di Attuazione del **Piano delle Regole** - art. 19 bis e nelle Disposizioni del **Piano dei Servizi**, art. 4.1 comma 8.

Parte del Mappale 1 ricade all'interno della Fascia di rispetto stradale (limite di edificazione lungo le strade), disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.1.

Parte del Mappale 79 ricade all'interno dell'Area di rispetto cimiteriale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.2.

Parti dei Mappali 1-79 del Foglio 4 ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Foglio 7 - cfr. Allegato E

Mappali 1-2-3

- Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi, art. 4.1 comma 8.

Parti dei Mappali di cui sopra ricadono all'interno della Fascia di rispetto stradale (limite di edificazione lungo le strade), disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.1.

Gli interi Mappali 1 e 3 e parte del Mappale 2 ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Foglio 8 - cfr. Allegato F

Mappali 1-5-89

- Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi, art. 4.1 comma 8.

Mappale 95

- Parte: Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1;
- Parte: Nuclei cascinali.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi, art. 4.1 comma 8 - e nelle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole - art. 22.

Mappale 96

- Parte: Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1;
- Parte: Aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi, art. 4.1 comma 8 e art. 8.

L'intero Mappale 1 e parte del Mappale 5 ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Foglio 12 - cfr. Allegato G

Mappali 7-9-46-47

- Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del **Piano dei Servizi**, art. 4.1 comma 8.

Mappale 8

- Parte: Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1;
- Parte: Nuclei cascinali.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del **Piano dei Servizi**, art. 4.1 comma 8 - e nelle Disposizioni di Attuazione del **Piano delle Regole** - art. 22.

Mappale 5

- Parte: Ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro dell'APS 4.1;
- Parte: Ambito della compensazione speciale esterno al TUC.

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del **Piano dei Servizi**, art. 4.1 comma 8.

Parte dei Mappali 7-46-47 ricadono all'interno della Rete Ecologica Comunale, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 15.3.

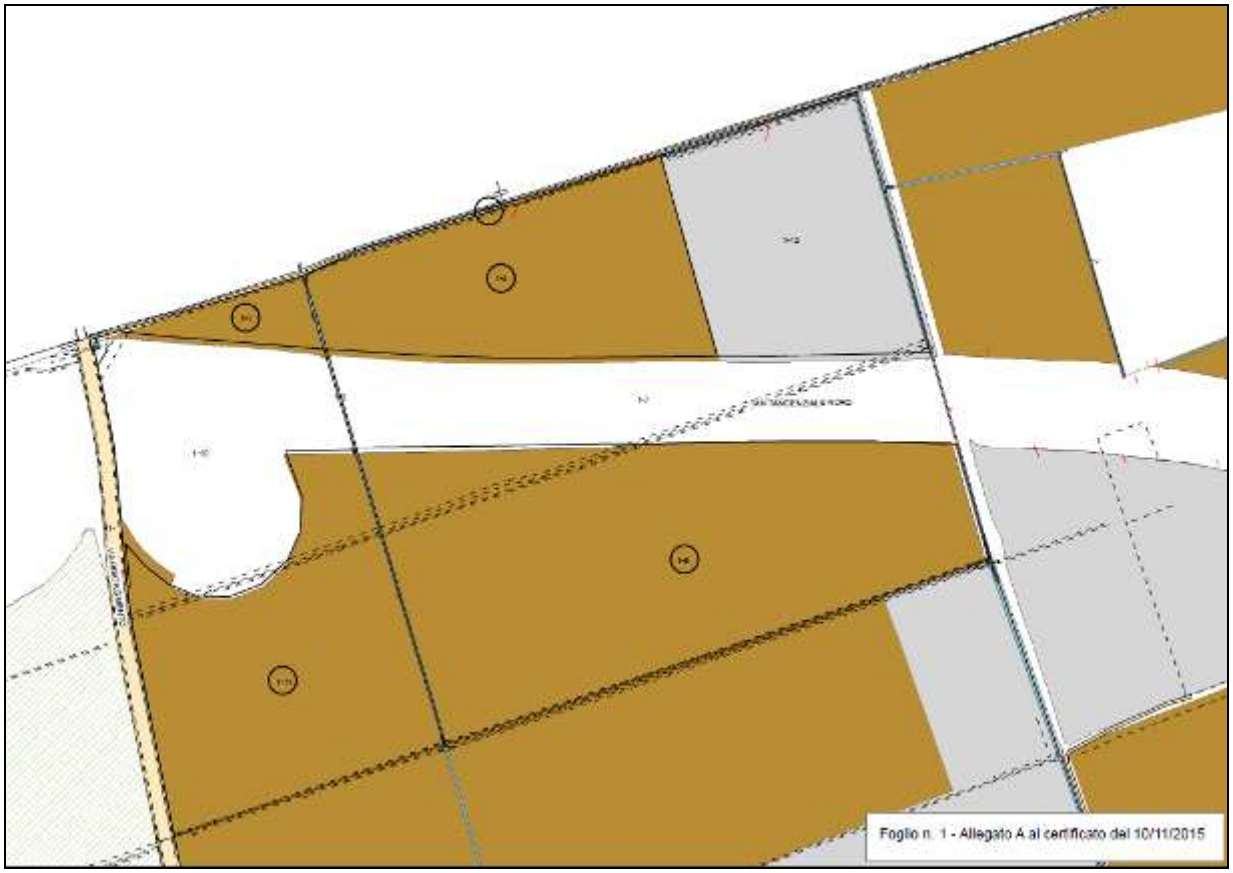
Parte dei Mappali 46-47 ricadono all'interno della Fascia di rispetto di elettrodotti, disciplinata dalle Disposizioni Comuni del PGT - art. 13.3.

Tutti i Mappali di cui sopra, sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi.

Il Responsabile del
Servizio Sviluppo del Territorio
Arch. R. Russo

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

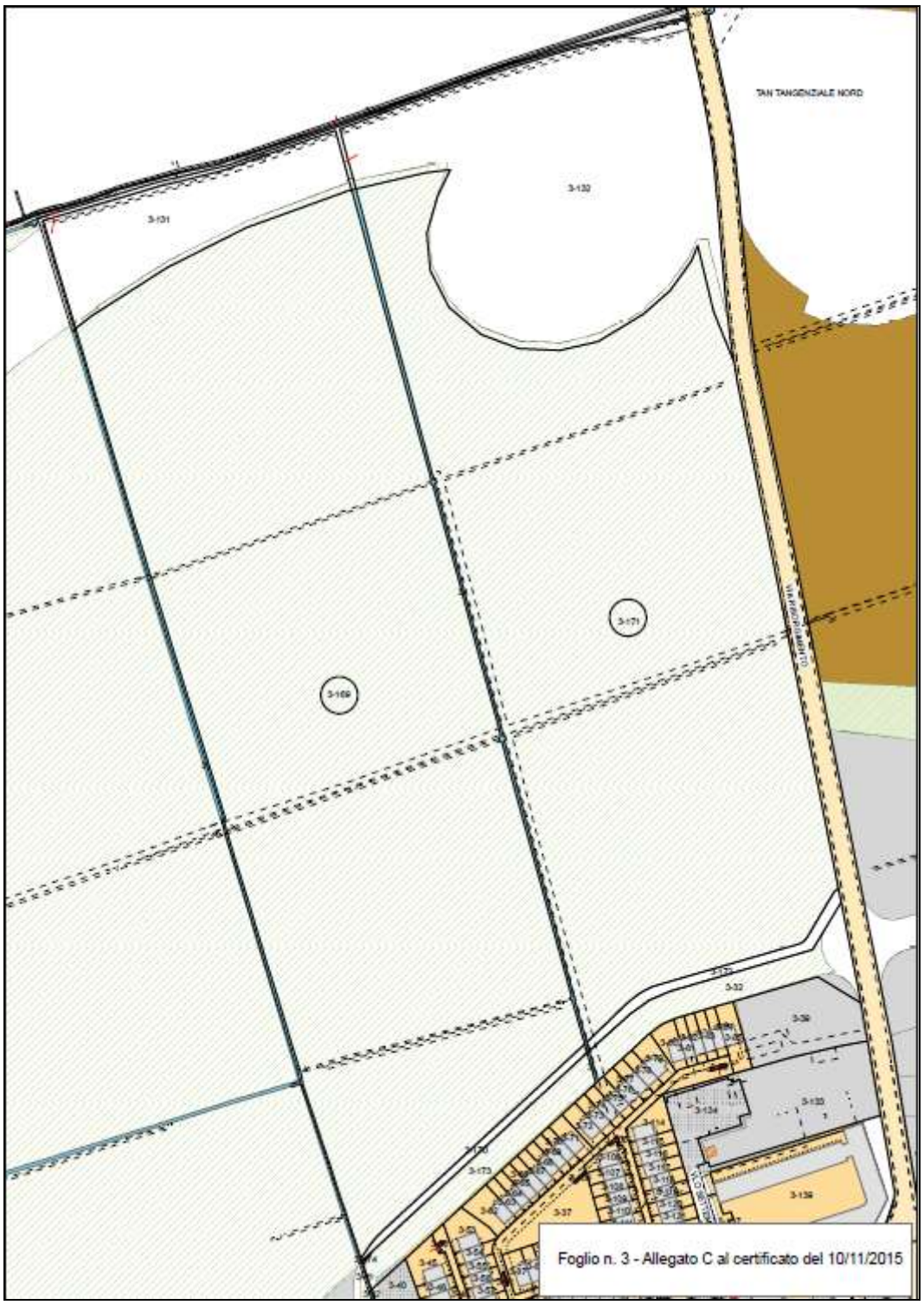
Allegati al Certificato di destinazione urbanistica



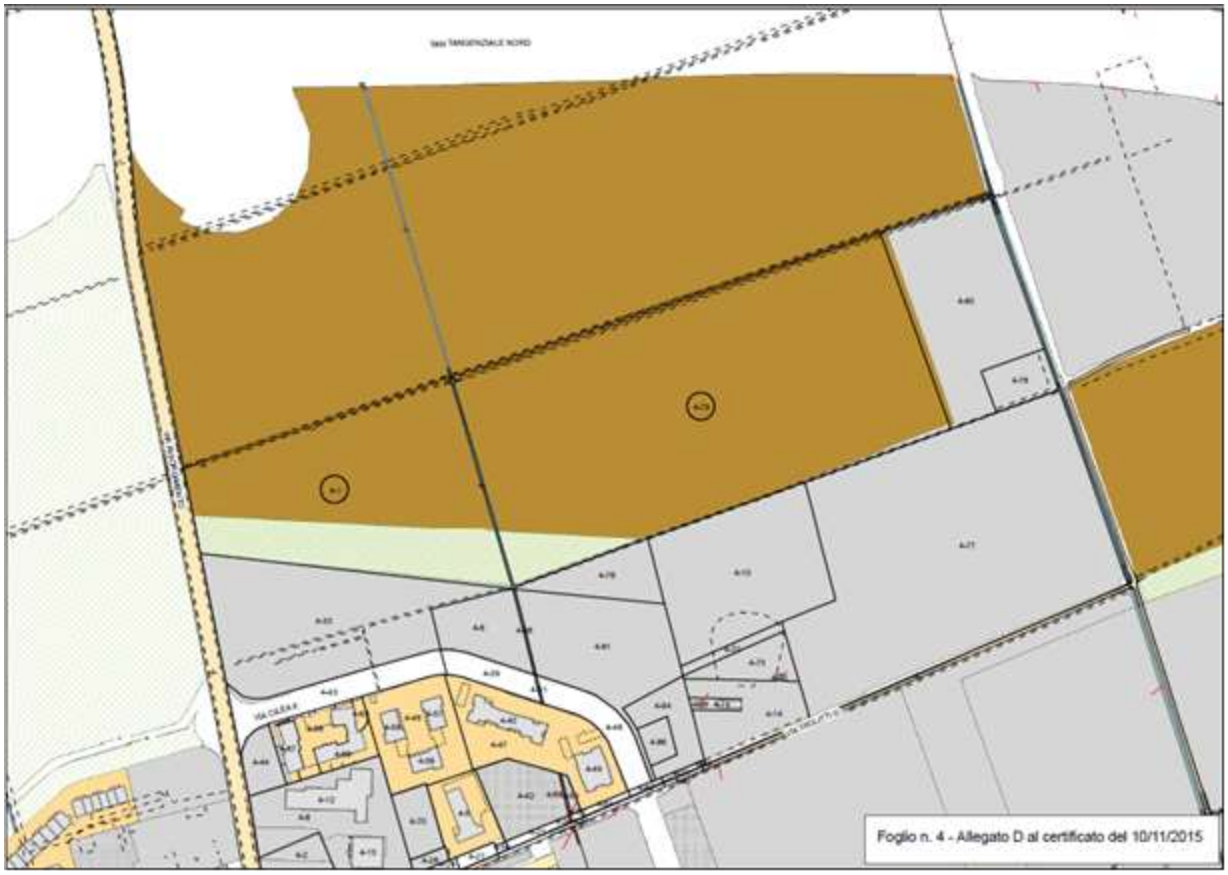
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



