



Città di
Cologno Monzese

All. 5

AREA SERVIZI TECNICI

Servizio Pianificazione del
territorio

Ufficio Patrimonio ed
Espropri

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile ubicato in via Dall'Acqua 73 di proprietà del comune di Cologno Monzese



COMUNE DI COLOGNO MONZESE VIA DALL'ACQUA 73

INDICE:

1. PREMESSA.....	4
2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
3. UBICAZIONE	4
4. DESCRIZIONE	4
5. PROPRIETA'	5
6. DATI CATASTALI	5
7. DATI URBANISTICI	5
8. STATO DI MANUTENZIONE	6
9. CRITERIO DI STIMA	6
10. VALUTAZIONE IMMOBILE	7
11. CONCLUSIONI	8

ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: determinazione del canone di locazione;

Epoca di riferimento della valutazione: Gennaio 2024;

Data di ultimazione della valutazione: Marzo 2024;

Indirizzo: via Dall'Acqua n.73, Cologno Monzese (Milano);

Descrizione: trattasi di unità immobiliare di proprietà comunale, situata al piano terra, composta da un locale più servizi, avente una superficie complessiva di mq. 41,00;

Data di costruzione: realizzato tra il 2008 e il 2009;

Proprietà: Comune di Cologno Monzese;

Attuale uso: attività commerciale BAR;

Identificativi catastali: l'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 22, mapp.240, sub. 4;

- Situazione locativa in essere sino al 31/12/2023

Conduttore: GALANGAN

Tipologia contratto: uso non abitativo;

Durata del contratto: 6+6, ai sensi della legge n. 392 del 27 luglio 1978;

Canone annuo: canone annuo €. 8.963,04;

- Situazione locativa proposta (Diritto di Prelazione)

Conduttore: conduttore

Tipologia contratto: uso non abitativo

Durata del contratto: 6+6, ai sensi della legge n. 392 del 27 luglio 1978;

Canone annuo: canone annuo proposto €;

Valore/canone: il canone di mercato stimato €,00;

- **Metodo asta pubblica** con offerte segrete **pari o in aumento** rispetto al canone a base d'asta indicato, con le modalità di cui agli artt. 69, 73, lett. c) e 76 commi 2 e 3 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

1. PREMESSA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel comune di Cologno Monzese – via Dall'Acqua n. 73, di proprietà di questa Amministrazione, si è provveduto a verificare lo stato manutentivo, la localizzazione territoriale dell'immobile, la centralità e tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli che possono influire sulla determinazione di che trattasi.

2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato al fine di una possibile locazione commerciale.

3. UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, è posto in Comune di Cologno Monzese, nella zona est del territorio comunale, in un contesto prevalentemente residenziale e commerciale, in via Pascoli n. 3/B. Ad appena 400 m dall'accesso alla fermata della linea metropolitana Cologno Centro che consente il collegamento diretto con la città di Milano.



Macrolocalizzazione – fonte cartografia ortofoto –

4. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, di proprietà del comune di Cologno Monzese, attualmente in uso alla ditta individuale "carpe Diem Caffè di Silvia Galangan" a destinazione commerciale BAR, fa parte di un edificio condominiale posto all'interno di una piazzetta sulla quale si affacciano altri servizi commerciali tra i quali anche un ufficio di Poste Italiane.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Dia n. 6073/2006 rilasciata in data 03/08/2006 e successiva variante Dia n. 358/2008 rilasciata in data 24/04/2008 alla Società Edilraf srl, con destinazione edifici residenziali e strutture di servizio collettivo

L'unità immobiliare identificata nella seguente planimetria, ha una superficie complessiva di circa 41.00 mq. L'unità immobiliare, alla vista, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni, caratterizzata dalla presenza di materiali di finitura con pavimentazioni databili agli anni 2000.

L'unità immobiliare anzidetta ha un valore dell'energia primaria globale EP gl, nren. di 832,65 Kwh/m²anno; Classe Energetica D.

Esternamente il complesso residenziale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed è rivestito in intonaco color rosso scuro. I serramenti sono (vetrine). Le porte di ingresso e retrostante in alluminio a vista con vetro doppio, in buono stato di manutenzione. È caratterizzato dalla presenza di una area adibita a parcheggio pubblico.

5. PROPRIETA'

L'immobile, realizzato su area di proprietà del comune di Cologno Monzese come pervenuto da atto pubblico del 07/10/1983 Voltura in atti dal 30/11/1995 Repertorio n.: 1171 Rogante: CATALDO Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: Sede: MONZA Volume: 1 n: 613381 del 18/10/1983 (n. 6570.1/1987), è divenuto interamente di proprietà comunale a seguito della convenzione attuativa del P.I.I. 16-CIS 17 Stipulata in data 17.07.2006, rep. N. 164123/30921, registrata all'Agenzia delle Entrate -Ufficio di Milano 6, in data 02.08.2006 al n. 6308 serie I.

6. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cologno Monzese al foglio 22, mapp. 240, subalterno 4, categoria catastale C1, rendita catastale €. 968,05.

7. DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa:

secondo la variante generale al Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. n. 54 del 13.07.2021 e successiva determinazione dirigenziale n. 1536 del 22.12.2021 efficace dal 09

febbraio 2022, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – (B.U.R.L.) n. 6, risulta destinato a:

Tessuto Urbano Consolidato e in particolare:

- maggior parte a “**Servizi amministrativi e strutture comunali**” del Piano dei Servizi;
 - minor parte a Sud/Ovest ad “**Tessuto dell’Abitare TUC-A**”;
- il lotto sopra richiamato è compreso:
- nelle “**Zone di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile**”;
- il lotto sopra richiamato risulta interessato
- dal **Percorso ciclopedonale portante Nord-Est esistente e di progetto**;
- lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11, classifica il predetto lotto a:
- Classe di Fattibilità geologica 2Pa – **ambito della piana alluvionale del F. Lambro (fattibilità con modeste limitazioni)**;
 - **Pericolosità Sismica Locale Z4a**;

8. STATO DI MANUTENZIONE

L’immobile si trova in congruo stato di manutenzione sia delle opere edili/civili che di tutta l’impiantistica asservita (impianto elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, l’impianto idraulico di adduzione e scarico, ecc.). L’immobile è stato ultimato nel 2009 come da verbale di collaudo n. 2367 del 21.01.2009 approvato con determinazione dirigenziale n. 11 del 11.02.2009.

