

**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 GARIBALDI, 99-101 DESIO



Via Sciviero 30, 20861 Brugherio (MB)

Tel. 039/2873616

Fax. 178/2279673

P.Iva 07674480962

Mail : info@stcre.it

Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche	3
2. Riservatezza e privacy.....	4
3. Composizione del portafoglio immobiliare oggetto di perizia	4
4. Localizzazione	5
5. Descrizione.....	7
Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 706	8
Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 708	9
Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 25;	10
Alloggio occupato via Garibaldi n. 99 Foglio 37, mapp. 307, sub. 31	11
Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 30;	12
Box sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 45;	13
Inquadramento urbanistico	14
6. Status occupazionale	15
7. Catasto	15
8. Edilizia	15
9. Superfici.....	16
10. Il mercato immobiliare locale	17
Note sul mercato immobiliare locale	17
Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio	21
Andamento dei prezzi	22
I comparativi di mercato	23
11. La valutazione	24
12. Allegati :	26



1. Contenuti e premesse metodologiche

Il geom. Dario Carozzo, 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, l'appartamento censito al sub 31 risultava occupato al momento del sopralluogo e verrà liberato al momento 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 13/01/2026, data sopralluogo 04/12/2024 a cura del Geom. Dario Carrozzo sulla base di informazioni e dati raccolti alla data del 13/01/2026
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.

- alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 706;
- alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 708;
- alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 25;
- alloggio occupato via Garibaldi n. 99 Foglio 37, mapp. 307, sub. 31;
- alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 30;
- box sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 45;



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 km² 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.

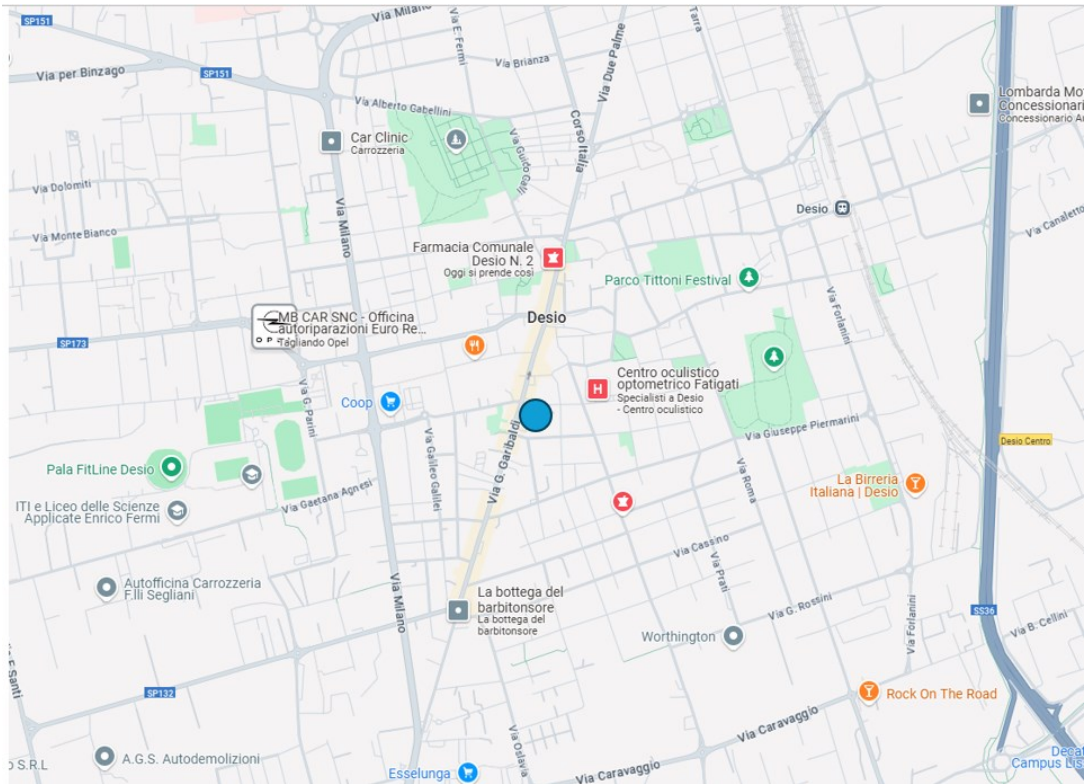
Le infrastrutture sono moderne e ben sviluppate, e ci sono numerose iniziative per i giovani e le famiglie, tra cui scuole, biblioteche e spazi ricreativi.

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 Garibaldi 99-101 è semicentrale, non distante dal centro storico cittadino, a vocazione prettamente residenziale.





5. Descrizione

Gli immobili oggetto della presente, sono inseriti in un contesto condominiale di natura residenziale che si eleva su complessivi 10 piani f.t. avente accesso da Via Garibaldi 99b e da Via Garibaldi 101.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. con facciate esterne finite in civile intonaco e si presenta esternamente in un mediocre stato manutentivo con necessari interventi su facciate e balconi.



Esterni



Esterni



Esterni



Esterni



Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 706

Appartamento posto al piano quarto con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucinotto, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette, parquet e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria.



Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 708

Appartamento posto al piano primo con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette, parquet e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un sufficiente stato manutentivo generale e necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria.



Alloggio sfitto VIA Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 25;

Appartamento posto al piano quinto con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, cucinotto, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette, parquet e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria.



Alloggio occupato via Garibaldi n. 99 Foglio 37, mapp. 307, sub. 31

Appartamento posto al piano quarto, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, wc e due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in gres porcellanato, con infissi interni in legno ed esterni in pvc con vetrocamera.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo a seguito della recente ristrutturazione.



Alloggio sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 30;

Appartamento posto al piano sesto con annessa cantina al piano S1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre due balconi.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione in marmette, parquet e ceramica, con infissi interni in legno ed esterni in legno vetro singolo.

L'immobile è caratterizzato da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato e da impianto di acqua calda autonomo.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato manutentivo generale e necessita di radicali opere di manutenzione straordinaria.



Box sfitto via Garibaldi n. 101 Foglio 37, mapp. 310, sub. 45;

Autorimessa privata posta al piano S1 dotata di claire non automatizzata.

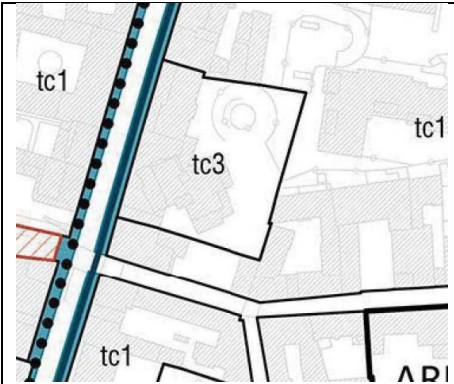
	
Interni	



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 "tc 3 Tessuto continuo Discontinuità edilizie"

	<p>Art. 28 - tc3 Discontinuità edilizie</p> <p>Definizione dell'ambiente edilizio Comprendono edifici che hanno introdotto una rottura nel tessuto continuo dal punto di vista altimetrico e/o nella disposizione al suolo (arretramenti, rottura di fronti continui, introduzione di elementi aggettanti, portici estranei all'edilizia storica, etc.).</p> <p>Obbiettivi e indirizzi Consentire l'adattamento degli edifici a nuove esigenze abitative e tecnologiche, favorire in caso di demolizione e ricostruzione il ripristino del tessuto continuo.</p> <p>Parametri e indici IF: SL esistente IC: esistente H: 3 piani (In caso di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione per i quali la contemporanea verifica dei parametri e indici impedisse la realizzazione di tutta la SL esistente la parte eccedente potrà essere riconosciuta nelle proposte di pianificazione attuativa relativa agli ARU_t incrementata del 20%).</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse Ai piani terra: - Residenza (R); - Servizi alle imprese e alle persone (T2 e T3); - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale servizi pubblici attrezzature e servizi pubblici, di interesse collettivo (S1 e S4, purché con SL inferiore ai 300 mq); - Commercio (C1 e C5); - Produzione di beni e servizi (P1 purché compatibili con la residenza e P6). Ai piani superiori: - Destinazioni principali: Residenza (R); - Destinazioni compatibili: Servizi alle imprese e alle persone (T2).</p> <p>Tipo e modalità di intervento Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle linee guida.</p> <p>Indicazioni specifiche per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.</p> <p>Linee Guida agli interventi Regole insediative. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, è fatto obbligo il rispetto dell'allineamento continuo al filo della strada. Regole edilizie. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm. Regole per gli spazi aperti. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia si dovrà garantire la ricostruzione di corti interne. Lo spazio aperto delle corti dovrà mantenere una totale unitarietà, non sono ammesse fioriere permanenti, muretti, etc. Eventuali piantumazioni dovranno avvenire alla quota di campagna della corte, nel mantenimento delle permeabilità.</p>
---	--



Si precisa che, in riferimento al al sub. 31 del civico 99, verrà avviato il procedimento circa la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. all'art 12 d.lgs. 42/2004 in quanto ha oltre 70 anni.

6. Status occupazionale

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati, fatta esclusione del sub 31 che risultava occupato al momento del sopralluogo e verrà liberato al momento della vendita.