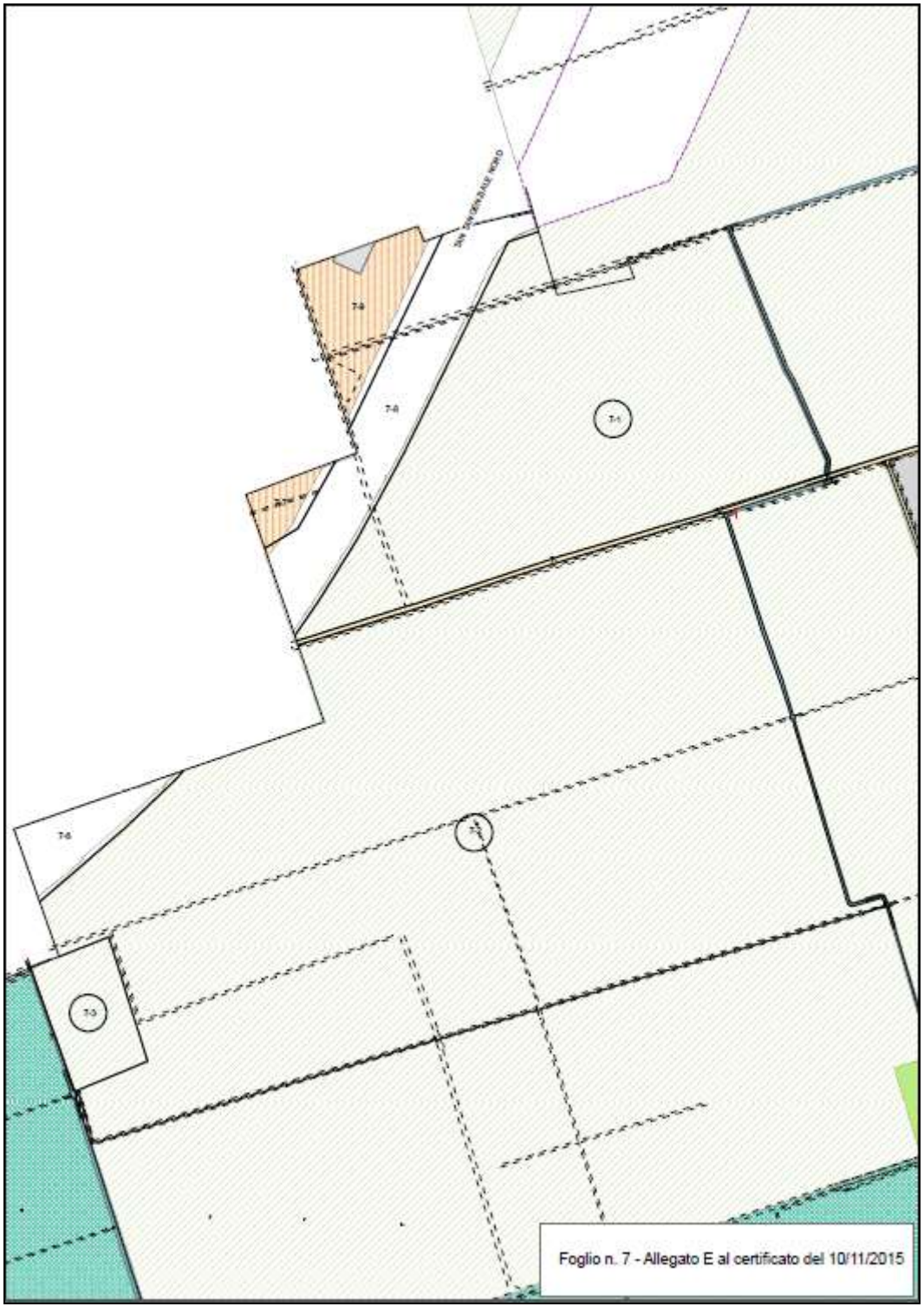
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



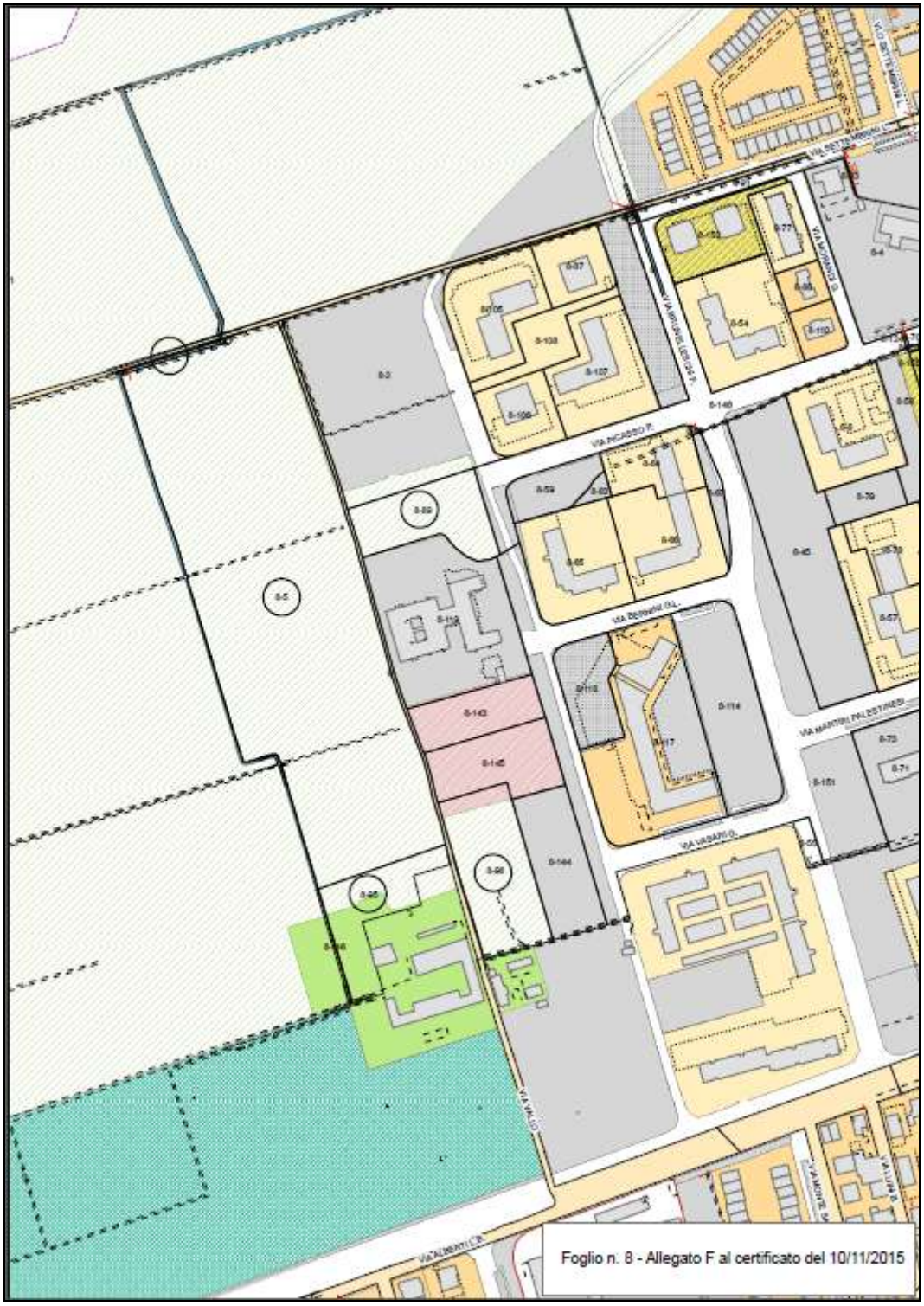
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



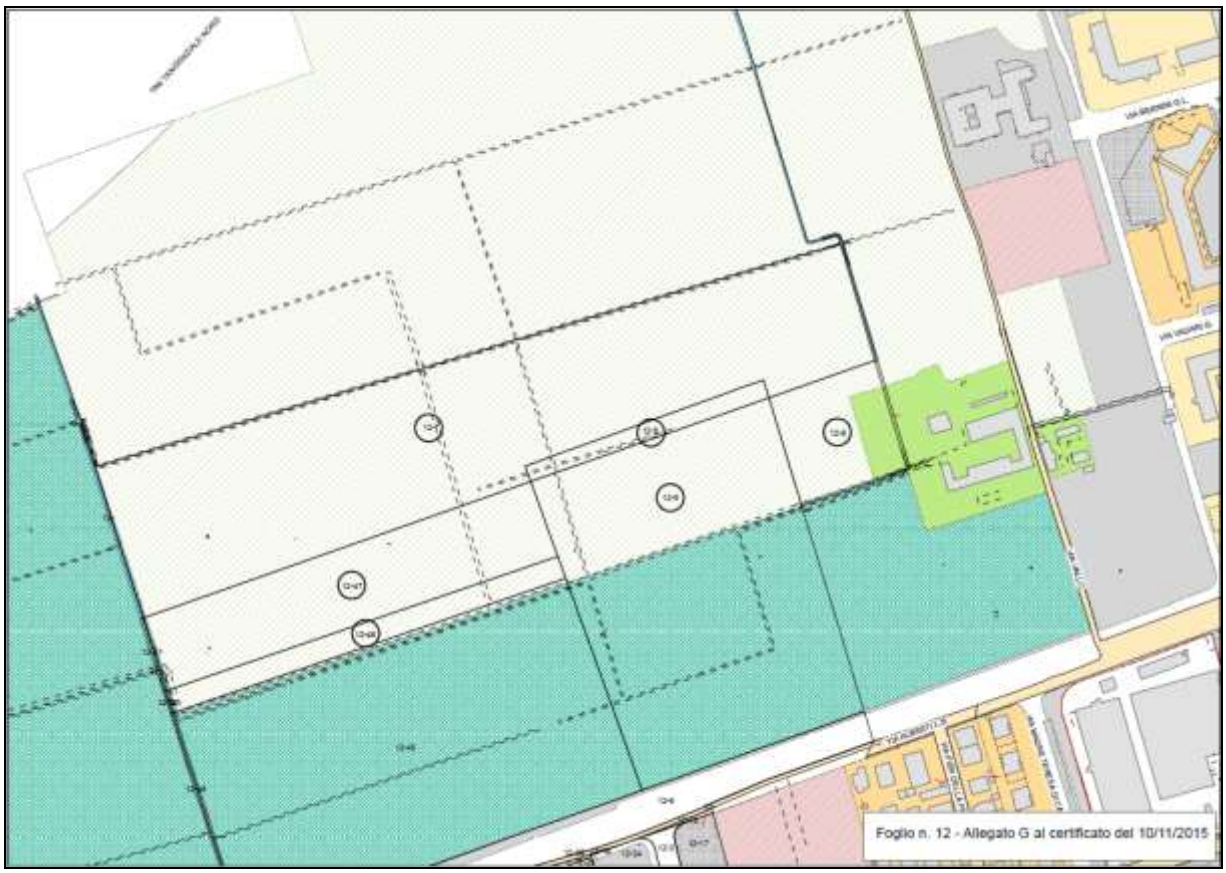
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Si riporta di seguito la tabella di sintesi delle destinazioni urbanistiche:

1	1	3.320,00	ambito destinato attività agricola di interesse strategico	fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	3	300,00	ambito destinato attività agricola di interesse strategico		rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	4	25.725,00	ambito destinato attività agricola di interesse strategico	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	8	57.780,00	ambito destinato attività agricola di interesse strategico	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	11	32.330,00	ambito destinato attività agricola di interesse strategico	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
2	2	11.235,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	4	18.445,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	6	52.135,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	7	43.494,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1		parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	8	860,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	9	2.390,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	10	16.450,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	11	2.995,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	28	7.960,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	30	260,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
3	169	80.972,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	171	62.664,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
4	1	20.670,00	parte ambito interessato attività agricola interesse strategico e parte ambito di compensazione esterno al TUC esterno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	79	46.060,00	parte ambito interessato attività agricola interesse strategico e parte ambito di compensazione esterno al TUC esterno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto cimiteriale	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
7	1	45.960,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	2	117.990,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale		interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	3	4.480,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto stradale	rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
8	1	75,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1		rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	5	37.268,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1		parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	89	3.430,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	95	3.112,00	parte ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1 e parte nuclei cascinali			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	96	5.096,00	parte ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1 e parte attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
12	5	37.980,00	parte ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1 e parte compensazione speciale esterno al TUC			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	7	50.040,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1		parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	8	6.070,00	parte ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1 e parte nuclei cascinali			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	9	2.020,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1			interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	46	4.586,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto di elettrodotti	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi
	47	15.751,00	ambito compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1	parte fascia rispetto di elettrodotti	parte rete ecologica comunale	interno perimetro PLIS Grugnotorto-Villoresi

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Secondo il Piano del Governo del Territorio, il bene oggetto di valutazione ricade nell'Ambito di progettazione strategica "APS 4", pertanto si riporta di seguito la scheda d'ambito del Documento di Piano – Schede APS e AT – DdP PP – Elab. 04:

AMBITI DI PROGETTAZIONE STRATEGICA

APS 4





SITUAZIONE ESISTENTE

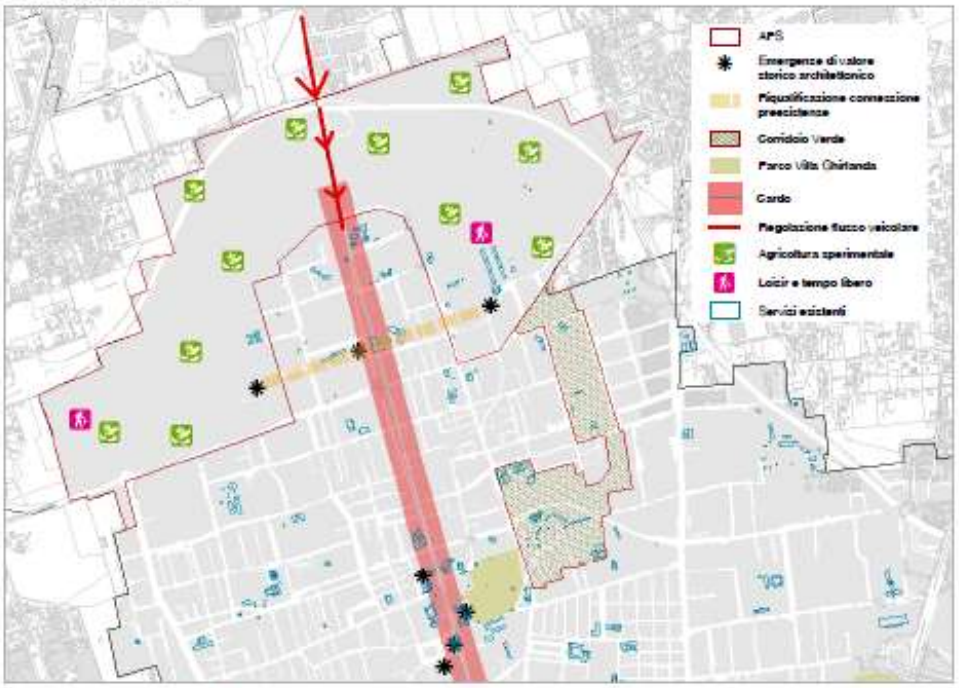
L'APS 4 è costituito dal sistema ambientale a nord della città e da un 'corridoio' verde che potenzialmente è in grado di collegare questo ambito strategico, di rilevanza sovra locale, con il parco di Villa Ghirlanda.
La parte del Parco del Grugnotorto appartenente al territorio di Cinisello Balsamo si estende dal margine nord dell'edificato urbano al tracciato infrastrutturale della A52 Tangenziale Nord di Milano. Si tratta di una ingente porzione di paesaggio pianeggiante caratterizzato dalla presenza di seminativi, di aree incolte, di zone boschive che oggi coesistono in attesa di un progetto che sia in grado di conferire all'area il ruolo di effettivo presidio ambientale ed ecologico alla scala locale e sovra locale.
Il 'Corridoio verde' individua le potenzialità inespresse da una serie di spazi aperti sia verdi, sia residuali, sia attrezzati con funzioni sportive – le aree comprese tra via Cilea e il Cimitero Nuovo, tra via Mozart e via Beethoven, tra il Parco di via Copernico e i vuoti lungo via Prati, che si attestano su via Giordano e il lato nord est del Parco storico di villa Ghirlanda -.





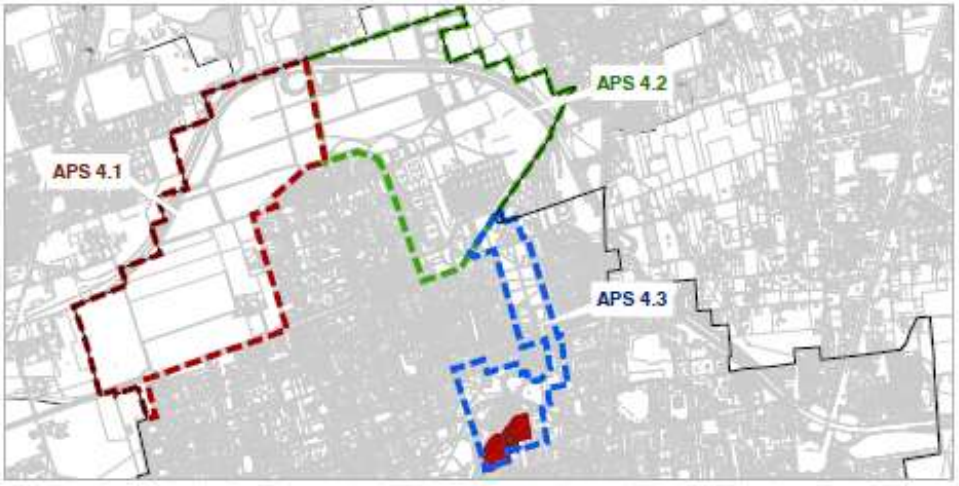
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

STRATEGIE GENERALI



Assegnare al Parco una destinazione che, a partire dal riconoscimento del valore dell'agricoltura periurbana, sia in grado di promuovere forme sperimentali di produzione agricola con affidamento a soggetti produttori e secondo prassi ecosostenibili.
Sostenere le azioni di qualificazione e produzione dell'ambiente agrario e naturalistico.
Mitigare gli impatti prodotti dalle infrastrutture attraverso componenti vegetali.
Consolidare il sistema dei servizi per la città attraverso nuove attrezzature - per lo sport e per il loisir - integrate nel contesto ambientale e compatibili con la Rete Ecologica Regionale e il corridoio ecologico del PTCP.
Dare continuità, attraverso un corridoio verde agli spazi aperti alla fruizione pubblica e a percorsi pedonali e ciclabili.

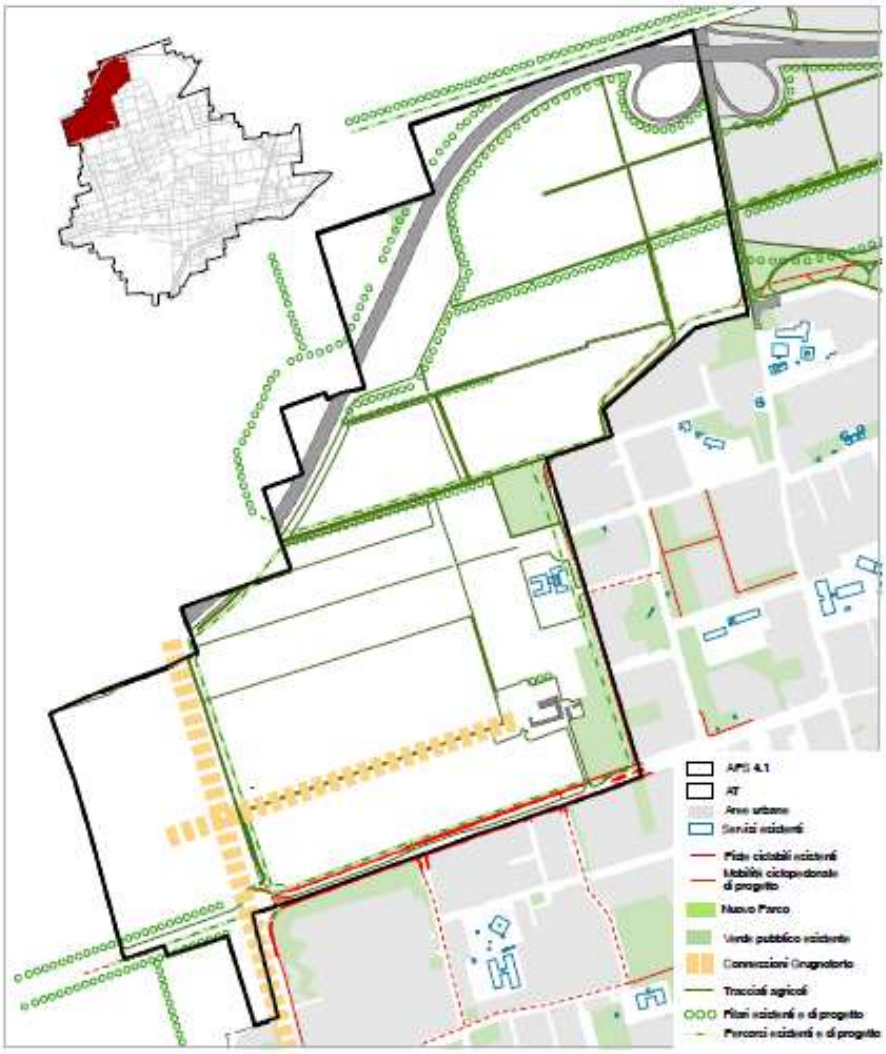
INDIVIDUAZIONE SOTTOAMBITI APS E AT



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

APS 4.1

INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-

OBIETTIVI

• Realizzare una nuova identità per il Parco del Grugnotorto, in particolare per la parte a sud della tangenziale, e cioè una 'ridefinizione agricola' che a partire dal riconoscimento del valore della 'agricoltura periurbana' sia in grado di mettere in atto un uso complesso ed interconnesso di fasce di territorio, organizzate su campiture di misure conformi.

• Promuovere l'insediamento di servizi e attrezzature compatibili con la presenza della Rete Ecologica Regionale.

