
----- **G I U D I Z I O D I S T I M A** -----

Redatto per conto dell'Amministrazione Comunale di
Giussano (MB) da parte del perito arch. Marcella
Malzanni, Responsabile del Settore Stabili e Verde
del Comune di Giussano alla data del 4/06/2012.-----

----- **1. Provenienza** -----

Atto Compravendita dott. Enrica Bettaglio Notaio
residente in Seregno del repertorio, n 33813/6469,
sottoscritto in data 13/07/1998 e registrato a Desio
il 29/07/1998 n. 3611 serie I V-----

----- **2. Oggetto di Stima** -----

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione dell'*unità immobiliare denominata Sala
Civica Mazenta* - immobile risalente al XVII secolo,
sottoposto con esito positivo alle procedure di
verifica dell'interesse culturale di cui al
provvedimento: **DECRETO del Ministero Beni Culturali
ed Ambientali 28/11/1977** - posta al piano terra del
fabbricato di Piazza San Giacomo, nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova al momento della



presente stima. -----

----- **3. Descrizione** -----

L'unità immobiliare:-----

Trattasi di salone di rappresentanza a pianta rettangolare di 152 m² netti (195 m² lordi), con pareti intonacate e finitura a stucco lucido, dotato di 6 colonne in ghiandone di cui 4 originali e 2 sostituite in fase di ristrutturazione.

Il solaio di copertura si presenta con volte a crociera anch'esse intonacate, non affrescate, di altezza interna di 4,90 nel punto più alto, mentre la finitura della pavimentazione è in materiale lapideo "a mosaico", ed è stata messa in opera durante l'intervento di ristrutturazione.

Tutte le soglie, i davanzali ed i serramenti sono stati sostituiti.

La sala civica è dotata di servizi igienici e impianti elettrico e termico a norma di legge.

L'accesso alla sala civica avviene dalla corte centrale di proprietà del condominio "Mazenta";

La destinazione urbanistica: **S** Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi - attrezzature di interesse

- comune allegato 1;-----
- censita al foglio 8 mapp 268 sub 710, categoria C/1 classe 4;-----
 - superficie convenzionale complessiva pari a circa 195 mq. - compresi muri;-----
 - caratteristiche tecniche impiantistiche, e di finitura di pregio;-----
 - alla porzione immobiliare in oggetto compete: la porzione di quota di comproprietà in ragione di 47,35 millesimi di tutti gli spazi e parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ed altresì del regolamento condominiale ed in particolare dell'area su cui sorge il fabbricato e delle aree annesse ad uso cortile con esclusione di tutti gli spazi al piano interrato.

Al fine di assicurare la conservazione della sala sarà necessario inserire nell'atto di vendita alcune prescrizioni obbligatorie quali:

1. mantenere l'integrità della sala cioè andrà considerata ogni previsione volta alla

- conservazione materiale - secondo le prescrizioni dei capitolati ed i manuali d'uso e manutenzione;
2. mantenere l'integrità della prospettiva esterna e della luce, cioè si prescrive di avere particolare riguardo al mantenimento della visibilità di scorcio e d'insieme, da vari punti di visuale e, non modificare i prospetti esterni.
 3. mantenere l'integrità delle condizioni di ambiente e decoro finalizzate al mantenimento di un contesto privo di attività e funzioni incompatibili con la storia, la dignità e le caratteristiche artistiche del monumento: non effettuare setti divisorii della sala, controsoffittature ecc..
 4. dovrà essere assicurato il necessario spazio di valorizzazione e di adeguato godimento pubblico: obbligo per l'acquirente a mantenere aperto il cancello di accesso alla corte centrale e a garantire l'apertura della sala durante le manifestazioni che promuovano l'interesse culturale sul patrimonio storico architettonico (Fai, ecc..).

Infine, nell'ambito delle prescrizioni imposte, sarà inserito richiamo specifico relativo all'obbligo di presentare alla Soprintendenza, competente per territorio, eventuali progetti di lavori o opere manutentive che si intendano realizzare ai sensi del D Lgs 42/204 e successive modifiche ed integrazioni. Di significativa importanza sono le prescrizioni di tutela indiretta già presenti nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici vigenti, che garantiscono il coordinamento delle competenze in materia di tutela con quelle di pianificazione e gestione del territorio. Si fa riferimento in particolare alla Tav. 8 del Documento di Piano ed alla Tav. 5 del Piano delle Regole del PGT vigente in cui sono individuati i Beni di Interesse storico artistico da tutelare.