7. Catasto

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

Indirizzo	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1	37	310	706	A/3	4	4,5 vani	360,23 €
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 1-S1	37	310	708	A/3	4	6 vani	480,30 €
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6	37	310	25	A/3	4	4,5 vani	360,23 €
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 99 Piano 4	37	310	31	A/3	4	4 vani	320,20 €
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6	37	310	30	A/3	4	5,5 vani	440,28 €
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1	37	310	45	C/6	6	14 mq	73,03 €

Rispetto alle planimetrie catastali in atti è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni nei soli subb 706/708 e 30. 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:

- Permesso di costruzione nr 8803/164 1968 del 10/07/1968
- Permesso di costruzione in variante nr 3200/46 1969 del 29/12/1969
- Permesso di abitabilità 8803/164 - 3200/46 1968/1969 del 07/02/1972

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

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
706	Via Gabribaldi 101	4	Appartamento	75,786	1	75,79
	Via Gabribaldi 101	4	Balcone	11,15	0,3	3,345
	Via Gabribaldi 101	S1	Cantina	7,346	0,25	2
				94,282		80,97

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
708	Via Gabribaldi 101	1	Appartamento	106,7	1	106,70
	Via Gabribaldi 101	1	Balconi	23,38	0,3	7,014
	Via Gabribaldi 101	S1	Cantina	10,802	0,25	3
				140,882		116,41

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
25	Via Gabribaldi 101	6	Appartamento	75,786	1	75,79
	Via Gabribaldi 101	6	Balconi	11,15	0,3	3,345
	Via Gabribaldi 101	S1	Cantina	7,346	0,25	2
				94,282		80,97

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
31	Via Gabribaldi 99	4	Appartamento	84,27	1	84,27
	Via Gabribaldi 99	4	Balconi	7,1	0,3	2,13
				91,37		86,40

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
30	Via Gabribaldi 101	6	Appartamento	115	1	115,00
	Via Gabribaldi 101	6	Balconi	12,5	0,3	3,75
	Via Gabribaldi 101	S1	Cantina	16,6	0,25	4
				144,1		122,90

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale
45	Via Gabribaldi 101	S1	Box	14	1	14,00
				14		14,00



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



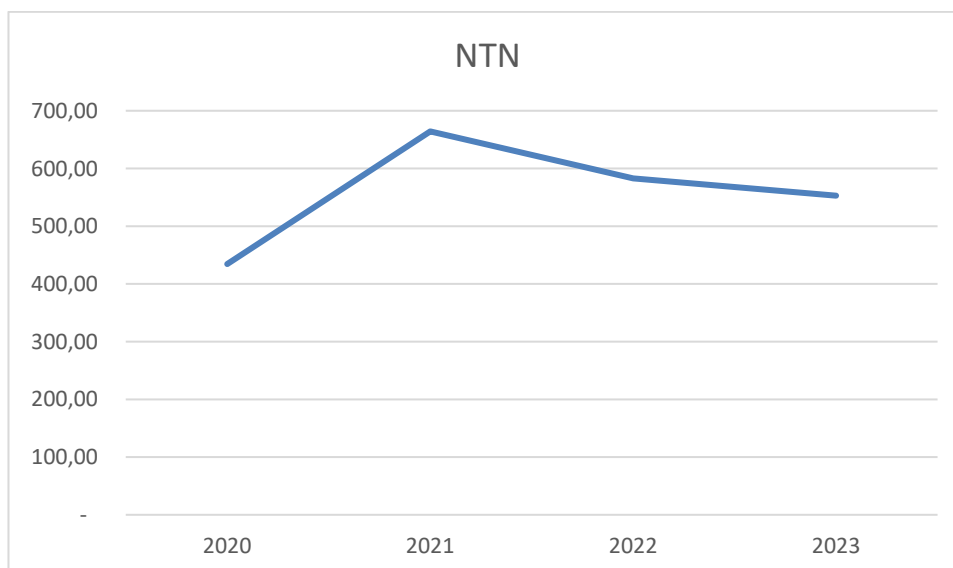
posizione e delle caratteristiche dell'immobile.

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.

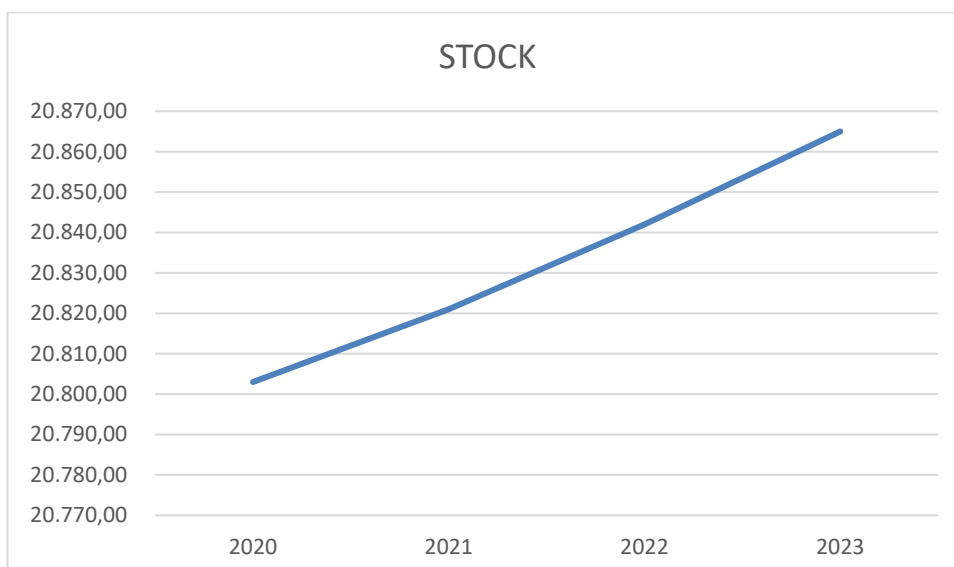
	2020	2021	2022	2023
NTN	434,41	664,24	582,97	552,85
STOCK	20.803,00	20.821,00	20.842,00	20.865,00
IMI	2,09%	3,19%	2,80%	2,65%

Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio



Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

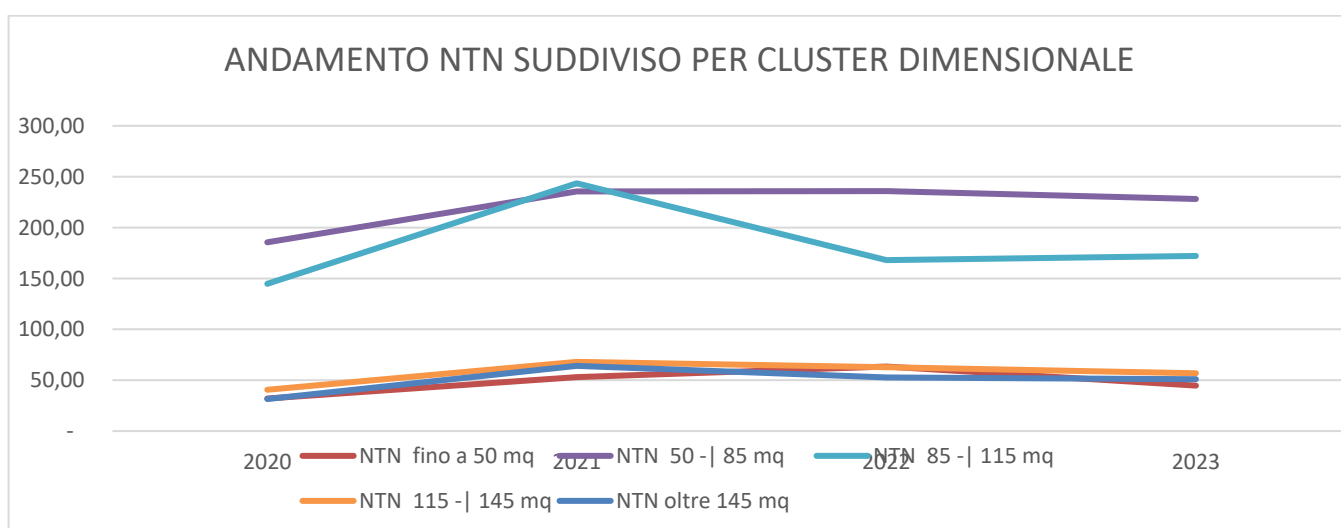


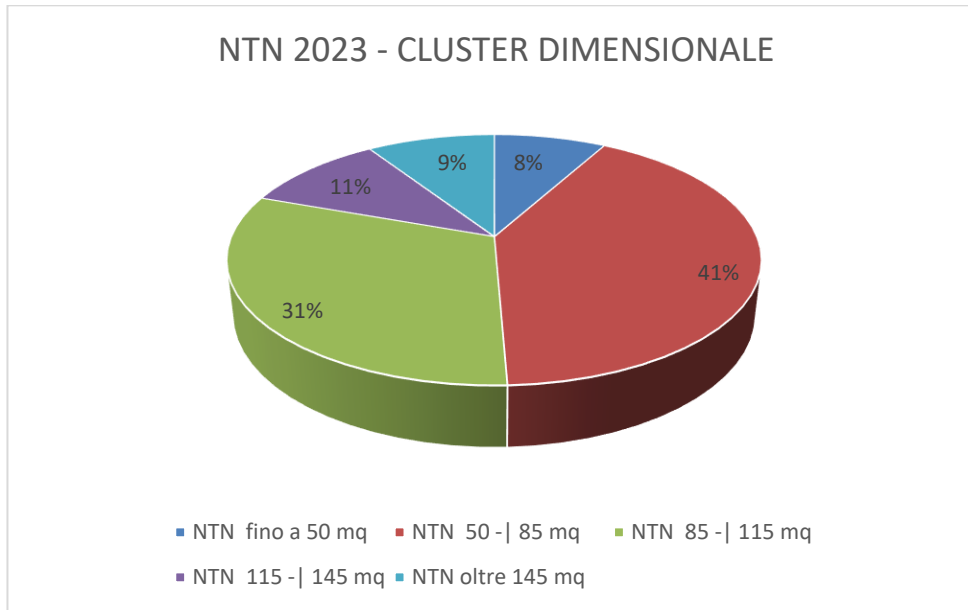


Fonte : Dati Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

	NTN fino a 50 mq	NTN 50 - 85 mq	NTN 85 - 115 mq	NTN 115 - 145 mq	NTN oltre 145 mq
2020	32,00	185,55	144,75	40,61	31,50
2021	53,00	235,59	243,51	68,04	64,10
2022	63,45	235,86	168,07	62,86	52,73
2023	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 2025 - 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	1500	2050	L	5,5	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2550	L	8	10,5	L
Box	Normale	750	1200	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	4,7	6,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2400	L	6,7	8,5	L