AZIONI

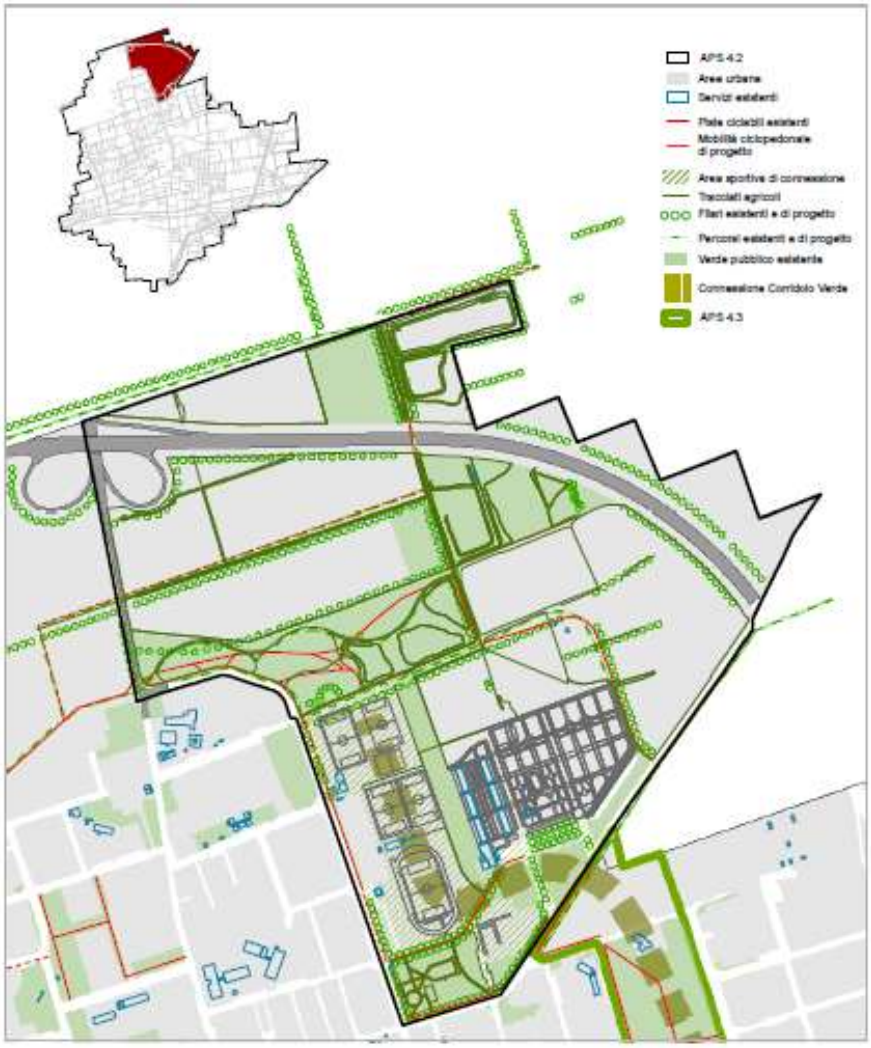
• Uso dei terreni finalizzati a forme sperimentali di produzione agricola nelle forme di affidamento a soggetti produttori secondo prassi ecosostenibili.

• Uso di parti a 'parco' secondo forme innovative ma sostanzialmente legate alla fruizione pubblica dello spazio aperto.

• Uso di ambiti limitati per l'insediamento di servizi d'interesse collettivo legati allo sport ed il tempo libero (ad es. piscina), rigorosamente valutate in termini paesaggistici ed ambientali.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

APS 4.2



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

OBIETTIVI

Fare interagire questa parte del Grugnotorto di Cinisello Balsamo, costituita prevalentemente da fondi di proprietà pubblica, con l'APS 4.1 determinando la risorsa fondamentale da attivare nel processo di ridefinizione della fruibilità pubblica del parco.
Attuazione della Rete Ecologica Regionale e del Corridoio Ecologico previsto dal PTCP, attraverso la sua definizione alla scala locale.

AZIONI

Uso dei terreni in coerenza con la 'ridefinizione agricola' dell'APS 4.1 nell'ottica di costruire un ambiente sostenibile e fruibile dalla collettività.

Dalla scheda d'ambito di progettazione strategica è prevista una ridefinizione agricola della zona (riconoscimento del valore dell'agricoltura periurbana) promuovendo l'insediamento di servizi e attrezzature compatibili con la presenza delle Rete Ecologica Regionale, con azioni d'uso per le aree finalizzate a forme ecosostenibili, a parco sostanzialmente legate alla fruizione pubblica dello spazio aperto e ambiti limitati per l'inserimento di servizi d'interesse collettivo (sport e il tempo libero rigorosamente valutati in termini paesaggistici ed ambientali).

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

2.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Le prescrizioni urbanistiche per le aree appartenenti all'ambito a titolo di compensazione suindicate riportano nelle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi art.4.1, comma 8 quanto segue:

4.1 Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in interventi di nuova costruzione

8. Nei casi di cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non comprese negli ambiti di trasformazione o nei piani attuativi sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori, in misura di 0,2 mq/mq nel caso di aree interne al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in misura di 0,01 mq/mq nel caso di aree esterne al TUC ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, in misura di 0,03 mq/mq nel caso di aree esterne al TUC non ricadenti all'interno del perimetro dell'APS 4.1, e in misura di 0,2 mq/mq nel caso dell'ambito della compensazione speciale. Tali diritti sono utilizzati negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, laddove previsto dalle rispettive norme del Piano delle Regole, nonché negli Ambiti di Trasformazione per le aree di proprietà pubblica. Per l'utilizzo dei diritti edificatori, in funzione delle destinazioni d'uso finali delle costruzioni da realizzare con superfici provenienti da compensazione dei diritti edificatori, si applica un coefficiente di conversione degli indici di compensazione. Tale coefficiente moltiplicativo è così articolato:
1,00 per la residenza [0,2 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,03 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,01 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]
1,25 per il ricettivo [0,25 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,0375 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,0125 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]
1,80 per il direzionale [0,36 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,054 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,018 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]
2,00 per il commerciale [0,4 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,06 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,02 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]
2,80 per l'industriale/artigianale [0,56 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,084 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,028 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1]
3,50 per i servizi [0,7 mq/mq in TUC e Ambito della compensazione speciale - 0,105 mq/mq fuori TUC esterno APS 4.1 - 0,035 mq/mq fuori TUC interno APS 4.1].
Qualora gli ambiti di compensazione ricadano in aree di rispetto stradale (limitatamente alle classi stradali le cui fasce di rispetto sono disciplinate dal codice della strada, ovvero le strade di tipo A, B, C, D) e cimiteriale, così come individuate nella tavola dei vincoli, l'indice di compensazione si intende ridotto del 50%. In caso di cessione di lotti di aree di compensazione di più grandi dimensioni, devono essere prioritariamente cedute le parti che hanno accessibilità diretta da strade pubbliche. In caso di permuta di aree fra privati e pubblica amministrazione, al fine di attuare le forme compensative di cui sopra, gli indici ed i coefficienti di conversione sono indicativi ed orientativi delle quantità da compensare ma vanno commisurati agli effettivi valori delle singole aree da permutare, da definire in via bonaria e consensuale. In alternativa alla compensazione, l'Amministrazione ha comunque facoltà di procedere attraverso procedure espropriative per l'acquisizione delle aree di compensazione. In caso di piano attuativo volontario nei tessuti urbani consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0 e TCP0) la quota di dotazioni di interesse pubblico dovrà essere calcolata solo sull'incremento di slp prodotta dall'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione". Le aree da cedere in compensazione dovranno essere libere da ogni pegno, ipoteca, affittanza e bonificate.

I terreni individuati quali "Ambiti della compensazione interni ed esterni al TUC" vengono ceduti al Comune contestualmente all'atterraggio dei relativi diritti edificatori, nell'ambito della convenzione del Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato di riferimento. L'atto di cessione delle aree al Comune, che attribuisce i diritti edificatori ai soggetti cedenti, è stipulato e trascritto a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +3902290111565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Riassumendo, nel Certificato di destinazione urbanistica le aree in esame vengono classificate come segue:

- foglio 1 mappali 1-3-4-8-11 in "ambito destinato ad attività agricola di interesse strategico",

- foglio 4 mappali 1-79 in "parte d'ambito interessato ad attività agricola di interesse strategico e in parte d'ambito della compensazione esterno al TUC esterno al perimetro APS 4.1",

- tutti i mappali dei fogli 2 e 3 e 7 in "ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1",

- tutti i mappali del foglio 8 in "ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1" inoltre per il mappale 95 in "parte nucleo cascinali" e per il mappale 96 in "parte attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste",

- tutti i mappali del foglio 12 in "ambito della compensazione esterno al TUC interno al perimetro APS 4.1" inoltre per il mappale 5 in "parte compensazione speciale esterno al TUC" e per il mappale 8 in "parte nucleo cascinali".

Per la maggior parte i mappali ricadono in fascia rispetto stradale e cimiteriale e prevalentemente risultano inseriti all'interno della rete ecologica comunale, tutti i mappali sono compresi all'interno del perimetro del PLIS del Grugnotorto-Villoresi.

Per quanto sopra esplicitato, si evidenzia nella successiva tabella quanto segue:

Destinazione urbanistica	*Diritti edificatori*
Ambito della compensazione esterni al TUC interni al perimetro APS 4.1	0,01 mq/mq
Ambito della compensazione esterni al TUC esterni al perimetro APS 4.1	0,03 mq/mq
Ambito della compensazione speciale esterno al TUC	0,02 mq/mq
Ambito fasce di rispetto stradale e cimiteriale	ridotto 50%

Per quanto riguarda le parti d'ambito destinati a nuclei cascinali e alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono previste le prescrizioni urbanistiche riportano quanto segue:

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Piano delle Regole – Disposizioni di attuazione

Art. 22 - Nuclei cascinali

22.1 - Definizione e obiettivi

Comprendono gli edifici ricompresi nei nuclei cascinali meritevoli di tutela. Gli obiettivi da ottenere attraverso gli interventi sono:

- il mantenimento dell'immagine unitaria;
- il recupero degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza (sia pubblici che privati) interni e circostanti il nucleo cascinale;
- la difesa della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle attività commerciali e paracommerciali e di servizio compatibili con la destinazione d'uso prevalente;
- la demolizione di manufatti provvisori e superfetazioni in contrasto con i precedenti obiettivi.

La disciplina degli interventi è organizzata oltre che dalle successive disposizioni, dalle disposizioni specifiche contenute nell'Allegato 2 alle presenti Disposizioni.

22.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C, IT, AR (limitatamente agli Alberghi)
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

22.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente
- Rc = esistente
- H max = esistente

22.4 - Attuazione degli interventi

- Con riferimento ai singoli edifici identificati dalla tavola previsioni di piano in scala 1:2000, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

1 interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

2 interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

3 interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quest'ultimo limitatamente agli interventi che prevedano il mantenimento della sagoma, volumetria e sedime dell'edificio esistente;

4 interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) - limitatamente al comma 7bis - dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Gli interventi di cui alla lettera e) sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato;

6 demolizione senza ricostruzione.