----- **4. Elementi di valutazione** -----

- L'unità immobiliare è stata acquisita al patrimonio comunale a seguito di perizia giurata sottoscritta dall'arch Paolo Giovenzana con studio in Monza, al valore di L. 3.091.000 al m² (pari a

€ 1.596,36 al m²) per un totale di L. 600.000.000
(pari a € 309.874,13). Considerate le
rivalutazioni dell'indice ISTAT dal dicembre 1991
al mese di maggio 2012 si deduce un coefficiente
ISTAT che porta ad valore di € 526.786,02. -----

----- **5. Giudizio di stima** -----

Sulla base di quanto sopra esposto la valutazione è
stata eseguita con il seguente criterio:

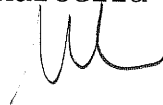
- a) Valori determinati sulla base delle
caratteristiche intrinseche ed estrinseche
degli immobili da alienare, nonché della
destinazione urbanistica prevista dallo
strumento urbanistico vigente nel Comune di
Giussano;-----
- b) Valori di mercato tratti dalla "Banca dati
delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del
Territorio" - rilevazione I semestre 2012,
considerando applicabili al contesto i valori
relativi alle zone centrali;
- c) il giudizio di stima precedentemente espresso
dall'arch Giovenzana, rivalutato dell'indice

- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----

Giussano, 4 giugno 2012

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)



ISTAT, come sopra esposto;-----

d) Tenuto conto del fatto che la vendita dell'immobile è subordinata alla condizione sospensiva che le competenti autorità non esercitino il diritto di prelazione che spetta allo Stato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 come modificato D. Lgs. 62/2008, ragione per cui è stata inviata da parte dell'Amministrazione Comunale apposita richiesta di autorizzazione all'alienazione, in data 7 giugno 2012; ---Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile all'*unità immobiliare sopra descritta* posta al piano terra del fabbricato ammonti complessivamente ad **€ 499.200,00**;-----


----- **6. Allegati** -----

- Allegato 1, Estratto di P.G.T. (*estratto elaborato n. 1 del presente atto*);-----
- Allegato 2, Estratto di mappa con evidenziato in colore BLU il fabbricato oggetto di valorizzazione
- Allegato 3, Visura catastale -----
- Allegato 4, Planimetria;-----

ALLEGATO 1 - estratti di PGT vigente

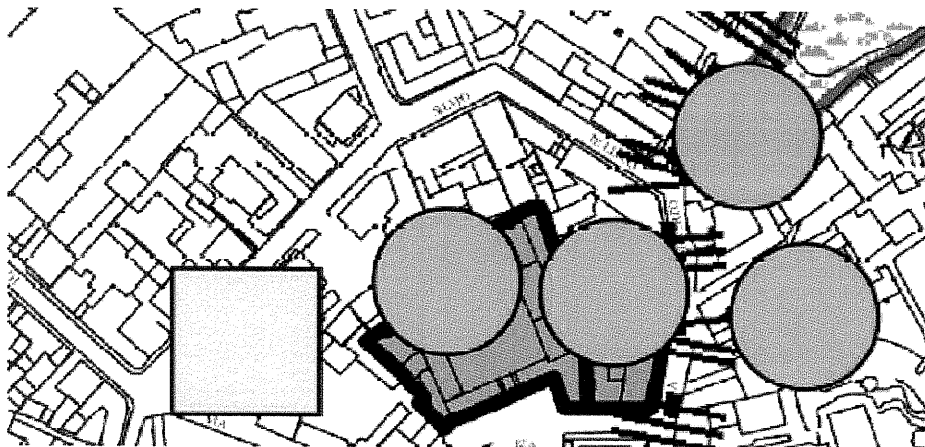
**STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA del
PGT VIGENTE**





