

A.d.C. Prot. n. 26598 del 03/08/2017
Prot. n. 20927 del 14/06/2017

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Turchetti, 6 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697441 fax. 0039(02)63697687 - up_milano@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità di un immobile di proprietà della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano-Monza-Lodi sito in via Cavallotti civ. 6-8 a Monza, ai fini di una eventuale vendita.



committente

CAMERA di COMMERCIO ARTIGIANATO AGRICOLTURA - Monza Brianza ora Milano Monza Lodi accorpate -
Via Meravigli 9/b - 20123 Milano

PREMESSA

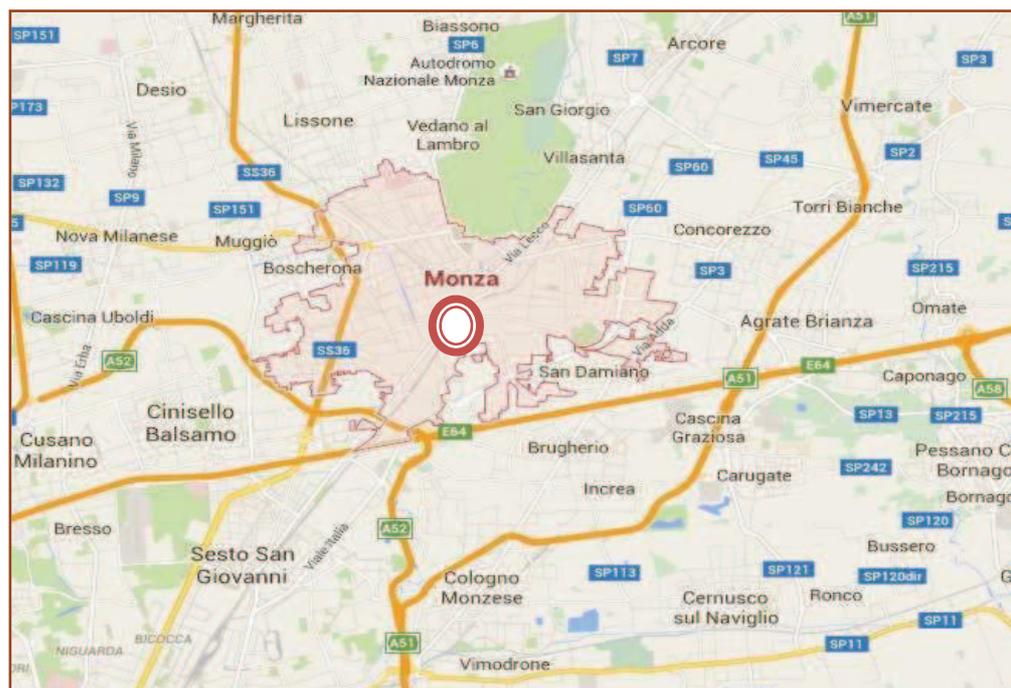
Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 26598 del 3/08/2017 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – U.P. Milano – Territorio e la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Monza Brianza per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, a seguito di richiesta della committenza, con nota n. 8511/U del 13/06/2017, viene redatta la presente relazione di stima avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale, dell'immobile ubicato nel comune di Monza in Via Cavallotti n. 6/8 di proprietà della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Monza Brianza (da ora CAAM) ai fini di una possibile vendita.

Si procede di seguito ad una analisi più dettagliata dei beni oggetto di valutazione.

PARTE PRIMA

1. Descrizione generale del bene

1.1 Notizie di carattere generale



L'immobile in valutazione è ubicato nel comune di Monza, capoluogo della provincia di Monza e della Brianza. La città sorge nell'alta pianura lombarda al margine meridionale della Brianza a soli circa 18 chilometri dal centro di Milano e circa 40 chilometri da Lecco e Como. Il territorio del Comune di Monza si trova nel settore nord est della conurbazione milanese sull'asse infrastrutturale per Lecco ed è attraversato dal fiume Lambro; sorge tra i comuni di Biassono, Villasanta, Concorezzo, Agrate Brianza, Brugherio, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Muggiò, Lissone e Vedano al Lambro.

Il territorio con un andamento plano-altimetrico pianeggiante, comprendente anche le località di Boscherona, Cascina Gera, Cascina Giardini, Mirabello

Casatta, Molino Ascitutto, San Giorgio e Via San Damiano, disegna un profilo geometrico con variazioni altimetriche non accentuate.

Pur trovandosi in un contesto fortemente urbanizzato che tende a fondere e rendere irricognoscibili le diverse realtà locali, Monza riesce ancora ad affermare la propria fisionomia grazie alla presenza del vasto Parco Reale a nord del centro storico che si connette al più vasto Parco della Valle del Lambro che costituisce la "spina" verde del sistema paesistico ambientale del nord Milano.

Monza, nonostante la sua vicinanza con Milano è un'area con proprie caratteristiche e specificità insediative e storico ambientali, risulta essere un'importante polo di gravitazione per i comuni vicini.

Dal punto di vista del sistema dell'accessibilità territoriale, Monza è interessata da due linee ferroviarie - la Milano-Monza-Chiasso e la linea Milano-Monza-Tirano - e da un sistema stradale articolato in:

- autostrada A4 Torino-Venezia e Tangenziale Nord;
- due strade statali: la "Valassina" (SS 36) che va da Milano a Lecco e la "Bustese"(SS 527) che va da Oleggio a Monza.

La razionalizzazione degli accessi alla rete viabilistica, il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, la realizzazione della Pedemontana costituisce elemento importante per il completamento a nord della "quadra" della viabilità di scorrimento veloce che consentirà la piena funzionalità del sistema viabilistico urbano.

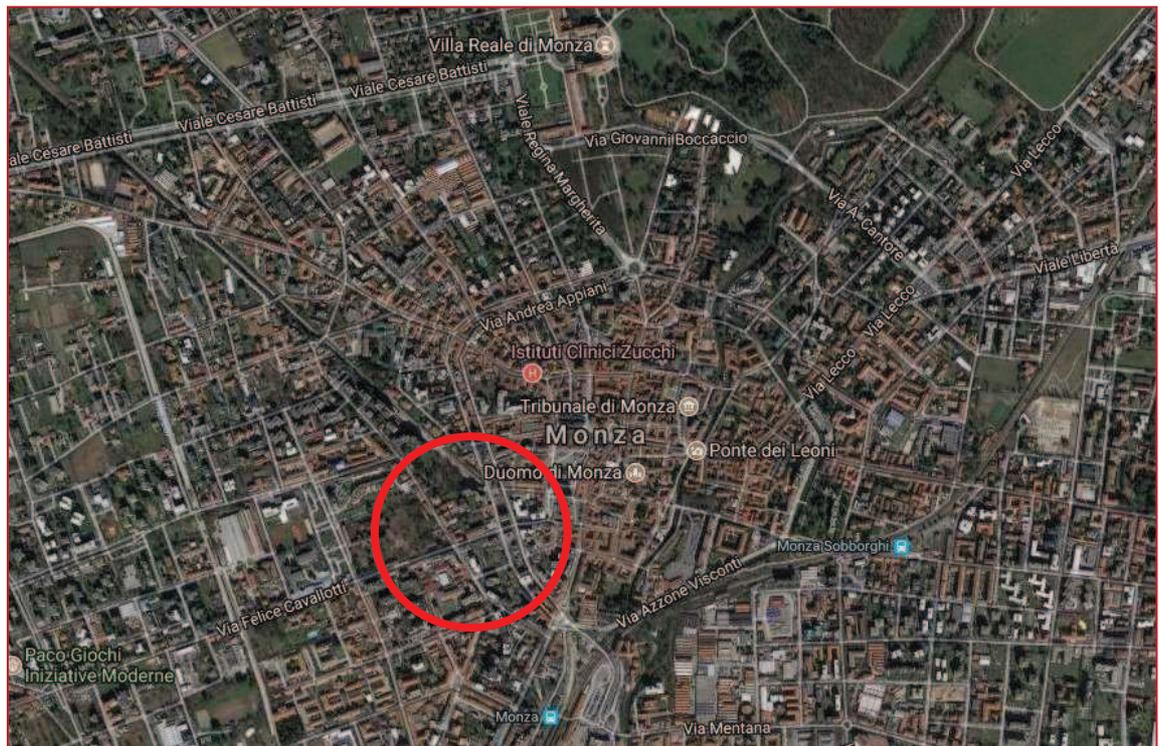
Inoltre il completamento della Rho-Monza rappresenta un traguardo significativo non solo sotto il profilo squisitamente viabilistico e di accessibilità, ma anche per le ricadute economiche legate alla interconnessione tra la città di Monza (e la sua offerta di servizi e di luoghi di eccellenza) ed il nuovo polo espositivo a Rho Pero.

Il comune di Monza garantisce anche un buon livello di servizi il trasporto pubblico locale che serve in maniera adeguata tutti gli abitati le principali funzioni e gli istituti scolastici.

1.2 Ubicazione del bene

Il bene in valutazione risulta essere un fabbricato cielo-terra dotato di area pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato in via Cavallotti ai civici 6 e 8, in posizione leggermente eccentrica al nucleo storico centrale dell'abitato delimitato da una ben visibile cerchia viaria. La via Cavallotti risulta essere infatti una direttrice in uscita dal centro storico in direzione sud-est a partire dalla Piazza Trento e Trieste attraversando la via Alessandro Manzoni, parte della circonvallazione di cui sopra.

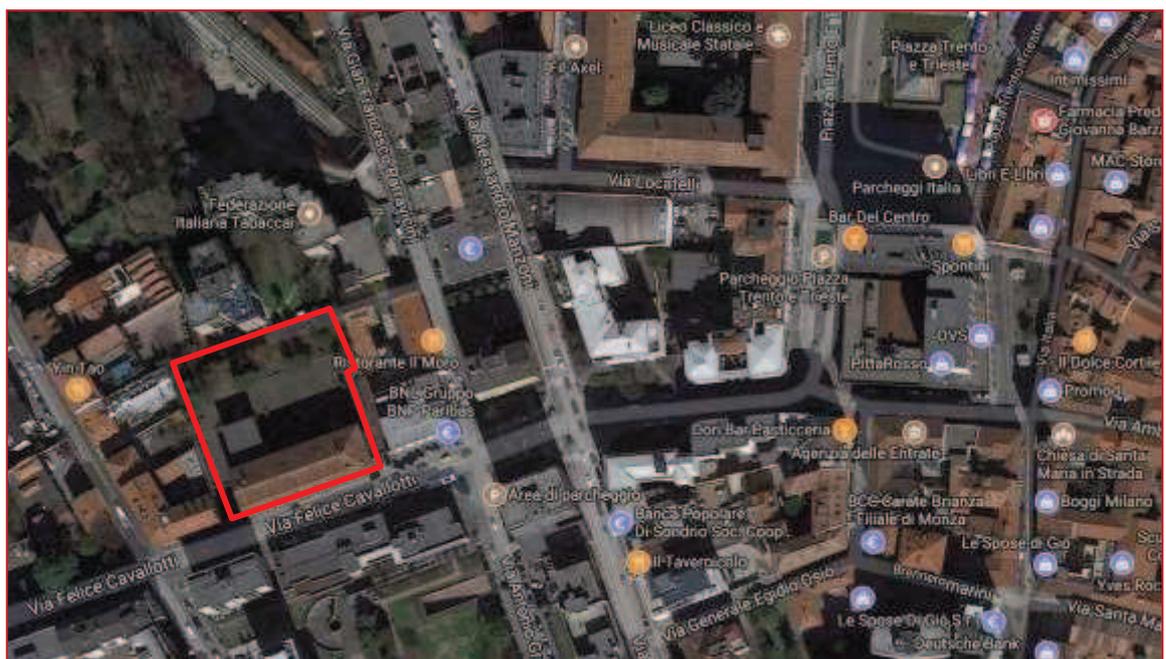
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici che pur risalenti a diverse epoche di costruzione garantiscono alla zona una buona qualità architettonica. Sono presenti complessi a destinazione residenziale, direzionale e commerciale con numerosi sportelli e sedi di diversi istituti bancari, discreta risulta essere la presenza di parcheggi per autovetture.



1.3 Descrizione del bene

L'immobile in esame risulta essere ubicato ai civici 6 e 8 della via Cavallotti nell'immediata prossimità del centro storico a poche centinaia di metri dalla centralissima Piazza Trento e Trieste con il relativo Palazzo Municipale.

L'intervento edilizio è inoltre situato a breve distanza anche dalla Stazione FS-Trenitalia spa, posta più a sud in corrispondenza di uno dei maggiori nodi viabilistici del circondario.



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

L'immagine sopra riportata, inquadra il contesto urbano in cui è inserito il complesso immobiliare in valutazione.

L'intero compendio, è stato sede degli sportelli bancari di un'agenzia dell'Istituto San Paolo di Torino - Banca Intesa, da circa 10 anni è rimasto inutilizzato e risultano chiusi l'accesso pedonale al civico 6 e l'accesso carraio al civico 8 della via Cavallotti.

Le caratteristiche del tessuto urbano circostante è una realtà funzionale mista di tipo residenziale, commerciale e terziario, con una percezione edilizia variegata a seconda dell'epoca di edificazione e con presenze che rimandano alla tradizione lombarda dell'inizio del XIX secolo come il fabbricato in valutazione fino quasi alla fine del XX secolo, quindi con elementi architettonici di tipo tradizionale che dialogano comunque in modo armonioso con altri più recenti.

L'isolato di riferimento è quello il cui tratto della via Cavallotti risulta compreso tra la via Francesco Parravicini e la via San Gottardo.

In definitiva l'ubicazione del compendio, la conformazione del lotto e la buona posizione logistica rispetto alle vie di comunicazione, confluiscono validità al complesso edilizio.

L'edificio, di forma planimetrica ad "L", presenta il lato maggiore del corpo principale posto a cortina sulla via Cavallotti e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, mentre il corpo secondario, interno al lotto, si eleva per soli due piani fuori terra oltre all'interrato che occupa approssimativamente l'intera consistenza del lotto di riferimento.



Vista dell'edificio dalla via Cavallotti



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Esternamente l'edificio si presenta come un blocco compatto, un parallelepipedo a volume pieno caratterizzato architettonicamente da un'alternanza ritmica di parti finestrate e setti murari pieni senza variazioni per tutti e tre i piani in elevazione con una forte differenza tipologica delle aperture che sottolinea l'originaria diversità funzionale tra i piani nobili e quelli di servizio, differenza funzionale che nel corso dei tempi si è alquanto modificata.

La partitura verticale si presenta nel complesso regolare e simmetrica.

La gronda aggettante sembra chiudere dal basso il prospetto che invece continua con cappuccine di più recente formazione, aperte sulla falda della copertura inclinata verso via Cavallotti.

Il rivestimento delle facciate esterne è in pietra per il piano terra e con elementi a cornice per le aperture del primo piano, intonaco tinteggiato per le restanti superfici.

L'edificio, originariamente costruito alla fine del XIX secolo, è stato oggetto di modifiche nel 1924 ad opera dell'arch. Portaluppi come trasformazione da Casa del Popolo in Cottonificio Fossati con cambio d'uso in uffici e magazzino; nel 1985 è stato oggetto di radicale ristrutturazione per trasformazione in agenzia bancaria con ristrutturazione totale dell'immobile, mediante completo svuotamento interno e ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali, rifacimento integrale del tetto, sistemazione degli ingressi e dei percorsi nell'area di proprietà. L'edificio infatti fu completamente svuotato al suo interno, demolite due delle facciate (nord e ovest), in particolare quelle sul fronte verso il giardino ad esclusione dei prospetti su via Cavallotti (fronte e portale est) e quello sud.

Attualmente le caratteristiche costruttive dell'immobile rispecchiano quindi le caratteristiche di una tipologia più recente con struttura portante realizzata in

cemento armato e tamponamenti esterni in muratura con elementi orizzontali (solai) gettati in opera. Gli esterni, intonacati, tinteggiati e rifiniti parzialmente in pietra lapidea (rivestimenti e voltini), evidenziano invece la caratteristica storica dell'immobile; la copertura risulta a falde inclinate con rivestimento in coppi nel corpo principale con cappuccine sul prospetto sulla via Cavallotti e piana nel corpo secondario.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato.



Corpo secondario dal cortile-parcheggio interno

Internamente, le finiture sono adeguate all'attività e al periodo dell'ultimo utilizzatore (agenzia bancaria San Paolo di Torino), in tal senso si evidenziano le predisposizioni dei controsoffitti, dei pavimenti sopraelevati e degli open-space. A tutti i piani, ad esclusione del sottotetto, i controsoffitti sono realizzati in pannelli modulari di cartongesso o grigliati in alluminio con corpi illuminanti incassati. La pavimentazione è di tipo "galleggiante" con rivestimento superficiale in linoleum. La presenza di controsoffitti modulari e di pavimentazioni galleggianti facilitano la distribuzione impiantistica e permettono una buona flessibilità degli spazi oltre che una facilità manutentiva. Il rivestimento dei gradini delle scale è in granito mentre l'esterno dei blocchi scala ha un rivestimento in lamiera di colore verde, come anche i blocchi dei bagni centrali il cui rivestimento interno è in piastrelle. La suddivisione degli ambienti è realizzata mediante setti in cartongesso o pareti attrezzate (arredi), mentre le porte sono in vetro, con sopraluce.

L'accesso pedonale all'edificio avviene da un doppio e simmetrico ingresso posizionato sul prospetto principale dell'edificio al piano terra. Un altro varco pedonale, accesso all'unità di cui alla porzione B, risulta posizionato all'estremo est del corpo principale nella rientranza relativa all'accesso carrabile.



Accessi carrai dal cortile interno

1.3.1 Caratteristiche distributive

Le caratteristiche distributivo-funzionali sono state ricavate dalle planimetrie verificate presso la Banca dati:

- Piano Interrato

Al piano interrato, che occupa l'intera area di pertinenza, trovano posto i locali tecnici (centrale termica, centrale idrica, cabina elettrica, condizionamento ecc), parcheggi di servizio coperti, deposito e locali di servizio oltre ad un caveau circondato da apposito corsello e spazi relativi alle operazioni-clienti e per sosta furgone blindato.

- Piano Terra

Al piano terra dal civico 6 – porzione A si trova la hall di ingresso con un ampio spazio aperto (ex front-office, zona gestionale con uffici e relativi servizi e zona istituzionale). Completa l'unità un'area scoperta di pertinenza adibita a verde privato collocata nella zona retrostante chiusa tra i lotti edificati adiacenti.

Per quanto riguarda la porzione B (di cui al civico 8) al PT trova posto il solo ingresso con gli elementi di elevazione (scale e ascensori) e di collegamento al piano secondo e terzo.

Sono presenti i due accessi carrai che portano all'area parcheggio "dedicato" ubicato sia a raso che al piano interrato, accessibile mediante rampe.



Piano terra corpo principale (lato ingresso)



Piano terra corpo principale (complessivo open-space)



Piano terra corpo secondario

- Piano Primo

Il piano primo presenta la medesima proiezione in pianta del piano precedente e la medesima suddivisione tra la porzione A (ad uffici e servizi) e la B (scale ascensore).



Piano primo – corpi scala, open-space



Piano primo – zona uffici, open-space



Piano primo – zona accesso al corpo secondario

- Piano Secondo

Il piano secondo si eleva per la sola parte del fabbricato principale a cortina sulla via Cavallotti con forma rettangolare regolare. L'intero piano risulta occupato dagli uffici di cui alla porzione B mentre alla porzione A compete solo gli elementi di collegamento verticale (blocco ovest).



Piano secondo – uffici



Piano secondo – uffici, open-space

- Piano Terzo-Sottotetto

Il piano terzo -sottotetto- risulta suddiviso tra la porzione A e B ed adibito funzionalmente ad uffici e relativi servizi ed archivio.



Piano sottotetto – uffici e archivi

In conclusione i piani si ripetono in maniera quasi modulare con le medesime caratteristiche: grandi spazi suddivisi da pareti mobili o muratura per quanto riguarda i blocchi servizi centrali ai piani e dove risultano posizionati i nuclei relativi ai collegamenti verticali (scale ed ascensori).

Corpi scale-ascensori e bagni



I collegamenti verticali sono garantiti dalla presenza di due blocchi di scale interne con i relativi ascensori doppi di competenza posizionati agli estremi laterali del corpo principale. Altre scale di collegamento interno risultano posizionate ai due angoli estremi nord del lotto di competenza tra il piano interrato ed l'area al piano terra

Da informazioni assunte tramite le vie brevi con il responsabile del Settore Facility Management della Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi della nuova sede di Milano, il complesso in oggetto si presenta all'attualità in disuso da circa dieci anni in discreto stato conservativo e manutentivo in relazione alla vetustà ed al periodo di mancato utilizzo e manutenzione (come si evince dalle fotografie sopra riportate trasmesse dalla committenza, che dichiara che nulla è cambiato nel tempo intercorso).

1.4 Identificazione catastale

L'immobile oggetto di stima, all'attualità, risulta identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano del comune di Monza con gli identificativi di seguito riportati, intestati alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Monza e Brianza con sede in Monza Proprietaria per 1/1:

Catasto Terreni

Comune di MONZA (Codice: F704) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni									
Area di enti urbani e promiscui									
Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		
Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
55	169			02	00				
-	ENTE URBANO								
Dati derivanti da		Impianto meccanografico del 01/01/1965							
Notifica		Partita 1							
Mappali Fabbricati Correlati									
Codice Comune F704 - Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 169									
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

Comune di MONZA (Codice: F704) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni									
Area di enti urbani e promiscui									
Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		
Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
55	170			37	30				
-	ENTE URBANO								
Dati derivanti da		TIPO MAPPALE del 03/03/1993 in atti dal 15/12/1994 (n. 32477.1/1986)							
Notifica		Partita 1							
Annotazioni		comprende le p.lle 167,168 del fg. 55							
Mappali Fabbricati Correlati									
Codice Comune F704 - Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 170									
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

Catasto Urbano

Comune di MONZA (Codice: F704) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	55	169	
		170	701

Zona Cens.	Micru Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		D/5				Euro 94.439,31

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2002 protocollo n. 619882 in atti dal 25/07/2002
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37756.1/2002)

Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI n. 6/8 piano: T-1-2-3-S1 interno: A.
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F704 - Sezione - Foglio 55 - Particella 169

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MONZA E BRIANZA con sede in MONZA	94607690156*	(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2009 protocollo n. MI0661507 Voltura in atti dal 08/09/2010 Repertorio n. 16558
Rogante ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione Sede CANC PASS INT DA ESAM TRASCR. 112922/09 (n. 60456.1/2010)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di MONZA (Codice: F704) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	55	170	702

Zona Cens.	Micru Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		D/5				Euro 21.835,80

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2002 protocollo n. 619882 in atti dal 25/07/2002
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37756.1/2002)

Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI n. 6/8 piano: T-1-2-3 interno: B.
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F704 - Sezione - Foglio 55 - Particella 170

Intestato

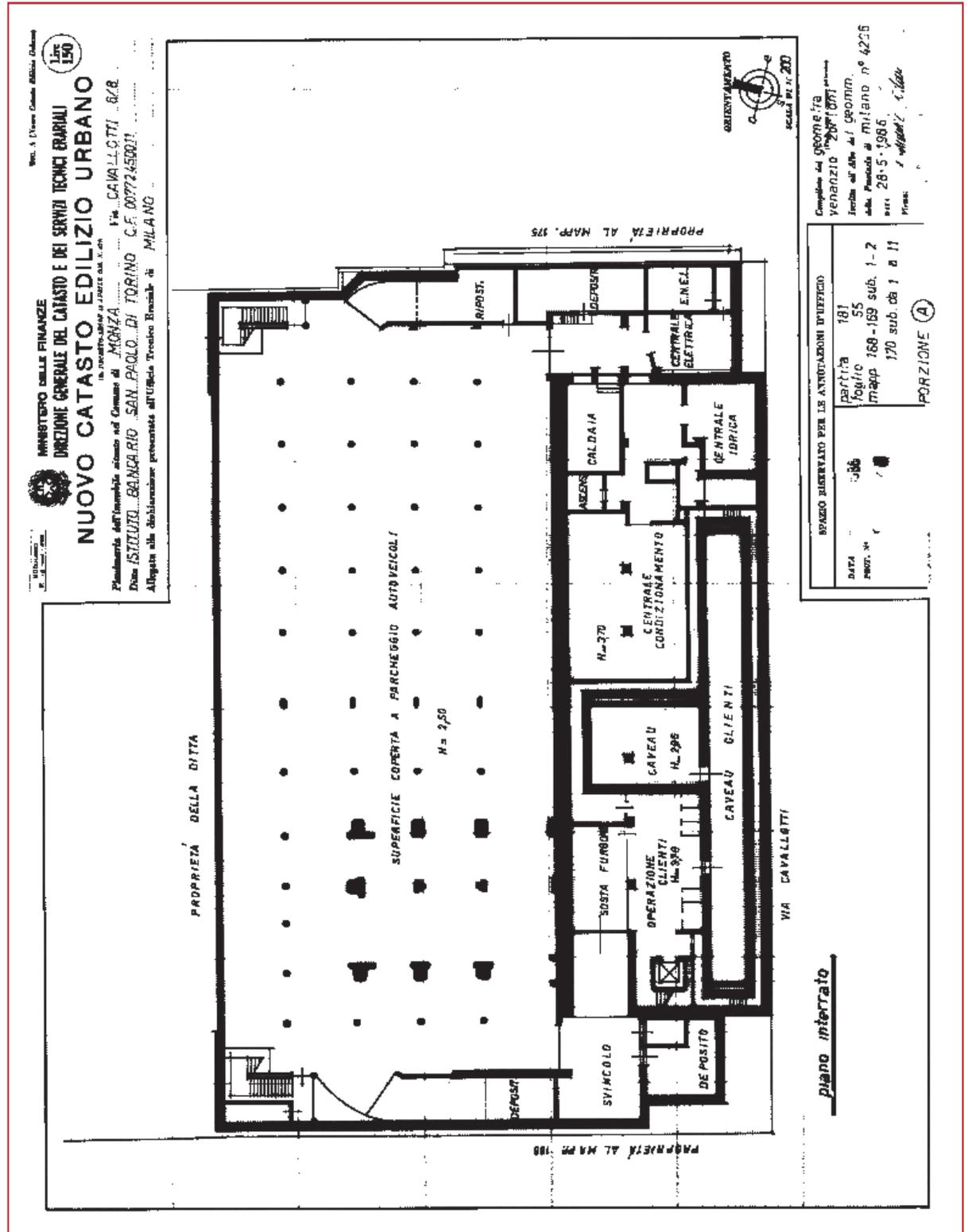
N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MONZA E BRIANZA con sede in MONZA	94607690156*	(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2009 protocollo n. MI0661507 Voltura in atti dal 08/09/2010 Repertorio n. 16558
Rogante ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione Sede CANC PASS INT DA ESAM TRASCR. 112922/09 (n. 60456.1/2010)

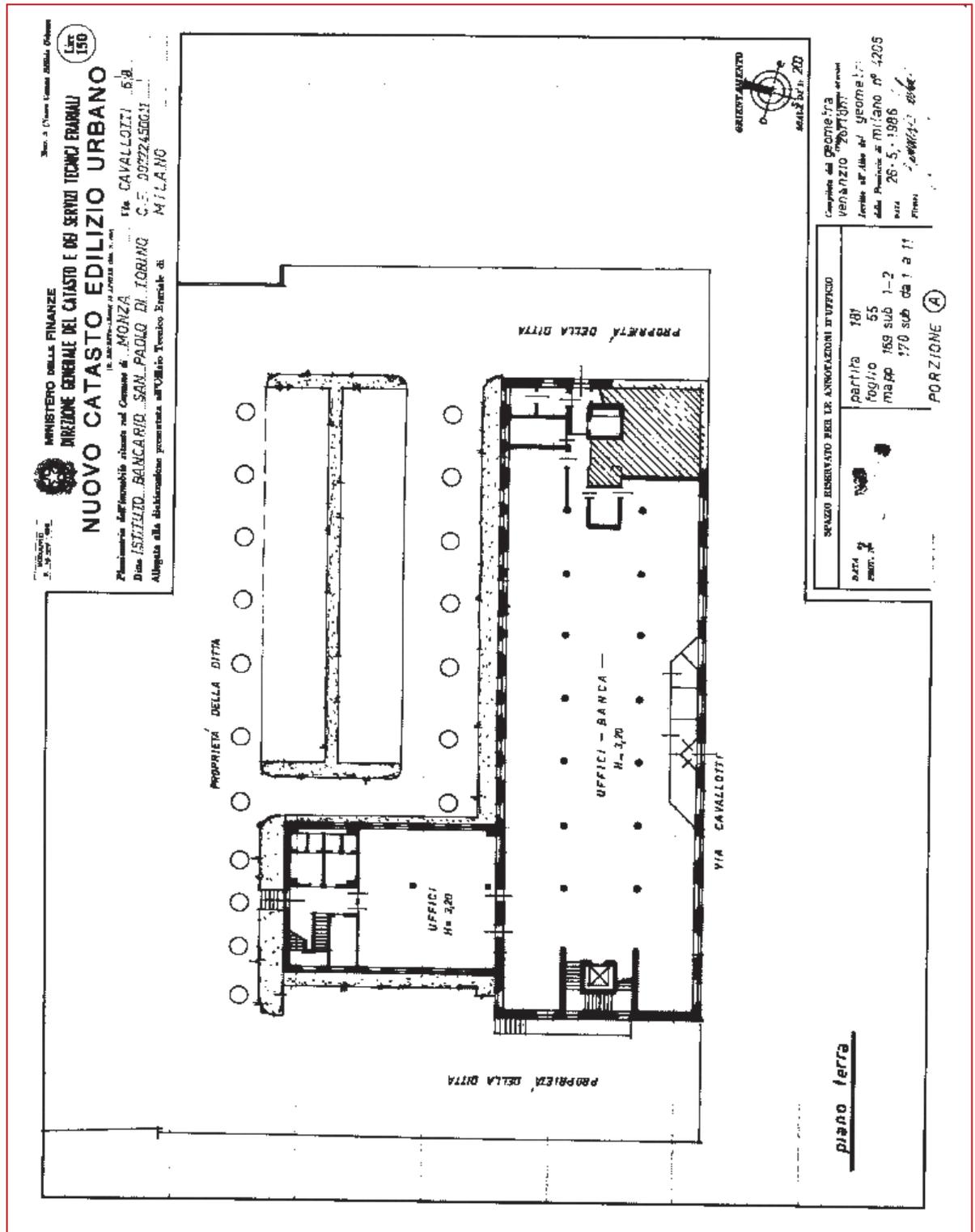
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Indirizzo : VIA CAVALLOTTI civ.6/8
Foglio 55 Mappale 169, 170 Sub. 701 (Interno/Porzione A)

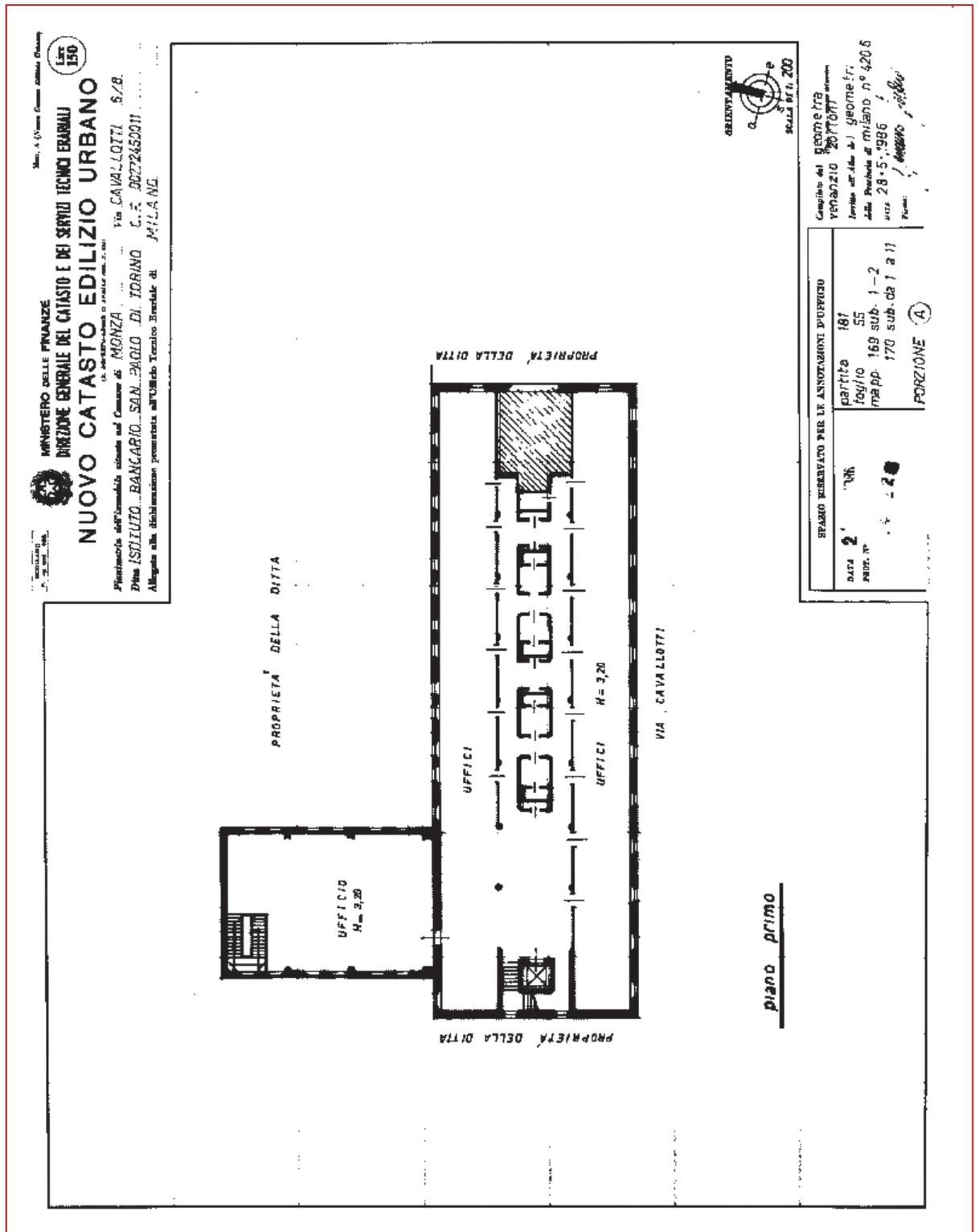
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



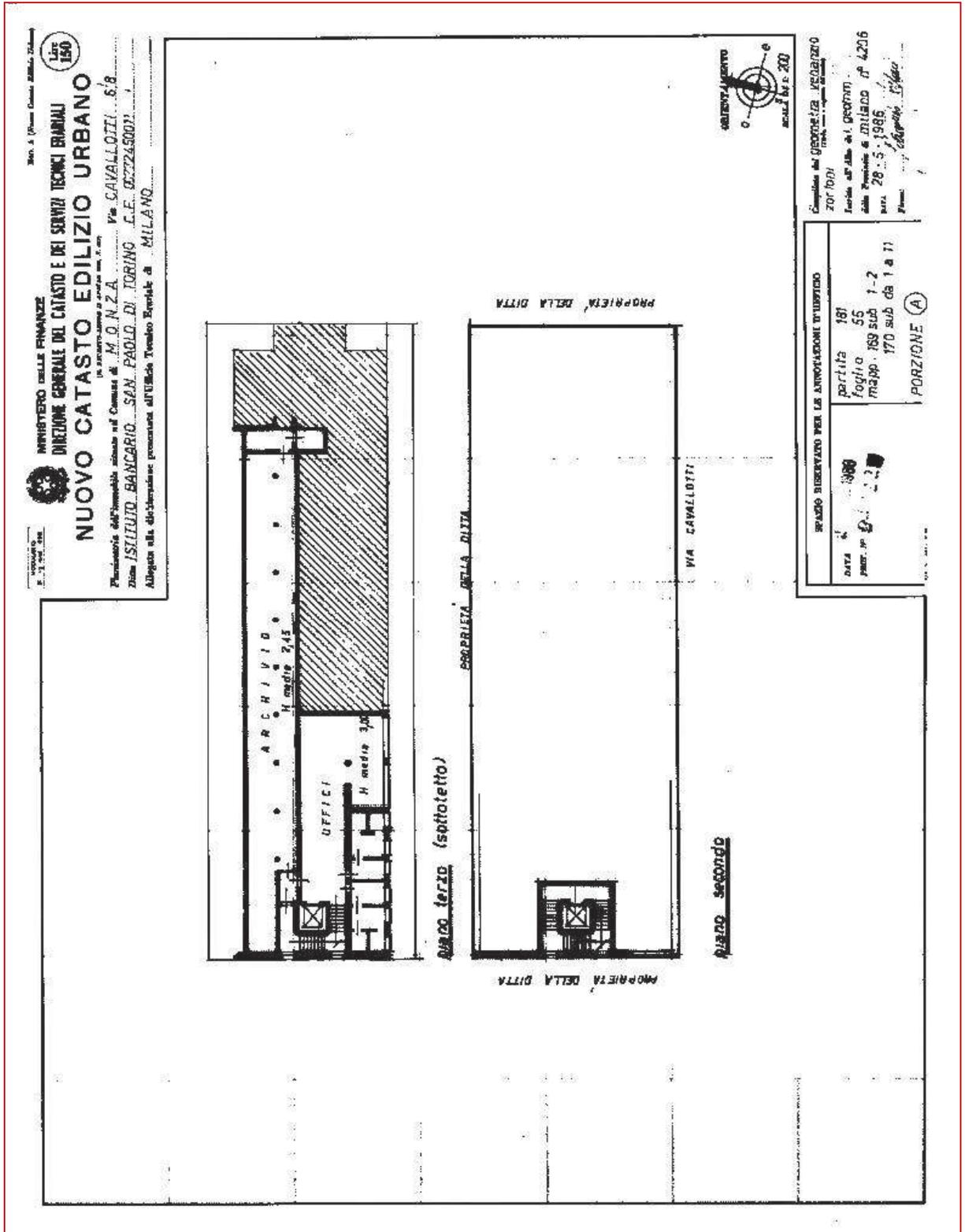
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



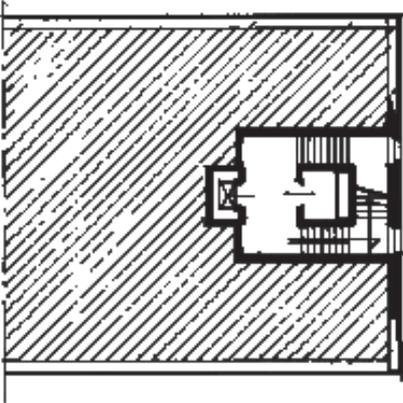
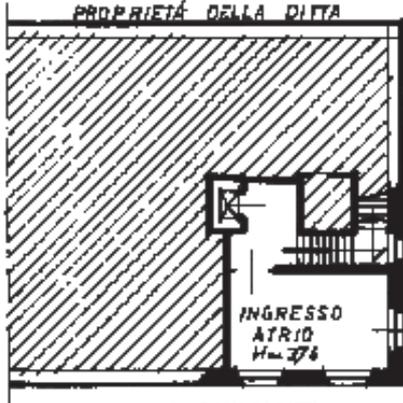
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

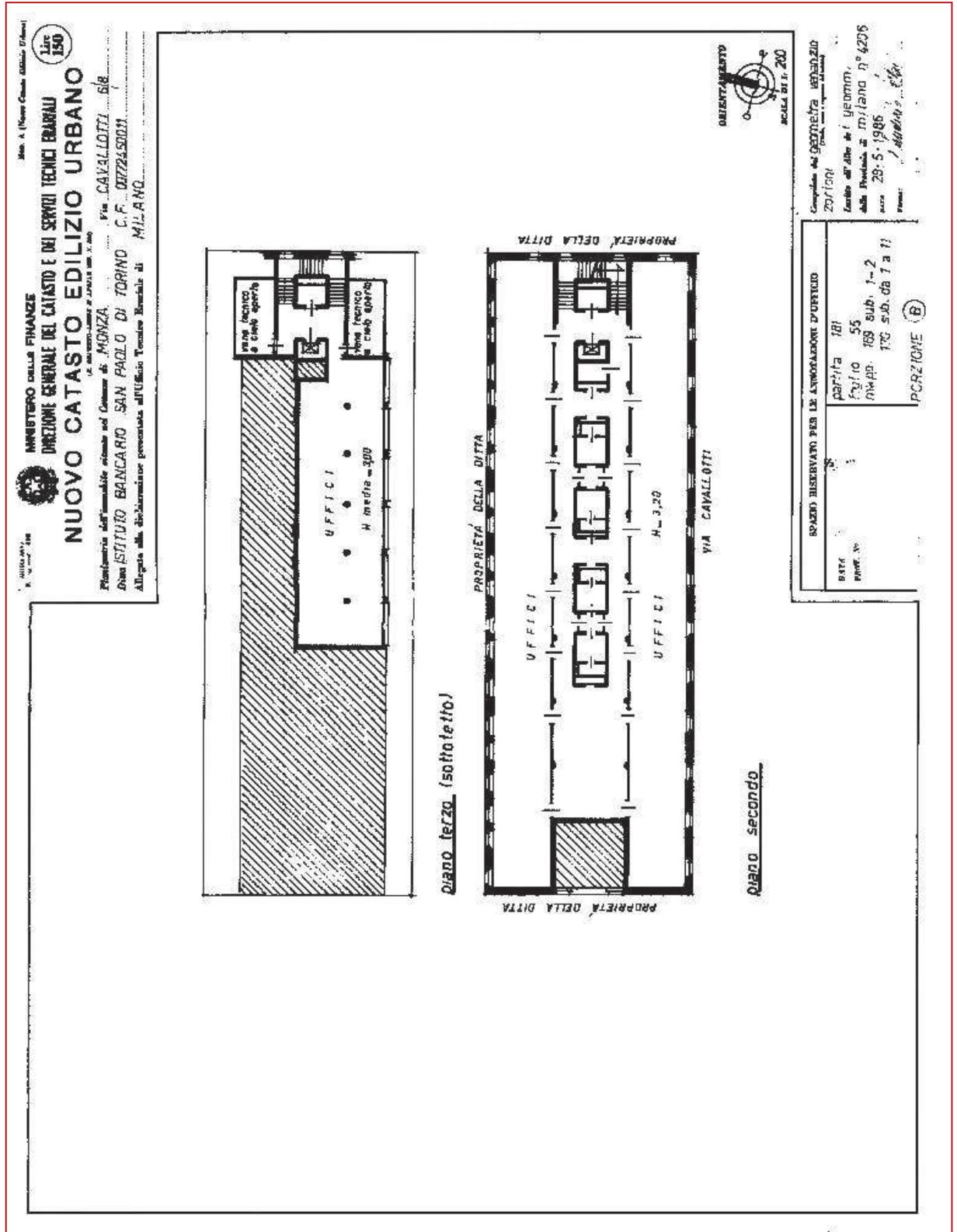


Foglio 55 Mappale 170 Sub. 702 (Interno/Porzione B)

	<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</p> <p style="font-size: small;">DE. MINISTERIO-EDICION II ARREAR (PUB. L. 461)</p>	<p>Min. 21 (7/1990) Opere Edilizie Urbane</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">Lire 50</p>
<p>Planimetria dell'immobile situate nel Comune di <u>MONZA</u> Via <u>CAVALLOTTI 6/8</u> Ditta <u>ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO C.E. 00772450011</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u></p>		
<p><u>piano primo</u></p>		
<p><u>piano terra</u></p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA <u>21.05.1986</u></p> <p>PROF. N° <u>20</u></p>		<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>
<p>partita 187 foglio 55 mapp. 169 sub 1-2 170 sub. da 1 a 11</p> <p>PORZIONE (B)</p>		<p>Completata dal geometra <u>venanzio zorloni</u> <small>(Pubb. n. 10000 del 12/11/85)</small></p> <p>Iscrio all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Milano n° 4206</u> data <u>28.5.1986</u> firma <u>[Signature]</u></p>

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Estratto mappa e Ortofoto non in scala - comune di MONZA - foglio 55 particelle 169/170



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

1.5 Consistenza

La consistenza complessiva dell'immobile di cui alle particelle indicate dalla committenza, risulta essere la seguente da assumersi con le precisazioni indicate:

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98 all.C. sulla base delle schede catastali presenti nella Banca dati dell'Agenzia.

Criteri Generali

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

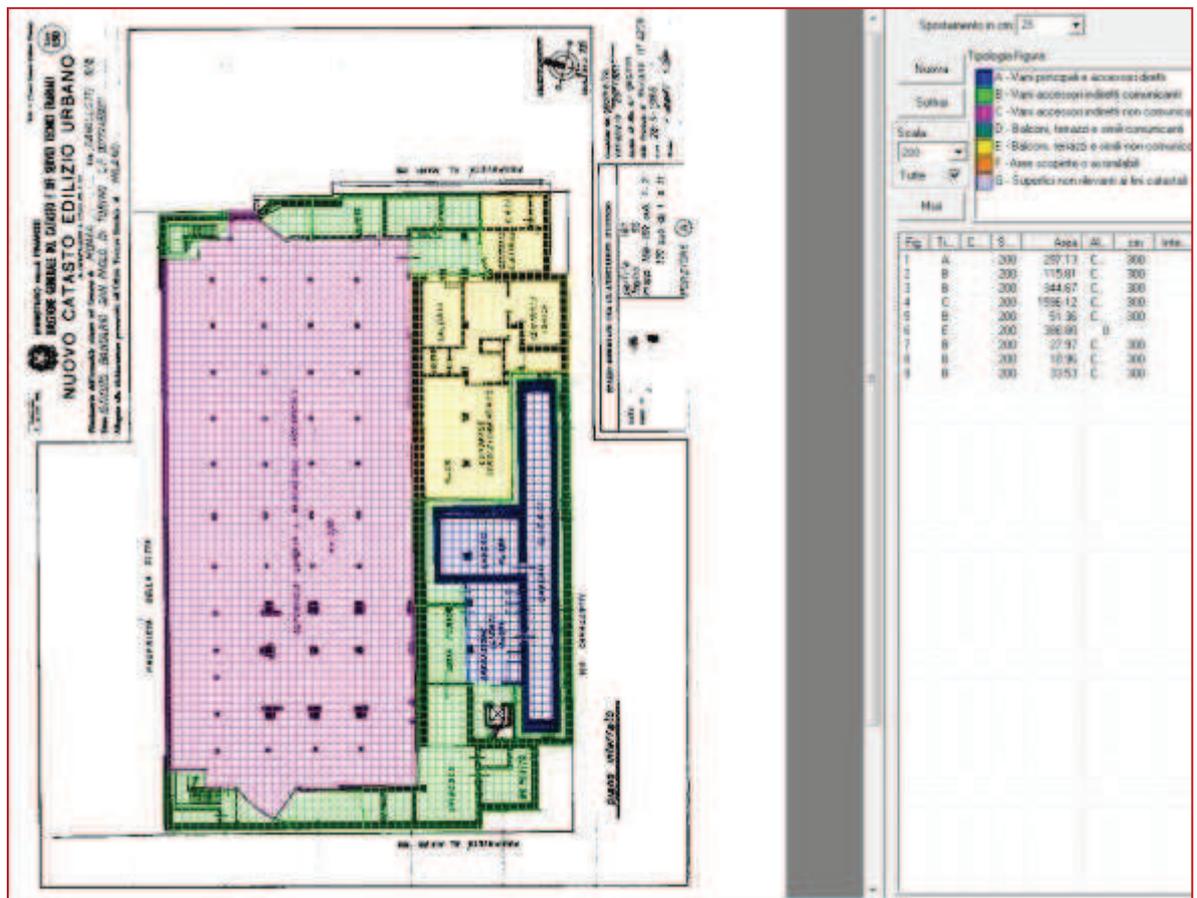
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

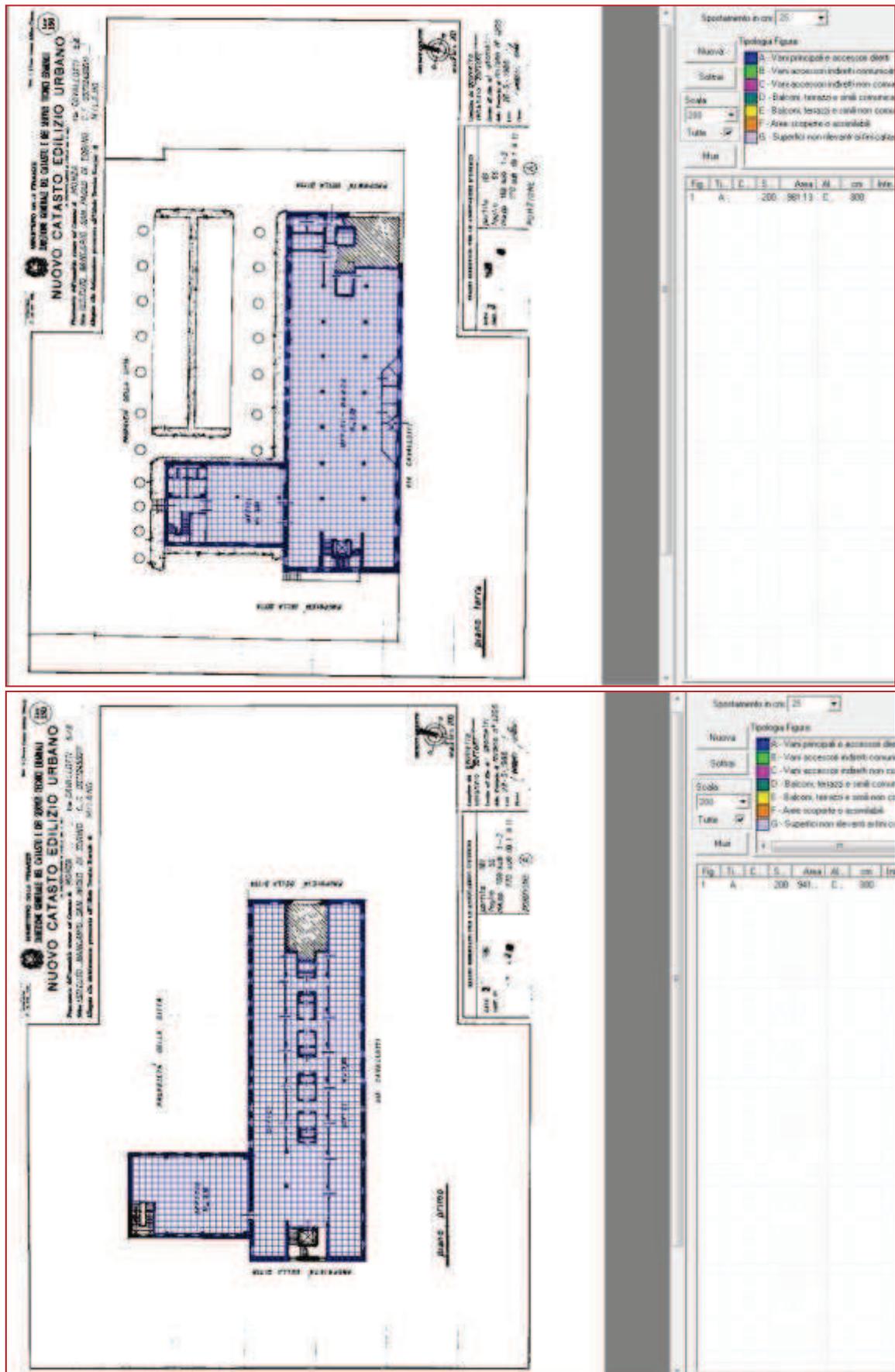
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Foglio 55 Mappale 169, 170 Sub. 701 (Interno/Porzione A)