[Stampa](#)

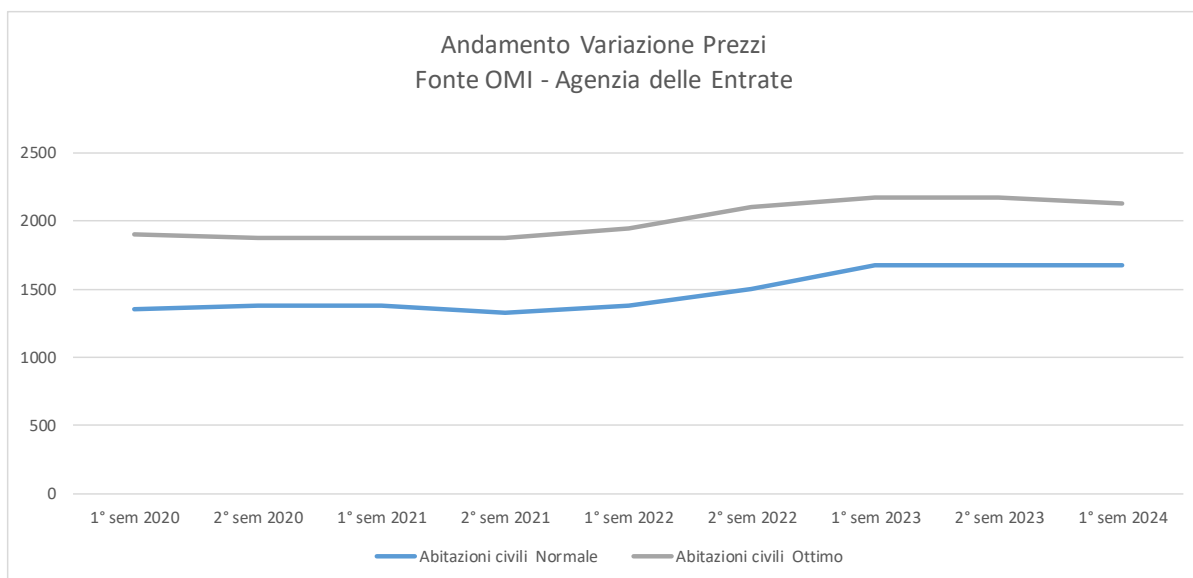
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



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.



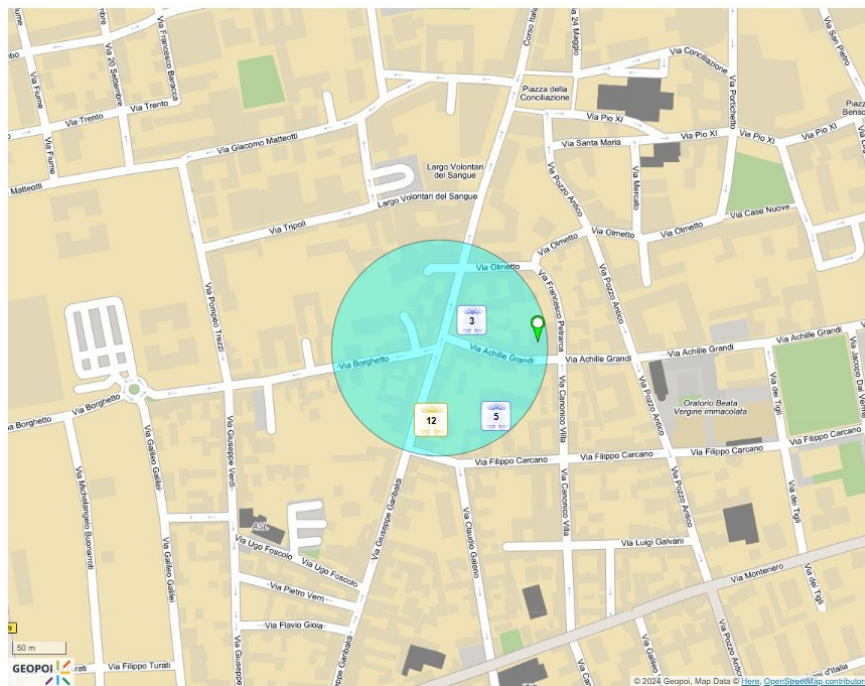
I comparativi di mercato

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona, il valore medio per le unità oggetto di analisi, di taglio medio ad un piano medio si attesta in €/mq 1.200 che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile.

Id	Foto	Indirizzo	Descrizione	Stato manutenivo	Sup. Commerciale	Richiesta €	Richiesta €/mq	Sconto trattativa	K dimensione	K stato manutenivo	K località	K piano	€/mq riponderato
1		via fratelli cervi n. 31	bilocale	Sufficiente	65	119.000,00 €	1.830,77 €	90%	100%	80%	100%	100%	1.318,15 €
2		via giacomo matteotti 72	trilocale	Sufficiente	80	140.000,00 €	1.750,00 €	90%	100%	70%	100%	100%	1.102,50 €
3		via giorgio pallavicini	trilocale	Sufficiente	80	145.000,00 €	1.812,50 €	90%	100%	70%	100%	100%	1.141,88 €
4		via carla forlanini n.33	bilocale	Sufficiente	70	119.000,00 €	1.700,00 €	90%	100%	75%	100%	100%	1.147,50 €
5		via alcide de gasperi n.22	bilocale	Sufficiente	64	129.000,00 €	2.015,63 €	90%	100%	75%	100%	100%	1.360,55 €
Media													1.214,12 €

E' stata poi effettuata un' analisi dei prezzi medi di compravendite effettuate in zona nel corso dell'ultimo anno.

Il valore medio di transazione è pari a 1250 euro/mq in line con quanto riscontrato sull'immobile.






Fonte : Agenzia delle Entrate



Nello stesso condominio è stato compravenduto nel 2024 un lotto di appartamenti e pertinenze ad un prezzo medio di 1300 €/mq,

Via Garibaldi 101 Box

Id	Foto	Indirizzo	Descrizione	Stato manutenivo	Sup. Commerciale	Richiesta €	Richiesta €/mq	Sconto traffativa	K dimensione	K stato manutenivo	K localion	K piano	€/mq riponderato
1		Stesso complesso	Box	Sufficiente	15	21.000,00 €	1.400,00 €	90%	100%	100%	100%	100%	1.260,00 €
2		Stesso complesso	Box	Sufficiente	15	19.000,00 €	1.266,67 €	90%	100%	100%	100%	100%	1.140,00 €
3		Stesso complesso	Box venduto nel 2024	Sufficiente	15	15.000,00 €	1.000,00 €	90%	100%	100%	100%	100%	900,00 €
Media													1.100,00 €

11. La valutazione

Il metodo di valutazione adottato

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.



La valutazione

Sulla base delle analisi di mercato effettuate in zona , secondo quanto emerso nei capitoli precedenti, la scrivente ha ritenuto opportuno attribuire un valore che oscilla tra i 1.100 ed i 1.250 €/mq, in funzione del piano e dello stato manutentivo.

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
706	Via Gabribaldì 101	4	Appartamento	75,786	1	75,79	1.100,00	83.364,60
	Via Gabribaldì 101	4	Balcone	11,15	0,3	3,345	1.100,00	3.679,50
	Via Gabribaldì 101	S1	Cantina	7,346	0,25	2	1.100,00	2.020,15
				94,282		80,97		89.064,25

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
708	Via Gabribaldì 101	1	Appartamento	106,7	1	106,70	1.250,00	133.375,00
	Via Gabribaldì 101	1	Balconi	23,38	0,3	7,014	1.250,00	8.767,50
	Via Gabribaldì 101	S1	Cantina	10,802	0,25	3	1.250,00	3.375,63
				140,882		116,41		145.518,13

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
25	Via Gabribaldì 101	6	Appartamento	75,786	1	75,79	1.100,00	83.364,60
	Via Gabribaldì 101	6	Balconi	11,15	0,3	3,345	1.100,00	3.679,50
	Via Gabribaldì 101	S1	Cantina	7,346	0,25	2	1.100,00	2.020,15
				94,282		80,97		89.064,25

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
31	Via Gabribaldì 99	4	Appartamento	84,27	1	84,27	1.250,00	105.337,50
	Via Gabribaldì 99	4	Balconi	7,1	0,3	2,13	1.250,00	2.662,50
				91,37		86,40		108.000,00

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
30	Via Gabribaldì 101	6	Appartamento	115	1	115,00	1.100,00	126.500,00
	Via Gabribaldì 101	6	Balconi	12,5	0,3	3,75	1.100,00	4.125,00
	Via Gabribaldì 101	S1	Cantina	16,6	0,25	4	1.100,00	4.565,00
				144,1		122,90		135.190,00

Sub	Indirizzo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda	k Virtualizzazione	Sup. Commerciale	€/mq	Totale €
45	Via Gabribaldì 101	S1	Box	14	1	14,00	1.100,00	15.400,00
				14		14,00		15.400,00

Sulla base delle indagini di mercato e sulla base delle considerazioni assunte nei paragrafi precedenti si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari, arrotondato, a **€ 582.000,00**



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, 13/01/2026

Il Tecnico



12. Allegati :

- Visure e planimetrie catastali
- Attestazione di legittimità



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 25

INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO	(1) Proprieta'
---	-----------------	----------------

Unità immobiliare dal 19/12/2024

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		37	310	25			A/3	4	4,5 vani	Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m²	Euro 360,23	VARIAZIONE del 12/05/1977 Pratica n. MI0616549 in atti dal 19/12/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20437.1/1977)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: acquisizione planimetria											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

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	
1		37	310	25			A/3	4	4,5 vani		Euro 360,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114137 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21388.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/1994

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		37	310	25			A/3	4	4,5 vani		Euro 360,23 L. 697.500	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/1994 in atti dal 24/01/1994 RETTIFICA DEL NUMERO CIVICO (n. 702025.25/1994)

Indirizzo VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6

Notifica		Partita	1011751	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

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		37	310	25			A/3	4	4,5 vani		L. 697.500	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 09/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02759/1990)

Indirizzo VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 6

Notifica		Partita	3619	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare 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		37	310	25								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 6

Notifica		Partita	3619	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 - L.REG.9-3-78 N.23 Voltura n. 702025.61/1994 in atti dal 24/01/1994	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.C.A.ENTE COMUNALE ASSISTENZA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

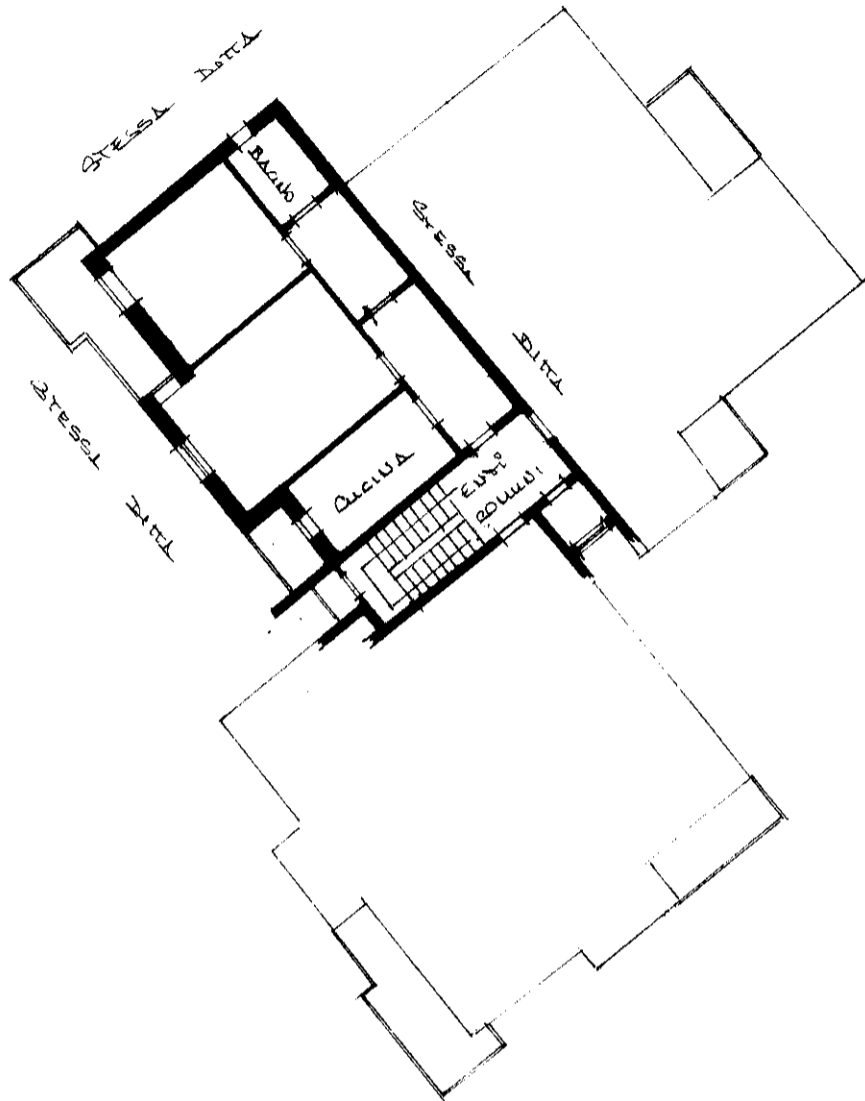
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

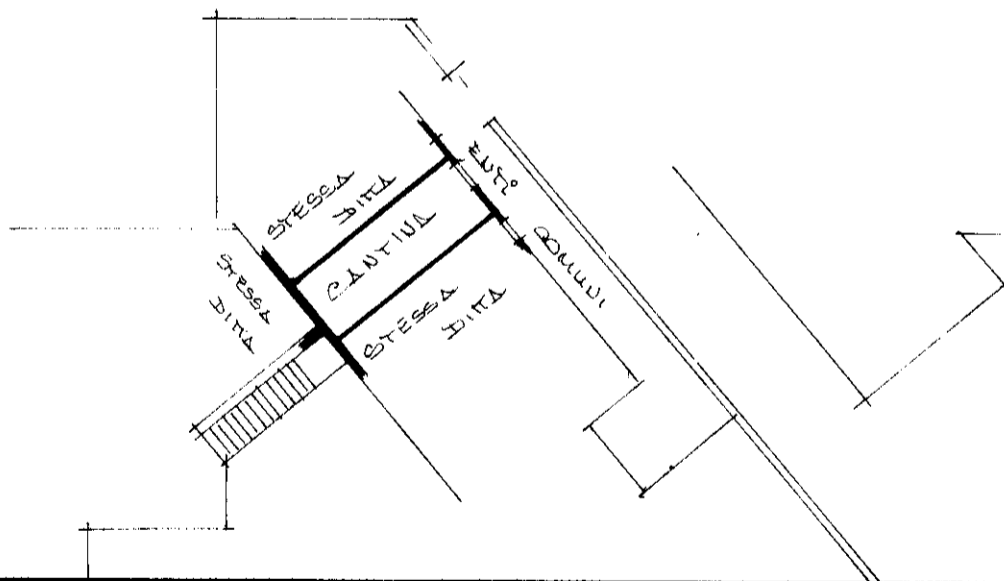
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via G. GARIBALDI 10/1
Ditta ENTE COMUNALE ASSISTENZA - VIA MONS. CATTANEO, 17 - DESIO -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

5/A

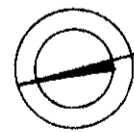


PIANO QUINTO
H = 3.00



PIANO INTERMEDIO
H = 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	3619
PARTITA	2951
FOGLIO	37
MAPPALE	310
IBALTERNO	25

12 MAG 77 - 20437

Compilata dal INA.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ELIGIO MEDA
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di MILANO
DATA 25-2-1977
Firma: [Signature]

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via F. Turati, 26 - Telefono 660227

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 30

INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO	(1) Proprieta'
---	-----------------	----------------

Unità immobiliare dal 20/08/2025

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		37	310	30			A/3	4	5,5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 110 m²	Euro 440,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2025 Pratica n. MI0574206 in atti dal 20/08/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 574206.1/2025)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 6											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: variazione su istanza di parte del 20/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. mi0573797 del 2025 variazione di toponomastica (correzione del piano) - istanza n. mi0573797/2025											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2024

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		37	310	30			A/3	4	5,5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 110 m²	Euro 440,28	VARIAZIONE del 12/05/1977 Pratica n. MI0611598 in atti dal 17/12/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20442.1/1977)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: abbinamento planimetria prot. 20442 del 12/05/1977				

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	
1		37	310	30			A/3	4	5,5 vani		Euro 440,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114142 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21393.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7										
Notifica		Partita		Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/1994

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		37	310	30			A/3	4	5,5 vani		Euro 440,28 L. 852.500	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/1994 in atti dal 24/01/1994 RETTIFICA DEL NUMERO CIVICO (n. 702025.30/1994)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7										
Notifica		Partita	1011751		Mod.58	-						

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

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		37	310	30			A/3	4	5,5 vani		L. 852.500	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 09/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02764/1990)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 7				
Notifica		Partita	3619	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare 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		37	310	30								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 7				
Notifica		Partita	3619	Mod.58	-

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

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 - L.REG.9-3-78 N.23 Voltura n. 702025.61/1994 in atti dal 24/01/1994	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.C.A.ENTE COMUNALE ASSISTENZA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

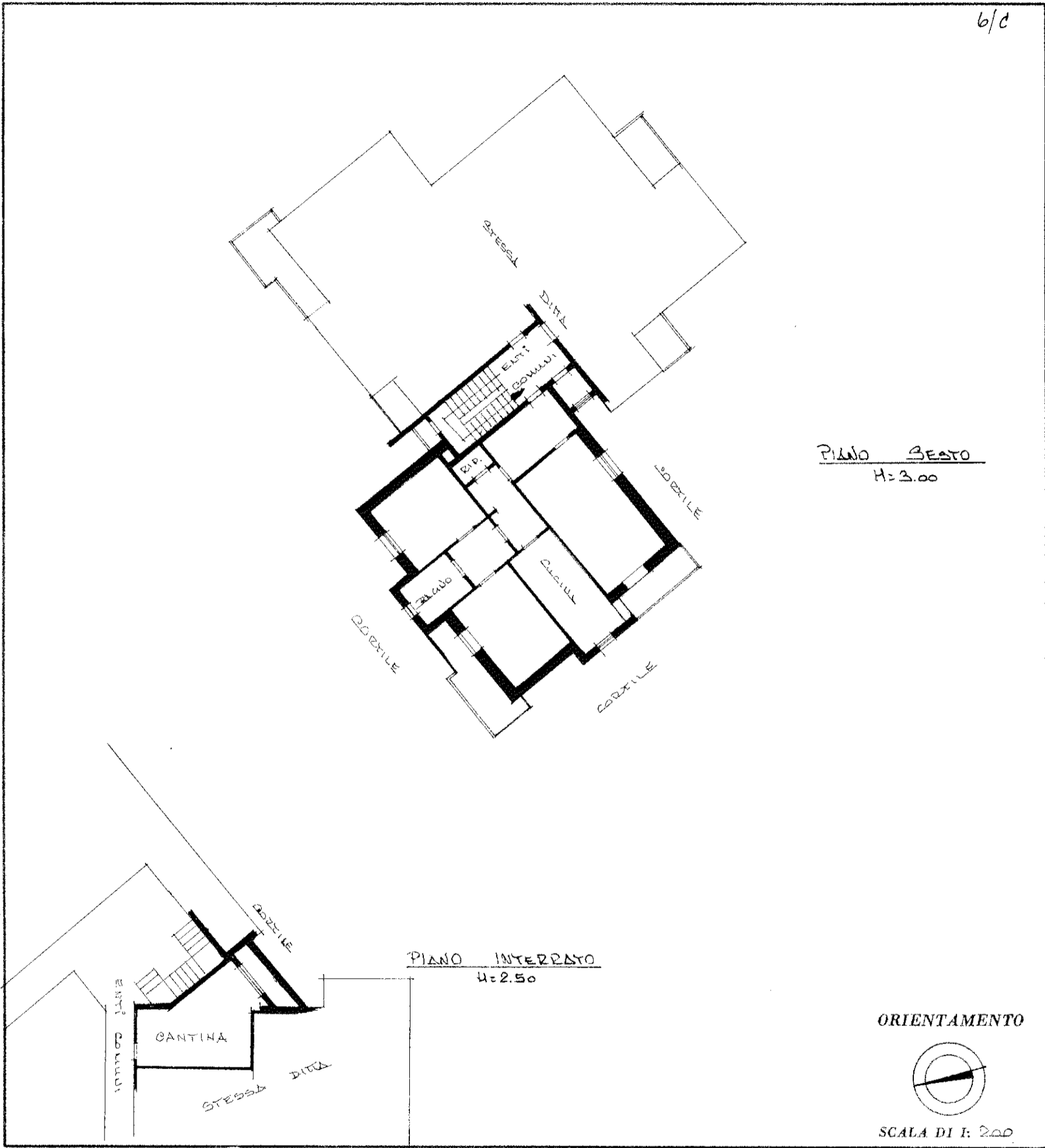
Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via G. GARIBALDI 10/1
Ditta ENYE COMMUNE ASSISTENZA VIA MONS. CATTANEO, 17 - DESIO -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



b/c

PIANO SESTO
H=3.00

PIANO INTERRATO
H=2.50

ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

PARTITA

FOGLIO

MAPPALE

SUBALTERNO

3619
~~2451~~
37
310
30

12MAG77- 20442

Compilata dal

ING.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ELIGIO MEDA

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

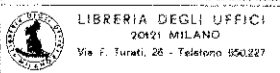
della Provincia di MILANO

DATA

25-2-1977

Firma:

Eligio Meda



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 31

INTESTATO

1	DE VITO Antonio nato a DESIO (MB) il 31/01/1958	DVTNTN58A31D2861*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	-------------------	--

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		37	310	31			A/3	4	7 vani	Totale: 154 m² Totale: escluse aree scoperte**: 131 m²	Euro 560,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7-8											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	310	31			A/3	4	7 vani		Euro 560,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2012 Pratica n. MI0823903 in atti dal 16/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95523.1/2012)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7-8				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	310	31			A/3	4	7 vani		Euro 560,36	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/02/2012 Pratica n. MI0092401 in atti dal 13/02/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10646.1/2012)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 7-8										
Notifica					Partita					Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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	
1		37	310	31			A/3	4	7 vani		Euro 560,36	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114143 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21394.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 8 - 9										
Notifica					Partita					Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/1994

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		37	310	31			A/3	4	7 vani		Euro 560,36 L. 1.085.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/1994 in atti dal 24/01/1994 RETTIFICA DEL NUMERO IVICO (n. 702025.31/1994)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 8 - 9										
Notifica						Partita		1011751		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

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		37	310	31			A/3	4	7 vani		L. 1.085.000	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 09/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02765/1990)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 8 - 9										
Notifica						Partita		3619		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare 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		37	310	31								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 8 - 9										
Notifica						Partita		3619		Mod.58		-

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione degli intestati dal 15/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE VITO Antonio nato a DESIO (MB) il 31/01/1958	DVTNTN58A31D2861*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/07/2008 Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO Sede DESIO (MI) Repertorio n. 95460 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 55402.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/07/2008			

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta' fino al 15/07/2008
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 - L.REG.9-3-78 N.23 Voltura n. 702025.61/1994 in atti dal 24/01/1994			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.C.A.ENTE COMUNALE ASSISTENZA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0530331 del 15/07/2015

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

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 99

Identificativi Catastali:

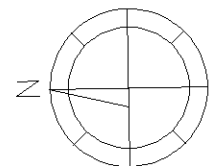
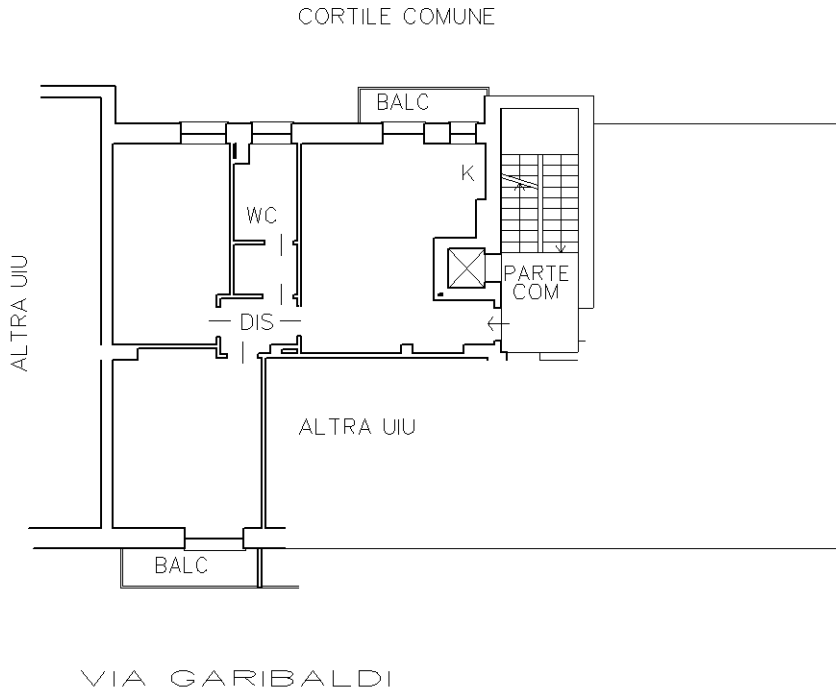
Sezione:
Foglio: 37
Particella: 307
Subalterno: 31

Compilata da:
Magri Alessandra
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Monza E Brianza N. 00988

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO QUARTO
H=3.00 mt.