 S - Ambiti disciplinati dal PdS


Documento di piano

**Tav. 8 _ Individuazione dei beni di interesse storico e
paesaggistici**

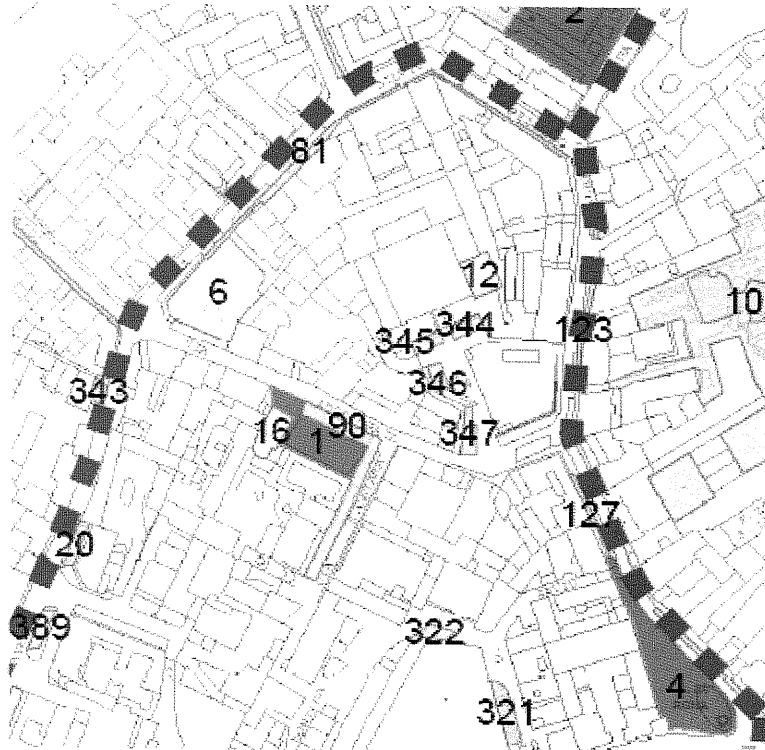






 Architettura civile residenziale (art. 39)

 Beni di interesse storico artistico (art. 27 c. 1)

 Architettura civile non residenziale (art. 39)

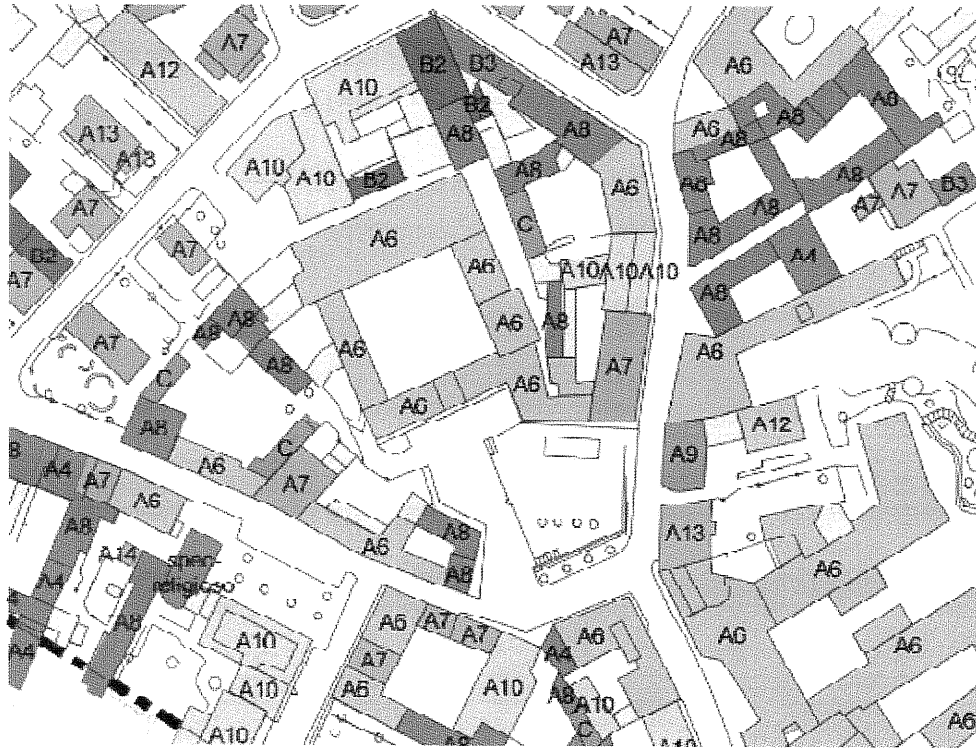
TAV 1 PdS



-  Categoria I - Istruzione inferiore
-  Categoria II - Attrezzature di interesse comune
-  Categoria III - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
-  Categoria IV - Parcheggi pubblici di uso pubblico

