



CITTA' DI SEREGNO

AREA POLITICHE ECONOMICHE E SERVIZI ALLA CITTA'
Servizio Patrimonio

STIMA DEL CANONE ANNUO ORDINARIO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO SU PIAZZA LINATE 8 OTTOBRE 2001 PER NON DIMENTICARE DESTINATO A BAR.-

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione, delle consistenze e dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 10 ottobre 2016.

Lo scopo della stima è la determinazione del canone ordinario per la concessione dell'immobile di proprietà del Comune di Seregno, destinato a bar.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è situato in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino, in posizione decentrata rispetto all'abitato ed è parte del contesto dell'area mercatale di via Dandolo via Palestro e dista circa 300 mt dalla stazione ferroviaria.

La zona è caratterizzata dalla presenza del Mercato cittadino del mercoledì e del sabato, aree pubbliche destinate a parcheggio per la vicinanza alla stazione ferroviaria.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è costituito da struttura in acciaio, tamponamento in pannelli di acciaio verniciato coibentati e vetro, copertura in tegole canadesi ardesiate, pavimenti in granito rosa, controsoffitti in doghe di alluminio, partizioni interne in pannelli rivestiti, locale bagno completo di wc e lavabo, locale deposito, impianto elettrico completo di corpi illuminanti, area scoperta pertinenziale .

La superficie, determinata al fine dell'applicazione del canone, è calcolata al lordo delle partizioni interne ed al netto di quelle esterne e con l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione (0,10) per l'area pertinenziale esterna ed pari a m² 58,00 e così come risulta dalla visura catastale.

DATI CATASTALI



Data: 20/09/2016 - Ora: 09.22.42 Fine
Visura n.: T49372 Pag. 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2016

Dati della richiesta	Comune di SIREGNO (Codice: 1625)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 29 Particella: 369 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Stazione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria C/I	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	369	1			C/I	7	40 m ²	Totale: 50 m ²	Moro 989,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2016 protocollo n. 18044184 in atti del 30/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 121010.1/2016)

Instrizone	VIA MILITELLI D'ANDOLO n. 8 piano: T;
Annotazioni	circamanto e scelta progetti (D.M. 705/P4)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SIREGNO con sede in SIREGNO	0067006518	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE del 01/04/2016 protocollo n. 18044184 in atti del 01/04/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1144.1/2016)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune: 1625 - Sezione: - Foglio 29 - Particella 369

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

RILEVAZIONI DI MERCATO

Trattasi di un immobile con destinazione specifica bar, la cui attività si rivolge quasi esclusivamente all'utenza del Mercato cittadino del sabato e agli utilizzatori del parcheggio pubblico insistente sul piazzale del mercato.

Pertanto trattandosi di locale di piccole dimensioni e di scarsa appetibilità per la posizione si è ritenuto di usare quale termine di raffronto il valore minimo indicato dall'Osservatorio dei Valori immobiliari per i negozi.

Per la tipologia negozi, il giudizio Ottimo/Normale/Scarso è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Fonte Osservatorio dei Valori immobiliari

Nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle ENTRATE viene attribuito per la destinazione negozi il seguente valore unitario:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEREGNO

Fascia/zona: Periferica/CANOVA, RESEGONE, ANNA FRANK, EINAUDI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	500	L	2,5	2,8	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	5,8	7	L

Si procede alla determinazione del più probabile canone ordinario annuo:

superficie utile lorda: 58,00 m²

importo unitario mensile: 7,00 €/m²

importo unitario **annuale**: 84,00 €/m²

Canone annuale: 58,00 x 80,00 = € **4.640,00**

Considerato quanto sopra, tenuto conto dell'andamento delle concessioni precedenti e valutata la situazione economica attuale si ritiene che il canone da porre a base d'asta per la concessione dell'immobile di proprietà del Comune di Seregno, destinato a bar, sia pari a € 4.640,00 decurtato del 10% pertanto € 4.176,00 arrotondamento **€. 4.100,00 (quattromilacento/00).**

Seregno, 10/10/2016

ESPERTO TECNICO
Giuseppe Mangione



Allegati:

- Documentazione fotografica (al 04/10/2016)
- Visura Catastale

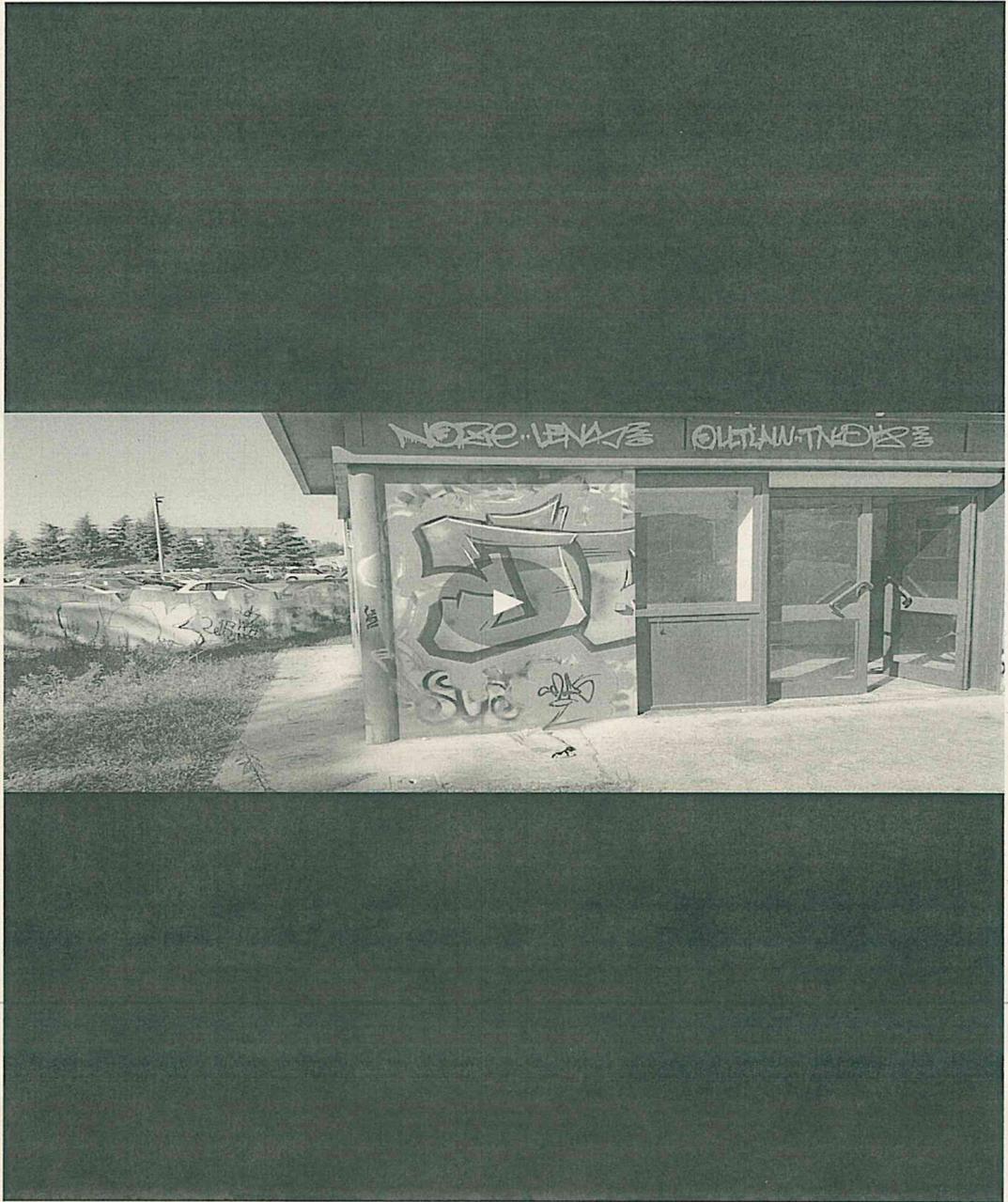
Depositati presso il Servizio Patrimonio :

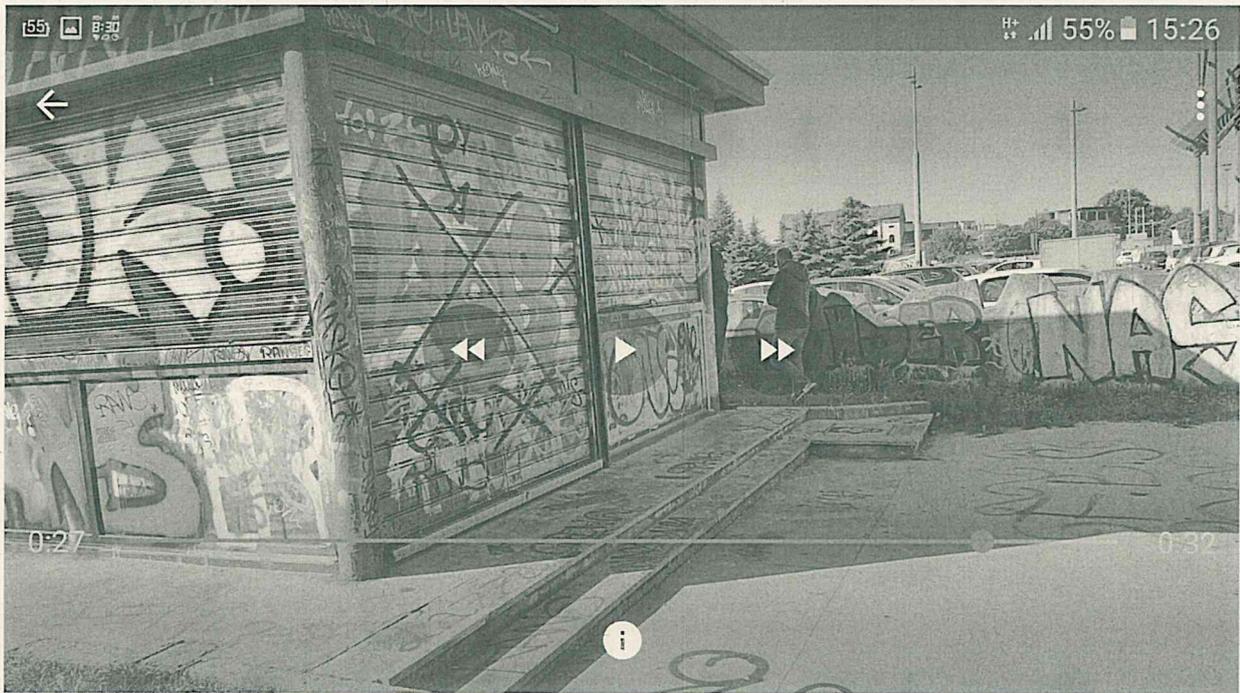
- Deliberazione di Giunta Comunale n.°160 del 27/07/2006 "Posto ristoro al nuovo Mercato – Approvazione progetto definitivo/esecutivo
- Determinazione Dirigenziale n.° 368 del 29/05/2007 "Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione..."
- Relazione descrittiva del manufatto
- Pianta e prospetti
- Conformità impianto elettrico
- Relazione dello stato di consistenza alla data 04/10/2016 (serramenti , copertura, pavimenti, rivestimenti, verniciature, ecc...)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