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 45

INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO	(1) Proprieta'
---	-----------------	----------------

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		37	310	45			C/6	6	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 73,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

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	
1		37	310	45			C/6	6	14 m²		Euro 73,03	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114157 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21408.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/1994

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		37	310	45			C/6	6	14 m ²		Euro 73,03 L. 141.400	VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 in atti dal 24/01/1994 L. REG.9-3-78 N.23 (n. 702025.61/1994)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1										
Notifica		Partita					1011751		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/1994

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		37	310	45			C/6	6	14 m ²		L. 141.400	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/1994 in atti dal 24/01/1994 RETTIFICA DEL NUMERO CIVICO (n. 702025.45/1994)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 110 Piano S1										
Notifica		Partita					3619		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

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		37	310	45			C/6	6	14 m ²		L. 141.400	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 09/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02779/1990)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1										
Notifica		Partita					3619		Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare 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		37	310	45								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1										
Notifica						Partita		3619		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 - L.REG.9-3-78 N.23 Voltura n. 702025.61/1994 in atti dal 24/01/1994	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.C.A.ENTE COMUNALE ASSISTENZA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

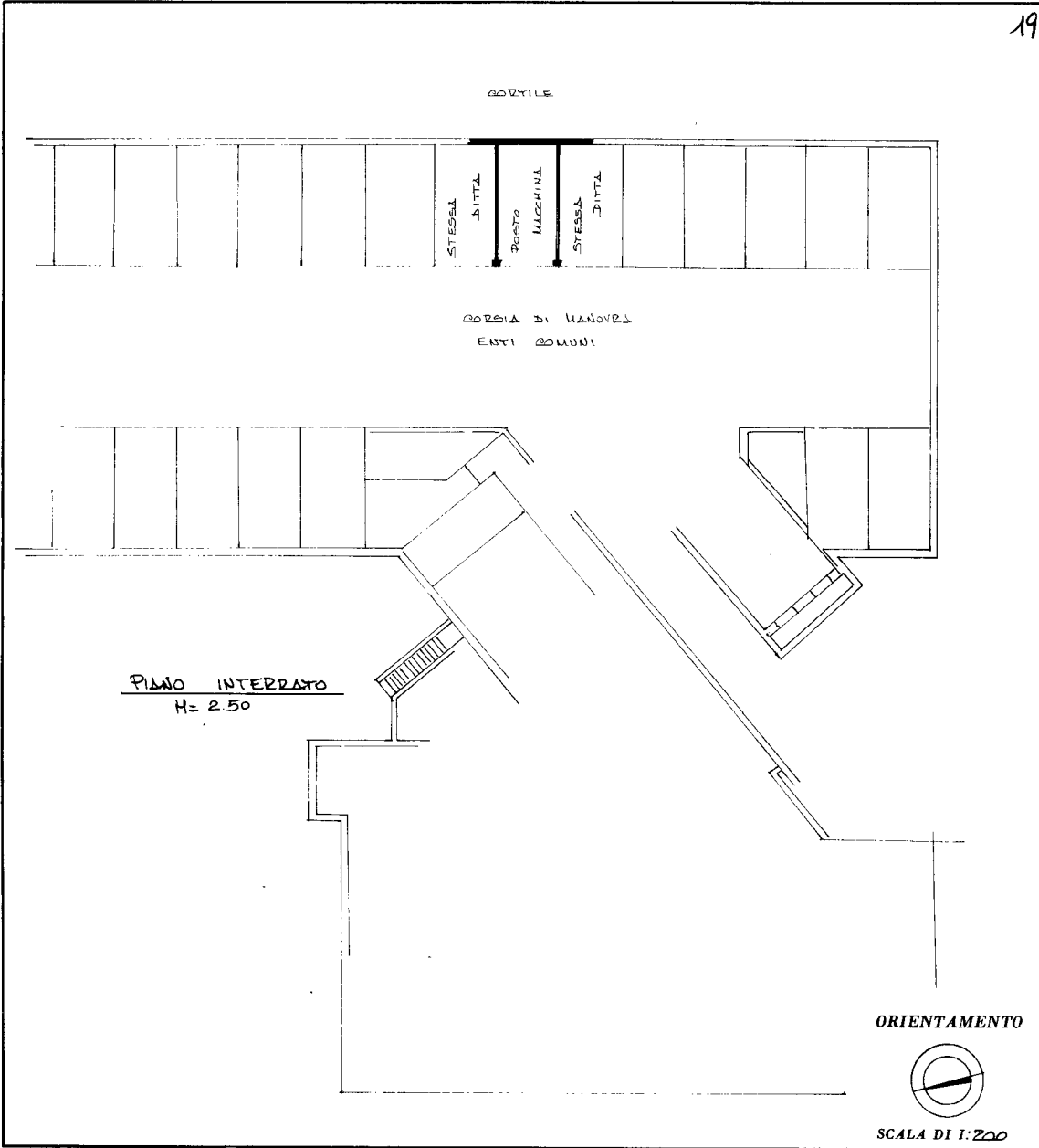
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DESIO Via GARIBALDI 10/11

Ditta ENTE COMUNALE ASSISTENZA - VIA MONS. CATTANEO, 17 - DESIO -

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PARTITA	2951
PROT. N°	FOGLIO	37
	MAPPALE	310
	SUBALTERNO	45

121AG77- 20404

Compilata dal INC.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ELIGIO UEDA
Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di MILANO
DATA 25-2-1977
Firma: [Signature]

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via F. Turati, 28 - Telefono 690227

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2026 - Comune di DESIO(D286) - < Foglio 37 - Particella 310 - Subalterno 45 >
 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 706

INTESTATO

1	COMUNE DI DESIO	(1) Proprieta'
---	-----------------	----------------

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		37	310	706			A/3	4	4,5 vani	Totale: 81 m² Totale: escluse aree scoperte**: 78 m²	Euro 360,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1											
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 D286 - Foglio 37 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2015

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		37	310	706			A/3	4	4,5 vani		Euro 360,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0128660 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113981.1/2015)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

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 D286 - Foglio 37 - Particella 310

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	
1		37	310	706			A/3	4	4,5 vani		Euro 360,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114177 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21428.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2000

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		37	310	706			A/3	4	4,5 vani		Euro 360,23 L. 697.500	VARIAZIONE del 05/05/2000 in atti dal 05/05/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 252746.1/2000)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Situazione degli intestati dal 05/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 05/05/2000 in atti dal 05/05/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 252746.1/2000)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 37 Particella 310 Subalterno 22; Foglio 37 Particella 310 Subalterno 24; Foglio 37 Particella 310 Subalterno 501; Foglio 37 Particella 310 Subalterno 502;

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

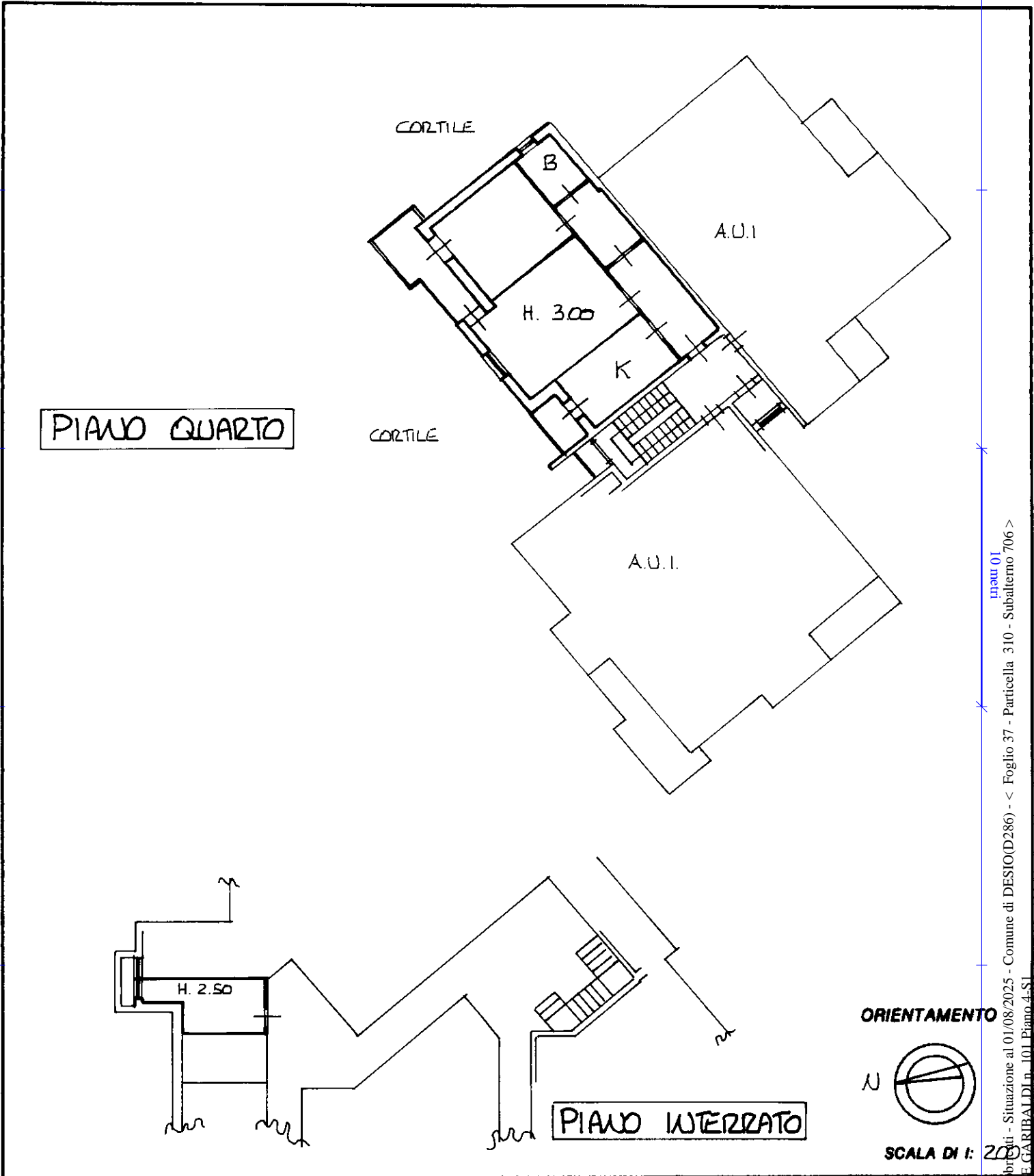
MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di DESIO via GARIBALDI civ. 101



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
CHINAGLIA CLAUDIO
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 8922
data APR 2000 firma geom. Claudio Chinaglia