La sala civica Mazenta è identificata con il numero 12 – attrezzature di interesse comune

TAV 2 PdR

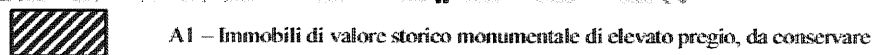
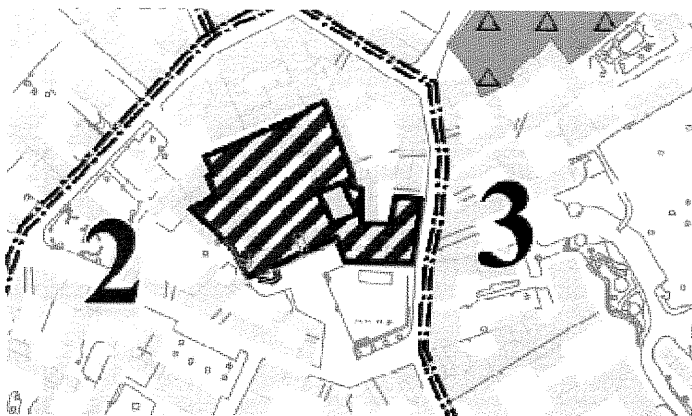


Tipologie edilizie presenti nei centri di antica formazione

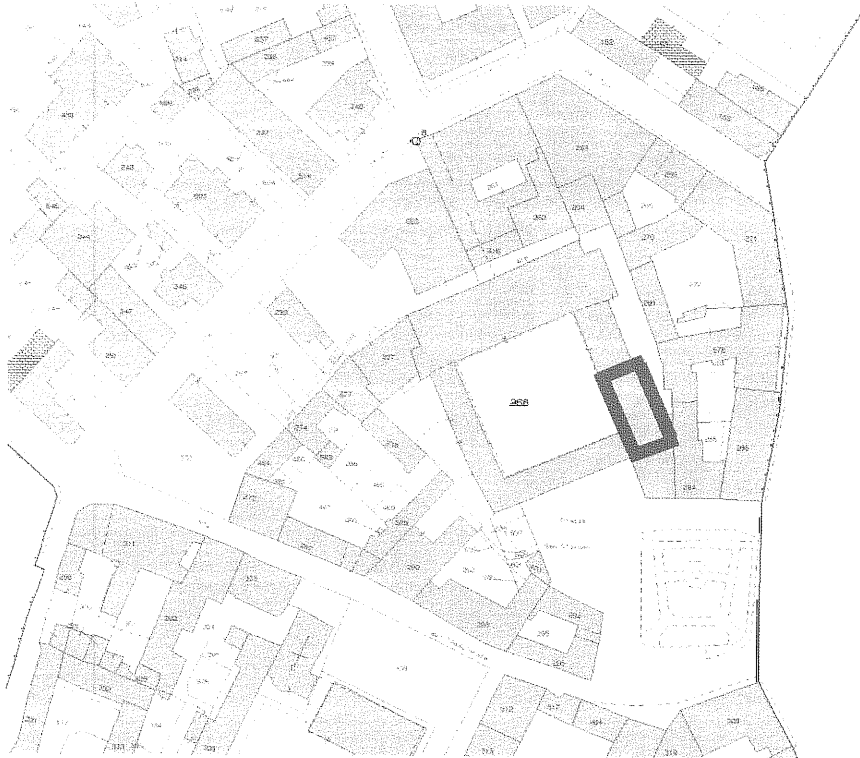


TAV 5 PdR

Tav. 5 _ Individuazione dei beni di interesse storico-artistico



ALLEGATO 2 - estratto di mappa



Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta Piazza San Giacomo 14
Fg. 8 particella 268 subalterno 710 - piano terra

ALLEGATO 3 - Visura catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2012

Data: 28/06/2012 - Ora: 10.55.45

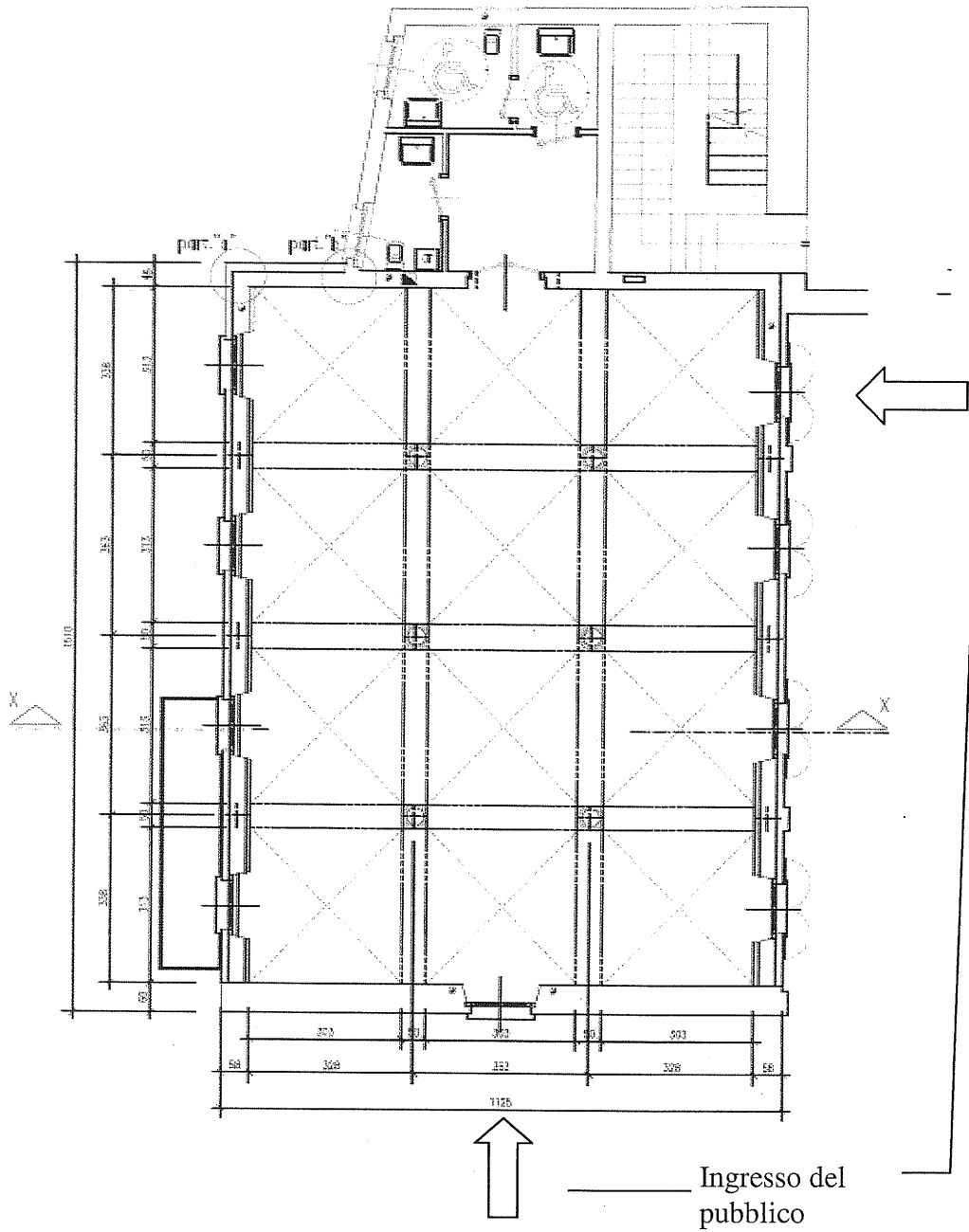
Fine

Visura n.: T147309 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GIUSSANO (Codice: E063)										
		Provincia di MILANO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 8 Particella: 268 Sub.: 710										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	268	710			C/1	4	152 m ²	Euro 2.818,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 n. 115872. 1/2009 in atti dal 15/07/2009 (protocollo n. MI0672054) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo		PIAZZA SAN GIACOMO n. 14 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	MAZENTA SRL con sede in GIUSSANO				07497970157*				(1) Proprietà			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO 4 - Planimetria



Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta Piazza San Giacomo 14
Fg. 8 particella 268 subalterno 710 - piano terra

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso alla corte di Villa Mazenta da Piazza San Giacomo





Lato est della corte dove è posizionata la sala civica





Prospetto esterno sala civica verso la corte



Prospetto esterno sala civica lato opposto alla corte



ingresso principale alla sala civica





lapide con antico stemma ripreso nel gonfalone del Comune di Giussano



Interni della sala civica



Interni della sala civica



Volte a crociera intonacate



Interno della sala lato opposto alla corte

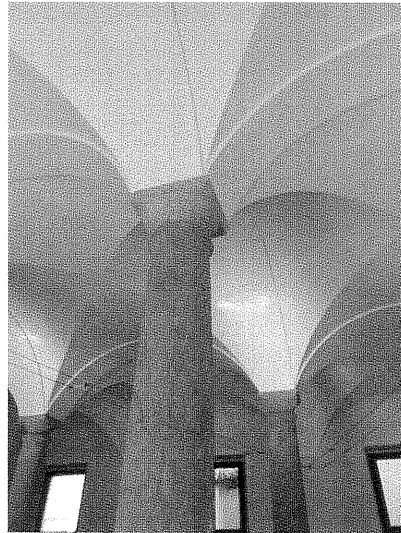


Interno della sala lato verso la corte

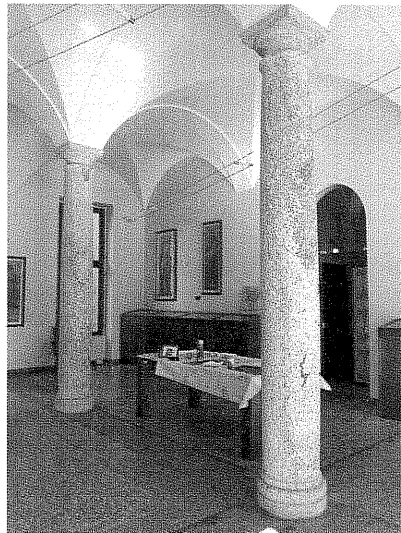


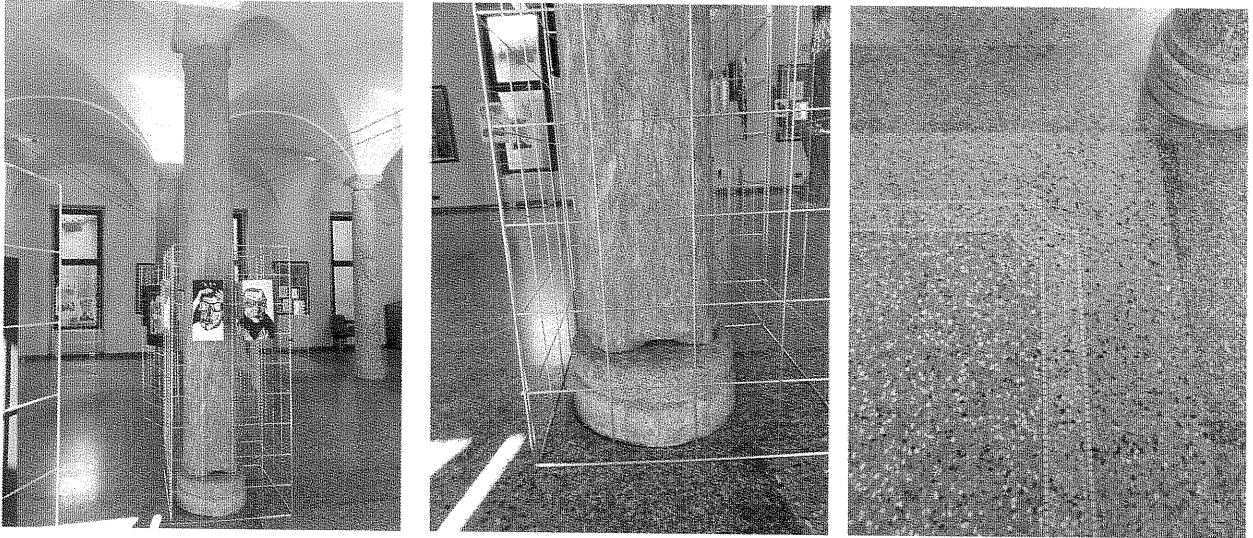
Immagini delle colonne in ghiandone





Particolari delle colonne in ghiandone





Particolari delle colonne e della pavimentazione



Particolare della cornice esterna dei serramenti