- Possono essere attivati Piani di Recupero volontari, relativi all'intero comparto dei Nuclei Cascinali, qualora si propongano tipi di intervento superiori a quelli ammissibili nelle schede dell'Elab.04 del PdR – allegato 2 alle disposizioni – che comportino una documentata migliore modalità di recupero e riuso dei fabbricati del nucleo, in coerenza con gli obiettivi di tutela espressi dal presente articolo, in particolare relativamente alla conservazione dell'impianto insediativo esistente

22.5 - Dotazioni di interesse pubblico

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +3902290111565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Piano dei Servizi – Disposizioni di attuazione

art. 8. Modalità di realizzazione dei servizi

1. I servizi indispensabili possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale su aree pubbliche, da altri Enti Pubblici su aree di loro proprietà, da soggetti privati su aree di proprietà pubblica o di proprietà privata.
2. I sottoservizi a rete dovranno essere collocati nell'infrastruttura secondo le disposizioni della L.R 26/03 Titolo IV e relativo Regolamento n.06/10.
3. La realizzazione di servizi indispensabili da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento e regolamento d'uso.
4. L'indice di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate nel Piano dei Servizi.
5. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede la concessione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie finalizzato all'effettuazione del servizio e dell'infrastrutturazione.
6. Nel caso di realizzazione di servizi indispensabili da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà privata, allo scadere della convenzione l'area sarà disciplinata, in relazione all'ambito territoriale omogeneo in cui è inserita, all'interno del Piano delle Regole.
7. Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

   0,6 mq/mq ; Rc max 65% per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

   Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

   Tali indici e parametri dovranno essere rispettati anche nel caso di interventi sui servizi esistenti.
8. Per i servizi esistenti in edifici privati sono ammessi, senza l'obbligo di convenzionamento o di regolamento d'uso, gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

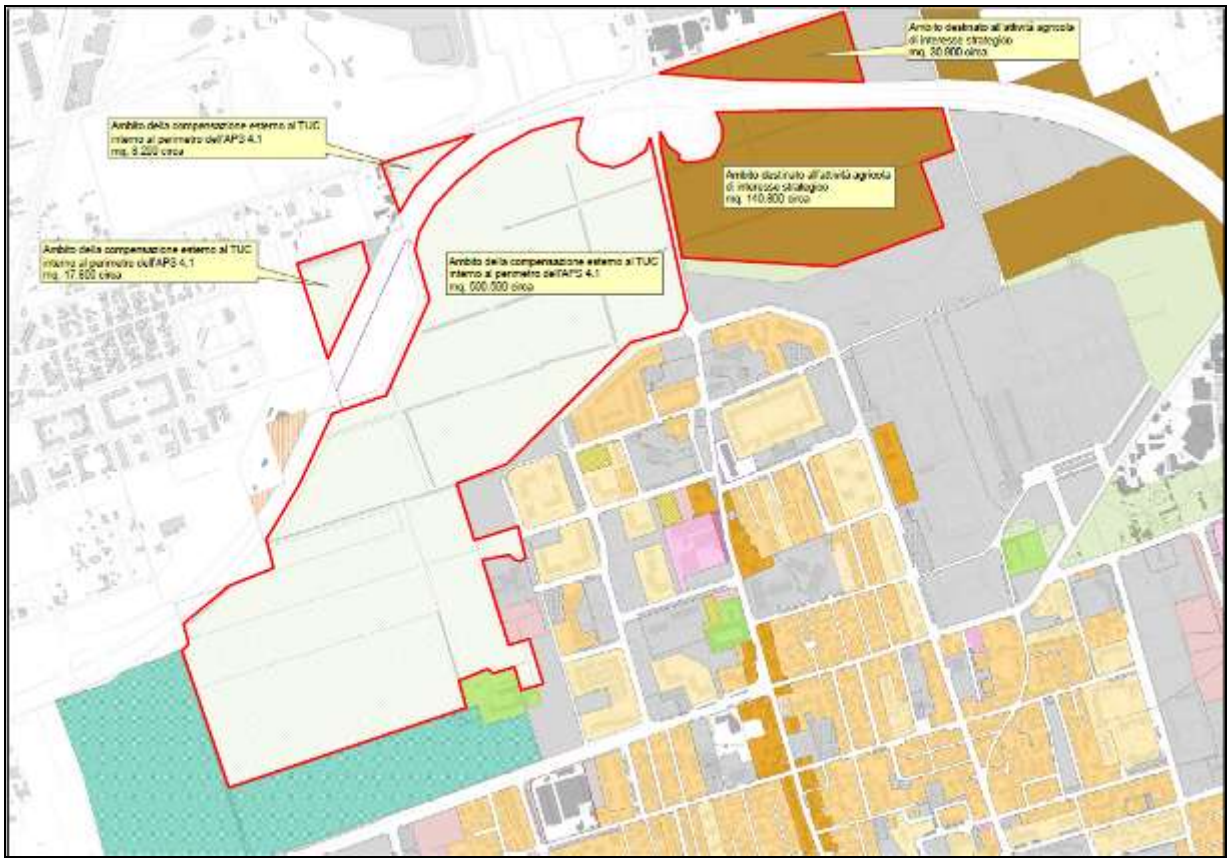
Con email datata 13 gennaio 2016, a riscontro di ns. nota del 24/12/2015, il Committente ha specificato le consistenze delle due porzioni di diversa destinazione funzionale del bene oggetto di congruità, pertanto come comunicato da Codesta Amministrazione risultano:

1. aree destinate ad attività agricola di interesse strategico, di cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole - art. 19 bis = mq 180.700 circa;

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

2. aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS i cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi - art. 4.1. comma 8 , le quali genererebbero diritti edificatori per 0,01 mq/mq = mq 616.500 circa.

Si riporta di seguito la planimetria allegata che identifica le aree oggetto della stima all'interno del perimetro rosso, che corrispondono alle suddette superfici.



2.4 Certificazioni di conformità

Non richieste per la presente valutazione.

2.5 Contratti di locazione

Non risulta pervenuta allo scrivente documentazione inerente l'attuale stato occupazionale del bene, quindi si procede alla valutazione delle aree considerandole libere.

2.6 Servitù e altri diritti reali

Il Comune di Cinisello Balsamo non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti su cespite.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta.
Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:
- L'approccio di mercato, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.
Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);

2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti
Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:

- Stime monoparametriche;
- Stime pluriparametriche.

2. In funzione della procedura di applicazione:

- Stime deterministiche;
- Stime probabilistiche.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Metodi di stima indiretti
La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:
- L'approccio tecnico del costo (cost approach), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (income approach), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:
- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.2 Individuazione dello scopo della stima

Come già premesso, la richiesta e quindi lo scopo della presente stima, risulta essere la congruità del valore venale unitario della stima redatta dall'arch. Mirko Bisulli in data 30.06.2014, tecnico incaricato da Codesta Amministrazione, per i terreni destinati alla realizzazione del "Parco del Grugnotorto" siti a Cinisello Balsamo (Mi), al fine di un'eventuale acquisizione.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards* (EVS S4.10)".[2]

3.3 Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento

3.3.1 Sintesi della valutazione di stima datata 30.06.2014

La stima riguardava il parere di congruità del valore di mercato stimato nella perizia di stima redatta dal prof. Ezio Micelli, per conto dell'Amministrazione comunale e datata maggio 2010, per le aree destinate alla realizzazione del parco del Grugnotorto.
L'arch. Bisulli rilevava che lo strumento urbanistico vigente al momento della stima del 2010 era la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con deliberazione di C.C. n. 34 del 20.04.2004 e che classificava tali aree come ST/S1: aree di parco pubblico urbano e servizi pubblici.

L'ambito valutato nella stima del maggio 2010 interessava maggiori numero di mappali rispetto a quelli oggetto dell'attuale richiesta di valutazione.

[2] Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Marin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Come indicato nel parere di congruità, alla data di redazione della relazione era vigente il **PGT**, in merito il tecnico specificava quanto segue:
Il Piano dei Servizi del PGT attualmente vigente definisce tali aree come Aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esterne al TUC, interne al perimetro dell'APS 4.1 comprese tra gli Ambiti della compensazione.
Per tali ambiti oggetto di compensazione il comma 8 dell'art. 4.1 delle Disposizioni del Piano dei Servizi stabilisce che "Nei casi di cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non comprese negli ambiti di trasformazione o nei piani attuativi sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori […]".
Sulla base delle informazioni fornite dall'amministrazione comunale e in ragione del modesto indice edificatorio pari 0,01 mq/mq riconosciuto a titolo compensativo alle aree, è altamente probabile che la proprietà non sia interessata alla cessione gratuita e le aree, dunque, debbano essere oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione mediante un Fondo appositamente predisposto.
In assenza dell'assegnazione di diritti edificatori, che si concretizzerebbe solo al momento della cessione gratuita da parte del proprietario, tali aree sono quindi conformate dal Piano dei Servizi come aree a standard pubblici e il valore di acquisizione da parte dell'Amministrazione deve essere pertanto rapportato a tale destinazione funzionale.
Il criterio di valutazione applicato era stato il Metodo Sintetico Comparativo, nell'indagine di mercato veniva intercettati alcuni terreni in fase di commercializzazione localizzati in comuni limitrofi a Cinisello Balsamo e destinati alla realizzazione di standard pubblici come Verde e Parchi, i valori dei comparativi individuati risultavano compresi tra i 25 euro/mq e i 35 euro/mq.
A tal proposito gli elementi comparativi individuati dal tecnico di parte non si ritengono sufficienti a rappresentare il segmento di mercato di riferimento, in quanto né riscontrabili (per carenza di dati identificativi) né raffrontabili (perché riferiti a terreni di dimensioni non note, ma presumibilmente assai diverse da quelle oggetto di stima).

Sulla base della assunzioni sinteticamente sopra riportate e meglio dettagliate nella stima, il tecnico incaricato riteneva che il valore di mercato delle aree in oggetto, stimato nel 2010 in **€/mq 27,00**, era sostanzialmente congruo a valori di mercato alla data del 30.06.2014, nonostante il passaggio da PRG a PGT.

3.3.2Valutazione aree in oggetto

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia del bene da stimare e alla destinazione urbanistica delle aree, si ritiene di applicabile un approccio di mercato attraverso una metodologia di stima diretta. Operativamente, una volta individuato il parametro di riferimento per il confronto con terreni simili (superficie-m^2), risulta indispensabile rilevare i prezzi di scambio secondo il seguente percorso:

1) Scelta delle informazioni;
2) Identificazione dei beni comparabili e selezione dei dati;

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

3) Eventuale processo di aggiustamento/correzione e formazione dei valori.

Con riferimento alle destinazioni urbanistiche, come comunicato da Codesta Amministrazione, le aree in esame sono classificate come segue:

1. aree destinate ad attività agricola di interesse strategico, di cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole - art. 19 bis = mq 180.700 circa;
2. aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS i cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi - art. 4.1. comma 8 , le quali genererebbero diritti edificatori per 0,01 mq/mq = mq 616.500 circa.

In tal senso si procederà prendendo in considerazione le seguenti voci di indagine:

- ✓ Analisi del mercato di riferimento;
- ✓ Analisi delle offerte di mercato per terreni agricoli (indagine diretta);
- ✓ Precedenti d'Ufficio per aree a parco e servizi pubblici;
- ✓ Analisi delle rilevazioni degli indicatori di mercato per aree edificabili.

3.4 Analisi del mercato immobiliare

Si riporta una sintesi dell'Andamento del mercato fondiario in Italia 2014 svolta da **CREA** "Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria" che con riferimento ai valori fondiari, tale indagine fornisce interessanti indicazioni e informazioni connesse all'andamento del mercato immobiliari dei terreni agricoli.

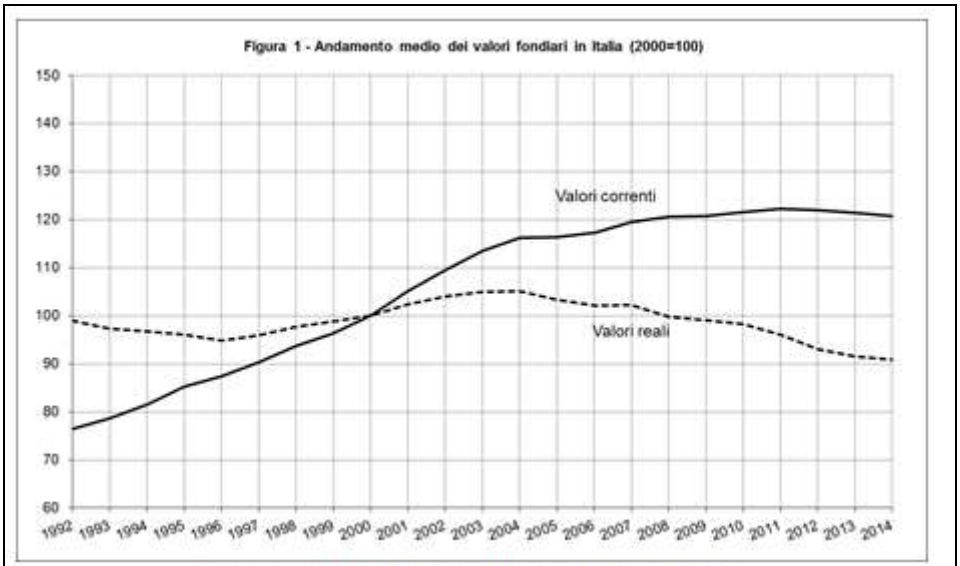
3.4.1 Analisi generale del mercato in Italia

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2014[3].
SINTESI DEI RISULTATI
La flessione del prezzo della terra in Italia si è accentuata nel 2014, confermando per il terzo anno consecutivo una contrazione dei valori come media nazionale. La diminuzione è stata pari a -0,6%, una variazione tutto sommato lieve e tipica di un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significative. D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari - che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche - è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova sufficiente spinta negli imprenditori più dinamici. A rendere un po' meno preoccupante la situazione è il confronto in termini reali, dove il livello di inflazione molto vicino allo zero ha ridotto la continua erosione del patrimonio fondiario (-0,8% rispetto al 2013) che si manifesta ormai da 10 anni (figura 1).
*Il **valore medio nazionale** della terra si mantiene intorno ai **20.000 euro ad ettaro** con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio (tabella 1). Molto più bassi risultano i*

[3] Fonte: *CREA – Il mercato fondiario e degli affitti in Italia 2014 (comunicato stampa del 3 novembre 2015)*

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

valori fondiari nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali. Anche nel 2014 il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi scendono in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo.



