

**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DI UN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE SITO  
NEL COMUNE DI DESIO DI PROPRIETÀ COMUNALE AI  
FINI DELLA LORO ALIENAZIONE  
CIG: B35B239F88**

**VIA GALENO, 45 DESIO**



## Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche .....	2
2. Riservatezza e privacy.....	3
3. Composizione del portafoglio immobiliare oggetto di perizia .....	3
4. Localizzazione .....	4
5. Descrizione.....	5
Inquadramento urbanistico .....	11
6. Status occupazionale .....	13
7. Catasto .....	13
8. Edilizia .....	13
9. Superfici.....	14
10. Il mercato immobiliare locale .....	15
Note sul mercato immobiliare locale .....	15
Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio .....	19
Andamento dei prezzi .....	20
I comparativi di mercato .....	21
11. La valutazione .....	22
12. Allegati : .....	26



# 1. Contenuti e premesse metodologiche

Il geom. Dario Carrozzo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Monza e Brianza al n. 1363 ha ricevuto incarico dalla Committente, Comune di Desio, in qualità di proprietario, di elaborare una perizia di stima del più probabile valore di mercato di un portafoglio immobiliare infra descritto, rif CIG: B35B239F88.

Per adempiere all'incarico la scrivente si è avvalsa di:

Dati e documenti ricevuti dalla Committente;

Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati).

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- L'immobile è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da associazioni e da arredi – gli spazi saranno liberati prima della vendita);
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato in accordo con i principi e le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS):

*“Il Valore di Mercato corrisponde alla somma di mercato a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.*

- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni forniteci dalla Committente ,dai dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto o da rilievo in loco; il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della nostra analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in



corso;

- Non sono state, infine, ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali.
- Finalità del documento: Valutazione volontaria
- La scrivente dichiara di avere una adeguata esperienza nel settore delle valutazioni immobiliari, di essere coperto da adeguata assicurazione professionale e che non sussistono conflitti di interesse e che al momento dell'incarico non sussiste alcun altro rapporto con la parte richiedente la perizia.

La presente valutazione è stata redatta alla data 01/08/2025, data sopralluogo 04/12/2024 a cura del Geom. Dario Carozzo sulla base di informazioni e dati raccolti alla data del 09/07/2025

co

## **2. Riservatezza e privacy**

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati alla Committente e ai suoi consulenti.

Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

## **3. Composizione del portafoglio immobiliare oggetto di perizia**

Il portafoglio immobiliare della presente valutazione è localizzato nel comune di Desio.

- immobile via Galeno n. 45, foglio 51, mapp. 41-48;



## 4. Localizzazione

Desio è un comune situato in Lombardia, nella provincia di Monza e Brianza, a pochi chilometri a nord di Milano. Con una popolazione di circa 40.000 abitanti, è uno dei centri urbani più popolosi della zona e si trova in una posizione strategica che ne favorisce il collegamento con il capoluogo regionale e le principali vie di comunicazione.

Desio si estende su un territorio di circa 8,5 km<sup>2</sup> e presenta un paesaggio tipicamente pianeggiante, caratterizzato dalla presenza di numerosi parchi e aree verdi. È ben collegata alle città vicine, come Monza e Seregno, e gode di una posizione favorevole grazie alla sua vicinanza alla stazione ferroviaria, che permette di raggiungere facilmente Milano in pochi minuti.

Desio ha una solida tradizione industriale e commerciale, con una crescita dei servizi e delle attività legate al terziario avanzato. Il comune è ben servito da centri commerciali e negozi, ed è particolarmente conosciuto per le sue attività artigianali e piccole imprese locali.

La vicinanza a Milano favorisce anche l'insediamento di uffici e aziende che operano nelle diverse aree industriali della regione.

Desio è un comune che offre una buona qualità della vita, con una forte attenzione ai servizi sociali, educativi e culturali.

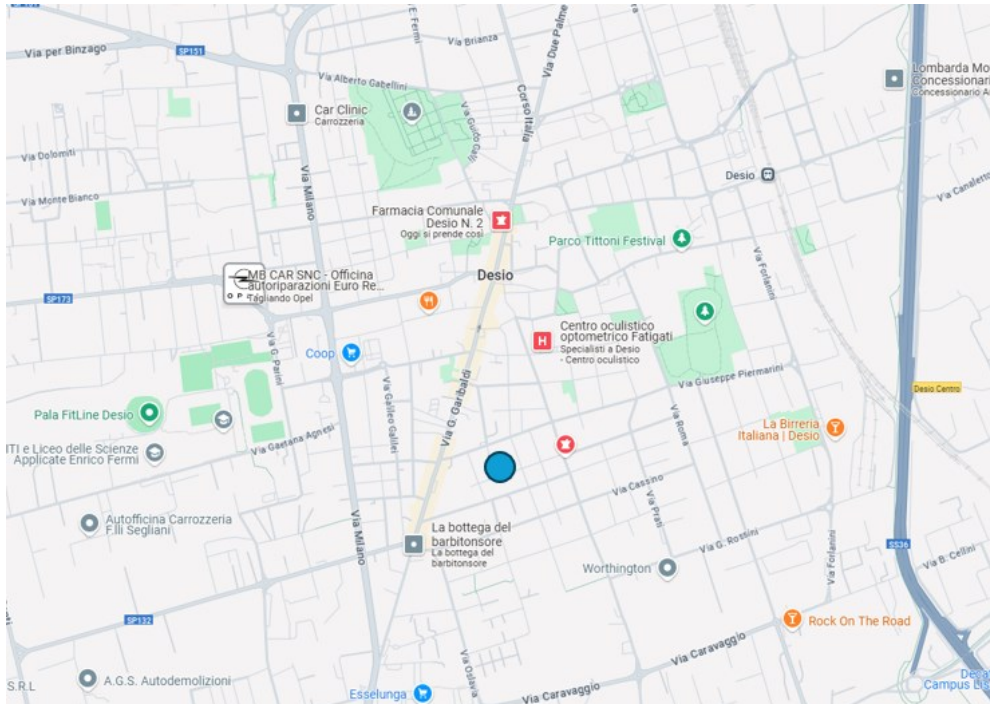
Le infrastrutture sono moderne e ben sviluppate, e ci sono numerose iniziative per i giovani e le famiglie, tra cui scuole, biblioteche e spazi ricreativi.

Inoltre, la vicinanza a Milano consente ai residenti di godere sia della tranquillità della periferia che delle opportunità offerte dalla metropoli.

In sintesi, Desio è un comune che mescola tradizione e modernità, con un forte legame con il passato e una visione rivolta al futuro, rendendolo un luogo ideale per vivere, lavorare e visitare.

La zona di Via Galeno è semicentrale, non distante dal centro storico cittadino, a vocazione prettamente residenziale.





## 5. Descrizione

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta essere localizzato in Via Galeno ad angolo con Via Alessandro Manzoni oltre ad accesso da Via Ortigara.

Nella fattispecie trattasi di un complesso immobiliare un tempo destinato ad istituto scolastico che si eleva su due piani f.t. oltre ad un piano interrato.

Il complesso è caratterizzato da due corpi di fabbrica distinti, uno realizzato in epoca remota prospiciente la Via Manzoni ed un ulteriore complesso, adiacente in ampliamento, risalente agli anni 70 circa.

La struttura portante dell'immobile è in muratura per la parte di epoca remota ed in cemento armato per la parte di più recente edificazione, con copertura a falda.

Il livello di finiture interno ed esterno è da ritenersi insufficiente e con varie tipologie, ma tutto in stato di abbandono e con necessari interventi di manutenzione straordinaria volti alla fruizione degli spazi.

Completa la proprietà un'ampia area esterna pertinenziale recintata.





Esterni immobile di epoca remota



Esterni immobile di epoca remota



Esterni immobile di epoca remota



Esterni immobile di epoca remota



Esterni immobile di epoca più recente



Esterni immobile di epoca più recente



Esterni immobile di epoca più recente



Esterni immobile di epoca più recente





Interni



Interni



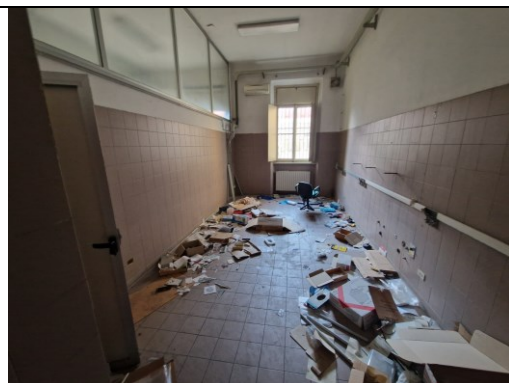
Interni



Interni



Interni

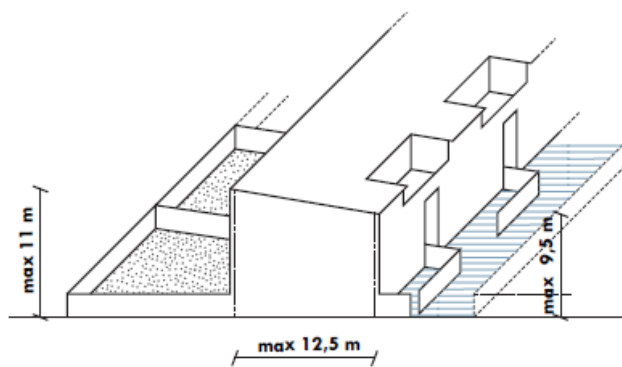
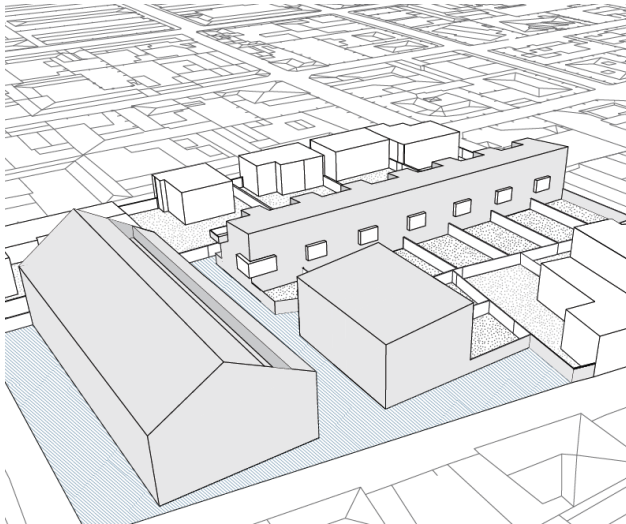


Interni

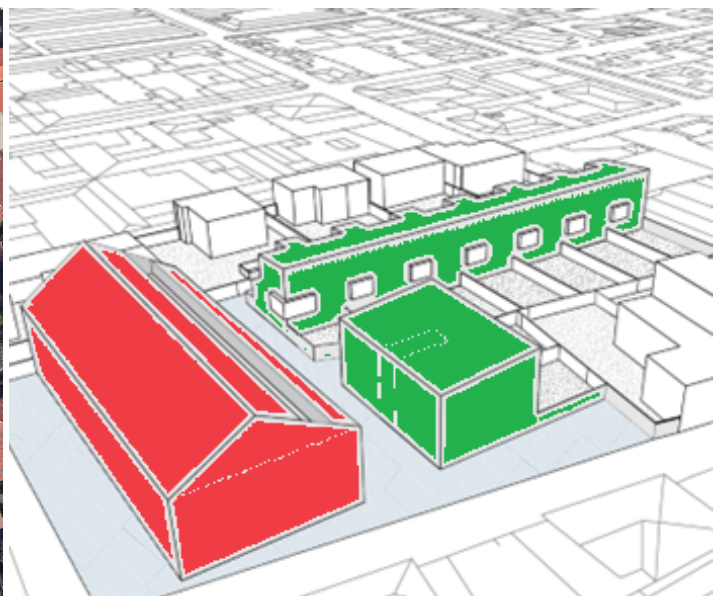
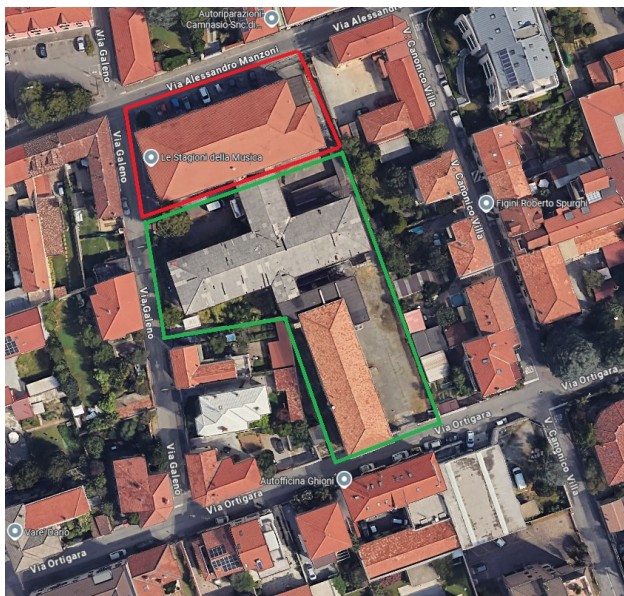


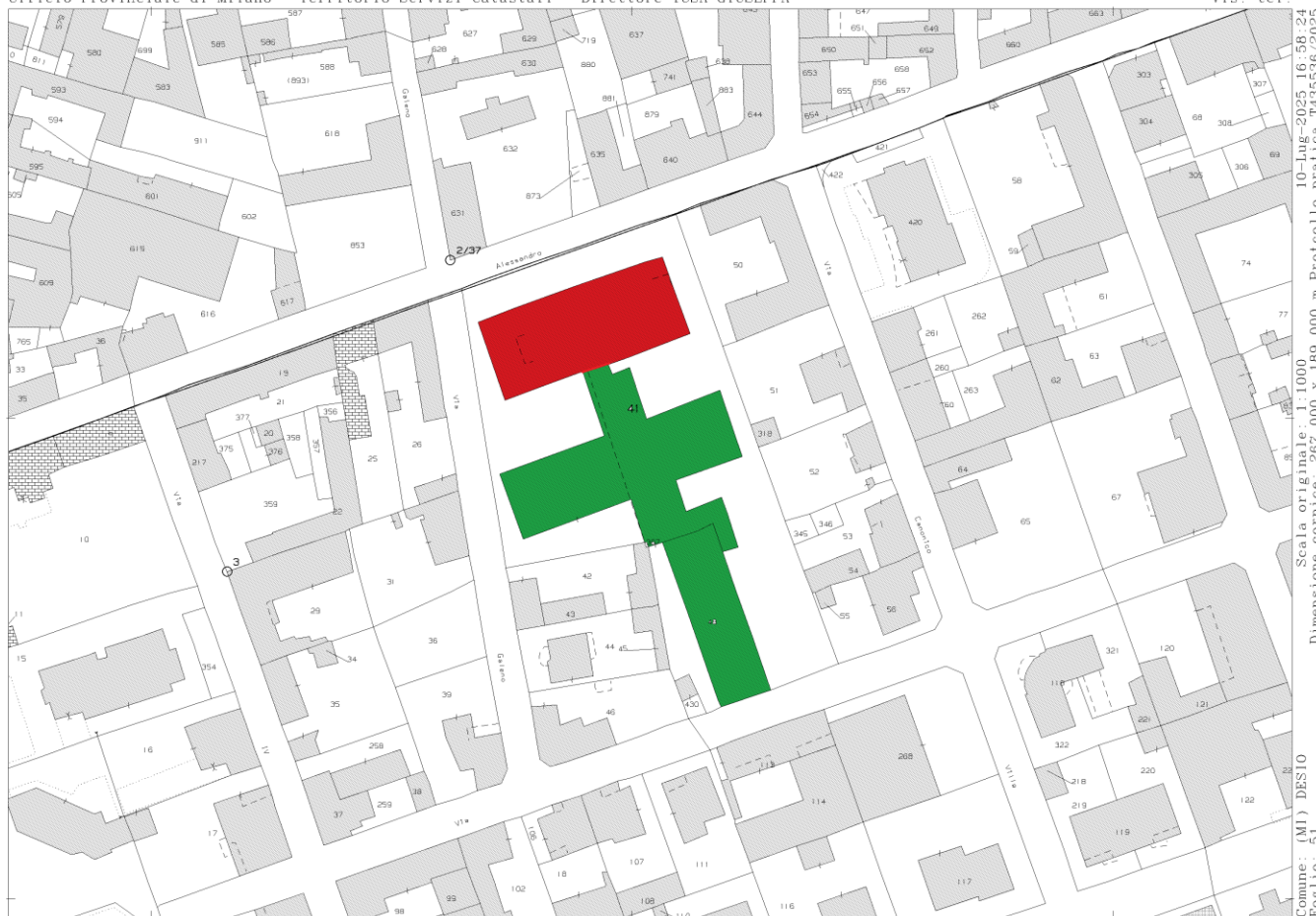
Come meglio evidenziato nei capitoli seguenti , secondo quanto normato dal pgt vigente, l'immobile ricade in ambito ARU r09 che prevede il mantenimento dell'edificio di epoca remota e trasformazione in usi diversi (residenziale / terziario) e la demolizione completa dell'edificio di più recedente edificazione volto alla realizzazione di due nuovi fabbricati di concezione più moderna.

Nei capitoli successivi andremo ad analizzare in via di dettaglio le superfici realizzabili sull'area oggetto di analisi.



Estratti Scheda Aru 1 Pgt Vigente





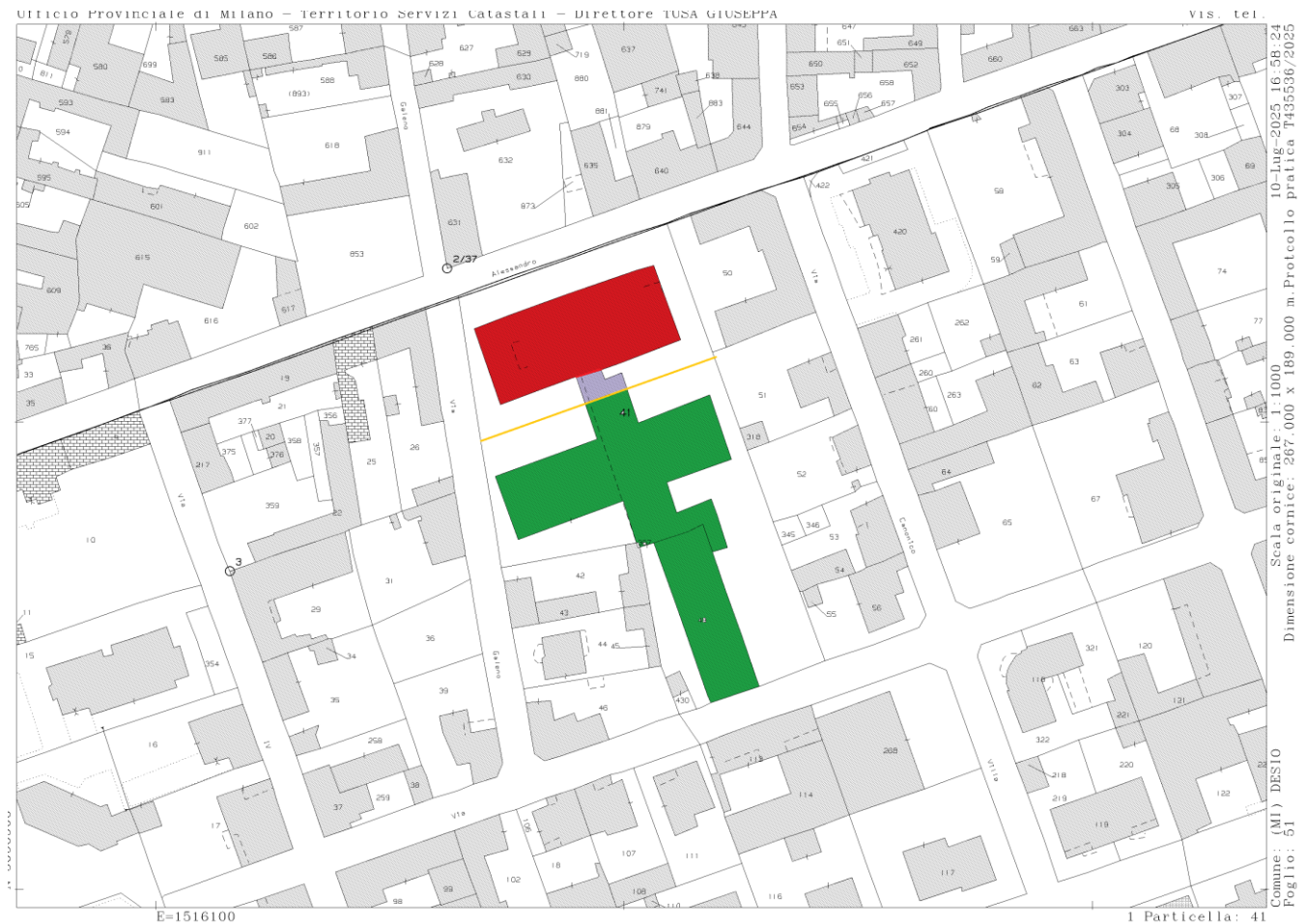
*Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia*

*Edificio di nuova costruzione*



Come meglio evidenziato nella planimetria sotto elencata sarà previsto il frazionamento dell'area pertinenziale (linea gialla) sulla base delle distanze minime dettate dal codice civile.

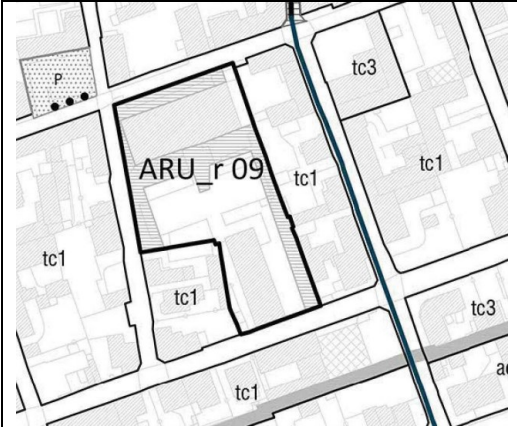
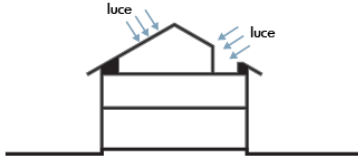
La parte evidenziata in viola sarà oggetto di demolizione e la volumetria verrà tralata sulla parte di nuova realizzazione.



## Inquadramento urbanistico

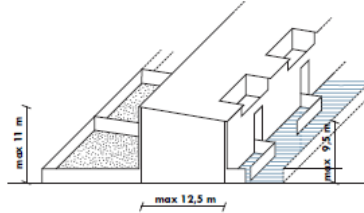
Lo strumento urbanistico vigente al momento della presente stima risulta essere il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 24 settembre 2014, entrato in vigore il 4 marzo 2015 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 10 oltre a successiva variante parziale di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10 giugno 2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 9 febbraio 2022.

Secondo quanto prescritto dal pgt vigente, L'area nella quale è inserito l'immobile è azzonata come "Aru\_R09\_Ambiti di riqualificazione urbana per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale"

	<p><b>ARU - r 09</b> Via Galeno</p> <p><b>Descrizione dell'ambito</b> L'ambito in oggetto è collocato in una zona semicentrale del comune, immediatamente a ridosso del perimetro del nucleo di antica formazione della città. Si tratta dell'area occupata dal Consorzio ex Itis caratterizzato da un edificio storico di buona qualità architettonica che definisce parte del fronte su via Manzoni e da un corpo di fabbrica realizzato, in epoca più recente, per l'espansione della scuola. Il contesto, nel quale si inserisce, è caratterizzato da edifici principalmente residenziali con caratteristiche tipologiche eterogenee e dalla discreta presenza di esercizi commerciali lungo via Manzoni e via Garibaldi.</p> <p><b>Obiettivi e indirizzi</b> - Introdurre nuovi modelli abitativi integrati con il tessuto esistente e realizzati tramite attente operazioni di ristrutturazione e sostituzione edilizia.</p> <p><b>Destinazione d'uso</b> Destinazioni principali: Residenza (R); Destinazioni compatibili: - Terziario (T2 e T3); - Attrezzature e Servizi Pubblici, di Interesse Pubblico e Generale (S1, S2 e S4); - Commercio e pubblici esercizi (C1, C2 e C5); - Produttivo (P1 e P6)</p> <p><b>Parametri edilizi e indici urbanistici</b> ST: 4.381 mq SLP: 5.200 mq (3.160 mq per i nuovi edifici) Rc: 40% - Hmax: esistente / 3 piani (nuovi edifici) Aree previste per servizi: 1.366 mq Aree per servizi da reperire: 3.210 m</p> <p><b>Spazi e servizi ad uso pubblico</b> Lo spazio pedonale e pavimentato all'interno dell'area è da considerarsi ad uso pubblico. I parcheggi alberati realizzati a nord lungo via Manzoni sono da considerarsi ad uso pubblico.</p> <p><b>Linee guida agli interventi</b> <i>Regole insediative.</i> Gli edifici di nuova realizzazione dovranno prevedere una palazzina e un sistema di residenze a schiera come indicato nel disegno.</p> <p><i>Regole edilizie.</i> Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo....: - Facciate: mantenimento integrale delle facciate esistenti. Svuotamento e ricostruzione consentita negli spazi interni. - Sistema di distribuzione: da ricavare all'interno del volume in corrispondenza della parte da ricostruire della facciata sud. - Recupero sottotetti:</p>  <p><b>Edificio residenziale e schiera di nuova realizzazione:</b> - Tetto: può essere di tipo piano o mono falda (lato alto verso ovest). Sporgenza massima consentita della falda di 40 cm esclusivamente sui lati est ed ovest. I muri delle facciate lato sud e nord sporgono rispetto al corpo dell'edificio della misura della falda, raccordandosi così al tetto. - Facciate: non sono ammessi corpi aggettanti esclusi i bow-window nella facciata ovest. Nella facciata est è possibile ricavare dei terrazzi all'ultimo piano. Esclusivamente sulla facciata nord è consentita la</p>
---	--



- sporgenza dei bow-window e dei terrazzi in continuità con le facciate ovest ed est.
- Materiali: per la realizzazione delle facciate sono ammessi l'intonaco, il legno e il vetro.
- Muri perimetrali: devono essere rivestiti con il materiale principale utilizzato per le facciate, per garantire la continuità tra gli elementi del progetto (H = 2m).
- Accessi: ogni alloggio deve avere ingresso indipendente da cui si accede dal lato est dell'edificio.



**Palazzina di nuova realizzazione:**

- Tetto: può essere di tipo piano o mono falda (lato alto verso nord). Sporgenza massima consentita della falda di 40 cm esclusivamente sui lati nord e sud.
- I muri delle facciate lato est e ovest sporgono rispetto al corpo dell'edificio della misura della falda, raccordandosi così al tetto.
- Facciate: non sono ammessi corpi aggettanti. E' possibile ricavare dei terrazzi all'ultimo piano.
- Materiali: per la realizzazione delle facciate sono ammessi l'intonaco, il legno e il vetro.
- Muri perimetrali: devono essere rivestiti con il materiale principale utilizzato per le facciate, per garantire la continuità tra gli elementi del progetto (H = 2m).

-----  
 In alto. Schema guida relativo alle misure dell'edificio residenziale a schiera.

- Accessi: l'ingresso al sistema distributivo di accesso agli alloggi deve avvenire dal lato nord.
- Regole per gli spazi aperti.*
- Per lo spazio aperto pubblico pedonale deve essere prevista una pavimentazione unica e continua.
- Il giardino privato, all'interno del lotto indicato per l'edificazione, dovrà essere considerato come elemento importante per la definizione della qualità del paesaggio urbano.

**Tipo e modalità di intervento**

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. Per l'edificio identificato con apposito simbolo grafico nel disegno allegato alla presente scheda sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia. Le aree di proprietà comunale presenti nel perimetro dell'ARU concorrono alla determinazione della capacità edificatoria.



## 6. Status occupazionale

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in parte affitto in parte occupato da associazioni locali. Non sono stati forniti i titoli di occupazioni e l'immobile è stato ipotizzato, ai fini valutativi libero da cose da persone.

Gli spazi saranno liberati prima della vendita.

## 7. Catasto

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere così censito al NCEU del Desio:

Id	Indirizzo	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
1	VIA CLAUDIO GALENO Piano S1-T - 1	51	41 48		B/5	2	20119 m3	8.935,85 €
	VIA ORTIGARA n. SC Piano T	51	430		D/1	-	-	75,00 €

Rispetto alle planimetrie catastali in atti è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che tali variazioni non modificano il classamento ai sensi del DL 78/2010.

## 8. Edilizia

Sulla base dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Desio in data 14/11/2024 è emersa la seguente documentazione:

- Concessione edilizia Nr 378 del 27/10/1992 per modifiche interne
- Concessione edilizia Nr 205 del 02/08/1993 in variante alla suddetta pratica
- Dichiarazione di agibilità prot. 15495 del 21/04/2008

In relazione alla conformità dell'immobile è stata emessa (ed allegata alla presente) attestazione di legittimità.



## 9. Superfici

Metodo di calcolo : DPR 138/98

Superficie Rilevata : S.E.L.

Fonte : Rilievo metrico effettuato a campione su planimetrie catastali fornite dalla committente

Id	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
1	via galeno	s1	Locali accessori	1.067,67	0,50	533,84
	via galeno	s1	Vani scala/Ascensori	48,05	0	0
	via galeno	T	Scuola	1.870	1	1.870
	via galeno	T	Vani scala/Ascensori	79	1	79
	via galeno	1	Scuola	1.870	1	1.870
	via galeno	1	Vani scala/Ascensori	79	0	0
				<b>5.014</b>		<b>4.353</b>

Di seguito si riportano i dati di progetto desunto da scheda ARU R09 , si precisa che solo una progettazione esecutiva potrà restituire un quadro certo sulle superfici insediabili.

### Aru - R09

Dati di progetto

St 4381 mq  
Slp 5200 mq

Slp recupero esistente 2040 mq  
Slp nuovi edifici 3160 mq

Aree per servizi 1366 mq  
Aree per servizi da reperire / Monetizzare 3210 mq

### Calcolo superficie di progetto

*Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia*

Slp recupero esistente 2040 mq  
K virtualizzazione 1,25 (rapporto tra SLP e sup. commerciale che tiene conto di Box / Cantine / Sup. Accessorie)  
Sup. commerciale in progetto 2550 mq (pari a circa 28 unità abitative - media 90 mq di sup. commerciale ad appartamento)  
Quota aree per servizi 536  
Quota aree per servizi da reperire 1259

*Edifici nuova costruzione*

Slp nuovi edifici 3160 mq  
K virtualizzazione 1,25 (rapporto tra SLP e sup. commerciale che tiene conto di Box / Cantine / Sup. Accessorie)  
Sup. commerciale in progetto 3950 mq (pari a circa 44 unità abitative - media 90 mq di sup. commerciale ad appartamento)  
Quota aree per servizi 830  
Quota aree per servizi da reperire 1951



## 10. Il mercato immobiliare locale

### Note sul mercato immobiliare locale

Il mercato immobiliare di Desio, una cittadina situata nella provincia di Monza e Brianza, presenta alcune caratteristiche specifiche che riflettono la sua posizione geografica e la dinamica socio-economica.

Desio è ben collegata a Milano grazie alla presenza della linea ferroviaria che la collega direttamente alla stazione centrale di Milano in circa 20-30 minuti. Questa accessibilità rende Desio una località ambita per chi cerca un'alternativa più tranquilla ma comunque ben connessa con il capoluogo lombardo. La vicinanza con autostrade come la A4 e la A52, inoltre, favorisce il flusso di residenti e investitori.

La domanda di abitazioni è solida, soprattutto per appartamenti di taglio medio (bilocali e trilocali), che rispondono alle necessità delle giovani coppie, delle famiglie e anche di chi cerca una seconda casa. La richiesta è sostenuta anche da una fascia di acquirenti che proviene dalle zone limitrofe e dalla città di Milano, attratti dalla più alta qualità della vita e dal prezzo relativamente contenuto degli immobili.

I prezzi degli immobili a Desio, pur essendo generalmente inferiori rispetto a quelli delle zone centrali di Milano, mostrano un andamento in crescita, con alcune aree che vedono incrementi più marcati rispetto ad altre. In generale, gli appartamenti residenziali a Desio hanno un prezzo medio che può variare a seconda della zona, ma rimangono comunque più competitivi rispetto ai quartieri più centrali di Milano o anche ad altre località della provincia.

- **Appartamenti:** I prezzi medi per un appartamento di 70-100 mq possono variare tra i 1.500 e i 2.500 euro al metro quadrato, a seconda della zona, dello stato dell'immobile e della vicinanza ai servizi (stazione, scuole, ecc.).
- **Ville e Case Indipendenti:** Se si guarda al mercato delle ville e delle case singole, la fascia di prezzo tende a essere più alta, specialmente nelle zone residenziali di pregio e nelle aree limitrofe al parco della Valle del Lambro.

Il mercato immobiliare di Desio ha visto negli ultimi anni alcuni progetti di riqualificazione urbana, che hanno portato alla creazione di nuove aree residenziali, nonché alla ristrutturazione di edifici storici. La riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate, spesso affiancata dalla costruzione di nuove infrastrutture (parchi, strade, servizi), contribuisce ad alzare l'appeal della città per chi cerca una zona tranquilla ma moderna.

Il mercato degli affitti a Desio è stabile, con una domanda che riguarda in particolare i giovani professionisti e le famiglie che si spostano da Milano o da altre città limitrofe. Gli affitti per un bilocale o un trilocale si aggirano intorno ai 600-1.000 euro al mese, a seconda della



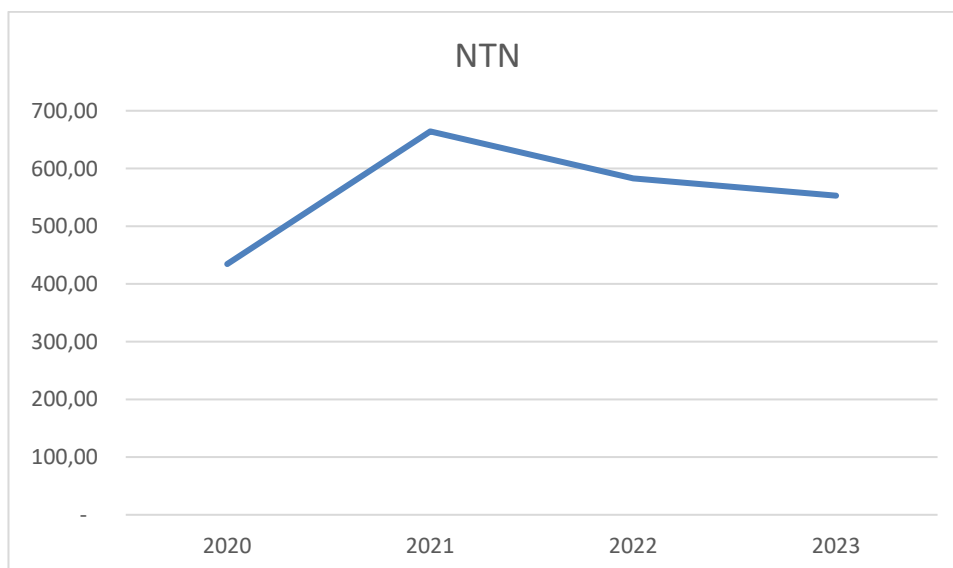
posizione e delle caratteristiche dell'immobile.

Gli investimenti in immobili residenziali continuano a essere una scelta interessante per chi cerca una rendita passiva, grazie alla solidità della domanda e alla buona valorizzazione degli immobili a lungo termine. Inoltre, la crescente attenzione per la sostenibilità sta portando ad un aumento delle nuove costruzioni in chiave ecologica, con un occhio di riguardo a tecnologie come il risparmio energetico, le certificazioni ambientali e le soluzioni green.

Desio si conferma una destinazione interessante per chi cerca una zona residenziale ben collegata a Milano, ma con un carattere più tranquillo e accessibile. Il mercato immobiliare è in crescita, con una domanda che spazia tra acquisti per prima casa, case più grandi per famiglie e investimenti. La tendenza futura potrebbe essere influenzata dall'ulteriore sviluppo di aree residenziali e dalla crescente attenzione alla sostenibilità.

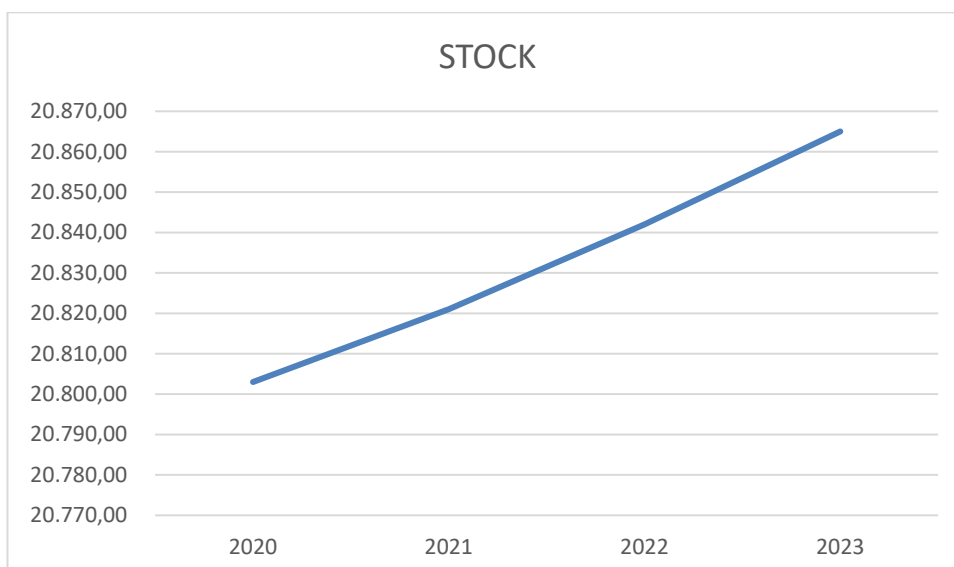
	2020	2021	2022	2023
<b>NTN</b>	434,41	664,24	582,97	552,85
<b>STOCK</b>	20.803,00	20.821,00	20.842,00	20.865,00
<b>IMI</b>	2,09%	3,19%	2,80%	2,65%

Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio



Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

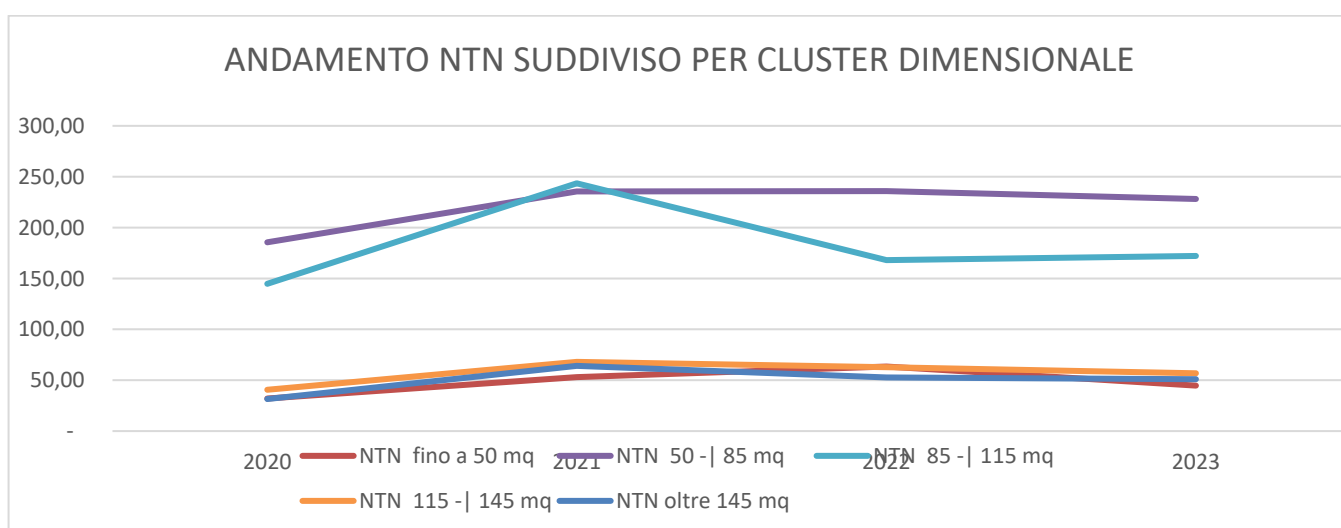


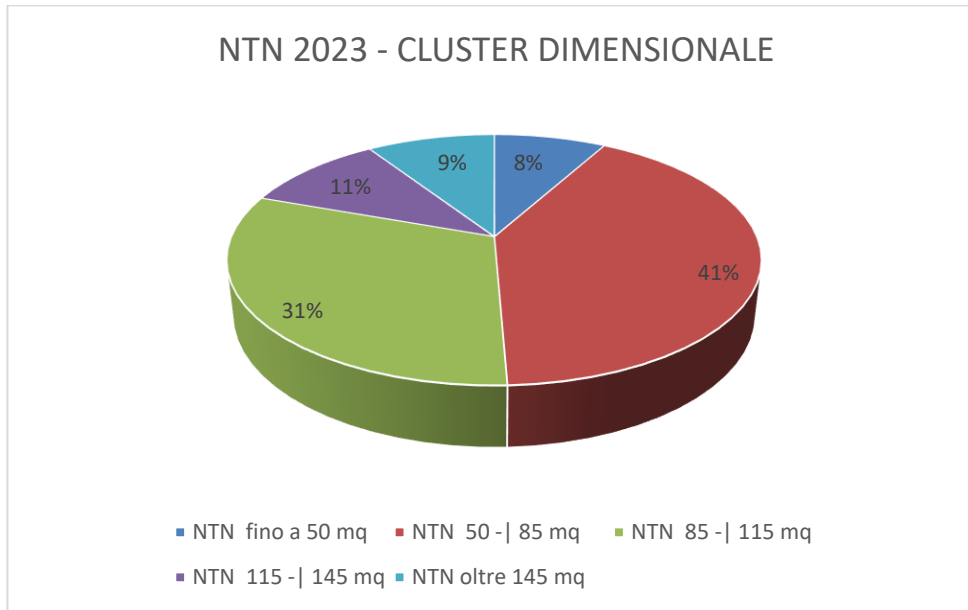


Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

	NTN fino a 50 mq	NTN 50 -   85 mq	NTN 85 -   115 mq	NTN 115 -   145 mq	NTN oltre 145 mq
<b>2020</b>	32,00	185,55	144,75	40,61	31,50
<b>2021</b>	53,00	235,59	243,51	68,04	64,10
<b>2022</b>	63,45	235,86	168,07	62,86	52,73
<b>2023</b>	44,68	228,17	172,11	56,86	51,03

Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio





Il mercato immobiliare di Desio, come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti è caratterizzato da un andamento stabile, con un trend di crescita dello stock lineare (circa 20 unità annue) a fronte di un numero di transazioni immobiliari in calo dal 2021.

Analizzando il trend demografico cittadino è emerso che a fronte di numero di 18.336 famiglie è presente uno stock complessivo di 20.865 unità abitative con un surplus di offerta di circa 2.529 unità abitative.

In totale sono presenti in città 1.033 annunci immobiliari, di cui 928 in vendita e 105 in affitto.

Epurando il dato dello stock di circa un 2.5 % dovuto alla componente degli affitti non registrati o di nuclei famigliari con residenze fuori comune (521 unità) , si evince un surplus di offerta netto di circa 2.000 unità, di cui 1000 circa attualmente sul mercato e circa 1000 libere non sul mercato (pari al 5% dell'intera richiesta abitativa).

I dati sopra esposti, congiuntamente al trend negativo di NTN restituiscono un quadro di inerzia del mercato immobiliare locale.



Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia: MILANO**

**Comune: DESIO**

**Fascia/zona: Centrale/MILANO,%20GARIBALDI,%20FORLANINI**

**Codice zona: B1**

**Microzona: 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	1450	1900	L	4,9	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2400	L	7	9,3	L
Box	Normale	750	1150	L	3,6	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	1750	L	4,6	6,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2350	L	6,3	8,2	L

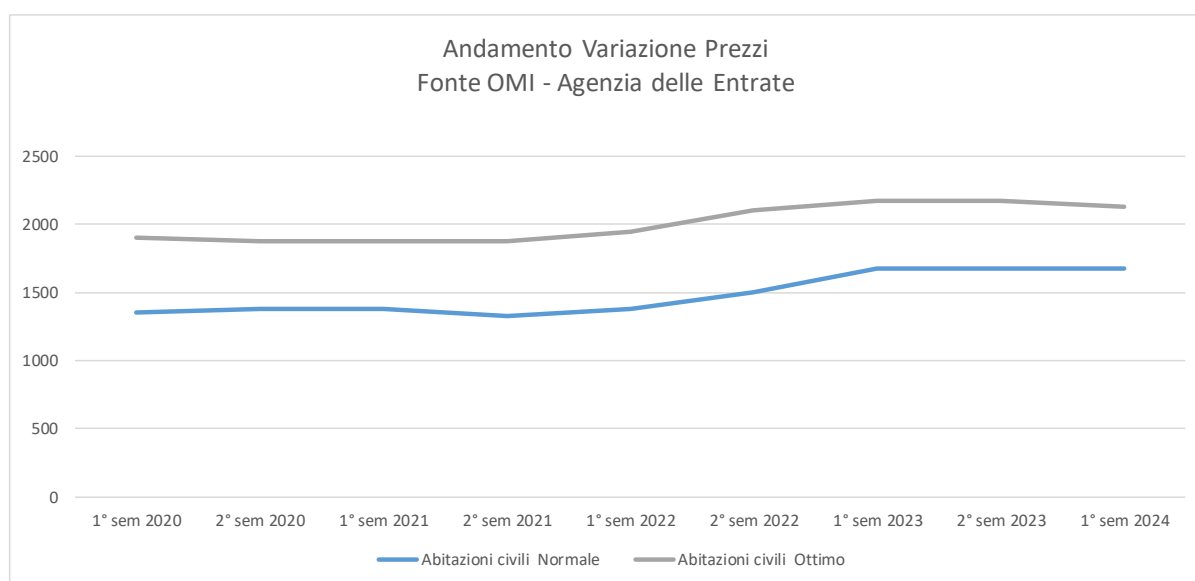
[Stampa](#)

[Legenda](#)



## Andamento dei prezzi

Tipologia	Stato	1° sem 2020	2° sem 2020	1° sem 2021	2° sem 2021	1° sem 2022	2° sem 2022	1° sem 2023	2° sem 2023	1° sem 2024
Abitazioni civili	Normale	1350	1375	1375	1325	1375	1500	1675	1675	1675
	var %		1,85%	0,00%	-3,64%	3,77%	9,09%	11,67%	0,00%	0,00%
Abitazioni civili	Ottimo	1900	1875	1875	1875	1950	2100	2175	2175	2125
	var %		-1,32%	0,00%	0,00%	4,00%	7,69%	3,57%	0,00%	-2,30%








Come desunto dal grafico sopra indicato l'andamento dei prezzi di immobili usati nella zona del Comune di Desio ha riscontrato un andamento stabile, caratterizzato da un trend di crescita sino al primo semestre 2023, nel corso dell'ultimo anno i prezzi sono da ritenersi stabili e fermi.

Per quanto concerne gli immobili nuovi o in ottimo stato manutentivo il trend di crescita è cresciuto a partire dal 2022 al 2023 per poi segnare un ribasso del 2.30% nell'ultimo semestre.



## I comparativi di mercato

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona, il valore medio per immobili nuovi di taglio medio si attesta in €/mq 2.575,00

Id	Foto	Indirizzo	Descrizione	Stato manutenivo	Sup. Commerciale	Richiesta €	Richiesta €/mq	Sconto Iniziativa	K dimensione	K stato manutenivo/ lipologia	K location	K piano	€/mq riponderato
1		via milite ignoto n.11	Appartamenti di nuova costruzione,quadrilocale	Nuovo	167	458.000,00 €	2.742,51 €	92%	105%	100%	105%	100%	2.781,73 €
2		via romeo vaj	palazzina,tribocale	Nuovo	113	300.000,00 €	2.654,87 €	92%	100%	100%	105%	100%	2.564,60 €
3		via giuseppe garibaldi 234	palazzina,quadrilocale	Nuovo	182	430.000,00 €	2.362,64 €	92%	105%	100%	107%	100%	2.442,07 €
4		via giuseppe garibaldi n.59	palazzina,quadrilocale	Nuovo	156	378.000,00 €	2.423,08 €	92%	105%	100%	100%	100%	2.340,69 €
5		Via Veneto 4	Quadrilocale	Nuovo	145	435.000,00 €	3.000,00 €	92%	100%	100%	100%	100%	2.760,00 €
<b>Media</b>													2.577,82 €



## 11. La valutazione

### Il metodo di valutazione adottato

Vista la natura dell'immobile oggetto della presente valutazione si è provveduto ad utilizzare il metodo della trasformazione. Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

La valutazione dell'immobile è stata elaborata con il metodo finanziario – reddituale (DCF) basato sui flussi di cassa netti generabili durante un periodo di tempo determinato (8anni nel caso in oggetto). Tale metodologia risulta essere la più idonea al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale del cespite in esame.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato considerato un prezzo di vendita delle singole unità immobiliari come indicato nei paragrafi precedenti.

I flussi di cassa netti sono stati poi scontati al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (Discount Rate) ritenuto congruo per il cespite in oggetto.

Per le determinazioni del MV di seguito elenchiamo i principali drivers della valutazione:



## Costi

<b>Construction Costs</b>	11.047.748
<b>Contingency</b>	3,00%
<b>Project Monitoring</b>	7,00%
<b>Sale Broker Fee</b>	2,00%

	<b>Mq Commerciali / Mc</b>	<b>€/mq riferimento</b>	<b>Totale €</b>
<b>Costi di costruzione</b>			
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	2.550	1400	3.570.000,00 €
Edifici nuova costruzione	3.950	1500	5.925.000,00 €
Demolizione edificio di futura nuova realizzazione*	9.480	19,38	183.722,40 €

\* fonte prezziario opere edili lombardia 2025.2

### Calcolo Oneri di costruzione

<b>Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia</b>	<b>Volume</b>	<b>OO.UU</b>	<b>Totale €</b>
Oneri	6.120	18,32	112.118,40 €
	<b>Totale Standards</b>	<b>€/mq</b>	<b>Totale €</b>
Standards da reperire (monetizzazione)	1.259	189,13	238.172,86 €
** solo in caso non si reperiscano			
Contributo al costo di costruzione	2.040	mq slp	
	510	Sup. Accessoria	
	2.346	Sup. Virtuale	
	481	CC €/mq	
	601	CC €/mq maggiorato (* ipotesi)	
	6,00%	Aliquota	
	Totale CCC		84.587,96 €
<b>Totale costi di costruzione (costi+oneri) edificio soggetto a ristrutturazione edilizia</b>			<b>4.004.879,23 €</b>

<b>Edifici nuova costruzione</b>	<b>Volume</b>	<b>OO.UU</b>	<b>Totale €</b>
Oneri	9.480	45,8	434.184,00 €
	<b>Totale Standards</b>	<b>€/mq</b>	<b>Totale €</b>
Standards da reperire (monetizzazione)	1.951	189,13	368.934,44 €
* solo in caso non si reperiscano			
Contributo al costo di costruzione	3.160	mq slp	
	790	Sup. Accessoria	
	3.634	Sup. Virtuale	
	481	CC €/mq	
	601	CC €/mq maggiorato (* ipotesi)	
	6,00%	Aliquota	
	Totale CCC		131.028,41 €
<b>Totale costi di costruzione (costi+oneri) (edificio di nuova realizzazione)</b>			<b>6.859.146,85 €</b>

<b>Totale costi di costruzione (costi+oneri)</b>	<b>11.047.748,48 €</b>
--	------------------------

NB : si precisa che il costo di costruzione degli edifici di nuova costruzione comprende il frazionamento dall'esistente e relativa traslazione della volumetria a favore del nuovo immobile e i relativi oneri tecnici ad esso legati



Il modello non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

## Ricavi

I ricavi sono rappresentati dalla vendita delle unità immobiliari.

Destinazione	Mq Commerciali	€/mq riferimento	Totale €
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	2.550	2.575	6.566.250
Edifici nuova costruzione	3.950	2.575	10.171.250

## Tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza un tasso di attualizzazione o di sconto a moneta corrente (assumendo una struttura finanziaria che prevede un equity pari al 50% del capitale investito).

In particolare per la determinazione del calcolo dei mezzi propri (equity) si è provveduto a sommare il tasso derivante da attività prive di rischio (risk free) - agganciate al rendimento dei BTP aventi scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento - con un delta che tiene in considerazione il rischio di remunerazione dell'operazione d'investimento immobiliare, oltre al rischio imprenditoriale connesso alla immobilizzazione di capitale. Esso inoltre tiene in considerazione le caratteristiche tipologiche dell'immobile quali la localizzazione, le caratteristiche fisiche e dimensionali, la fungibilità e lo stato manutentivo, i rischi strettamente connessi al settore.

Per la remunerazione del capitale di terzi (debt) si è provveduto a sommare il rendimento privo di rischio (risk free) di medio/lungo periodo (IRS 10 anni) ad uno spread ritenuto congruo a remunerare il rischio connesso all'investimento.

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni anno, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo anno. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti gli anni dello scenario corrisponde al Market Value dell'immobile oggetto di studio.

EQUITY	50,00%	DEBT	50,00%
Inflation 1-2 Periods		Inflation Stabilised	2,00%
BTP	3,39%	Irs 8 y	2,10%
Risk Premium	10,00%	Spread	2,00%
Return on Equity	6,80%	Return on Debt	2,07%
WACC	8,87%		



## La valutazione

Sulla base degli elaborati economico finanziari allegati e sulla base delle considerazioni assunte nei paragrafi precedenti si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari, arrotondato, a

**€ 1.752.000,00**

**(un milione sette cento cinquanta due mila / 00)**

Si precisa che la valutazione tiene conto delle seguenti assunzioni :

- Vendita dell'immobile e relativo sviluppo da parte di un unico soggetto che si assume il rischio (sia di natura economica che in termini temporali) ingente
- Definizione progettuale imposta dalla scheda ARU

In caso di vendita in due lotti frazionati il valore sarebbe così ridefinito e stimato :

<b>Valore ipotesi solo lotto ristrutturazione</b>	1.017.000,00 €	<b>1.844.000,00 €</b>
<b>Valore ipotesi solo nuove costruzioni</b>	827.000,00 €	

***Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.***

Brugherio, 01/08/2025

Il Tecnico

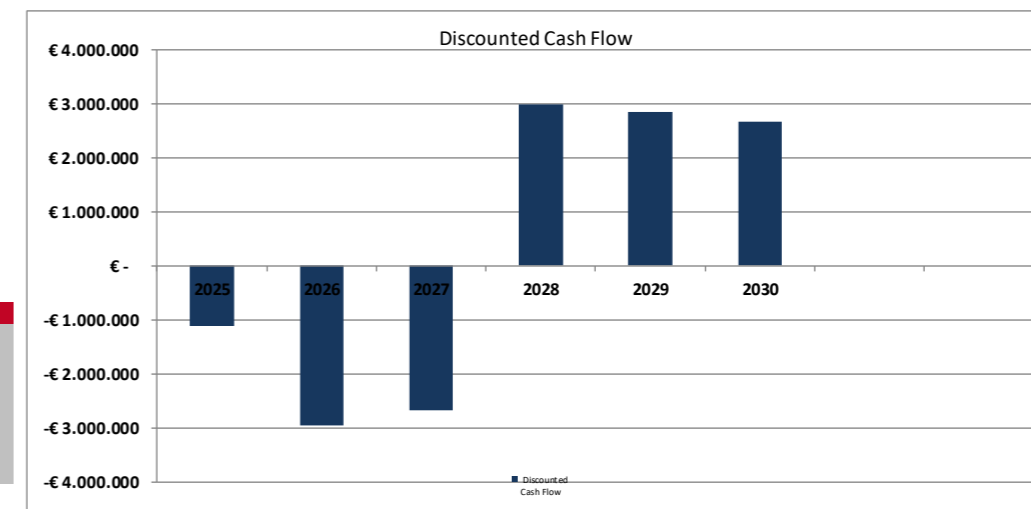


## 12. Allegati :

- Discounted Cash Flow
- Visure e planimetrie catastali
- Attestazione di legittimità



Cod.	1,00	Main Use	Residential	Valuation Date	10/12/2024	Periods	8					
Address	Via Galeno	GLA										
Year		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Period		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Cash In</b>												
<b>Sale Revenue</b>												
<b>Main Use</b>												
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	% sqm	2550	10%	20%	20%	25%	25%					100%
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	€/sqm	2.575	Advance 10%	Payoff 90%								688.136,44
												6.193.228,14
Edifici nuova costruzione	% sqm	3950	10%	20%	20%	25%	25%					100%
Edifici nuova costruzione	€/sqm	2.575	Advance 10%	Payoff 90%								1.065.936,87
												9.593.431,82
Sqm Sold	Sqm		100%	90%	70%	50%	25%					
Sqm Unsold	Sqm											
Total Cash In	sqm	€ 6.500	€ -	€ 167.375	€ 341.445	€ 8.062.119	€ 4.440.492	€ 4.529.302	€ -	€ -	€ -	€ 17.540.733
Total Cash In			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Cash Out</b>												
Working Progress	Period Added		10%	30%	30%	30%	100%	100%	100%	100%		100%
Construction Costs	€	11.047.748,48	€ 1.104.775	€ 3.314.325	€ 3.380.611	€ 3.448.223	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.247.934
Contingency	3,00%		€ 33.143	€ 99.430	€ 101.418	€ 103.447	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 337.438
Project Monitoring	7,00%		€ 77.334	€ 232.003	€ 236.643	€ 241.376	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 787.355
IMU Work in Progress	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Broker Fee	2%		€ -	€ 33.475	€ 68.289	€ 69.655	€ 88.810	€ 90.586	€ -	€ -	€ -	€ 350.815
Total Cash Out			€ 1.215.252	€ 3.679.232	€ 3.786.961	€ 3.862.700	€ 88.810	€ 90.586	€ -	€ -	€ -	€ 12.723.542
Effective Revenues DEVELOPMENT			-€ 1.215.252	-€ 3.511.857	-€ 3.445.516	€ 4.199.419	€ 4.351.682	€ 4.438.716	€ -	€ -	€ -	€ 4.817.192
<b>Discount rate DEVELOPMENT 8,87%</b>												
Discounted Cash Flow			-€ 1.116.293	-€ 2.963.195	-€ 2.670.481	€ 2.989.758	€ 2.845.875	€ 2.666.415	€ -	€ -	€ -	€ 1.752.079
Open Market Value	€	1.752.078,82										
Open Market Value Rounded	€	1.752.000,00										
€/mq slp	€	337										
€/mc	€	112										
EQUITY	50,00%		DEBT	50,00%								
Inflation 1-2 Periods			Inflation Stabilised	2,00%								
BTP	3,39%		Irs 8 y	2,10%								
Risk Premium	10,00%		Spread	2,00%								
Return on Equity	6,80%		Return on Debt	2,07%								
WACC	8,87%											
<b>Input Sensivity</b>												
Ipotesi divisione in due lotti	€	1.844.211,94	WACC 8,50%	ROS 16,95%	ROI 20,54%							
Ipotesi possibilità personalizzazione progettuale	€	1.974.277,22	WACC 8,00%	ROS 16,21%	ROI 19,64%							



Cod.	1,00	Main Use	Residential	Valuation Date	10/12/2024	Periods	8
Address	Via Galeno	GLA					

Year	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Cash In																					
Sale Revenue																					
Main Use																					
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	% sqm	2550	-	10%	255,00	20%	510,00	20%	510,00	25%	637,50	25%	637,50	-	-	-	-	-	-	-	100%
Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia	€/sqm	2.575	Advance	10%	€ -	€ 65.662,50	€ 133.951,50	€ 136.630,53	€ 174.203,93	€ 177.688,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 688.136,46
			Payoff	90%	€ -	€ -	€ -	€ 3.026.200,77	€ 1.567.835,33	€ 1.599.192,04	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.193.228,14
Sqm Sold	Sqm				100%	90%	70%	50%	25%	25%											
Sqm Unsold	Sqm																				
Total Cash In	sqm	€ 2.550			€ -	€ 65.663	€ 133.952	€ 3.162.831	€ 1.742.039	€ 1.776.880	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.881.365
Total Cash In					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Cash Out											
Working Progress											
Period Added	10%	30%	30%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Construction Costs	€ 4.004.879,23	€ 400.488	€ 1.201.464	€ 1.225.493	€ 1.250.003	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Contingency	3,00%	€ 12.015	€ 36.044	€ 36.765	€ 37.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Project Monitoring	7,00%	€ 28.034	€ 84.102	€ 85.785	€ 87.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
IMU Work in Progress	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Broker Fee	2%	€ -	€ 13.133	€ 26.790	€ 27.326	€ 34.841	€ 35.538	€ -	€ -	€ -	€ -
Total Cash Out		€ 440.537	€ 1.334.743	€ 1.374.833	€ 1.402.329	€ 34.841	€ 35.538	€ -	€ -	€ -	€ -
Effective Revenues DEVELOPMENT		-€ 440.537	-€ 1.269.080	-€ 1.240.881	€ 1.760.502	€ 1.707.198	€ 1.741.342	€ -	€ -	€ -	€ -

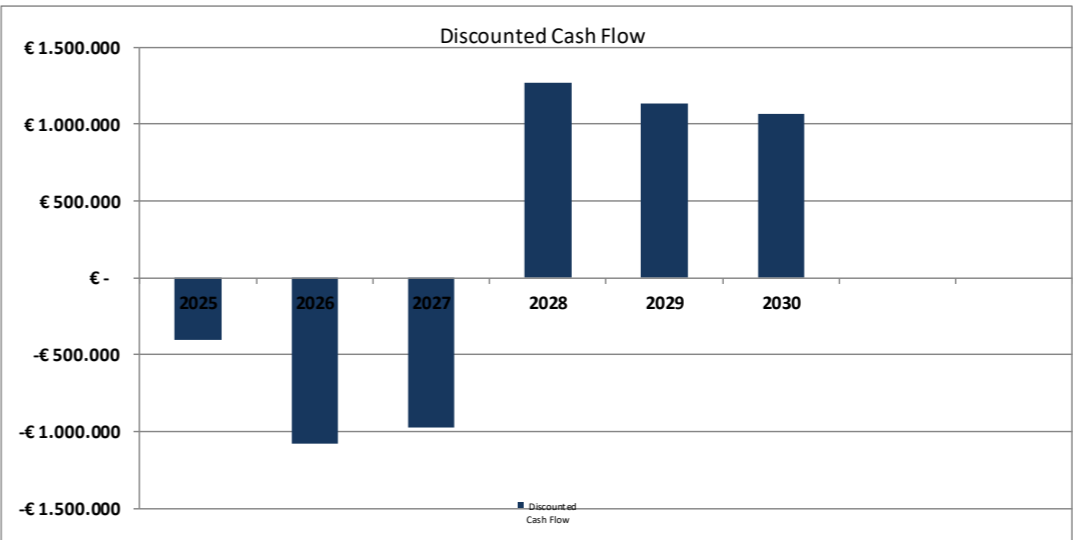
Discount rate DEVELOPMENT	8,50%
Discounted Cash Flow	-€ 406.025 -€ 1.078.027 -€ 971.496 € 1.270.333 € 1.135.365 € 1.067.347 € - € - € - € - € - € 1.017.497

Open Market Value	€ 1.017.497,44
Open Market Value Rounded	€ 1.017.000,00
€/mq slp	€ 196
€/mc	€ 65

ROS	18,04%
ROI	22,01%

EQUITY	50,00%	DEBT	50,00%
Inflation 1-2 Periods		Inflation Stabilised	2,00%
BTP	3,39%	Irs 8 y	2,10%
Risk Premium	10,00%	Spread	2,00%
Return on Equity	6,80%	Return on Debt	2,07%
WACC	8,87%		

Input Sensivity	WACC	ROS	ROI
Ipotesi divisione in due lotti	8,50%	18,03%	22,01%
Ipotesi possibilità personalizzazione progettuale	8,00%	17,24%	21,03%







Via Sciviero 30, 20861 Brugherio (MB)  
Tel. 039/2873616  
Fax. 178/2279673  
P.Iva 07674480962  
Mail : [info@stcre.it](mailto:info@stcre.it)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di DESIO (Codice:D286)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
	<b>Foglio: 51 Particella: 48</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO sede in DESIO (MB)	00834770158*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------------------------------	--------------	--------------------------

#### 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	
<b>1</b>		<b>51</b>	<b>41 48</b>				<b>B/5</b>	<b>2</b>	<b>20.119 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 3377 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 8.935,85</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA CLAUDIO GALENO Piano S1-T - 1										
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. MI0284721 del 29/04/2004					<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-			

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 51 - Particella 41

Codice Comune D286 - Foglio 51 - Particella 48

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>51</b>	<b>41 48</b>				<b>B/5</b>	<b>2</b>	<b>20.119 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 8.935,85</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0113595 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20857.1/2005)
<b>Indirizzo</b>		VIA CLAUDIO GALENO Piano S1-T - 1										
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. MI0284721 del 29/04/2004					<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-			

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 51 - Particella 41

Codice Comune D286 - Foglio 51 - Particella 48

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2025

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/04/2004

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		51	41 48				B/5	2	20.119 m <sup>3</sup>		Euro 8.935,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/1989 Pratica n. MI0266633 in atti dal 26/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138031.1/1989)	
<b>Indirizzo</b>		VIA GALENO Piano S1-T - 1											
<b>Notifica</b>		Notifica in corso con protocollo n. MI0284721 del 29/04/2004					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1989

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		51	41 48									VARIAZIONE del 29/05/1989 in atti dal 07/07/1991 AMPLIAMEN,VA.SP.INT, (n. 138031/1989)	
<b>Indirizzo</b>		VIA GALENO											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		324		<b>Mod.58</b>		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 29/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO sede in DESIO (MB)	00834770158*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 29/05/1989 in atti dal 07/07/1991 AMPLIAMEN,VA.SP.INT, (n. 138031/1989)	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

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		51	41				B/5	2	4.525 m <sup>3</sup>		L. 4.977	Impianto meccanografico del 30/06/1987

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2025

<b>Indirizzo</b>	VIA MANZONI n. 12 Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	324	<b>Mod.58</b>	-

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO sede in DESIO (MB)	00834770158*	fino al 29/05/1989
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di DESIO (Codice:D286)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
	<b>Foglio: 51 Particella: 430</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO sede in DESIO (MB)	00834770158*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------------------------------	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 02/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>51</b>	<b>430</b>				<b>D/1</b>					<b>Euro 75,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2013 Pratica n. MI0635076 in atti dal 02/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 146740.1/2013)	
<b>Indirizzo</b>		VIA ORTIGARA n. SC Piano T												
<b>Notifica</b>		Notifica effettuata con protocollo n. MI0015378 del 15/01/2014					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 51 - Particella 430

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>51</b>	<b>430</b>				<b>D/1</b>					<b>Euro 22,00</b>	COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. MI0863544 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 7800.1/2012)	
<b>Indirizzo</b>		VIA ORTIGARA n. SC Piano T												
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2025

<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
--------------------	---

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dal 05/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI DESIO sede in DESIO (MB)	00834770158*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. MI0863544 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 7800.1/2012)		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MODULARI  
F. 79 (art. 496)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

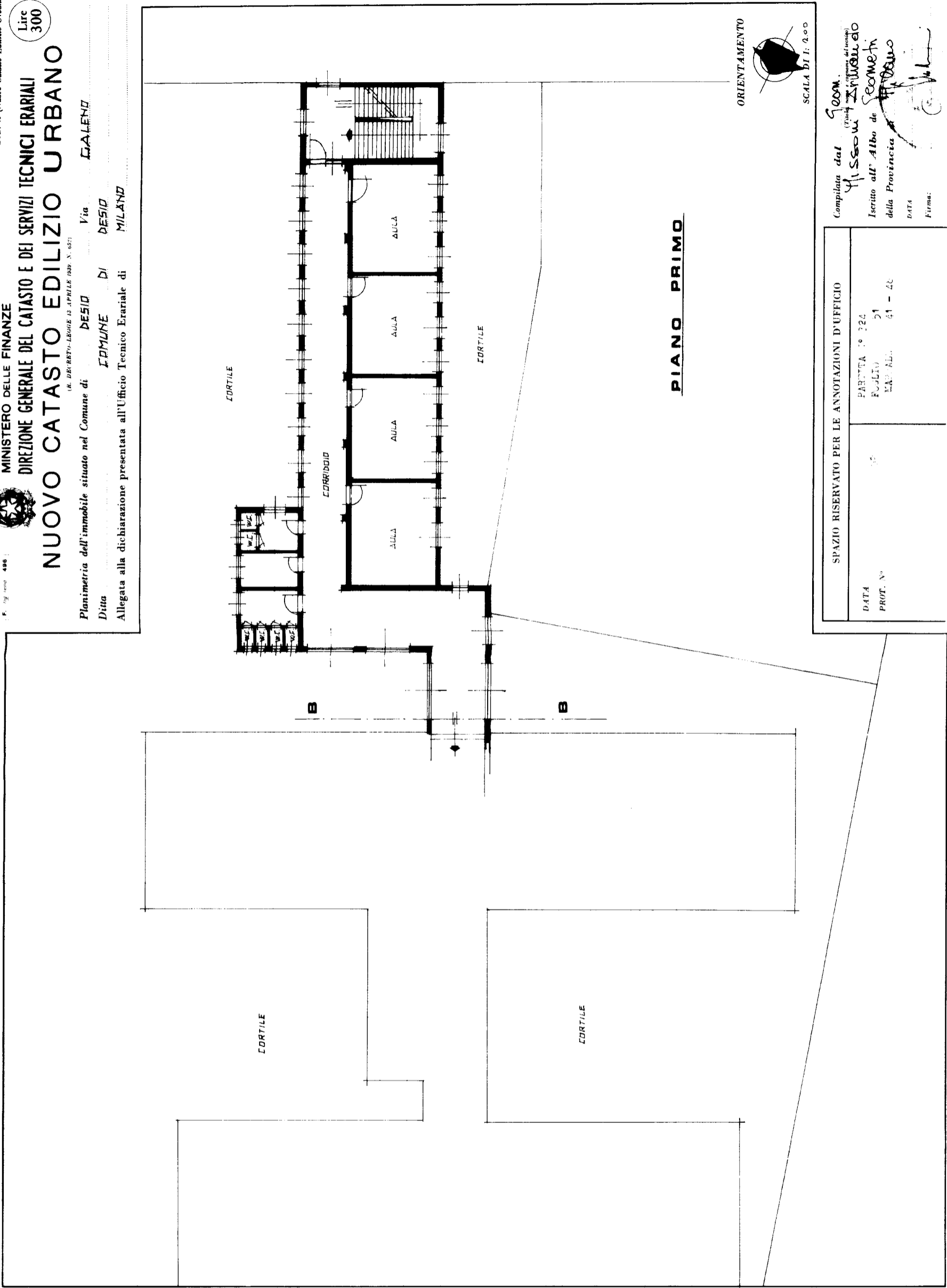
(IN DECRETI-LIBRO 13 APRILE 1998 N. 463)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **DESIO**

Via **GALENO**

**COMUNE DI DESIO MILANO**

Ditta **EMME DI DESIO MILANO**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PARTITA n° 324
PROT. N°	FOLIO 51
	MAP. ALI. 41 - 40

Compilata dal **Geom. Giulio Invernado**  
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di **Cremona**  
 Data **11/11/2024**  
 Firma: *[Signature]*



Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULI A/B/C  
E. 10/10/1980 - 400



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

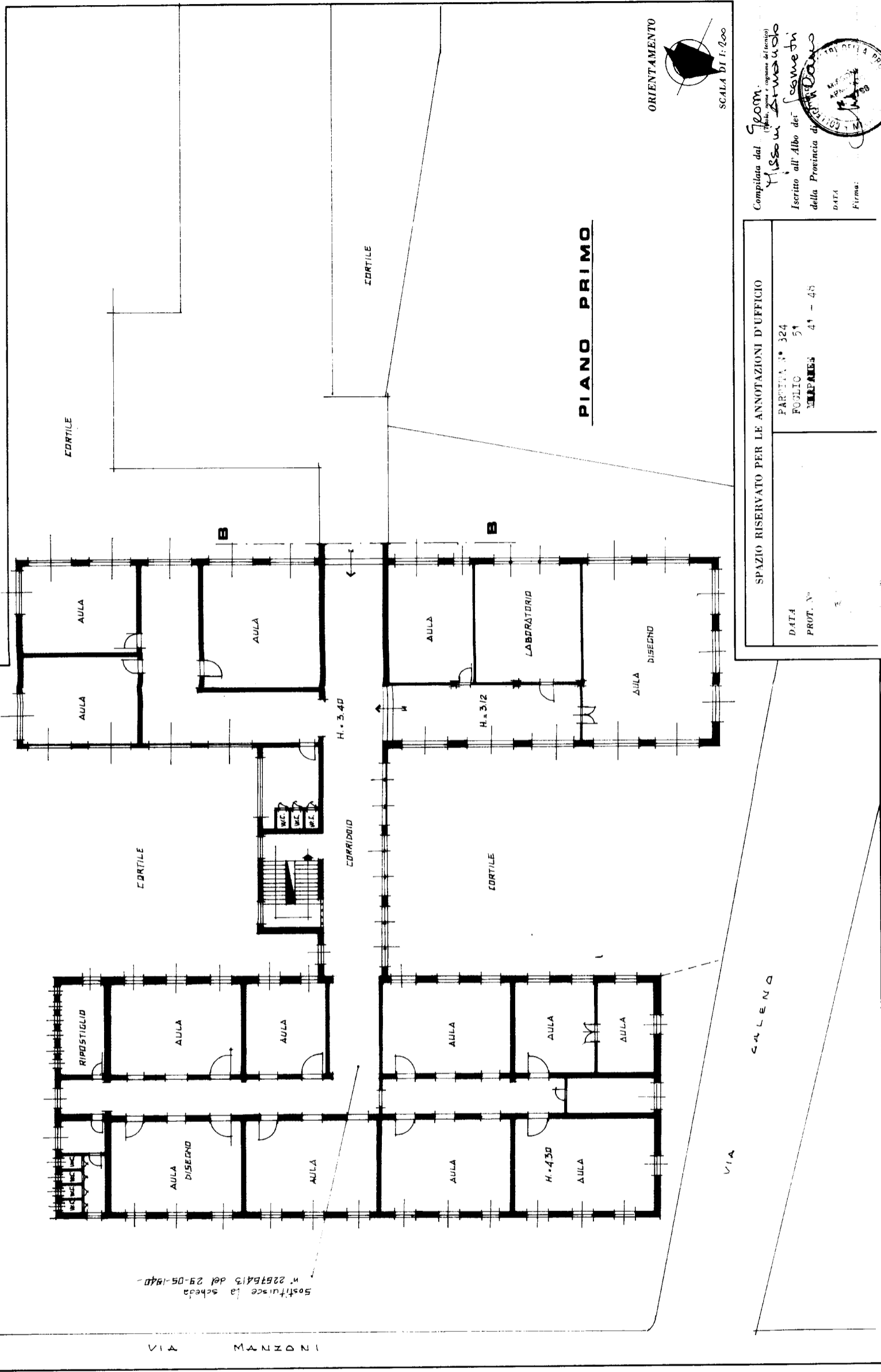
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **DESIO** Via **GALENO**

Ditta **EDMINE DI DESIO**

MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



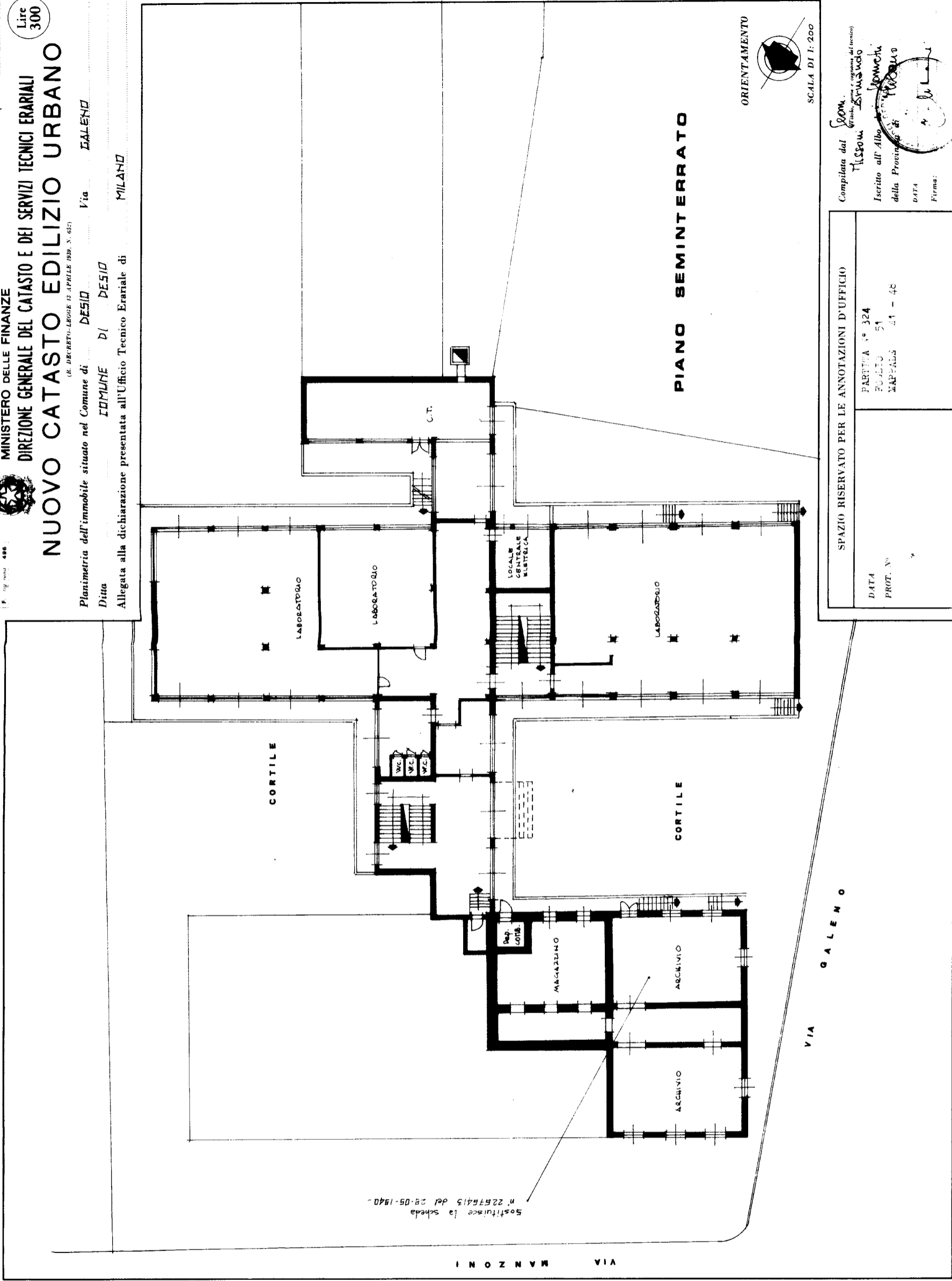
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PARTELLA N° 324
PROT. N°	FOLGIO 51
	MARAPPE 41 - 45

Compilata dal **Spom** (Spazio Operativo del Catasto)  
**Giuseppe Strumolo**  
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di **Cremona**  
 DATA \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

MODULARIO F (fig. mod. 486)  
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 300

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **DESIO** Via **GALENO** **MILANO**  
Ditta **COMUNE DI DESIO**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



Compilata dal **Stom.**  
**FILSOM**  
Iscritto all'Albo **SPINUSCO**  
della Provincia di **MONZA**  
DATA  
Firma:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PARTITA n° 324
PROT. N°	Foglio 51
	MAPPALE 41 - 48