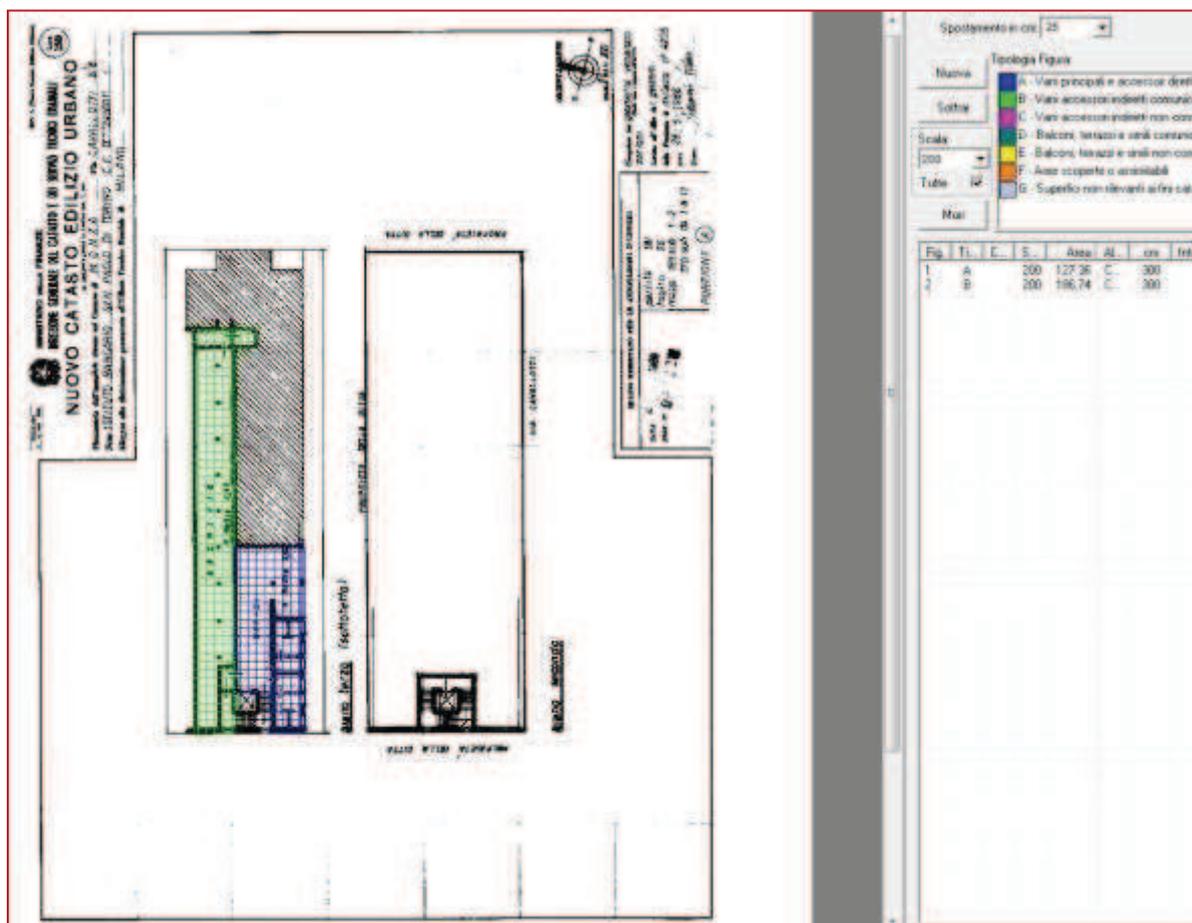


Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

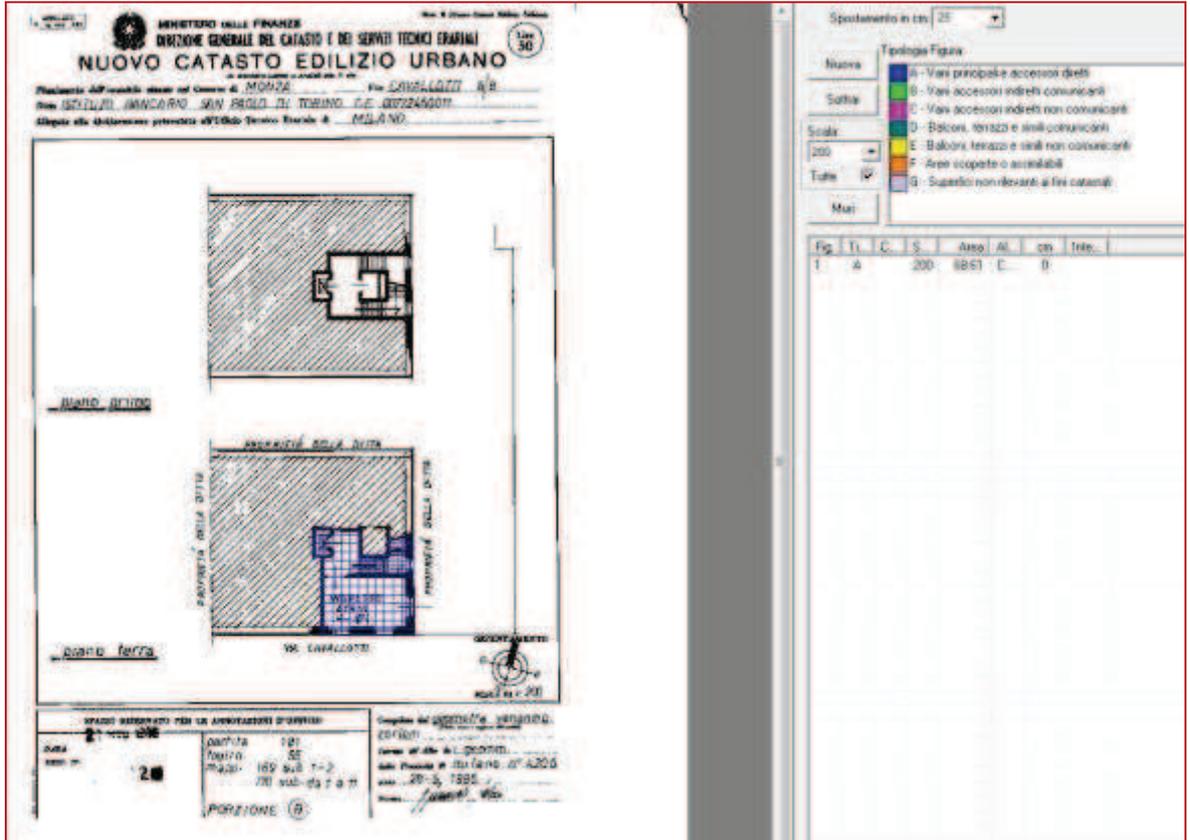
Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



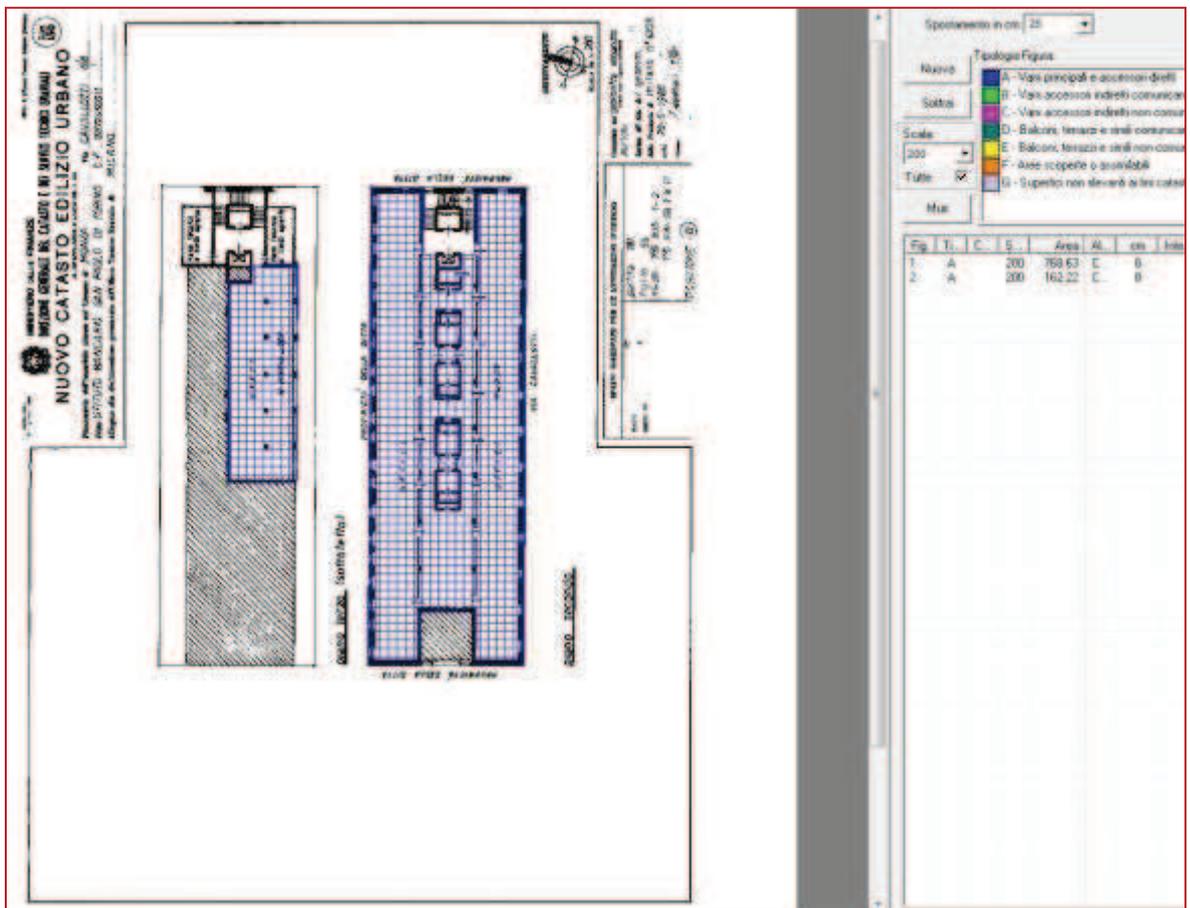
Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Foglio 55 Mappale 170 Sub. 702 (Interno/Porzione B)



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



FABBRICATO via Cavallotti civ.6/8 Monza					
sub.	Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff. Ragg.	Superficie ragguagliata mq
701 porzione A	PS1	autorimessa posti auto	1596,31	0,25	399,08
		depositi/servizi	540,94	0,5	270,47
		caveau	297,13	0,75	222,85
		locali tecnici	386,8	0	-
	PT	sportelli/uffici compr.scale	981,13	1	981,13
	P1	uffici/servizi	941	1	941,00
	P2	scala		0	-
	P3	uffici/servizi	127,36	1	127,36
		archivio	186,74	0,5	93,37
	TOTALE PORZIONE A				
702 porzione B	PT	ingresso compreso scale	68,61	1	68,61
	P1	scale		0	-
	P2	uffici	768,63	1	768,63
	P3	uffici	162,22	1	162,22
	TOTALE PORZIONE B				
TOTALE SUP RAGGUAGLIATE					4.034,72
Area esterna pertinenziale n.46 posti auto scoperti					2.850

Parte seconda

2 Descrizione tecnico-legale del bene

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Quadro normativo vigente

Il Comune di Monza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.71 del 29/11/2007, successivamente parzialmente variato con:

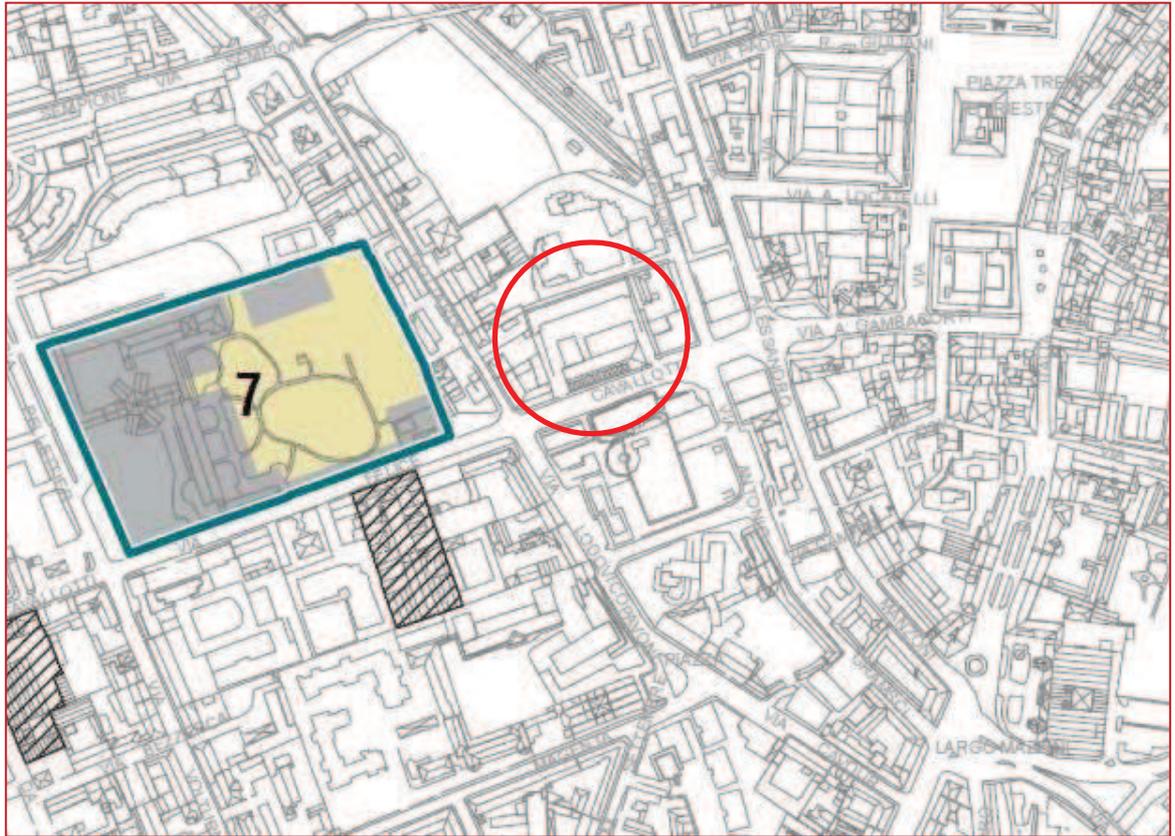
- **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni**, In questa pagina sono pubblicati gli atti del previgente Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza approvato con Del. CC. n. 71/2007, entrato in vigore il 19 dicembre 2007, successivamente parzialmente variato con:
- **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni**, approvato con Del. CC. n. 11/2009 in allegato al Bilancio di Previsione. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzioni e Concorsi, n. 27 del 8 luglio 2009, del relativo avviso di approvazione;
- **Reticolo Idrografico Principale e Minore**, approvato con Del. CC. n. 33/2010 che, ai sensi e per gli effetti della D.G.R. n. VII/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i., costituisce Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ; tale variante è entrata in vigore a seguito della

pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzione e Concorsi, n. 27 del 7 luglio 2010 del relativo avviso di approvazione;

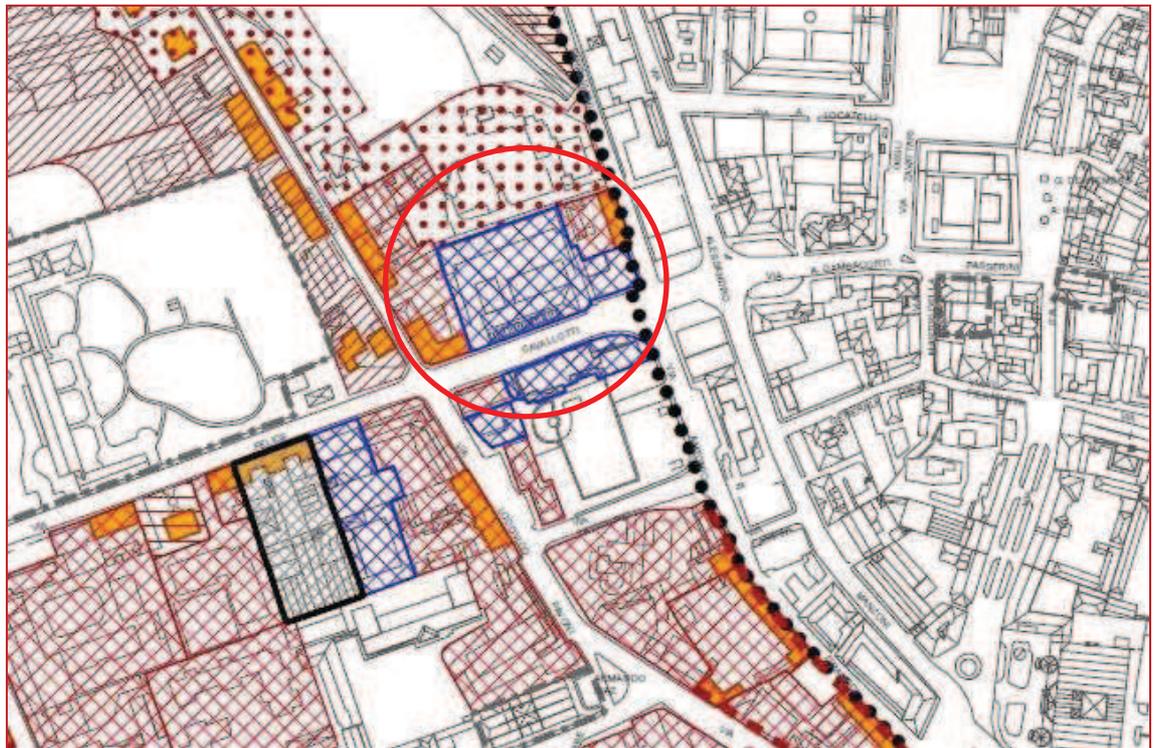
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 17/2011 ai fini della realizzazione del nuovo canile su area situata tra viale delle Industrie e via San Damiano, contraddistinta al mappale 69 parte del foglio 103. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzione e Concorsi, n. 14 del 6 aprile 2011 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 84/2012, ai fini della realizzazione del Programma Integrato di Intervento "Esselunga S.p.A., La Villata S.p.A., C.E.D.I. S.r.l.", su area situata tra via Lecco, via Libertà e via Stucchi. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzione e Concorsi, n. 4 del 23 gennaio 2013 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 49/2013, ai fini della realizzazione del Piano Attuativo in via Cantalupo, su area situata in via Cantalupo e via Nievo. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzione e Concorsi, n. 31 del 31 luglio 2013 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 112/2013, ai fini della realizzazione del Programma Integrato di Intervento "Piazzale Virgilio", su area situata in via Piazzale Virgilio. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Inserzione e Concorsi, n. 18 del 30 aprile 2014 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante Parziale** al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente, approvata con Del. CC. n. 77/2014. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 6 del 4 febbraio 2015 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 62/2015, ai fini della realizzazione del Programma Integrato di Intervento "Ex Feltrificio Scotti", su area situata in viale Cesare Battisti. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 6 del 10 febbraio 2016 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 85/2015, conseguente all'approvazione della Variazione di Bilancio 2015, comportante modifiche al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'immobile Biblioteca Italiana Ciechi. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 11 del 16 marzo 2016 del relativo avviso di approvazione.
- **Variante al PGT**, approvata con Del. CC. n. 86/2015, ai fini della realizzazione del Programma Integrato di Intervento "Foscolo - Pascoli - Pellico", su area situata in viale Ugo Foscolo. Tale variante è entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 19 del 11 maggio 2016 del relativo avviso di approvazione. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11/2009.

In ultimo il Comune di Monza si è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "**Variante al PGT vigente** (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017.

➤ Variante P.G.T. approvata



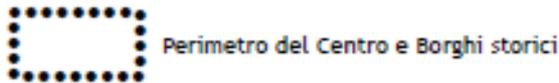
Documento di Piano - Tavola CS03 - Carta delle previsioni di piano



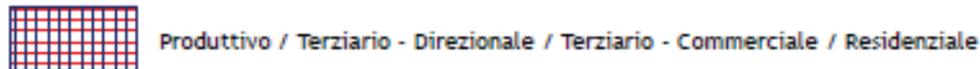
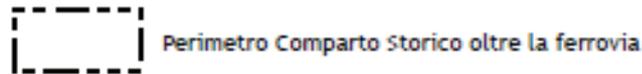
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Tessuto Urbano Consolidato

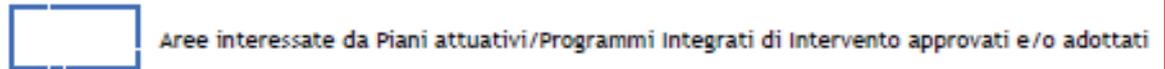
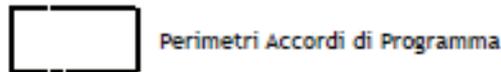
Nuclei di Antica Formazione: Centro e Borghi storici - Aree A (Art. 13 - PdR)



Comparto Storico oltre la ferrovia - Aree CS (Art. 14 - PdR)



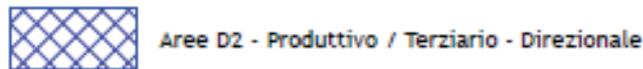
Aree interessate da ADP vigenti e PA/PII approvati e/o adottati - ADP/PA/PII (Art. 21 - PdR)



Comparti di possibile trasformazione urbana - Aree CD (Art. 19 - PdR)



Aree per attività economiche - Aree D (Art. 20 - PdR)



Piano delle Regole - Tavola PR01b – Tessuto urbano Consolidato e aree non urbanizzate

ART.20 PdR - AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D)

1 Caratteri generali

Le aree D per attività economiche costituiscono le parti della città in cui sono prevalenti attività connesse alla produzione di beni e di servizi, esistenti o di nuovo insediamento. Le aree D sono distinte in:

- aree D1: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali e terziario-commerciali, ulteriormente distinte in:
 - D1 non perimetrate;
 - D1 perimetrate;
- aree D2: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali, ulteriormente distinte in:
 - D2 non perimetrate;
 - D2 perimetrate;
 - D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale.

Le aree D2 perimetrate comprendono prevalentemente aree utilizzate da attività autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti, ubicati lungo viale Fermi.

Le aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale comprendono prevalentemente aree caratterizzate dalla presenza di uso incontrollato dei suoli, tale da generare disordine urbanistico, degrado del paesaggio e disagio sociale per gli abitanti. In queste aree gli interventi sono finalizzati al riordino urbano ed ambientale

2 Destinazioni

Le destinazioni sono:

- aree D1 perimetrate e non perimetrate: quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale;
- aree D2 non perimetrate: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale; sono escluse le destinazioni turistico/ricettive e le MSV con Sv superiore a mq 400;
- aree D2 perimetrate: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale limitatamente agli impianti di cui alla disciplina sul trattamento dei rifiuti; sono escluse le destinazioni turistico/ricettive e le MSV con Sv superiore a mq 400;
- aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale con esclusione delle MSV e quelle della categoria funzionale rurale con esclusione dell'agriturismo; sono altresì consentite quali funzioni accessorie le destinazioni residenziali, limitatamente a residenze temporanee per attività di intrattenimento itineranti.

In tutte le aree D sono escluse nuove GSV e la categoria funzionale residenziale non pertinenziale alla destinazione principale.

3 Modalità d'intervento

Nelle aree D1 non perimetrate e D2 non perimetrate sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Nelle aree D1 perimetrate gli interventi edilizi si attuano con preventivo piano attuativo esteso all'intero comparto; i tracciati stradali ivi individuati hanno valore indicativo e d'indirizzo.

Nelle aree D2 perimetrate e nelle aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale, gli interventi edilizi si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato.

Per le aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale, il permesso di costruire convenzionato deve interessare almeno il 50%, in parti contigue, della St del singolo comparto. I proprietari, riuniti in Consorzio, provvedono alla demolizione di ogni eventuale manufatto, al recupero fisico e vegetativo delle aree per uso agricolo e/o ecologico, e alla costruzione sul suolo di risulta delle demolizioni. L'area da destinarsi alla nuova costruzione non può superare il 33% della St dei proprietari consorziati.

