COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Gianpiero Galati
Tel: 02.902.58.1
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Oggetto: Verbale di sopralluogo immobili siti in Via Papa Giovanni XXIII, 90.

Il giorno 12 del mese di febbraio dell'anno 2025, alle ore 10:05, presso gli immobili ubicati in Bareggio, in Via Papa Giovanni XXIII, 90, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mapp. 651, Sub.7 (C/3 – Piano Primo – immobile identificato con la lettera A), al Foglio 13, Mapp. 651, Sub. 8 (A/10 – Piano Primo – immobile identificato con la lettera B), è stato effettuato un sopralluogo di natura edilizia da parte dei tecnici comunali Arch. Andrea Pero e il Geom. Riccardo Baroni (del Settore Territorio e Suap del Comune di Bareggio) congiuntamente al Commissario Capo Dott. Riccardo Milianti del Settore Polizia Locale e Protezione Civile;

Riferimenti Autorizzativi degli Immobili

Gli immobili identificati con la lettera (A e B) e censiti nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mapp. 651, Sub.7 e Sub. 8 sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 22/92, del 16 giugno 1992 e successive varianti e Condono Edilizio n. 23, presentato in data 16 gennaio 1995, prot. n° 760, registrato al n° 23 e rilascio della Concessione edilizia del 21 novembre 1996, con Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Bareggio il 27/12/1996, prot. n. 8830;

Inquadramento Urbanistico

I fabbricati ricadono, come da Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Allegato RT03) del Piano del Governo del Territorio vigente, nel tessuto Consolidato - Altri Ambiti - Ambiti produttivi D1 (NdA, art. 22).

Inquadramento Territoriale

Il lotto, confina sul lato sud/est con il mapp. 655 e 654, sul lato sud/ovest con il mapp. 657, sul lato nord/ovest con il mapp. 665 e 114, sul lato nord/est con la via papa Giovanni XXIII".

Descrizione dell'area esterna pertinenziale degli immobili

L'accesso alle unità immobiliari, è consentito attraverso un cancello pedonale e carraio posto sulla via Papa Giovanni XXIII, 90. Le stesse sono poste al P.1° e sono raggiungibili da una scala esterna scoperta.
L'area esterna indivisa e pertinenziale ad altre unità immobiliari, risulta costituita da percorsi pavimentati in autobloccanti in c.l.s. (pedonali e carrai) in buono stato di manutenzione e da piccole aree destinate a verde con presenza di piccoli arbusti.

Descrizione degli immobili

Sul lotto si rileva la presenza di un fabbricato costituito da più unità immobiliare (di diversa intestazione) situati al piano terreno e al piano primo.
Le due unità, di cui la presente relazione, al fine di essere meglio identificate, saranno indicate con la lettera (A) e con la lettera (B).

- L'immobile (A), avente destinazione d'uso *"Ufficio"* e destinazione catastale A/10 "*Immobile funzionale per l'attività di studi e uffici",* censito nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mapp. 651, Sub. 8, risulta costituito da struttura portante in c.a. con tamponatura esterna in mattoni forati e si sviluppa su un piano primo, a semplice elevazione, raggiungibile da scala esterna aperta in comune ad altri subalterni.
  L'esterno dell'unità è caratterizzato dalla presenza di un porticato (del quale non si riscontra in atti la presenza di titolo autorizzativo) a copertura del terrazzo antistante l'ingresso, costituito da struttura portante principale e secondaria in legno con sovrastante manto di tegole e da un secondo terrazzo interno comune ai sub 7 e ad altre unità immobiliari, per il quale risulta essere stata realizzata una parete divisoria in lastre di vetro sorrette da struttura metallica.
  L'unità immobiliare risulta essere costituita da n. 4 ambienti aventi destinazione Ufficio e da un servizio igienico regolarmente disimpegnato.
  Tutti gli ambienti risultano essere dotati di aperture finestrate, alcune delle quali (n.3) della tipologia a *"porta finestra",* che consentono l'uscita verso il terrazzo comune (sub.703, 702 e 701).
  L'interno dell'immobile risulta da un punto di vista distributivo, conforme a quanto rappresentato nei titoli abilitativi presenti in atti di questo Ufficio.
  La copertura dell'immobile, del tipo a due falde, si presenta in buono stato di manutenzione.
  Da un punto di vista igienico – sanitario si rileva la presenza, per la quasi totalità degli ambienti posti a Nord, di macchie di umidità e muffe sui solai, sulle murature interne perimetrali e su alcune tramezzature probabilmente causato da una mancata naturale areazione dei locali.
  Si riscontra inoltre, per il servizio igienico, il distaccamento del rivestimento in piastrelle, sulla quasi totalità delle pareti.

- L'immobile (B), avente destinazione d'uso *"Laboratorio"* e destinazione catastale C/3 "*laboratori per arti e mestieri",* censito nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mapp. 651, Sub. 7, risulta costituito da struttura portante in c.a. con tamponatura esterna in mattoni forati e si sviluppa su un piano primo, a semplice elevazione, raggiungibile da scala esterna aperta in comune ad altri subalterni.
  L'esterno dell'unità è caratterizzato dalla presenza di un porticato (del quale non si riscontra in atti la presenza di titolo autorizzativo) a copertura del terrazzo antistante l'ingresso, costituito da struttura portante principale e secondaria in legno con sovrastante manto di tegole e da un secondo terrazzo interno comune ai sub 8 e ad altre unità immobiliari, per il

Settore Territorio e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Gianpiero Galati
Tel: 02.902.58.1
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

quale risulta essere stata realizzata una parete divisoria in lastre di vetro sorrette da struttura metallica.
L'unità immobiliare risulta essere adibita (in assenza di comunicazione di cambio di destinazione d'uso) ad abitazione ed è costituita da un ambiente ingresso/soggiorno/cottura e un locale wc regolarmente disimpegnato e da una stanza da letto.
Tutti gli ambienti risultano essere dotati di aperture finestrate, alcune delle quali (n.2) della tipologia a *"porta finestra",* che consentono l'uscita verso il porticato d'ingresso e (n.1) che consente l'accesso al terrazzo (sub.703, 702 e 701).
L'interno dell'immobile risulta da un punto di vista distributivo difforme da quanto autorizzato con *"Concessione Edilizia n. 22/92 e successive varianti e dal Condono Edilizio n. 23",* in quanto si riscontra la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni (creazione di una stanza da letto, una diversa conformazione del locale bagno/disimpegno, trasformazione di n. 2 finestre in porte finestre e realizzazione di nuova porta che conduce al terrazzo interno comune al sub. 8, nonché del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare (da locale laboratorio a locale abitazione).
La copertura dell'immobile, del tipo a due falde, si presenta in buono stato di manutenzione.
Da un punto di vista igienico – sanitario non si rileva la presenza di insalubrità delle mura perimetrali né di altri elementi.
Viene inoltre rilevata, la realizzazione di un muretto a recinzione a chiusura del perimetro del terrazzo e la realizzazione nello stesso, di un piccolo ripostiglio con collocata all'interno la caldaia.

Giudizio sullo stato degli Immobili e conclusioni

Gli immobili si presentano allo stato attuale in un discreto stato di manutenzione per i quali si richiede una semplice manutenzione ordinaria.
Dal punto di vista della conformità edilizia sarà necessaria (per l'unità censita al N.C.E.U. al foglio 13, mapp. 651, sub 7) la rimozione di tutte le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo o eventuale presentazione di pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare quanto in difformità realizzato, compreso il cambio di destinazione d'uso.

Settore Territorio e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Gianpiero Galati
Tel: 02.902.58.1
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Valore di mercato €/mq (desunti da osservatorio del mercato immobiliare – quotazioni I° semestre 2024 – zona D1commerciale/periferia) – Immobile (A)

- **Ufficio (Fg. 13 – Mapp. 651 – Sub. 8 – Cat. A/10)**
  Superficie immobile = **mq 76,25**
  Valore minimo = €/mq 1.200 – Valore Massimo = €/mq 1.500
  Valore medio = **€/mq 1.350,00**
  Valore di mercato = **€ 1.350,00** x **mq 76,25** = **€ 102.937,50**

- **Terrazzo ingresso comune al sub. 7 e 8 (Fg. 13– Mapp. 651 – Sub. 1)**
  Superficie = **mq 42,00 / 2 = mq 21,00**
  Superficie considerata 25% = **mq 5,25**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 5,25** = **€ 3.018,75**

- **Terrazzo interno comune al sub. 7 e 8 (Fg. 13– Mapp. 651 – Sub. 703)**
  Superficie = **mq 20,25 / 2 = mq 10,13**
  Superficie considerata 25% = **mq 2,53**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 2,53** = **€ 1.456,19**

- **Corte esterna (Fg. 13 – Mapp. 651)**
  Superficie quota parte (1/7) = circa mq 751,00 (superficie totale) /7 = **mq 107,29**
  Superficie considerata 10 % fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 2% = **mq 4,15**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 4,15** = **€ 2.386,25**

- **Locale accessorio - Scala**
  Superficie quota parte (1/4) = mq 16,40 (superficie totale) /4 = **mq 4,10**
  Superficie considerata 35% = **mq 1,44**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 1,44** = **€ 828,00**

Valore di mercato dell'immobile (A) = € 102.937,50+ € 3.018,75 + € 1.456,19 + € 2.386,25 +€ 828,00 = **€ 110.626,70**

Settore Territorio e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Gianpiero Galati
Tel: 02.902.58.1
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Valore di mercato €/mq (desunti da osservatorio del mercato immobiliare – quotazioni I° semestre 2024 – zona D1/produttiva/periferia) – Immobile (B)

- **Magazzino/Laboratorio (Fg. 13 – Mapp. 651 – Sub. 7 – Cat. C/3)**
  Superficie immobile = **mq 64,10**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 64,10** = **€ 36.857,50**

- **Terrazzo ingresso comune al sub. 7 e 8 (Fg. 13– Mapp. 651 – Sub. 1)**
  Superficie = **mq 42,00 / 2 = mq 21,00**
  Superficie considerata 25% = **mq 5,25**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 5,25** = **€ 3.018,75**

- **Terrazzo interno comune al sub. 7 e 8 (Fg. 13– Mapp. 651 – Sub. 703)**
  Superficie = **mq 20,25 / 2 = mq 10,13**
  Superficie considerata 25% = **mq 2,53**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 2,53** = **€ 1.456,19**

- **Corte esterna (Fg. 13 – Mapp. 651)**
  Superficie quota parte (1/7) = circa mq 751,00 (superficie totale) /7 = **mq 107,29**
  Superficie considerata 10 % fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 2% = **mq 4,15**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 4,15** = **€ 2.386,25**

- **Locale accessorio - Scala**
  Superficie quota parte (1/4) = mq 16,40 (superficie totale) /4 = **mq 4,10**
  Superficie considerata 35% = **mq 1,44**
  Valore minimo = €/mq 450,00 – Valore Massimo = €/mq 700,00
  Valore medio = **€/mq 575,00**
  Valore di mercato = **€ 575,00** x **mq 1,44** = **€ 828,00**

Valore di mercato dell'immobile (B) = € 36.857,50 + € 3.018,75 + € 1.456,19 + € 2.386,25 +€ 828,00 = **€ 44.546,70**

COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Gianpiero Galati
Tel: 02.902.58.1
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Totale Valore di mercato dell'immobile (A) + (B) = € 110.626,70 + € 44.546,70 = **€ 155.173,40**

In allegato:

- documentazione fotografica.

IL RESPONSABILE SETTORE
TERRITORIOE S.U.A.P.
Arch. Gianpiero Galati

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Gianpiero Galati
L'Istruttore Tecnico: Arch. Andrea Pero