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 37
n. 310 sub. 706
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 05/05/2000 - Data: 01/08/2025 - n. T57461 - Richiedente: MTTFNC73S531625E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

invar 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2025 - Comune di DESIO(D286) - < Foglio 37 - Particella 310 - Subalterno 706 >
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 4-S1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Comune di DESIO (Codice:D286)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 37 Particella: 310 Sub.: 708

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 26/09/2025

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		37	310	708			A/3	4	6 vani	Totale: 119 m² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m²	Euro 480,30	VARIAZIONE del 21/06/2000 Pratica n. MI0645579 in atti dal 26/09/2025 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 57293.1/2000)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 1-S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: abbinamento planimetria n. 57293 del 21/06/2000 - istanza n. 645544/2025.											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D286 - Foglio 37 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2024

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		37	310	708			A/3	4	6 vani	Totale: 119 m² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m²	Euro 480,30	VARIAZIONE del 21/06/2000 Pratica n. MI0575468 in atti dal 29/11/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 57293.1/2000)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 1-S1				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: --abbinamento scheda planimetrica prot.n.057293 del 21/06/2000				

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2015

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		37	310	708			A/3	4	6 vani		Euro 480,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0128662 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113983.1/2015)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 1-S1										
Notifica											Mod.58 -	
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

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	
1		37	310	708			A/3	4	6 vani		Euro 480,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2005 Pratica n. MI0114179 in atti dal 08/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21430.1/2005)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano 1-S1										
Notifica											Mod.58 -	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2000

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		37	310	708			A/3	4	6 vani		Euro 480,30 L. 930.000	VARIAZIONE del 21/06/2000 in atti dal 21/06/2000 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 57293.1/2000)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 101 Piano I-S1				
Notifica		Partita	1011751	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

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

Situazione degli intestati dal 21/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta' fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 21/06/2000 in atti dal 21/06/2000 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 57293.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIOsede in DESIO (MB)	00834770158*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 Pubblico ufficiale . - ALLINEAMENTO DITTA E QUOTE Voltura n. 91258.1/2025 - Pratica n. MI0644902 in atti dal 26/09/2025	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/1994

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		37	310	12			A/3	4	6 vani		L. 930.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/1994 in atti dal 21/01/1994 RETTIFICA DEL NUMERO CIVICO (n. 702025.12/1994)
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 101 Piano S1 - 2										
Notifica		Partita	3619			Mod.58	-					

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

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		37	310	12			A/3	4	6 vani		L. 930.000	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 09/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02746/1990)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 2				
Notifica		Partita	3619	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare 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		37	310	12								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 10 Piano S1 - 2				
Notifica		Partita	3619	Mod.58	-

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

Situazione degli intestati dal 24/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI DESIO		(1) Proprieta' fino al 21/06/2000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1994 - L.REG.9-3-78 N.23 Voltura n. 702025.61/1994 in atti dal 24/01/1994	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E.C.A.ENTE COMUNALE ASSISTENZA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/01/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

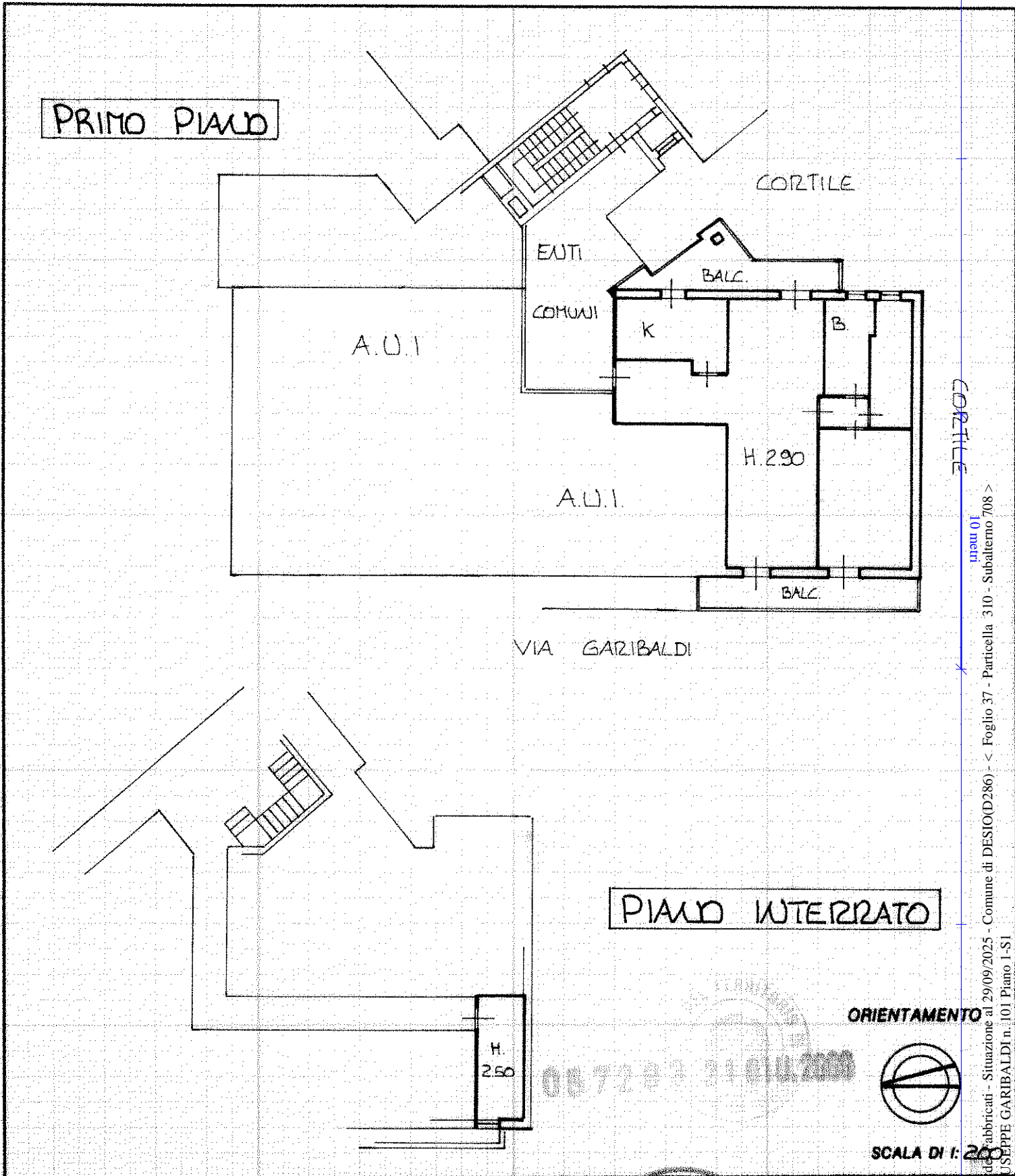
MODULARIO
F. rig. rend. 497



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 DESIO via GARIBALDI civ. 101



CORTILE
10 metri
> Catasto abbaticati - Situazione al 29/09/2025 - Comune di DESIO(D286) - < Foglio 37 - Particella 310 - Subalterno 708
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 101 Piano I-SI

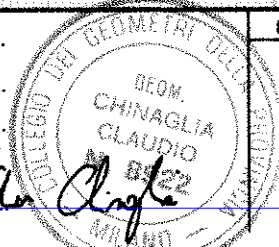
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
CHINAGLIA CLAUDIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 21/06/2000 - Data: 29/09/2025 - n. T148137 - Richiedente: MTTFNC73S531625E
Totale schede formato di 708
n. 310 sub. 708

iscritto all'albo de GEOMETRA
della provincia di MILANO n. 8922
data 1960 Firma geom. Claudio Chinaglia





CITTÀ DI DESIO

AREA TECNICA

Desio, data del protocollo

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

VISTO che con deliberazione n. 215 del 14 giugno 1978 il Consiglio Comunale ha recepito i verbali di ricognizione dei beni immobili dell'Ente Comunale di Assistenza (c.d. E.C.A.), acquisendone il patrimonio immobiliare a seguito dello scioglimento dello stesso E.C.A., deliberato con l.r. 23/1978.

VISTO che al punto 8) di tale elenco ricognitivo è indicato l'edificio al foglio 37, mapp. 243, relativo alla via Garibaldi n. 99, la cui costruzione risulta avviata anteriormente al 01/09/1967 (progetto esaminato dalla Commissione edilizia del Comune di Desio in data 28/12/1953 n. 8840/543 e successivamente in data 16/04/1954 n. 2270/86).

CONSIDERATO che l'identificativo catastale (mapp. 243) a cui la deliberazione di Consiglio Comunale suddetta fa riferimento è relativo al c.d. "cessato Catasto" rimasto vigente fino al 1956.

CONSIDERATO che nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, definitivamente vigente dal 1962, l'originario mappale 243 ha acquisito in parte l'identificativo 307 (su cui insiste il fabbricato di via Garibaldi n. 99 realizzato anteriormente al 01/09/1967), mentre la porzione del mappale 243 su cui insiste il fabbricato di via Garibaldi n. 101 (realizzato nel 1968) ha acquisito il mappale 310.

CONSIDERATO che le opere relative al fabbricato insistente sul mapp. 307, di cui fanno parte le unità immobiliari situate al civico n. 99 di via Garibaldi, sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, come testimonia il progetto, rinvenuto in archivio edilizio del Comune di Desio, esaminato dalla Commissione edilizia in data 28/12/1953, n. 8840/1953, e successivamente in data 16/04/1954, n. 2270/86.

