RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima e calcolo del canone di locazione dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata, ubicati nel Comune di Lainate in viale delle Rimembranze n. 21/13 e in via Don Ildefonso Clerici n. 3, catastalmente individuati al foglio 9, particella 393, subalterni 16 e 51.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti i Decreti del Sindaco n. 14 del 02/04/2025 e n. 33 del 09/12/2025, con i quali sono state conferite all'arch. Emilia Cozzi le funzioni di Responsabile del Settore 5 Pianificazione e Governo del Territorio.

Al fine di determinare il canone di locazione dell'ufficio e dell'autorimessa sopra individuati, di proprietà del Comune di Lainate, redige la seguente relazione di stima.

Le unità immobiliari risultano di proprietà del Comune di Lainate a seguito del decreto dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) del 1° settembre 2025, repertorio n. 64250, relativo al provvedimento di destinazione di immobili confiscati ai sensi dell'art. 48, comma 13, del D.Lgs. 159/2011.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
Al fine di determinare il canone di locazione degli immobili sono state prese a riferimento le quotazioni di mercato relative a unità immobiliari con analoga destinazione e ubicazione, tenendo conto delle superfici, dello stato di conservazione e delle caratteristiche della zona.

Sono state esaminate le planimetrie e le visure catastali, nonché la documentazione edilizia e urbanistica disponibile agli atti dell'Ufficio comunale competente.

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 44/2002 del 31 maggio 2002, relativa alla costruzione di un edificio commerciale/terziario nell'ambito del Piano di Lottizzazione in variante denominato "I Chiostri" (convenzione urbanistica stipulata in data 24.05.1995 a rogito Notaio dott.Italo Tarsia rep.376047/racc.14112 e successiva convenzione urbanistica integrativa stipulata in data 26.07.2001 a rogito notaio Luciano Amato rep. 83116/racc. 10804), e successiva DIA in variante n. 151/2004 del 28 giugno 2004.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 23 novembre 2004, prot. n. 33849/2004.

Ai fini della presente valutazione entrambe le unità immobiliari sono considerate in ottimo stato di conservazione, come da relazione fotografica allegata.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
Gli immobili sono ubicati nel centro urbano del Comune di Lainate, in una zona caratterizzata dalla presenza di servizi, attività commerciali e parcheggi pubblici. I locali sono arredati per l'utilizzo a ufficio, con mobili di discreta qualità, compresi nella locazione.

Le unità immobiliari sono così individuate:

- Ufficio: sito in viale delle Rimembranze n. 21/13, piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 393, subalterno 16, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 m² e rendita catastale € 1.313,09.
  L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale destinato a ufficio, dotato di antibagno e servizio igienico, con accesso dal vano scala comune.

- Autorimessa: sita in via Don Ildefonso Clerici n. 3, piano interrato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 393, subalterno 51, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m², superficie catastale 18 m² e rendita catastale € 37,18.
  L'unità è costituita da un box auto con accesso dalla corsia di manovra comune.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, gli immobili ricadono nell'ambito "B2 - Residenziali a stecche, palazzine, torri", nel quale le destinazioni in essere risultano compatibili ai sensi dell'art. 12.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il più probabile valore locativo degli immobili si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2025, per il Comune di Lainate, fascia centrale, zona B1 – Centro urbano, tipologia uffici, stato conservativo 'ottimo'.

Le quotazioni di locazione considerate risultano comprese tra 7,70 €/m²/mese e 9,70 €/m²/mese, con un valore medio di 8,70 €/m²/mese. Ai fini della presente stima si assume il valore superiore dell'intervallo OMI, pari a 9,70 €/m²/mese, in considerazione delle ottime caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari, nonché del loro stato di conservazione e della presenza nell'ufficio di arredi di discreta qualità, compresi nella locazione.

Ai fini della presente valutazione viene determinata una superficie commerciale convenzionale considerando la superficie catastale dell'ufficio pari a 92 m² e quella dell'autorimessa pari a 18 m², ragguagliata al 45%, secondo i criteri estimativi per i box in autorimessa collettiva riportati nel documento «Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale», redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto:

92,00 + (18,00 × 45%) = 100,10 m²

Applicando il valore massimo OMI adottato si ottiene:

100,10 m² × 9,70 €/m²/mese = 970,97 €/mese

Al valore di riferimento vengono applicati, per analogia estimativa, i coefficienti di vetustà e ubicazione desunti dai criteri della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In particolare: coefficiente di vetustà 0,84 (assumendo come riferimento l'agibilità del 2004; art. 20 della Legge 392/1978); coefficiente di ubicazione 1,20 (posizione centrale, valutata per analogia con le zone di cui all'art. 18 della stessa legge).

970,97 € × 0,84 × 1,20 = 978,74 €/mese

È stata inoltre effettuata una indagine di mercato sugli annunci di locazione di immobili a uso ufficio sull'intero territorio comunale di Lainate, al fine di individuare offerte comparabili per destinazione, dimensioni e caratteristiche analoghe.

Considerati i valori OMI, i coefficienti estimativi adottati per analogia e il riscontro dell'indagine di mercato, si ritiene congruo determinare, per arrotondamento del valore risultante (€ 978,74), **il canone complessivo di locazione dell'ufficio e dell'autorimessa in € 1.000,00 mensili (9,99 €/m²/mese), corrispondenti a € 12.000,00 annui.**

Alla presente relazione vengono allegati, quali parti integranti della stessa, i seguenti documenti:

1. Visure catastali aggiornate
2. Planimetrie catastali
3. Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate
4. Relazione fotografica

Lainate, 28.10.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(arch. Emilia Cozzi)

Il tecnico istruttore
arch. Mattia Casazza
Tel. n. 02.93598206 - 225
e-mail: edilizia.privata@comune.lainate.mi.it

ALLEGATO 1

VISURE CATASTALI AGGIORNATE

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2026

Dati identificativi: Comune di **LAINATE (E415) (MI)**
Foglio **9** Particella **393** Subalterno **16**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.313,09**
Categoria **A/10**[a)], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. 21/13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **92 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. MI0644975 in atti dal 28/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110194.1/2005)

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 **LAINATE (E415) (MI)**
Foglio **9** Particella **393** Subalterno **16**

COSTITUZIONE del 28/09/2004 Pratica n. MI0610175 in atti dal 28/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6303.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **LAINATE (E415) (MI)**
Foglio **9** Particella **393**

Indirizzo

VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. 21/13 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. MI0644975 in atti dal 28/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110194.1/2005)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.313,09**
Categoria **A/10**[a)], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. MI0644975 in atti dal 28/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110194.1/2005)

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

Dati di superficie

Totale: **92 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **92 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/09/2004, prot. n. MI0610175

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI LAINATE LAINATE (CF 00856780150)

sede in LAINATE (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/09/2025 Pubblico ufficiale ANBSC Sede ROMA (RM) Repertorio n. 64250 - PROVVEDIMENTO DI DESTINAZIONE DI IMMOBILI CONFISCATI (ART. 48 COMMA 13 D.LGS. 159/2011) Trascrizione n. 12060.1/2026 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/02/2026

Visura telematica

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati
b) 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

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/10/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/10/2026

Dati identificativi: Comune di **LAINATE (E415) (MI)**
Foglio **9** Particella **393** Subalterno **51**

Classamento:

Rendita: **Euro 37,18**
Categoria **C/6**[a)], Classe **5**, Consistenza **16 m²**

Indirizzo: VIA DON ILDEFONSO CLERICI n. 3 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **18 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 Pratica n. MI0209980 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 173186.1/2015)

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 **LAINATE (E415) (MI)** Foglio **9** Particella **393** Subalterno **51**	COSTITUZIONE del 28/09/2004 Pratica n. MI0610175 in atti dal 28/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6303.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **LAINATE (E415) (MI)**
Foglio **9** Particella **393**

Indirizzo

VIA DON ILDEFONSO CLERICI n. 3 Piano S1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 Pratica n. MI0209980 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 173186.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 37,18**
Categoria **C/6**[a)], Classe **5**, Consistenza **16 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. MI0644975 in atti dal 28/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110194.1/2005)

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

Dati di superficie

Totale: **18 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/09/2004, prot. n. MI0610175

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI LAINATE LAINATE (CF 00856780150)
sede in LAINATE (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/09/2025 Pubblico ufficiale ANBSC Sede ROMA (RM) Repertorio n. 64250 - PROVVEDIMENTO DI DESTINAZIONE DI IMMOBILI CONFISCATI (ART. 48 COMMA 13 D.LGS. 159/2011) Trascrizione n. 12060.1/2026 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/02/2026

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

ALLEGATO 2

PLANIMETRIE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

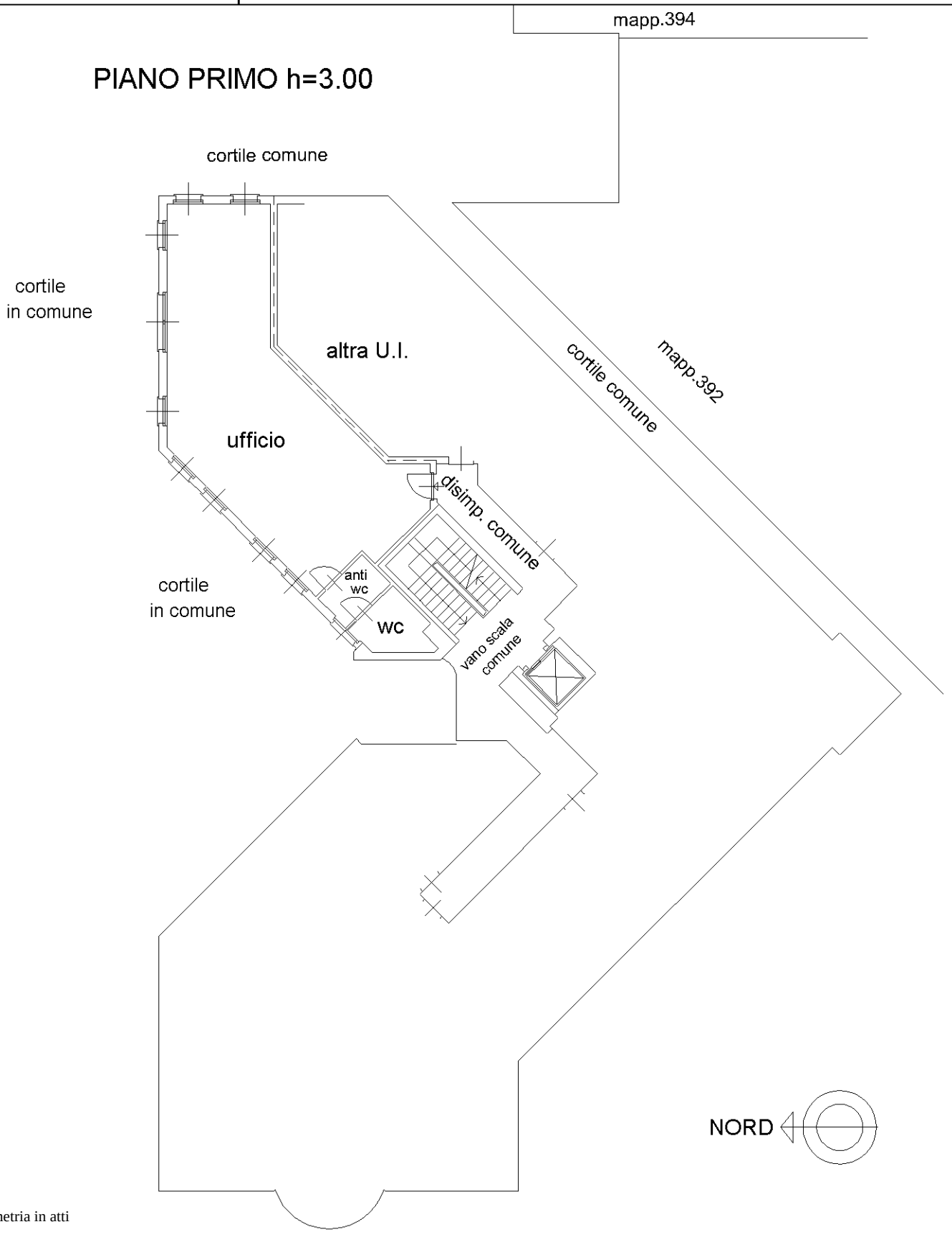
Dichiarazione protocollo n. MI0610175 del 28/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lainate

Viale Rimembranze civ. 21/13

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Foi Giancarlo
Foglio: 9	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 393	
Subalterno: 16	Prov. Milano N. 4729

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2026 - Comune di LAINATE(E415) - < Foglio 9 - Particella 393 - Subalterno 16 >
VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. 21/13 Piano 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0610175 del 28/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lainate

Via Don I. Clerici civ. 3

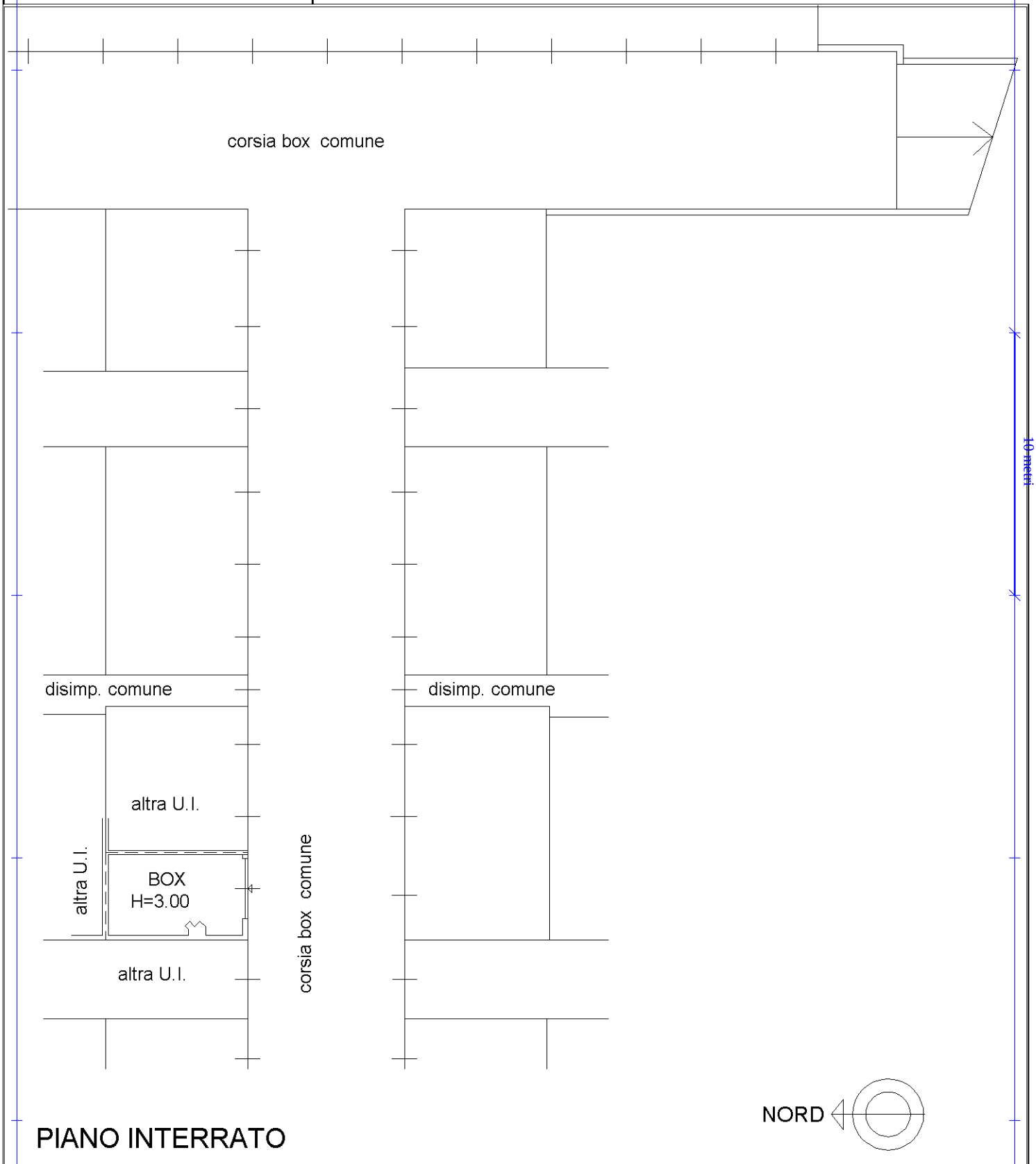
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 393
Subalterno: 51

Compilata da:
Foi Giancarlo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano N. 4729

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2026 - Comune di LAINATE(E415) - < Foglio 9 - Particella 393 - Subalterno 51 >
VIA DON ILDEFONSO CLERICI n. 3 Piano S1

ALLEGATO 3

QUOTAZIONI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LAINATE (E415)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1350	1700	L	7,7	9,7	L
Stampa							Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



© 2026 Geopoi, Map Data ©
Here OpenStreetMap contributors

Mappa zona OMI



© 2026 Geopoi, Map Data ©
Here OpenStreetMap contributors

ALLEGATO 4

RELAZIONE FOTOGRAFICA














Luglio 2023




USCITA DI
EMERGENZA