Fonte: CREA-INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2014)

	Zona altimetrica					Totale	Var.%
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		sul 2013
Nord-ovest	6,1	16,3	24,5	84,3	33,8	26,3	-0,5
Nord-est	31,1	-	41,9	30,9	44,9	41,1	-1,2
Centro	9,3	21,4	14,7	16,8	22,5	14,8	0,1
Meridione	6,5	10,0	12,2	17,2	17,6	12,9	-0,3
Isole	5,7	7,2	7,5	9,0	14,2	8,6	0,2
Totale	11,9	9,0	15,5	14,8	31,8	20,0	-0,6
Var.% sul 2013	1,5	0,1	0,1	-0,2	-1,5	-0,6	

Fonte: CREA-INEA, Banca Dati dei Valori Fondiari.
NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

Nove regioni, in prevalenza situate nel Nord Italia hanno presentato una variazione negativa dei valori, piuttosto rilevante in Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Lombardia. Secondo gli operatori del settore i fattori che hanno determinato questa flessione rimangono legati alla crisi di liquidità che ha investito le famiglie e anche le imprese. Le famiglie, che secondo una recente stima dell'Istat detengono l'88% del patrimonio fondiario, sembrano sempre meno interessate a conservare questa forma di capitale anche a fronte di una tassazione (IMU) sempre più pesante. Aumenta, di conseguenza, la disponibilità a vendere il terreno dopo il primo passo rappresentato dalla chiusura dell'attività diretto coltivatrice e dall'affidamento dei terreni in affitto. Non mancano zone dove ormai l'offerta è superiore alla domanda e pur di raggiungere un accordo ci si accontenta di prezzi più bassi.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

D'altra parte anche gli imprenditori agricoli più dinamici, probabilmente più orientati a indirizzare i propri investimenti verso un miglioramento dell'efficienza aziendale, cercano di aumentare la dimensione dell'impresa attraverso indirizzi produttivi più intensivi, una diversificazione delle attività o anche attraverso l'acquisizione dei terreni, ma in affitto. Infatti, come segnalato nella nota sul mercato degli affitti, la superficie in affitto secondo l'Istat continua ad aumentare. Giocano a sfavore anche eventi congiunturali come le misure di embargo verso la Russia che hanno avuto effetti piuttosto rilevati per i produttori ortofrutticoli o la crisi del settore lattiero e delle carni bovine che mette in discussione uno dei fattori determinanti la domanda di terra negli ultimi decenni. L'accesso al credito continua ad essere un punto dolente per molti imprenditori, malgrado la riduzione dei tassi offra ormai buone occasioni per l'investimento e la Banca d'Italia segnali un incremento delle erogazioni per finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali.
L'evoluzione delle politiche agricole non aiuta a migliorare la situazione. Infatti, il lento avvio della riforma della politica agricola comune riserva ancora numerose incognite, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti - che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali -, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari.
Le aspettative per il futuro non sembrano essere improntate all'ottimismo. Molti operatori segnalano probabili ulteriori riduzioni delle quotazioni, con l'eccezione di terreni locati in zone di pregio come quelle viticole che sembrano attirare ancora l'interesse anche di investitori extragricoli. Tra le note positive va segnalato che malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'Istat evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013, dopo anni di pesanti flessioni. Si dovranno attendere i dati del 2014 per capire se si tratta di un'inversione di tendenza consolidata.

3.4.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento

Si riporta di seguito inoltre l'Indagine sul mercato fondiario in Italia svolta da **INEA** (Istituto Nazionale di Economia Agraria):

Rapporto regionale, 2013

Lombardia

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta ridotta nel 2013 analogamente all'anno precedente. Dal lato della domanda qualche segnale di movimento è venuto dalle aree settentrionali della regione, collina e più marginalmente montagna, ove l'obiettivo d'impresa è il conseguimento della multifunzionalità e le imprese sono, in genere, di piccole dimensioni.
Nella pianura centrale e in prossimità del fiume Po, l'obiettivo è invece l'efficienza d'impresa, soprattutto per la medio-grande impresa agricola e agroalimentare, tesa all'esportazione delle produzioni. L'interesse degli operatori, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree ove si presentano tali sistemi di imprese agricole capaci di produrre redditi elevati sia negli ordinamenti multifunzionali che in quelli vegetali o zootecnici da latte. Qualche segno di mobilità fondiaria si conferma ancora ove le grandi opere infrastrutturali incidono sul sistema agricolo generando liquidità per le indennità d'esproprio o per

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

gli accordi di cessione volontaria. È il caso della Bre.Be.Mi, ormai prossima al termine dei lavori, e della Tangenziale Esterna ad Est di Milano (TEMM). Qui però gli imprenditori agricoli orientano il reinvestimento delle indennità al capitale d'esercizio piuttosto che a quello fondiario. Troviamo un altro esempio di "resistenza" all'investimento fondiario nel varesotto ove il progetto dell'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero di vendere il proprio patrimonio ai circa cento affittuari conduttori ha prodotto una sola compravendita.
Dal lato dell'offerta, anche questa molto limitata, ad alimentare il mercato sono le dismissioni per cessazione dell'attività agricola o per difficoltà gestionali d'impresa, sia agricola che extragricola. In quest'ultimo caso vi sono coinvolti imprenditori dell'industria o anche imprenditori attivi nella trasformazione alimentare. In condizioni di prezzo moderatamente cedenti, così come avviene nella pianura bresciana, la diminuzione è il trascinamento delle dinamiche proprie dell'anno precedente. Caso a sé sono la pianura e la collina bergamasca per le superfici destinate all'orticoltura da quarta gamma, dove la sensibile riduzione è da imputare alla delocalizzazione delle produzioni primarie verso regioni del Centro e Sud Italia.
Poco attivi i suinicoltori, qualche dismissione d'impresa e di vendita fondiaria sono segnalate nel bresciano ove si confermano invece la domanda di suolo e una leggera lievitazione dei prezzi solo nella zona di produzione del Lugana, in prossimità del Lago di Garda. Pare invece esaurita la dinamica positiva, in termini di mobilità e di prezzi, nell'Oltrepò mantovano, in Sinistra Secchia, dove gli elevati redditi della trasformazione cooperativa del latte in Parmigiano Reggiano si sono mantenuti anche nell'anno difficile del terremoto (2012), sostenendo un mercato dei formaggi altrove in tendenziale diminuzione. Il parere degli operatori è che il terremoto abbia spostato nel tempo la ciclica flessione di mercato (dei formaggi) trasferendola all'anno successivo. Infatti, nel 2013, a seguito della riduzione dei mercuriali dei formaggi grana anche il mercato fondiario ha ridotto la propria mobilità introducendo qualche segnale di riduzione dei valori correnti. Gli intervistati ammettono che molte valutazioni, specie quando si confermano i valori dello scorso anno, sono suggerite dall'incertezza e dalla scarsità dei contratti piuttosto che dalla conoscenza dei prezzi. I valori proposti sono infatti definiti come la risultante di "percezioni di mercato".
La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è più consistente sul mercato degli affitti dei terreni, specie di quelli dotati di titoli. La ricerca di superfici per la coltivazione di cereali destinati alla produzione di biomasse si è allentata, anche per l'offerta di matrici organiche, alternative ai cereali, idonee ad alimentare gli impianti energetici. In ogni caso l'impatto della produzione energetica da rinnovabili è più elevato sugli affitti. Ed è una dinamica che per il nuovo orientamento di politica energetica e fiscale s'accompagna alla diffusa percezione di difficoltà gestionali specie nella aree ove è più diffusa la produzione energetica da biomasse.
Si conferma ancora come il valore dei suoli assuma un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti e delle aziende ma sempre più funzionale alle esigenze di efficienza d'impresa (dimensione, organizzazione del lavoro, logistica, etc.).
La domanda continua a essere inesistente in montagna ove le quotazioni dei pochissimi terreni compravenduti si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani.
In collina le quotazioni si mantengono elevate nelle aree ricche ove gli ordinamenti specializzati (vigneti e oliveti) assicurano redditi maggiori. Ma si evidenziano flessioni dei prezzi anche per lo spostamento in altre regioni degli ordinamenti orticoli da IV gamma. Nelle zone di collina economicamente meno sviluppate la minor propensione all'investimento, conseguente alla diminuita redditività delle imprese, ha mantenuto una fase riflessiva, orientata alla stabilità dei valori fondiari, più modesti rispetto alla collina ricca. Anche qui il giudizio di valore è motivato soprattutto dalla scarsa numerosità degli scambi.
In pianura, alla ridotta o in qualche caso assente mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, particolarmente evidente nel milanese, fa riscontro la mobilità propria di altre province, alimentata soprattutto dagli appezzamenti, finalizzati, come s'è detto, a migliorare l'efficienza d'impresa. Si riduce ancora l'interesse ad investire nel terreno come bene rifugio.

Provincia di Milano
Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di Milano sono stabili, con scarsità degli scambi che risultano assenti per le aziende. Anche l'abbiatense, ove l'agriturismo si è sviluppato negli scorsi anni alimentando il mercato fondiario, è in posizione di attesa. Gli espropri, nel caso della tangenziale ad Est, hanno alimentato il mercato degli affitti, non quello fondiario, sempre con l'obiettivo di mantenere imprese di grande dimensioni, specie negli ordinamenti lattieri.

Banca dati dei valori fondiari
Per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue si è proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione sono stati rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata (con l'esclusione della categoria "Altre colture permanenti", rappresentata essenzialmente dai castagneti). I prezzi medi regionali e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura, sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990, 2000 e 2010 a livello di regione agraria. Viene effettuata una interpolazione lineare annuale dei dati di superficie per coprire gli anni intermedi tra i Censimenti. I valori post 2010 sono ponderati sulle stesse superfici del 2010 in attesa che siano disponibili aggiornamenti dall'ISTAT.
Per quanto riguarda i prezzi, sono stati esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni. I prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra consente di ottenere una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. Nell'ultima colonna è stata riportata la superficie totale relativa a quella zona e a quel tipo di coltura. I 5 tipi di coltura sono ricavati dall'aggregazione dei seguenti 11 tipi di coltura rilevati durante l'indagine.

La banca dati riporta un elenco di valori medi che non sempre riesce a rendere conto della composita articolazione che si registra nei mercati locali. L'indagine consente anche di identificare i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi. Tali valori sono inseriti come di consueto nell'Appendice dell'Annuario dell'agricoltura italiana e consentono di evidenziare ulteriormente il grado di variabilità dei valori fondiari.