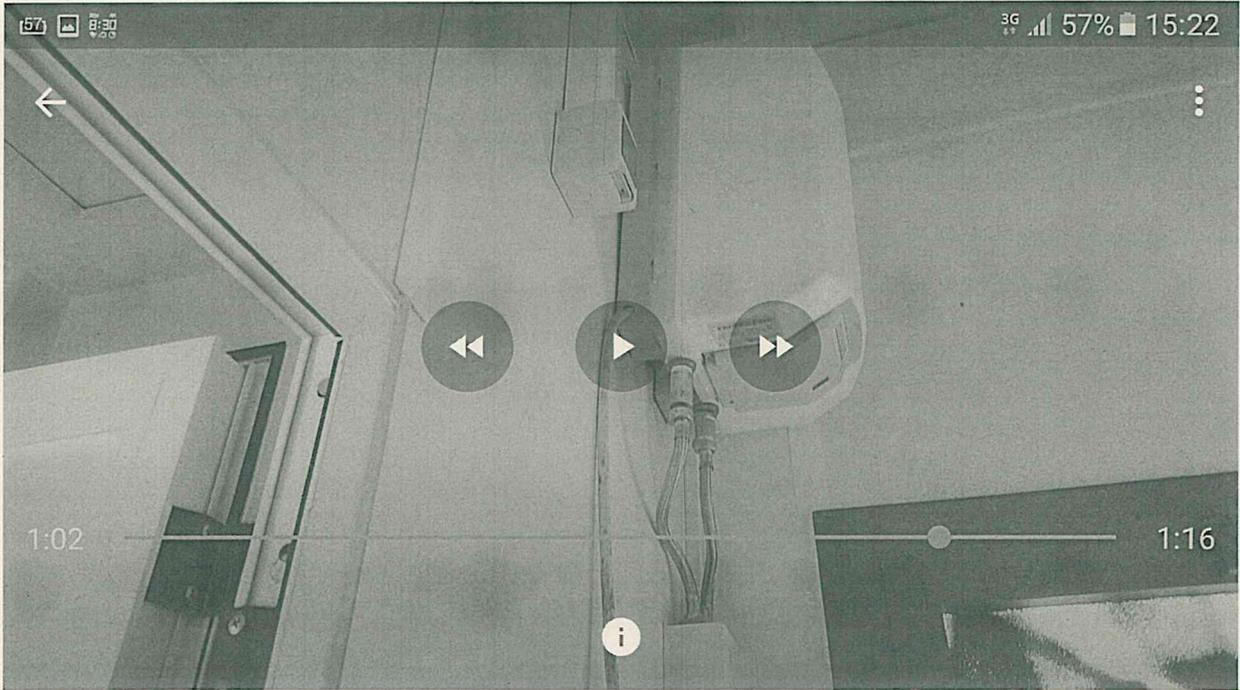
04/10/2016



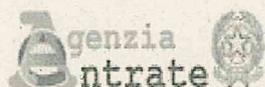








VISURA CATASTALE



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2016

Data: 20/09/2016 - Ora: 09.22.42 Fine

Visura n.: T49372 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SEREGNO (Codice: I625)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 29 Particella: 369 Sub: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	369	1			C/1	7	40 m ²	Totale: 58 m ²	Euro 989,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2016 protocollo n. LM0341384 in atti del 30/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 121919.1/2016)
				2								

Indirizzo VIA FRATELLI D'ANDELO n. 8 piano: T;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SEREGNO con sede in SEREGNO	008707001514	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/04/2016 protocollo n. LM0147172 in atti del 01/04/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1144.1/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I625 - Sezione - Foglio 29 - Particella 369

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria