



# Città di Seregno

Area Lavori Pubblici e Patrimonio  
Servizio Patrimonio

## STIMA DEL CANONE ANNUO ORDINARIO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA SETTEMBRINI N. 14 DESTINATO A BOX

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione, delle consistenze, dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 02.10.2025.

Lo scopo della stima è la determinazione del canone ordinario da porre a base di gara del bando per l'assegnazione in locazione dell'immobile destinato a box di proprietà del Comune di Seregno sito in via Settembrini n. 14.

### CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è situato in zona semicentrale rispetto al centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è localizzato al piano interrato, destinato a parcheggio, dell'edificio residenziale di via Settembrini n. 14. Il parcheggio si raggiunge tramite una rampa con pavimentazione in cemento che si apre sulla via Settembrini. L'ingresso al parcheggio al livello del piano strada è chiuso da un cancello con apertura elettrica.

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

Il box, a forma di pentagono irregolare, si presenta quale ambiente unico senza partizioni interne. La struttura portante è in cemento armato. Il box è chiuso da una porta basculante a contrappeso in lamiera, dotata di chiusura in acciaio a chiave. Le pareti del box sul lato posteriore sono costituite dalla struttura in cemento armato dell'edificio, sui lati verso i boxes adiacenti le pareti sono in blocchi di cemento a vista. Il pavimento è rivestito da piastrelle. Il soffitto del locale è costituito da struttura in cemento armato. Alla sommità di tre pareti interne è presente una tubazione di scarico ancorata alla parete stessa. L'immobile è completo di impianto elettrico e relativa lampada a parete per l'illuminazione.

L'entrata al box è posta in posizione obliqua rispetto al corsello del box.

La posizione del box rispetto al corsello di accesso e la particolare conformazione del box ne limita il rimessaggio ad una sola auto nonostante la dimensione dello stesso.

Pratiche edilizie: DIA n. 635/2000, P.E. n. 392/2001, P.E. n. 461/2002 e DIA 225/2004.

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati : foglio 17 mappale 755 sub. 5 Cat. C/6 classe 3 Consistenza mq 26

Rendita € 123,54

Superficie catastale mq 28

Come risulta dalla visura allegata

### RILEVAZIONI DI MERCATO

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

Pertanto trattandosi di locale di scarsa appetibilità per la posizione si è ritenuto di usare quale termine di raffronto il **valore minimo** indicato dall'Osservatorio dei Valori immobiliari per i box.

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

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

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

### Fonte Osservatorio dei Valori immobiliari

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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

**Provincia:** MILANO

**Comune:** SEREGNO

**Fascia/zona:** Centrale/STOPPANI, CIRCONVALLAZIONE, FERROVIA, BEATO ANGELICO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2350	L	7	9,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3000	L	9,6	12	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2300	L	7,6	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1800	L	6	7,5	L
Box	NORMALE	1000	1600	L	3	6	L
Ville e Villini	Ottimo	2200	2750	L	8,6	11	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	6	8,5	L

Si procede alla determinazione del più probabile canone ordinario annuo.

La superficie, utilizzata al fine della determinazione del canone, è calcolata al netto delle partizioni esterne ed è pari a mq 26,00 così come risulta dalla visura catastale.

superficie utile lorda: 26,00 mq  
importo unitario mensile: 3,0 €/mq

Canone annuale: 26,00 mq x 3,0 €/mq x 12,00 mesi = € 936,00

Abbattimento per motivi particolari: Difficoltà di accesso al box dal corsello dovuto all'angolazione dell'entrata e particolare conformazione del box che ne limitano l'utilizzo calcolata in percentuale del 15%

Canone annuale : € 936,00 \* 0,15 = € 795,60

Arrotondamento ad euro 800,00

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

Seregno, 22.10.2025

Il Dirigente  
Ing. Franco Greco\*

Allegati:

- Documentazione fotografica al 02.10.2025
- Visura Catastale;
- Planimetria Catastale.

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

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

Disegnata con protocollo n. MI0417395 del 18/06/2004

Planimetria di u.i.v. in Comune di Seregno  
Via Settembrini

cat. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 766  
Subalterno: 5

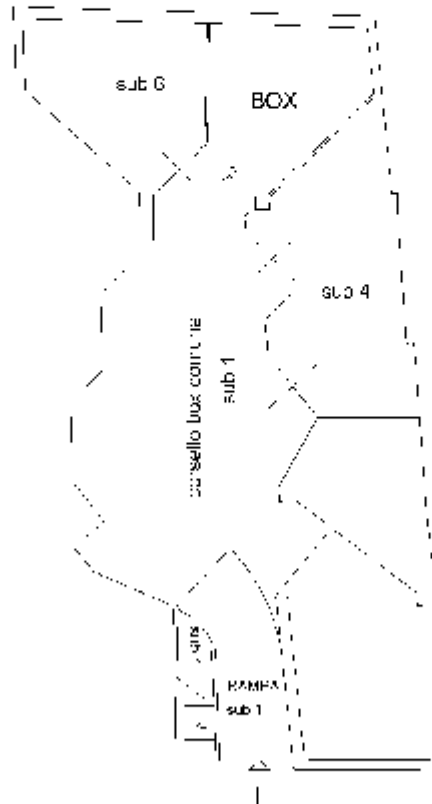
Comparto da:  
Giulia Maria Giuseppe  
iscritto all'anno:  
Architetto  
Seregno, Milano

N. 6624

Scheda n. 1 Scala 1:200

## PIANO INTERRATO H= mt 2.25

mapp. 643



mapp. 91

mapp. 88

mapp. 86

VIA SETTEMBRINI



Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2024 - n. T183241 - Richiedente: GRCFNC66H27Z133A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Seregno - Situazione al 25/11/2024 - Comune di SEREGNO(025) -< Foglio 17 - Particella 755 - Subalterno 5 >  
VIA LUIGI SETTEMBRINI n. SNC Piano S1

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2025**

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

Foglio 17 Particella 755 Subalterno 5

**Classamento:**

Rendita: Euro 123,54

Categoria C/6<sup>40</sup>, Classe 3, Consistenza 26 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA LUIGI SETTEMBRINI n. SNC Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 28 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2005 Pratica n. MI0475377 in atti dal 18/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88641.1/2005)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **SEREGNO (I625) (MI)**  
Foglio 17 Particella 755 Subalterno 5

COSTITUZIONE del 18/06/2004 Pratica n. MI0417395  
in atti dal 18/06/2004 COSTITUZIONE (n. 4201.1/2004)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SEREGNO (I625) (MI)**  
Foglio 17 Particella 755

---

> **Indirizzo**

VIA LUIGI SETTEMBRINI n. SNC Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2005  
Pratica n. MI0475377 in atti dal 18/06/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88641.1/2005)

---

Piano seminterrato

