



Area Lavori Pubblici e Patrimonio
Servizio Patrimonio

STIMA DEL CANONE ANNUO ORDINARIO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA TIEPOLO N. 8 DESTINATO A BOX

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione, delle consistenze, dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 30 settembre 2022.

Lo scopo della stima è la determinazione del canone ordinario da porre a base di gara del bando per l'assegnazione in locazione dell'immobile destinato a box di proprietà del Comune di Seregno sito in via Tiepolo n. 8.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è situato in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale ed a destinazione polifunzionale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è localizzato al piano interrato, destinato a parcheggio, dell'edificio residenziale di via Tiepolo n. 8. Il parcheggio si raggiunge tramite una rampa con pavimentazione in cemento che si apre sulla via Tiepolo. L'ingresso al parcheggio, al livello del piano interrato, è chiuso da un cancello con apertura elettrica. L'ingresso su strada invece non presenta barriere di chiusura.

Il parcheggio è suddiviso in box singoli serviti dai corselli di manovra. Il box in oggetto è situato al termine del corsello di ingresso.

Il box si presenta quale ambiente unico senza partizioni interne. La struttura portante è in cemento armato. Il box è chiuso da una porta basculante a contrappeso in lamiera, dotata di chiusura in acciaio a chiave (attualmente non funzionante). Le pareti del box sono costituite dalla struttura in cemento armato dell'edificio da un lato, sul lato verso il box adiacente e sul lato posteriore le pareti sono in blocchi di cemento a vista. Il pavimento è costituito da battuto di cemento liscio. Il soffitto del locale è costituito da struttura in cemento armato. Alla sommità di due pareti interne è presente una tubazione di scarico ancorate alla parete stessa. L'immobile è completo di impianto elettrico e relativa lampada a parete per l'illuminazione.

La superficie, determinata al fine dell'applicazione del canone, è calcolata al netto delle partizioni esterne ed pari a mq 16,00 così come risulta dalla visura catastale.

Sede Legale:
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno MB
Tel +039 0362 263.1 – fax +039 0362 263 245
Pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it
www.comune.seregno.mb.it
C.F.: 00870790151 . P.I. 00698490968

Servizio PATRIMONIO
via XXIV Maggio, snc
20831 Seregno MB
tel. 0362.263.272
e-mail info.patrimonio@seregno.info

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati : foglio 23 mappale 321 sub. 33 Cat. C/6 classe 3 Consistenza mq 16
Rendita € 76,02
Superficie catastale mq 16.
Come risulta dalla visura allegata

RILEVAZIONI DI MERCATO

Trattasi di un immobile con destinazione specifica a box, la cui fruibilità si rivolge quasi esclusivamente all'utenza dello stabile in cui l'autorimessa è inserita e/o dei residenti limitrofi su via Tiepolo.

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 box.

Per la tipologia box non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Fonte Osservatorio dei Valori immobiliari

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEREGNO

Fascia/zona: Semicentrale/ STOPPANI, CIRCONVALLAZIONE, FERROVIA, BEATO ANGELICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	4,5	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2400	L	6,2	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1800	L	5	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	4	5	L
Box	NORMALE	900	1300	L	4,2	6	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2400	L	6,3	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1900	L	4,8	6,2	L

Si procede alla determinazione del più probabile canone ordinario annuo:

superficie utile lorda: 16,00 mq

importo unitario mensile: 4,2 €/mq

Canone annuale: 16,00 mq x 4,2 €/mq x 12,00 mesi = € 806,40

Considerato quanto sopra, tenuto conto dell'andamento dei canoni di locazione e valutata la situazione economica attuale si ritiene che il canone da porre a base di gara per la locazione dell'immobile di proprietà del Comune di Seregno, destinato a box, sia pari a € 800,00 annui, al valore così determinato vanno aggiunte le spese pertinenziali desunte dalla tabella di riparto delle spese condominiali in ragione ai millesimi di utilizzo.

Seregno, 30/09/2022

SPECIALISTA TECNICO
Arch. Elisabetta Fasana*

Allegati:

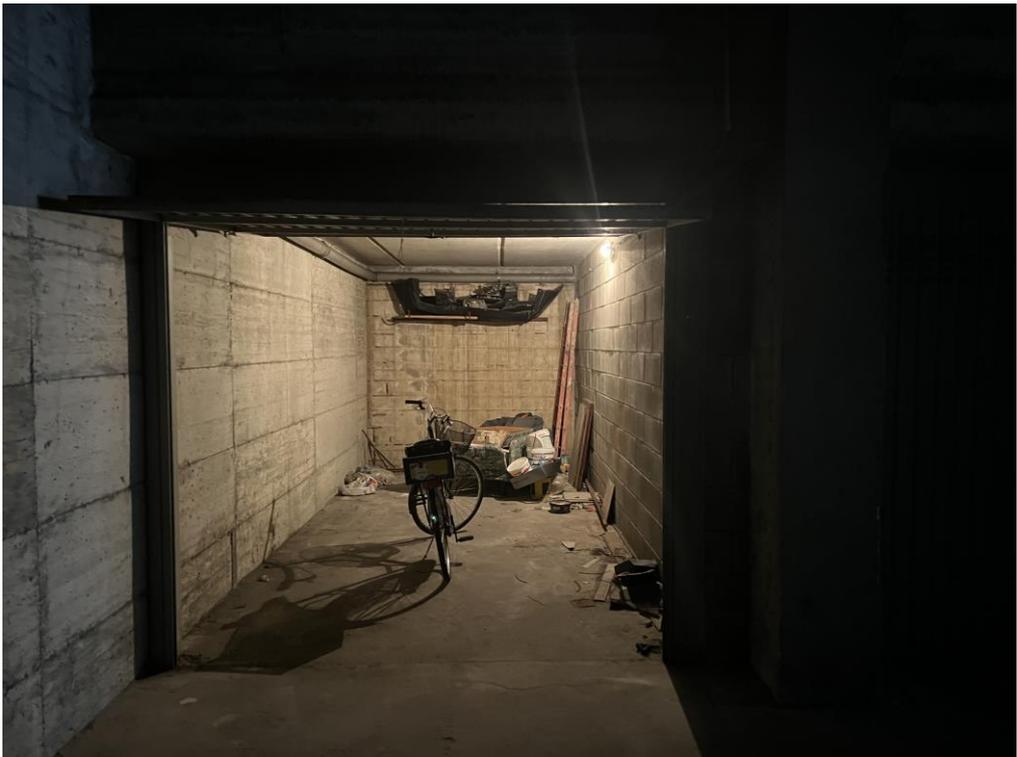
- Documentazione fotografica (al 29/09/2022);
- Visura Catastale;
- Planimetria Catastale.