*Tab. A**- Quotazioni dei terreni nel 2013 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)*

LOMBARDIA	MINIME	MASSIME
Vigneti DOC superiore della Valtellina (SO)	47	80
Piccoli appezzamenti di fondovalle in Valtellina (SO)	20	65
Frutteti fra Ponte in Valtellina e Tirano (SO)	43	85
Piccoli appezzamenti a prato-pascolo nelle valli varesine	16	26
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	70	150
Seminativi e prati nella pianura comasca	**60**	**120**
Seminativi e prati nella collina di Como e Lecco	**60**	**120**
Terreni per florovivaismo nella pianura e collina di Como	110	220
Piccoli appezzamenti "liberi" ortofloricoli (BG)	130	180
Piccola e media azienda irrigua nella bassa pianura bergamasca	75	110
Vigneti specializzati nella collina bresciana	150	210
Piccola e media azienda a seminativo nella pianura irrigua bresciana	55	65
Grande azienda cerealicolo-foraggera nella pianura irrigua bresciana	43	60
Piccoli appezzamenti nella collina bresciana	50	65
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	25	39
Risaie stabili nella Lomellina (PV)	25	35
Seminativi nella pianura pavese	33	43
Piccoli appezzamenti per florovivaismo nell'alto milanese	110	210
Piccoli appezzamenti nella pianura irrigua (MI)	45	80
Azienda irrigua nel magentino (MI)	42	65
Azienda irrigua in provincia di Lodi	46	70
Seminativi irrigui nel cremasco (CR)	50	60
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	50	65
Seminativi per orticoltura nel Casalasco (CR)	50	60
Azienda mista viticola nella collina morenica (MN)	60	90
Media azienda nella bassa pianura mantovana (zona sinistra Po)	50	75
Prati stabili irrigui di pianura in sinistra Po (MN)	60	85
Media azienda nell'Oltrepò mantovano (zona sinistra Secchia)	46	60
Media azienda nell'Oltrepò mantovano (zona destra Secchia)	32	50

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Come evidenziato nella sottostante tabella i prezzi dei valori fondiari dal 2010 al 2013 (anno dell'ultima quotazione consultabile) risultano per lo più invariati, pertanto le indagini di mercato effettuate all'attualità si ritengono comunque valide e contestualizzabili anche all'epoca di valutazione.

Tab. 1 - Valori fondiari medi per regione e circoscrizione

Regione/circoscrizione	2010	2011	2012	2013
euro per ettaro				
Lombardia	36.032	36.036	35.376	35.123
Italia	20.144	20.243	20.200	20.115
Nord-ovest	26.271	26.502	26.440	26.483
Nord-est	41.807	42.045	42.049	41.640
Centro	14.896	14.933	14.804	14.793
Meridione	12.991	13.009	12.965	12.914
Isole	8.546	8.570	8.571	8.587
Variazione percentuale annua				
Lombardia	1,7	0,0	-1,8	-0,7
Italia	0,7	0,5	-0,2	-0,4
Nord-ovest	2,3	0,9	-0,2	0,2
Nord-est	1,7	0,6	0,0	-1,0
Centro	-1,1	0,3	-0,9	-0,1
Meridione	-0,3	0,1	-0,3	-0,4
Isole	-1,1	0,3	0,0	0,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria, Banca Dati dei Valori Fondiari

Dalle indagini effettuate connesse all'andamento del mercato immobiliari dei terreni agricoli con riferimento ai valori fondiari, per le aree in argomento tenendo conto dell'economia di scala e della loro ubicazione nel territorio regionale, si ritiene di prendere a riferimento il valore unitario di **€/mq 12.**

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Offerte di mercato per terreni agricoli in Milano e Provincia :

Fonte	Ubicazione	Consistenza m^2	Valore complessivo €	Valore unit. €/m^2	Note
Olimpia RE Milano (MI)	Cinisello Balsamo	10.000	150.000	**15,00**	Terreno agricolo facente parte del parco Grugnotorto. Situato nei pressi vicino Via Aldo Moro, il terreno fiancheggia la strada che incrocia via Alessandrina
CBRE Spa-Milano	Melzo	85.400	900.000	**10,54**	Il terreno è di forma vagamente trapezoidale e si trova a Melzo, all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Il sito gode di un'elevata accessibilità, grazie all'affaccio diretto sulla Strada Provinciale 13 che permette di raggiungere agevolmente tutta la provincia est di Milano ma anche importanti assi nord italiani quali la A4 Milano-Venezia (Casello Agrate a circa 10 km) e la Bre-Be-Mi (a 5 km dal terreno). L'area si trova in un contesto misto, a cavallo dell'area industriale di Melzo e la zona agricola che delimita a nord-ovest i Comuni di Gorgonzola e Vignate.
Immobiliare.it Privato	Milano	16.000	200.000	**12,50**	Nelle adiacenze del carcere di Opera (Milano) vendesi terreno agricolo di circa 16.000 mq.
Chiara immobiliare - Cornate d'Adda (MI)	Mezzago	10.930	125.000	**11,43**	In ottima posizione vendesi terreno agricolo di mq. 10.930,00 (circa) di cui mq. 10.370,00 (circa) seminativi e mq. 560,00 (circa) boschivi.
Studio ticino - Cuggiono (MI)	Cuggiono	7.230	72.000	**9,96**	Terreno agricolo attualmente adibito a "seminativo irriguo" di mq. 7.230
Santagostino - Rho (MI)	Rho	17.000	185.000	**10,88**	Rho - via Vincenzo Monti- vendesi terreno agricolo mq. 17.000
RE/MAX LOSERIMM - Rho (MI)	Pogliano Milanese	8.150	85.000	**10,43**	Vendesi appezzamento di terreno agricolo di circa 8150 mq non distante dal centro
Studio Due Elle - Nerviano	Lainate	21.000	252.000	**12,00**	Lotto di Terreno agricolo di mq. 21.000 fronte strada di forte passaggio
Studio Due Elle - Nerviano	Nerviano	12.700	152.400	**12,00**	Lotto di Terreno agricolo fronte strada di mq. 12.700
Unica Immobiliare - Milano	Boffalora sopra Ticino via Volta	8.500	102.000	**12,00**	Tra il comune di Boffalora sul Ticino e Magenta (Mi) disponiamo di terreno agricolo di mq. 8.500 ca
			MEDIA	**11,67**	

Come evidenziato dall'indagine di mercato svolta si desume un valore unitario medio richiesto in c.t. di **12,00 €/m^2**, che conferma il valore prima individuato, si ritiene quindi che detto valore rappresenti il più probabile valore unitario di mercato per le aree destinate ad attività agricola in zona.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Precedenti d'ufficio per aree a parco e servizi pubblici (standard)

1) Stima incarico 17926/2010
Relativa a cespiti del **Parco Idroscalo sito nei Comuni di Segrate e Peschiera Borromeo** concernente il rinnovo del canone concessorio. Oggetto di rinnovo era un'area scoperta di 7.920,00 m^2 adibita a parco gioco per bambini con annesso un piccolo chiosco prefabbricato destinato a bar, per tale area la scrivente Agenzia aveva determinato un valore unitario dell'area stimato in €/mq 50.
Dal punto di vista urbanistico l'area in esame insiste per circa 80% della sua superficie sul comune di Segrate e per il restante 20% sul Comune di Peschiera. All'epoca della stima in entrambe i comuni vigeva il PRG e in entrambe i Comuni l'area in questione si trovavano in *zona F Attrezzature Pubbliche di interesse Generale*.
Il valore unitario di €. 50/mq è da ragguagliare per l'intero comparto, con il valore inferiore del bacino idrico, che incide come segue:

Dati consistenza Parco Idroscalo:
Superficie verde: 662.510 m^2 45%
Superficie bacino: 791.600 m^2 55%
Considerato 50 €/m^2 il valore dalle aree a verde e 15 €/m^2 il valore di sedime del bacino idrico, pesando tali valori con le relative consistenze si ottiene il valore complessivo del Parco Idroscalo che per analogia potrà essere preso come ulteriore dato di riferimento per la valutazione delle aree in esame:

(50 €/m^2 x 40%) + (15 €/m^2 x 60%) = **30 €/m^2** in c.t.

2) Stima incarico 1475/2013
Si tratta del parere di congruità di aree site in **San Donato Milanese località Monticello**, riguardanti un'ampia superficie complessiva di mq. 150.868,00 di terreni offerti al Comune in controvalore di monetizzazione di standard nell'ambito del P.I.I. De Gasperi Est. Nella richiesta si specificava che la valutazione dovrà essere condotta con riferimento alla data di adozione del sopra citato PII risalente al 29/11/2010 (delibera C.C. n. 39 del 29/11/2010).
Nel PRG vigente al 2010 dette aree avevano una destinazione funzionale "Pubblica" ed erano soggette ai vincoli dettati dalla norme del Parco Agricolo Sud Milano. In tali aree era consentita esclusivamente la destinazione a verde pubblico, parcheggi pubblici, piste ciclabili, parchi pubblici o attività sportive e ricreative in linea con le norme dettate per le aree ricadenti nelle fasce di protezione isofonica A e B e in assenza di un piano di fruizione. Il valore medio individuato risultava in c.t. di **30,00 €/m^2**.

Tali valori sono riferiti a comparti standard, quindi già aventi destinazione funzionale "Pubblica", di minori consistenze inseriti in contesti di maggior appetibilità commerciali rispetto a quello in esame e in parte già infrastrutturati.

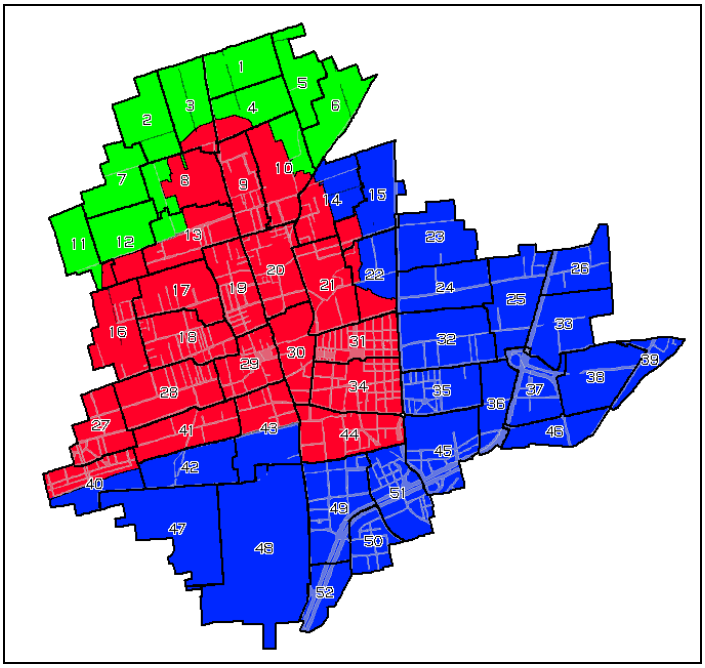
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

3.5 Analisi delle rilevazioni degli indicatori di mercato per aree edificabili

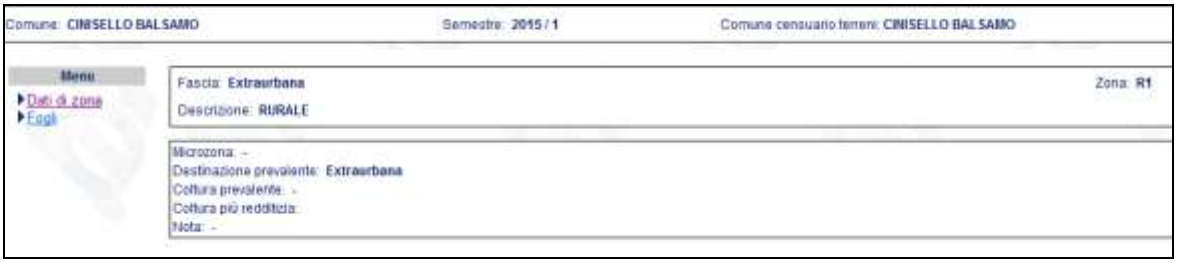
Ai fini dell'assunzione del valore unitario da porre a base della valutazione per le aree destinate della compensazione si ritiene di esaminare i valori di edilizia di nuova costruzione rilevati in zona e computare il valore dell'area sulla base della relativa incidenza.
Ravvisato quanto sopra, si ritiene di valutare le aree adottando il criterio di stima sintetico-comparativo avvalendosi dei valori unitari per immobili aventi tipologia residenziale secondo i principi del "highest and best use".
Pertanto, al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono riportate di seguito.