MODULARIO  
F. 19/1000 496

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

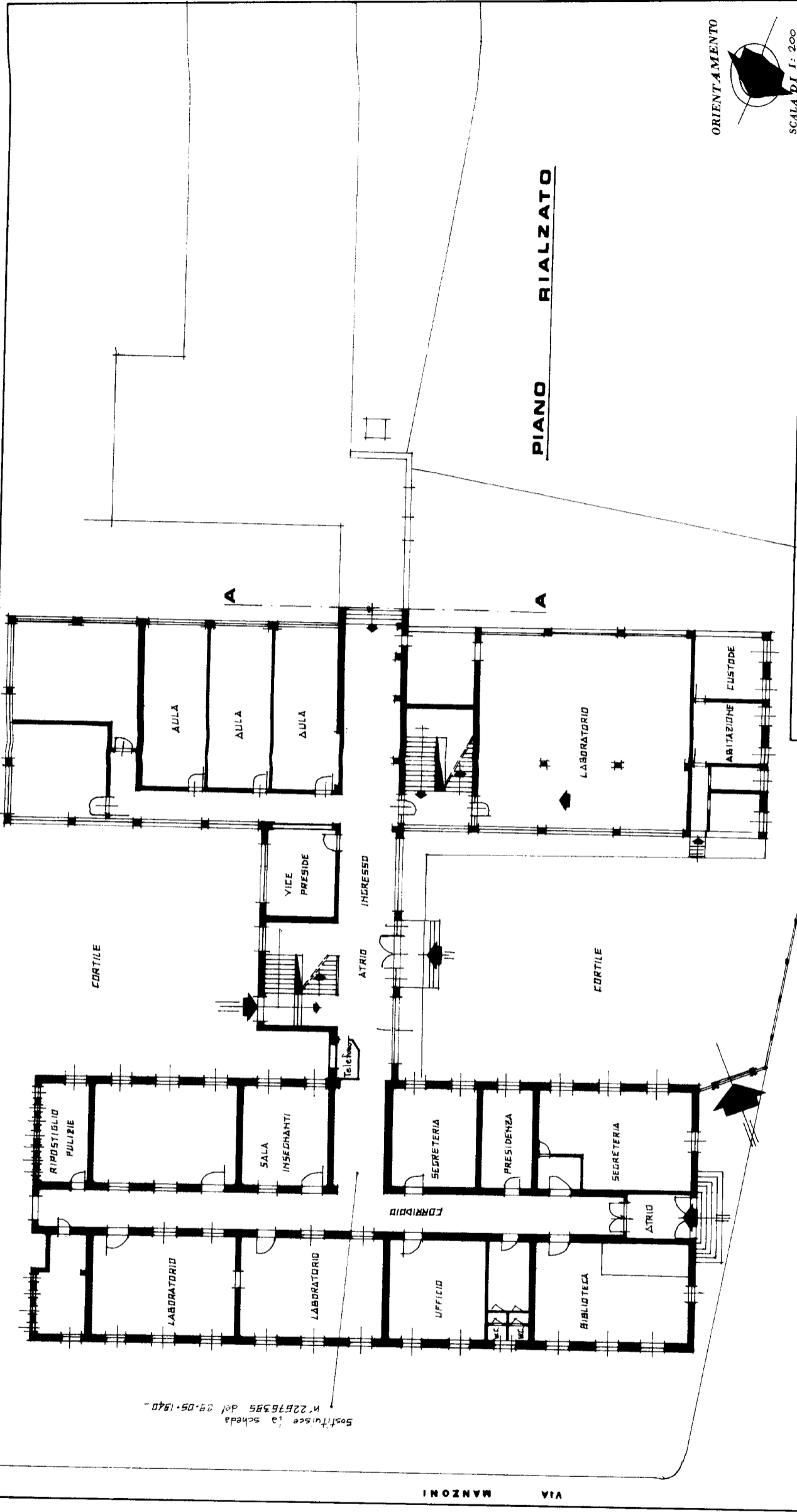
(R. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1998, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **DESIO**

Via **GALENO**

**COMUNE** di **DESIO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
 PROT. N. \_\_\_\_\_

13/06/1989

FARTITA N. 324  
 FOGLIO 51  
 MAPPA 51.46

Compilata dal Geom. **GISSONI** (firmato)

Iscritto all'Albo de Geometri della Provincia **Seom etu**

DATA: \_\_\_\_\_  
 Firma: \_\_\_\_\_

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

Dichiarazione protocollo n. MI0863544 del 05/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desio

Via Ortigara

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 51  
Particella: 430  
Subalterno:

Compilata da:  
Palmisano Walter

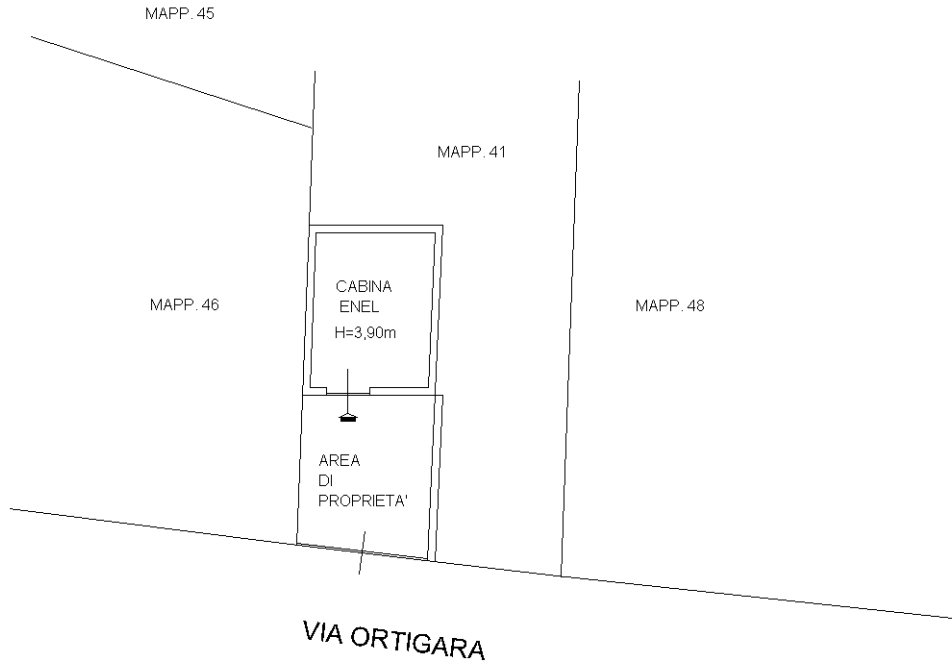
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Monza E Brianza

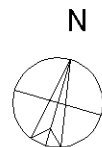
N. 668

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



# CITTÀ DI DESIO

## AREA TECNICA

Desio, data del protocollo

### IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

VISTO che l'immobile situato in Desio, all'incrocio fra via Galeno, via Ortigara e via Manzoni, catastalmente individuato al foglio 51, mapp. 41-48-430, risulta di proprietà del Comune di Desio a far data dal 1924, quando, con deliberazione di Giunta Municipale n. 25 del 13/02/1924, il Comune di Desio approvava l'acquisto da soggetto privato di un appezzamento di terreno, situato sul mapp. 1514 del Catasto rustico per la costruzione di un edificio scolastico.

CONSIDERATO che l'identificativo catastale n. 1514 del Catasto rustico a cui la suddetta deliberazione di Giunta Comunale faceva riferimento era relativo al c.d. "cessato Catasto" rimasto vigente fino al 1956, e che l'area interessata è stata successivamente identificata catastalmente nel NCEU con gli attuali mapp. nn. 41-48-430 del foglio 51.

LETTO l'art. 9 bis, co. 1 bis d.p.r. 380/2001 in base al quale *"per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi"*.

CONSIDERATO che, sulla base delle ricerche presenti in archivio storico ed in archivio edilizio del Comune di Desio è emerso che:

A) la data di costruzione del corpo di fabbrica posto sull'angolo fra via Manzoni e via Galeno, nella porzione nord del complesso immobiliare, con sagoma rettangolare disposta lungo la via Manzoni (denominato "**corpo A**") è **anteriore al 01/09/1967**, come risulta da cospicua documentazione depositata agli atti, tra cui si elenca:

- minuta di delibera del Commissario Prefettizio, datata 06/10/1924, per la costruzione di "*nuove parti greggie di aule scolastiche*";
- comunicazione del Commissario Prefettizio, datata 12/11/1924, con la quale si prende atto che "*il Comune sta costruendo l'edificio scolastico sul terreno acquistato*";
- promemoria sulla costruzione di aule scolastiche nel Comune di Desio, risalente al 30/07/1925, nel quale si evince che il Comune, a fronte dell'urgente necessità di dotarsi di edificio scolastico, "*ha voluto fare da sé e, con giustificato criterio d'amministrazione, si è preparato ed ha regolarmente pagato tutto il terreno, il muro di cinta, la cancellata, i muri greggi delle aule, cantina, tetto, corridoi, ecc, eseguendo il lavoro sotto la diretta assidua direzione del suo Ingegnere comunale Signor OMISSIS ed effettuando una*

*sensibile economia [...] allo stato delle cose non necessita alcun progetto perché l'opera già esiste e non manca che la sua ultimazione";*

B) la data di costruzione del corpo di fabbrica posto lungo la via Ortigara (denominato **"corpo B"**) è **anteriore al 01/09/1967**, come risulta da cospicua documentazione depositata agli atti, tra cui figura il progetto per la sistemazione della sezione staccata dell'istituto Galileo Ferraris e il relativo elaborato planimetrico del piano terra, datato 09/08/1961;

C) la data di costruzione del **corpo centrale di collegamento fra il "corpo A" e il "corpo B"** risulta **anteriore al 01/09/1967** poiché nel progetto di ampliamento del piano terra del "corpo B" per la sistemazione del locale laboratorio della sezione staccata dell'istituto, nelle tavole planimetriche datate e vidimate 10/08/1961, il piano terra del corpo centrale risulta già realizzato, sicché qualunque intervento successivo al 01/09/1967 su tale corpo centrale si configura come ampliamento e/o variante di un edificio già esistente.

CONSIDERATO inoltre che è stato rinvenuto un certificato di agibilità per l'ampliamento dell'edificio scolastico, datato 23/09/1968, avente ad oggetto la costruzione del corpo "ala est", costituita da seminterrato, piano rialzato, primo piano, nonché del sopralzo del "corpo ovest", lasciando dunque legittimamente desumere che l'inizio dell'edificazione, come documentato dalle sopra elencate planimetrie, risalga a ben prima del 01/09/1967.

RINVENUTA poi la seguente documentazione:

- concessione edilizia n. 378 del 27/10/1992 per modifiche interne;
- concessione edilizia n. 205 del 02/08/1993 in variante alla suddetta pratica;
- dichiarazione di agibilità prot. n. 15495 del 21/04/2008;

CONSIDERATO che nel fascicolo dei fabbricati scolastici esistente presso l'archivio edilizio del Comune di Desio non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi diversi da quelli sopra menzionati;

RILEVATO che, a seguito di sopralluogo eseguito da perito incaricato nel novembre 2024, la sagoma del fabbricato ed il suo volume sono conformi agli ultimi titoli edilizi citati;

VISTO tutto quanto sopra esposto,

### **ATTESTA**

**con riferimento all'immobile situato in Desio, all'incrocio fra via Galeno, via Ortigara e via Manzoni, catastalmente individuato al foglio 51, mapp. 41-48-430, la legittimità dello stato dell'immobile, non risultando essere state realizzate altre opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi edilizi successivi a quelli esistenti agli atti e richiamati in premessa.**

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

*Arch. Floriana Petracco*

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005  
e del DPCM 22.02.2013 e ss.mm.ii.