4 Parametri edificatori

aree D1 perimetrate e non perimetrate:

$H1 = m 17;$

$Uf/U_t = mq/mq 1,00$ per insediamenti a destinazione produttiva e $mq/mq 0,70$ quelli ad altre destinazioni; nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie dalla destinazione produttiva ad altre destinazioni il recupero della SIp esistente è ammesso fino al limite di $mq/mq 0,70$ di SIp;

aree D2 non perimetrate, D2 perimetrate:

$H1 = m 6$

$Uf/Ut = mq/mq 0,15;$

□ D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale:

$H1 = m 6$

$Uf/Ut = mq/mq 0,20;$

□ Per tutte le aree D:

$Qf/Qt = 70\%$

Af : minimo 15%

$H2 = m 2$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

$Ds1 = m 6;$

$Ds2 = m 6$

$Ds3 = m 10$

$Np = 1/mq 150$

5 Prescrizioni particolari

Nelle aree D2 perimetrata tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno realizzare opere e misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, in particolare verso le aree abitate e lungo viale Fermi. Laddove esistano attività in corso, autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti, all'atto del rinnovo dell'autorizzazione è consentito il mantenimento delle strutture e degli impianti esistenti anche in eccedenza ai parametri definiti dalla presente disposizione, a condizione che vengano assicurate idonee forme di compensazione ambientale, nei limiti minimi fissati all'art.10.

Nelle aree D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale, le aree che verranno rigenerate per uso agricolo e/o ecologico (pari al 67% della St dell'intervento) potranno essere utilizzate per piccole coltivazioni agricole e orticole, per attività di servizi alla persona per lo sport e il tempo libero che non necessitano di impianti stabili, per attività legate alla cura ed al benessere degli animali.

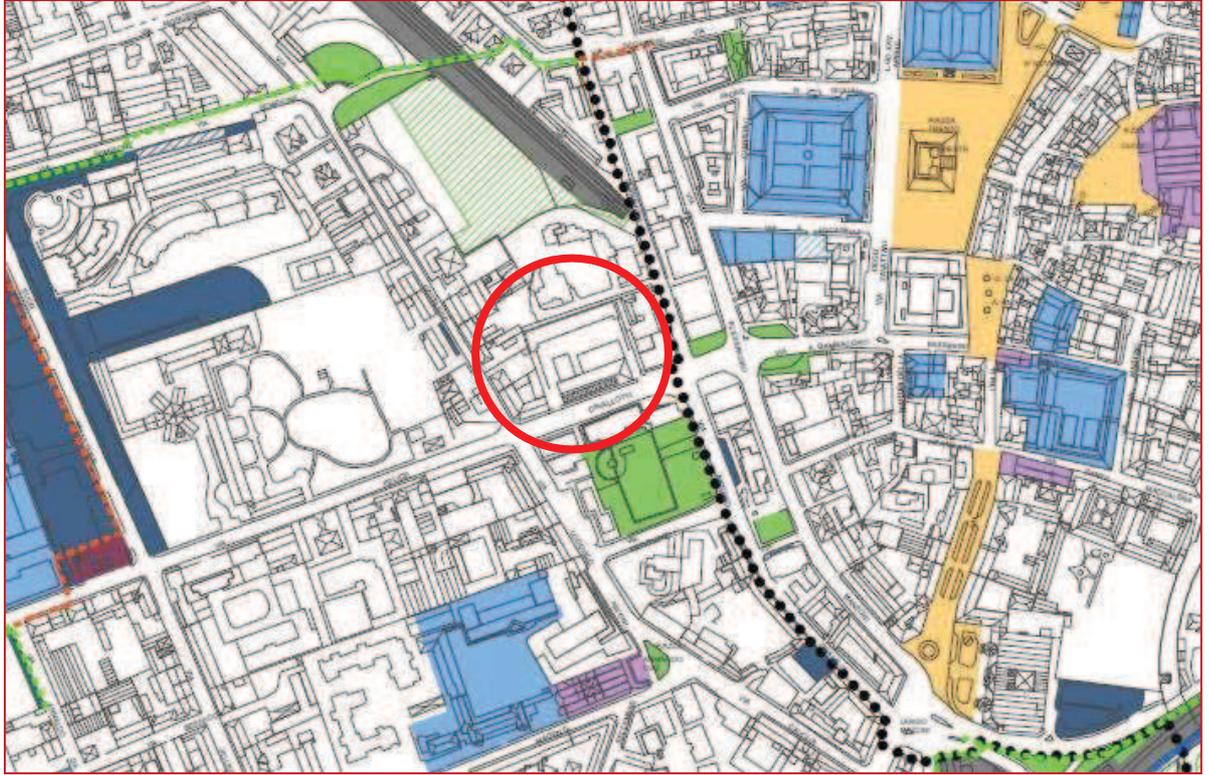
Le aziende a rischio di incidente rilevante possono insediarsi unicamente all'interno delle aree D1, previa elaborazione dell'Elaborato Relativo ai Rischi di Incidente Rilevante (ERIR) previsto ai sensi delle disposizioni statali e regionali vigenti. In attesa di definizione dell'ERIR comunale, le porzioni di territorio interessate da rischi di incidenti rilevanti correlati ad attività produttive insediate su altri comuni sono soggette alle previsioni definite in sede di approvazione dei relativi strumenti.

Non sono consentite attività insalubri di prima classe a distanza inferiore a m 100 dalle aree con destinazione residenziale, da quelle a servizi S (per servizi con permanenza di persone), V e REL. Gli interventi relativi ad attività insalubri devono prevedere l'adozione di cautele volte ad assicurarne la compatibilità con le funzioni presenti nel contesto circostante, con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Le previsioni della rete per la naturalità ed urbanità diffusa previste dal Documento di Piano sono prescrittive per i piani attuativi e per i permessi di costruire convenzionati delle aree D1 e D2 perimetrata, ivi comprese quelle di riordino ambientale.

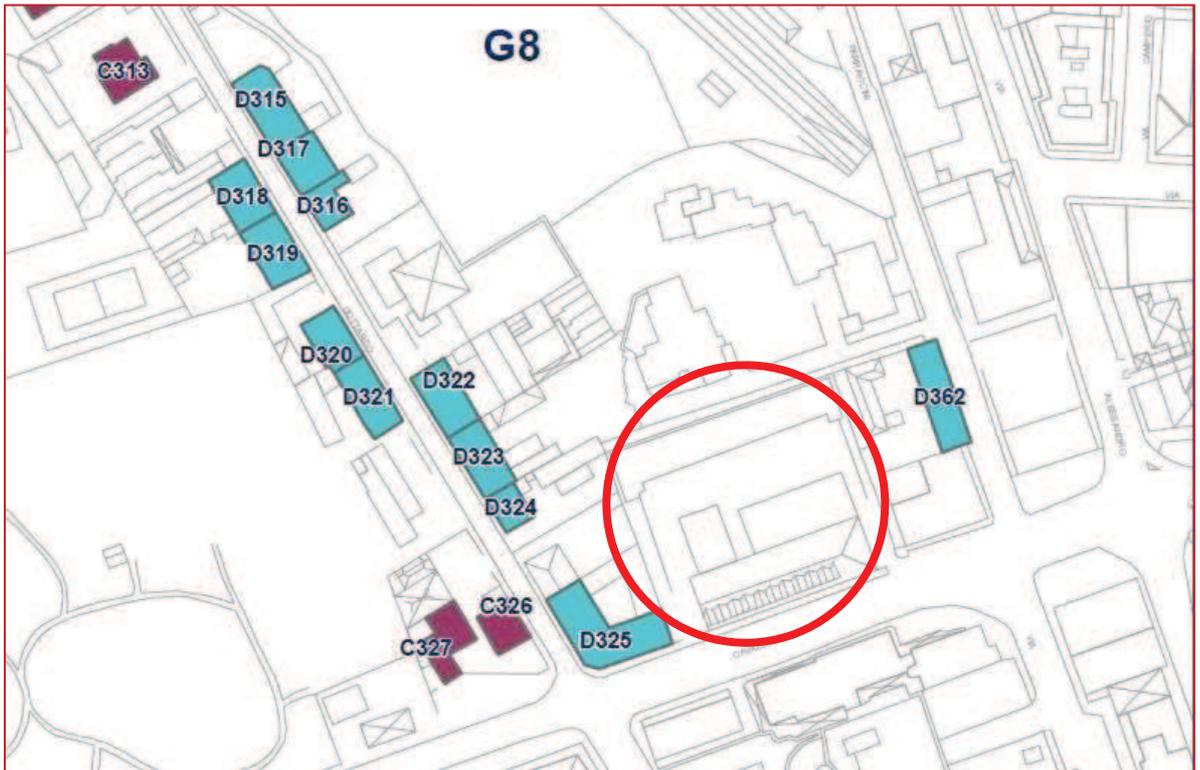
Gli standard urbanistici, per i piani attuativi delle aree D1 perimetrata tra viale Stucchi e via Adda, dovranno essere prioritariamente reperiti al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano. In presenza di esercizi di somministrazione alimenti e bevande la SIp è integrabile, su aree non pubbliche, con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi di sosta arredati e coperti, costituenti pertinenza dell'esercizio o del servizio. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

Piano dei Servizi - Tavola PS02b - Quadro programmatico



Sulla base del Piano dei Servizi non si ravvisa alcun vincolo di programmazione per l'immobile in valutazione.

Inoltre, in base del Repertorio degli edifici antichi e di valore testimoniale, l'immobile in parola non risulta vincolato dal punto di vista storico.



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

2.2 Certificazioni di conformità

Al momento della redazione della presente relazione di stima, l'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.), inoltre per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile, lo scrivente non è in possesso di alcuna certificazione prevista dalla vigente normativa in materia.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse, ai fini valutativi, come perfettamente regolari.

Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

2.3 Permessi di costruzione

Di proprietà della Camera di Commercio di Monza e Brianza dal 2009, sono stati dalla stessa presentati due progetti di ristrutturazione mai attuati, di cui il primo nel 2011 che prevedeva, mediante un piano convenzionato, una ristrutturazione globale con un discreto incremento della slp esistente a seguito dell'ampliamento del corpo secondario interno al lotto.

2.4 Contratti di locazione

L'Ente Committente, proprietario del fabbricato dal 2009 come Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Monza Brianza, non ha fornito alcuna documentazione inerente contratti in essere all'attualità, confermando altresì lo stato di mancato utilizzo del bene nello stato di manutenzione e conservazione esplicitato nella relazione fotografica allegata.

2.5 Provenienza

In base a quanto riscontrato nella banca dati di quest'Ufficio il bene in valutazione risulta essere pervenuto in carico alla committenza a seguito di accorpamento con:

- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/10/2016 protocollo n. MI0193105 Voltura in atti dal 07/05/2018 Repertorio n.: 219 Rogante: MINISTERO SVILUPPO Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETO DI ACCORPAMENTO (n. 22212.1/2018)

2.6 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile, pertanto il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

OMISSIS

IL RESPONSABILE TECNICO
(Ing. Giuseppina Vigna)

IL DIRETTORE
(Ing. Antonio Peluso)

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it