CONSIDERATO che la costruzione del fabbricato insistente sul mapp. 310, di cui fanno parte le unità immobiliari situate al civico n. 101 di via Garibaldi, è stata autorizzata in forza del permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Desio in data 10/07/1968, prot. n. 8803/164 e successiva variante rilasciata in data 29/12/1969, prot. n. 3200/46 (licenza di abitabilità rilasciata in data 07/02/1972).

RILEVATO che nel fascicolo dei suddetti fabbricati, esistente presso l'archivio edilizio del Comune di Desio, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi diversi da quelli sopra menzionati.

CONSIDERATO che la proprietà dei suddetti fabbricati, a far data dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 215/1978, è sempre stata del Comune di Desio.

RILEVATO che, a seguito di sopralluogo eseguito nel novembre 2024, relativo alle unità immobiliari di cui al foglio 37, mapp. 310, sub. 706 e sub. 708, e a seguito di sopralluogo eseguito nel febbraio 2025 sono state rilevate lievi differenze fra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, in particolare:

- con riferimento all'unità abitativa di cui al foglio 37, mapp. 310, sub. 706 è stato constatato che la cantina risulta di dimensioni pari a 13,8 mq in luogo dei 16,4 mq autorizzati (**Allegato 1**);
- con riferimento all'unità abitativa di cui al foglio 37, mapp. 310, sub. 708 è stata constatata una diversa distribuzione degli spazi interni (**Allegato 2**);

PRECISATO che:

- con riferimento alle unità immobiliari situate presso il complesso di via Garibaldi n. 101 di cui al foglio 37, mapp. 310, sub. 25 e sub. 30, visionate durante il sopralluogo eseguito nel febbraio 2025, non sono state segnalate difformità fra lo stato rilevato e la planimetria catastale presente in atti, salva una diversa distribuzione degli spazi interni per l'unità di cui al sub. 30 (**Allegato 3**);
- con riferimento all'unità immobiliare situata presso il complesso di via Garibaldi n. 99, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 307, sub. 31, visionata durante il sopralluogo eseguito nel febbraio 2025, non sono state segnalate difformità fra lo stato rilevato e la planimetria catastale presente in atti.

LETTO l'art. 34 bis d.p.r. 380/2001 in base al quale:

- al comma 2 si stabilisce che, fuori dai casi delle tolleranze costruttive, *"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"*;
- al comma 2 bis si stabilisce che *"per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*;
- al comma 3 si stabilisce che *"le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali"*.

RITENUTO dunque di ritenere applicabile la citata norma, considerando le lievi difformità riscontrate, suscettibili nelle tolleranze esecutive descritte sopra.

VISTO tutto quanto sopra esposto

ATTESTA

con riferimento:

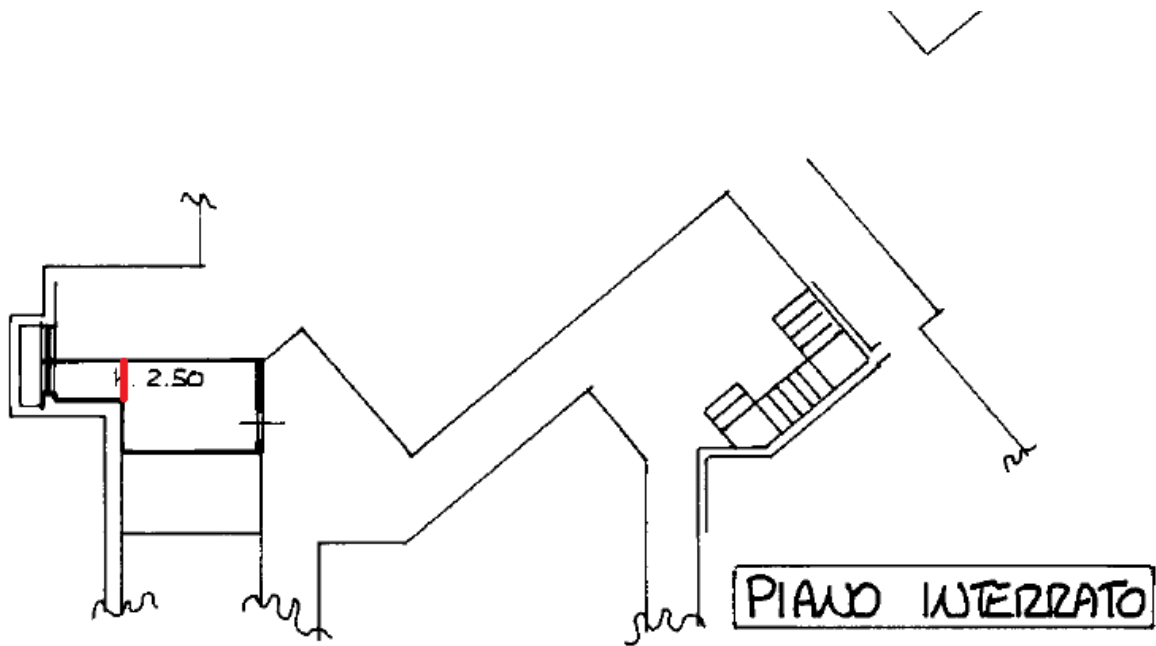
- **alla unità immobiliare situata in Desio, alla via Garibaldi n. 101**, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 310, sub. 706;
- **alla unità immobiliare situata in Desio, alla via Garibaldi n. 101**, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 310, sub. 708;
- **alla unità immobiliare situata in Desio, alla via Garibaldi n. 101**, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 310, sub. 25;
- **alla unità immobiliare situata in Desio, alla via Garibaldi n. 101**, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 310, sub. 30;
- **alla unità immobiliare situata in Desio, alla via Garibaldi n. 99**, catastalmente identificata al foglio 37, mapp. 307, sub. 31;

la legittimità dello stato dell'immobile, considerato che, al di fuori delle difformità riscontrate e rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis, co. 2 e ss. del d.p.r. 380/2001, non risultano 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

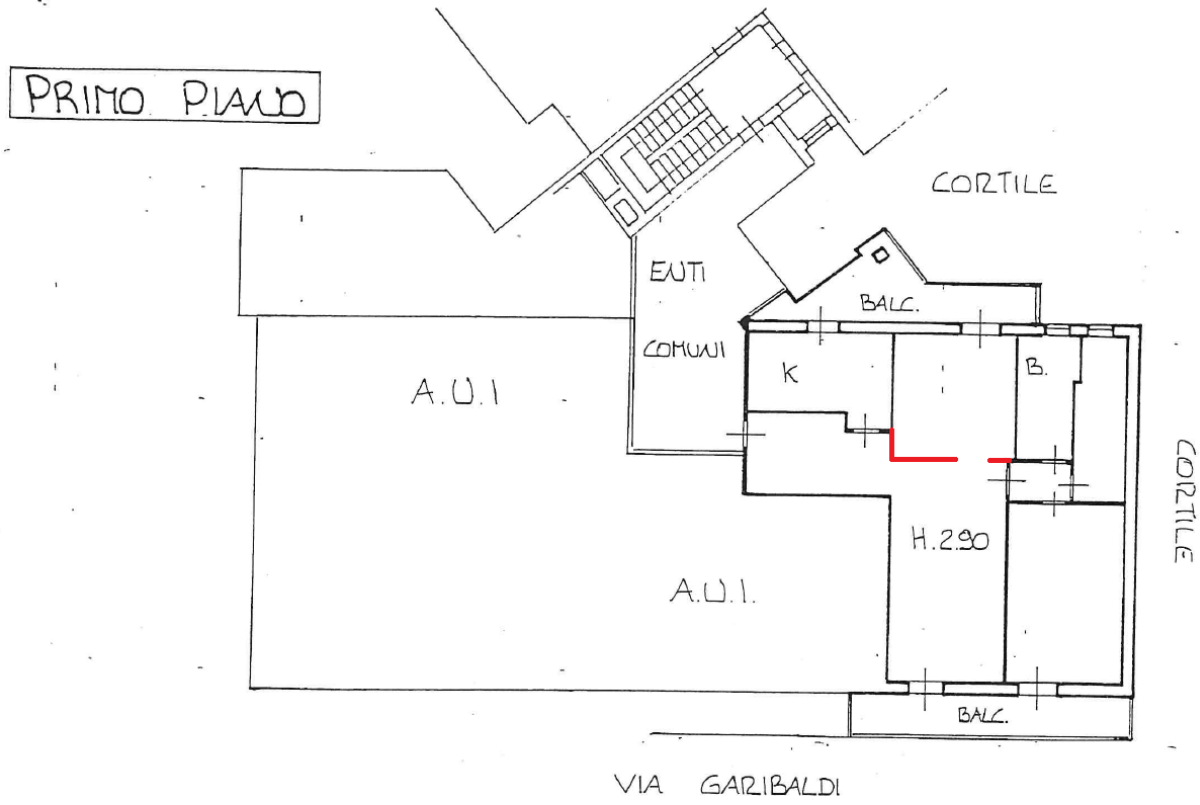
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005
e del DPCM 22.02.2013 e ss.mm.ii.

(Allegato 1)



in rosso le opere esistenti, realizzate in difformità rispetto all'autorizzato

(Allegato 2)



in rosso le opere esistenti, realizzate in difformità rispetto all'autorizzato

(Allegato 3)



in rosso le opere esistenti, realizzate in difformità rispetto all'autorizzato