Nel complesso, in considerazione della normale usura dovuta anche alla vetustà dell’immobile, essendo non utilizzato dal mese di luglio 2021, non necessita di particolari interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. CRITERIO DI STIMA

Per individuare l’idoneo Procedimento Estimale da mettere in atto è stata, in primo luogo, svolta una ricognizione dello Strumento Urbanistico vigente finalizzata a focalizzare l’esatta situazione relativa all’attuazione dei processi di urbanizzazione ed edificazione dei vari Comparti a Destinazione commerciale, ove risulta inserito l’immobile in argomento, destinato a servizi, presenti sul Territorio Comunale.

L’obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l’utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità

e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

In generale, i parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'immobile, si possono così riassumere:

- zona territoriale in cui l'immobile è ubicato;
- destinazione d'uso consentita;
- valori medi rilevati sul mercato per immobili con caratteristiche similari.

Nel caso in esame può essere utile a riguardo utilizzare la "Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate";

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In base alle considerazioni esposte, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, dello stato conservativo e manutentivo, si è definito il più probabile canone di locazione di mercato per la proprietà con la seguente valutazione:

In data 24.08.2021 è stato effettuato il sopralluogo necessario per poter successivamente raccogliere tutti elementi essenziali per la redazione della presente perizia.

Il parametro di riferimento unitario utilizzato nella presente valutazione è il metro quadrato di superficie coperta.

- tabella riassuntiva delle superfici lorde di pavimento ragguagliate ai coefficienti di destinazione:

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda Coperta (mq)
Terra	occupato	41.00
Totale		41.00 mq

STIMA CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE DESTINAZIONE TERZIARIA									
-BANCA DATI OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE									
Quotazioni Immobiliari OMI: secondo semestre 2023.									
Fascia/zona: B2 Centrale/Centro - Destinazione: Commerciale									
Immobile	Tipologia	Stato Conservativo	Valori OMI €./mese/mq		Valori OMI €./mese/mq	Valori OMI €./annuo/mq	Superficie mq	Valore locativo mensile VIm €.	Valore locativo annuo VIa €.
			Min	Max	Attinente	Attinente			
fabbricato	Negozi	Normale	7,00	12,00	12,00	12,00	41,00	492,00	5.904,00

Pertanto applicando I suddetti valori alle superficie si ottiene:

Negozio $V_{lm} = mq. 41.00 * 12,00 = €. 492,00$

$V_{la} = €. 492.00 * 12 = €. 5.904,00$

TOTALE VALORE LOCATIVO ANNUO €.
--

5.904,00

11. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e del metodo di stima sopra illustrato il più probabile valore di locazione annuo attribuibile all'immobile sito in comune di Cologno Monzese, via Dall'Acqua n. 73, censito al catasto Fabbricati al foglio 22, mappale 240, subalterno 4, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è pari a €. 5.904,00 (diconsi euro cinquemilanovecentoquattro/00), arrotondato **€. 6.000,00** (diconsi euro seimila/00).

Cologno Monzese, 08/07/2024

Il Funzionario Tecnico Valutatore
Geom. Michele Liotta



ALLEGATI

- **All. 1 Visura Catastale Immobile;**
- **All. 2 Estratto Mappale Immobile;**
- **All. 3 Planimetria Catastale;**

All. 1 Visura Catastale Immobile

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2024

Dati della richiesta	Comune di COLOGNO MONZESE (Codice:C895)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 22 Particella: 240 Sub.: 4

INTESTATO

1 COMUNE DI COLOGNO MONZESE sede in COLOGNO MONZESE (MI)	0353020153*	(1) Proprieta' 1/1
--	-------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	240	4			C/1	9	31 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 909,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. SNC Piano T										
Notifica		Partita						Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C895 - Foglio 22 - Particella 240

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	240	4			C/1	9	31 m ²		Euro 909,38	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2009 Pratica n. M10395171 in atti dal 08/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34098.1/2009)
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. SNC Piano T										
Notifica		Partita						Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C895 - Foglio 22 - Particella 240

All. 2 Estratto Mappale

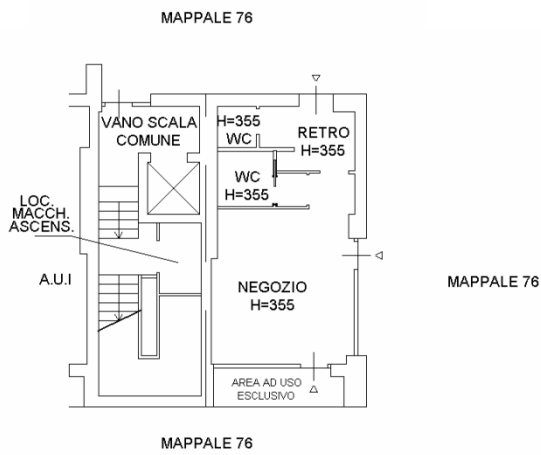


- All. 3 Planimetria Catastale

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Monzese	
Via Giovanni Pascoli _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	D'alatri Silvia
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 240	Architetti
Subalterno: 4	Prov. Monza e Brianza N. 1552

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