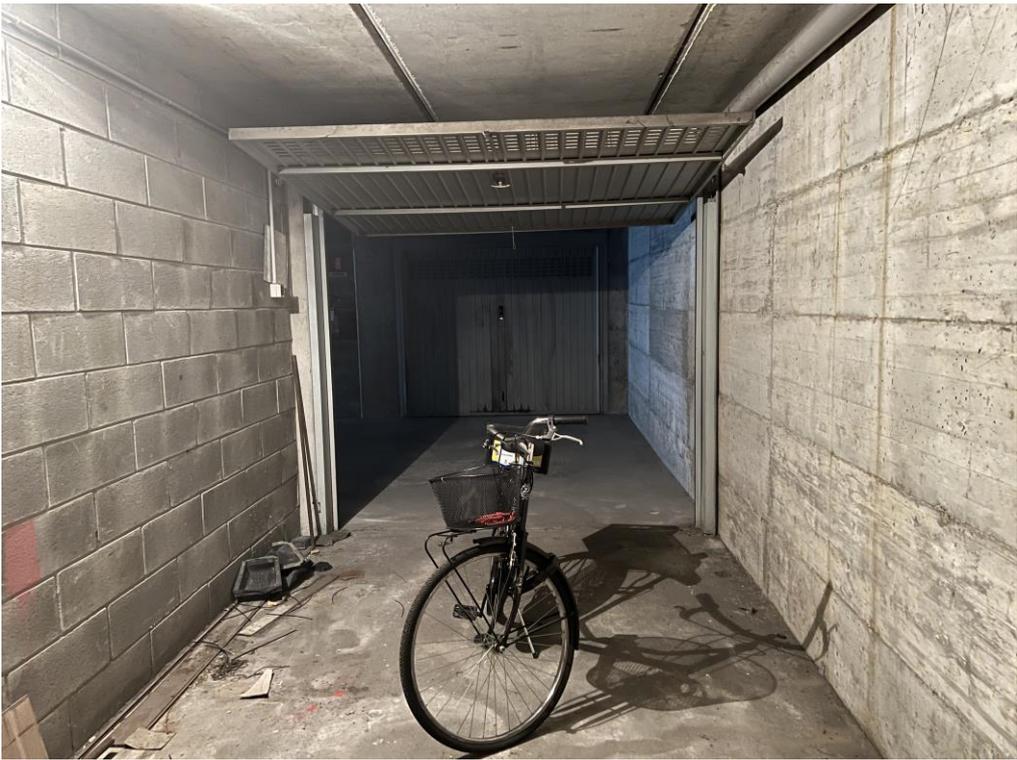
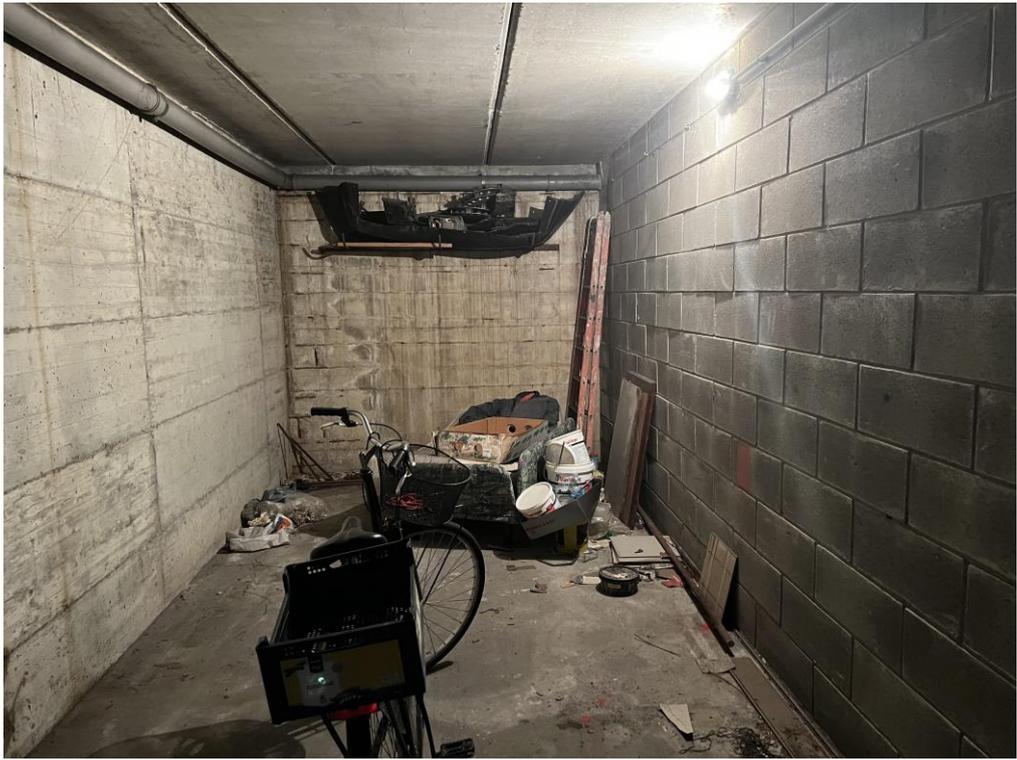
*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e del D.lgs 7/3/2005 n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

29/09/2022







VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/09/2022

Dati identificativi: Comune di **SEREGNO (I625) (MI)**

Foglio **23** Particella **321** Subalterno **33**

Classamento:

Rendita: **Euro 76,02**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **16 m²**

Indirizzo: VIA CADORE Piano S1

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/11/1990 Pratica n. MI0064957 in atti dal 26/01/2005 CONVAL CLS IST 52/05 CONV COM/UT (n. 27086.1/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di **SEREGNO (I625) (MI)**

Foglio **23** Particella **321** Subalterno **33**

COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SEREGNO (I625) (MI)**

Foglio **23** Particella **321**

> **Indirizzo**

VIA CADORE Piano S1

VARIAZIONE del 01/12/1999 in atti dal 01/12/1999 //
-00/00/00// P.TA &&000000&& (n. D09253.1/1999)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 76,02**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **16 m²**

VARIAZIONE del 14/11/1990 Pratica n. MI0064957 in
atti dal 26/01/2005 CONVAL CLS IST 52/05 CONV
COM/UT (n. 27086.1/1990)

Notifica in corso con protocollo n. MI0072500 del
28/01/2005

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

› **Dati di superficie**

Totale: **16 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/11/1990, prot. n. 27086

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. COMUNE DI SEREGNO (CF 00870790151)**

Sede in SEREGNO (MI)

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 17/07/1992 Pubblico ufficiale IANNACCONE
Sede SEREGNO (MI) Repertorio n. 20795 - UR Sede
DESIO (MI) Registrazione n. 1724 registrato in data
30/07/1992 - VENDITA Voltura n. 289706.1/1992 -
Pratica n. 125335 in atti dal 13/02/2003

› **2. SRL EDINCO LOMBARDIA
(CF 04252140159)**

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

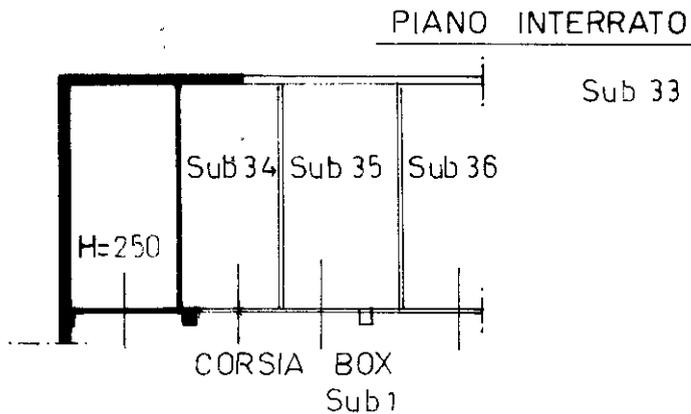
a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

MODULARIO
F. rig. rend. 487

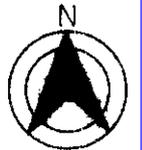
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di...SEREGNO..... via ...CADORE..... CIV.....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

* Conforme modello ministeriale

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di SEREGNO(1625) - < Foglio 23 - Particella 321 - Subalterno 33 >
mapa 01
VIA CADORE Piano.SI
Città di Seregno - Ufficio - 20121 Milano

Dichiarazione di N C
Denuncia di variazione

Compilata da Ing. LEONARDO
(Titolo, cognome e nome)
AMORUSO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo degli INGG.
MILANO 1642

Data presentazione: 14/11/1990 - Data: 28/09/2022 - n. T268869 - Richiedente: GRCFNC66H27Z133A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data Firma Leonardo Amoruso