- ✓ *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

Si fa riferimento all'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici da cui si rileva, per il comune di Cinisello Balsamo, che il bene risulta situato in posizione eccentrica nord del territorio comunale è più precisamente nella Fascia: Extraurbana - Zona: R1 - Descrizione: Rurale (porzione colore verde), dove non risultano presenti valori dei fabbricati in zona.



Fonte: Wegis-OMI



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +3902290115 65 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Di conseguenza, per la determinazione del valore unitario di mercato, si ritiene di prendere a riferimento la zona OMI limitrofa nella quale sono compresi parte dei fogli catastali appartenenti alla zona oggetto di valutazione.

Zona limitrofa: Centro – Zona: B1 – Microzona:- – Descrizione: Centro

Comune: CINISELLO BALSAMO — Semestre: 2015/1

Fascia: Centrale — Zona: B1 — Microzona: -

Descrizione: CENTRO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

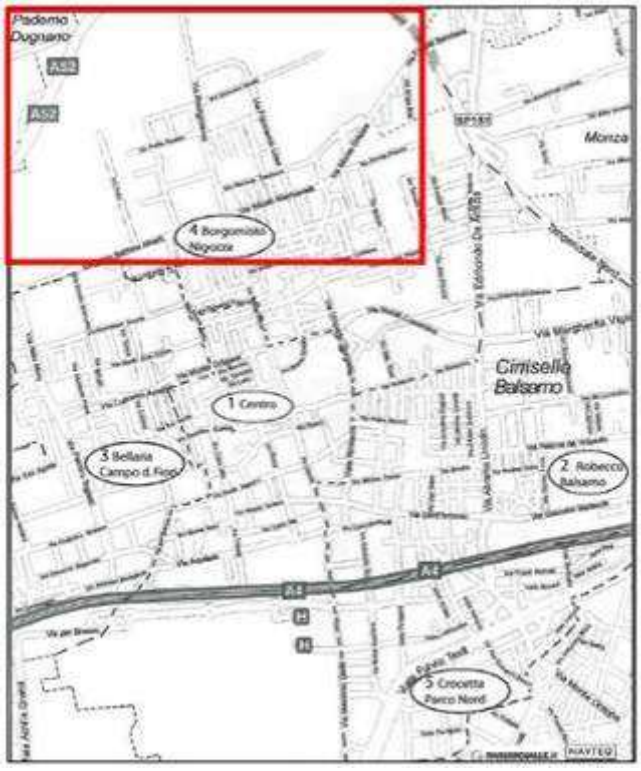
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L	R1	R2	C/F	% I.A. Min	Max
Ville e Villini	O		2800	3100	L	9,5	10,5	L	4	4,1	F		
Ville e Villini	N	P	2100	2550	L	7	8,5	L	4	4	F		
Box	N	P	1100	1300	L	4,8	6,5	L	5,2	5,2	P		
Abitazioni civili	O		2330	2830	L	7,8	9,5	L	4	4	P	28	30
Abitazioni civili	N	P	1650	2100	L	5,8	7,3	L	4,2	4,2	F	28	30
Abitazioni di tipo economico	O		2150	2400	L	6,3	7,7	L	3,5	3,9	F		
Abitazioni di tipo economico	N	P	1500	1900	L	4,5	6	L	3,6	3,8	P		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L	R1	R2	C/F	% I.A. Min	Max
Negozi	N	P	1600	1850	L	8,7	9,7	L	6,5	6,3	P		
Magazzino	N	P	400	500	L	2,3	3	L	6,9	7,2	F		

- ✓ *Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano*

Si fa riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili", redatta dalla TEMA S.C.p.A. Territori, Mercati e Ambiente – Società Consortile per Azioni - Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Provincie di Milano, Monza e Brianza.



Fonte: Rilevazione dei prezzi immobiliari

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Che riporta, nel Comune di Cinisello Balsamo, per la Zona: 4 Borgomisto - Nigozza

2° semestre 2014		
Valori dei fabbricati – destinazioni d'uso "Residenziale"		
Tipologia edilizia	**Valori di vendita (€/mq)**	
	min	***max***
Appartamenti nuovi/ Classe energetica A-B	2400	2700
Appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati, epoca e di pregio	1400	1600
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	1200	1400

I prezzi indicati sono quotazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali.
Compravendita: i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.
Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.
La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con -) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare rileva valori di vendita per "Abitazioni civili in stato ottimo" compresi da €/mq 2.350,00 a €/mq 2.850,00, la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" indica per "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B" valori compresi da €/mq 2.400,00 a €/mq 2.700,00.
In considerazione dell'ubicazione e della destinazione urbanistica e tenuto conto della capacità edificatoria generabile si ritiene applicabile il valore unitario minimo di **€/mq 2.350,00** da cui desumere mediante l'applicazione di un'incidenza area pari al **28%**, in linea con quanto proposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, un valore medio dell'area di **€/mq 658,00**.
Stante il regime vincolistico delle aree in esame il diritto edificatorio generato dovrà essere ridotto di almeno il 25% per tenere conto del costo delle eventuali aree di atterraggio, fino a €/mq 493,5, in c.t. **€ 500/mq,** che in relazione alla suscettibilità edificatoria corrisponde ad un valore unitario pari ad **€/mq 5,00.**
Come sopra rilevato, dalle indagini di mercato svolte in merito al mercato immobiliare dei terreni agricoli, è stato determinato un valore unitario medio di **12,00 €/mq** per le aree adibite ad attività agricola, a tale valore dovrà essere aggiunto il valore del diritto edificatorio generato, in particolare si perviene:

Destinazione urbanistica	*Capacità edificatoria*	*Valore €/mq in c.t.*
Aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS	0,01 mq/mq	17,00

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

3.6 Determinazione del valore della aree

Alla luce di quanto fino ad ora esposto si riassume quanto segue:

- Oggetto di valutazione sono terreni destinati alla realizzazione del "Parco del Grugnotorto" di mq. 797.200,00 (superficie complessiva individuata dall'Amministrazione comunale) siti a Cinisello Balsamo (Mi) di fatto agricoli, coltivati prevalentemente a seminativo e non urbanizzati.
- Il valore unitario da congruire, pari a 27 €/m^2, scaturisce dalla verifica di congruità del valore venale unitario da parte dell'arch. Mirko Bisulli in data 30.06.2014 rispetto al valore esito della stima del 2010.
- Nella perizia venivano definiti tali immobili, "Aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esterne al TUC, interne al perimetro dell'APS 4.1 comprese tra gli Ambiti della compensazione" incluse nel PGT già approvato alla data di stima. Nella valutazione veniva ipotizzato che la proprietà non fosse interessata alla cessione gratuita e che l'Amministrazione comunale avrebbe provveduto all'acquisizione mediante un Fondo appositamente predisposto.
- Alla data di riferimento della presente valutazione, lo strumento urbanistico cui si è fatto attinenza per la presente valutazione è il PGT del Comune di Cinisello Balsamo, deliberazione del C.C. n. 48 del 24/10/2013 con approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 10 del 05/03/2014. Per la determinazione della destinazione urbanistica e delle superfici delle aree, con email datata 13 gennaio 2016, il Committente ha specificato quanto segue ed assunto ai fini estimali:

  1)aree destinate ad attività agricola di interesse strategico, di cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole - art. 19 bis = mq 180.700 circa;

  2)aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS i cui alle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi - art. 4.1. comma 8 , le quali genererebbero diritti edificatori per 0,01 mq/mq = mq 616.500 circa.

Per le aree adibite ad attività agricola, dalle ricerche effettuate è risultato una sufficiente dinamicità del mercato delle offerte di vendita per terreni agricoli, localizzate prevalentemente nella provincia nord di Milano. Da tale indagine emerge un valore medio delle richieste pari a di **12 €/m^2** che conferma il valore individuato nella tabella dei valori unitari delle *Quotazioni dei terreni.*

Per le aree destinate alla compensazione, per tener conto della capacità edificatoria generabile pari a 0,01 mq/mq è stato sommato al valore agricolo il valore del diritto edificatorio di €/mq 5,00 pervenendo al valore unitario di **€/m^2 17,00.**

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

I valori prima determinati si riferiscono ad immobili ordinari posti sul mercato in libera e concorrenziale trattativa.
Nel caso specifico, trattasi di bene inserito nel parco locale di interesse sovracomunale Grugnotorto Villoresi e di notevole consistenza, da tali sinergie si determinano due effetti economici:

1. Spostamento del mercato dalla condizione ordinaria a quella di monopolio bilaterale: un unico possibile acquirente ed un'unica possibile controparte;
2. Possibilità di rendere conveniente per il Comune l'acquisizione del bene, anche al di fuori della congruità estimale riferita a condizioni ordinarie di mercato, per scopi sociali, quale quello di dotare la collettività di un parco cittadino.

Tale eventuale convenienza sociale legata all'acquisizione del parco di natura non strettamente tecnica-economica, esula dalle competenze della scrivente Agenzia, e pertanto si rimanda a codesta Amministrazione.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +39022901156 5 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

4 CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n°29206 del 18/11/2015, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e il Comune di Cinisello Balsamo (Mi) per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica.
Nella fattispecie, la richiesta di prestazione (nota del 31/07/2015 prot. n°51963) consiste nella redazione di una relazione tecnico descrittiva estimativa per la congruità del valore venale unitario della stima redatta dall'arch. Mirko Bisulli in data 30.06.2014, tecnico incaricato da Codesta Amministrazione, per i terreni destinati alla realizzazione del "Parco del Grugnotorto" siti a Cinisello Balsamo (Mi), al fine di un'eventuale acquisizione.

A tal scopo, per delineare le caratteristiche e la tipologia del bene, si sono effettuate ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre alle opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si riassumono di seguito le assunzioni prese a base della presente relazione:

Si precisa che il bene risulta destinato dal vigente PGT così come precisato dal Committente con email datata 13 gennaio 2016 e con le seguenti consistenze:

Destinazione urbanistica	*Consistenza mq*
Aree destinate ad attività agricola di interesse strategico	180.700
Aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS	616.500
Totale	**797.200,00**

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto evidenziato nella premessa, ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo del criterio del più probabile valore venale mediante il metodo di stima sintetico, i valori unitari ricercati sono stati: il valore unitario medio per l'ambito ad attività agricola di interesse strategico e i valori unitari per l'ambito della compensazione con le destinazioni urbanistiche suindicate.
Prescrizioni urbanistiche, prendendo in considerazione le seguenti voci di indagine:

- ✓ Analisi del mercato di riferimento;
- ✓ Analisi delle offerte di mercato per terreni agricoli (indagine diretta);
- ✓ Precedenti d'Ufficio per aree a parco e servizi pubblici;
- ✓ Analisi delle rilevazioni degli indicatori di mercato per aree edificabili.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:
- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro, il bene pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la tipologia in esame. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si ribadisce che lo scopo valutativo della presente stima risulta essere la congruità del valore venale unitario di 27 €/m^2 congruito al valore esito della stima del 2010 nella stima redatta dall'arch. Mirko Bisulli del 30.06.2014, al fine di un'eventuale acquisizione escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Tutto ciò premesso, è possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali, quest'Ufficio ritiene che i più probabili valori unitari di mercato possano configurarsi come segue:

Destinazione urbanistica	*Valore unitario €/mq*
Aree destinate ad attività agricola di interesse strategico	12,00
Aree destinate alla compensazione esterna al TUC interno al perimetro dell'APS	17,00

A fronte del valore unitario di 27 €/m^2 stimato dal tecnico incaricato dal Comune che pertanto non risulta congruo.

Milano, 27 GEN. 2016

IL RESPONSABILE TECNICO
(Giuseppina Vigna)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
(Antonio Peluso)

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it