

-----  
----- **GIUDIZIO DI STIMA** -----  
-----

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. Mario Galbiati Notaio  
residente in Seregno del repertorio, n 69314/17255,  
sottoscritto in data 13/12/1993 e registrato a Desio  
il 03/01/1994 n. 76-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la  
valutazione dell'*unità immobiliare* posta al piano  
terra del fabbricato di via Cavour, nello stato di  
fatto e di diritto in cui si trova al momento della  
presente stima. -----

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

L'unità immobiliare:-----

- posta al piano terra, originario fabbricato  
rurale, ristrutturato nell'anno 2000 come meglio

identificato nell'allegato 2 in colore BLU, con  
accesso pedonale da Via Cavour n° 89 attraverso la  
corte comune a cui spetta la proporzionale quota di  
comproprietà-----

avente destinazione urbanistica: **B 1** Tessuto  
residenziale a medio alta densità -allegato 1;-----

- censita al foglio 13 mapp 51 sub 9, categoria  
A/4;-----

- superficie complessiva pari a circa 60 mq. -  
compresi muri;----

- suddivisione interna e sviluppo planimetrico  
costituito da 2,5 vani come da allegato 4 al  
presente atto; -----

- caratteristiche tecniche impiantistiche, e di  
finitura di tipo popolare;-----

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

- L'unità immobiliare risulta a tutto oggi **locata**  
ai sensi dei criteri di assegnazione definiti dal  
Consiglio Comunale con atto n. 24 del 15/05/2000--

----- **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 2011, considerando applicabili al contesto i valori relativi alle zone centrali e semi centrali; non ché considerato il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27.07.2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007, sulla base del quale è stato condotto il calcolo per la determinazione degli immobili da alienare-----

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 € **66.000,00**;-----

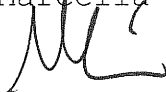
----- **6. Allegati** -----

- 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 e stralcio aerofotogrammetrico;-----
- Allegato 3, Visura catastale -----
- Allegato 4, Planimetria;-----
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----
- Allegato 6, tabella per la determinazione del valore normale di cui al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27.07.2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007.-----

Giussano, 4 giugno 2012

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

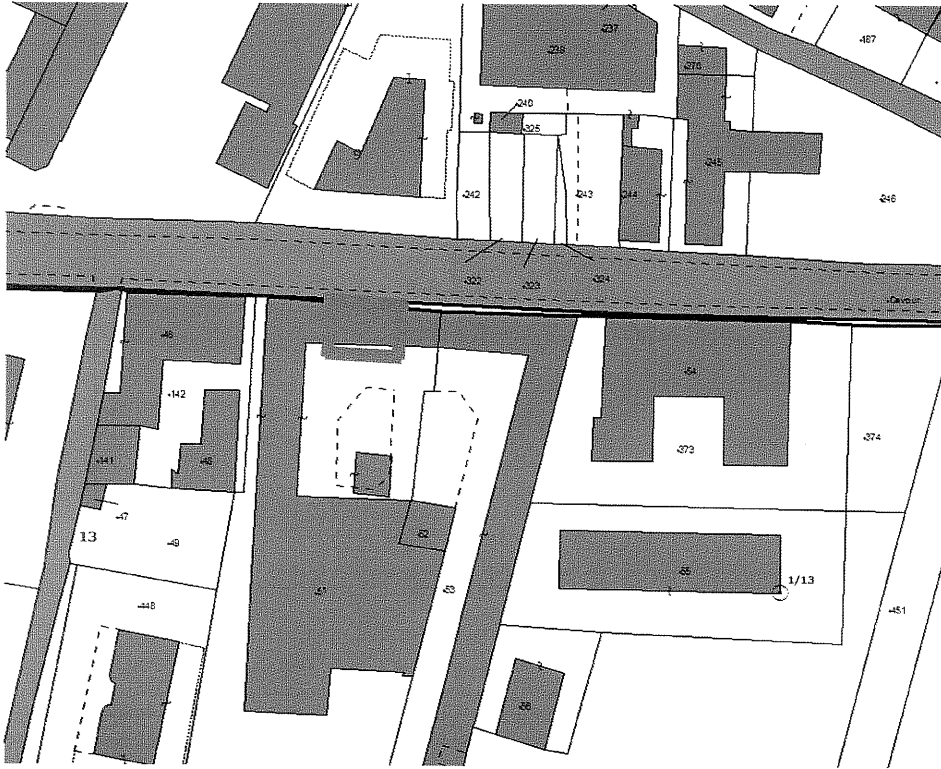


**ALLEGATO 1 - estratto di PGT vigente**

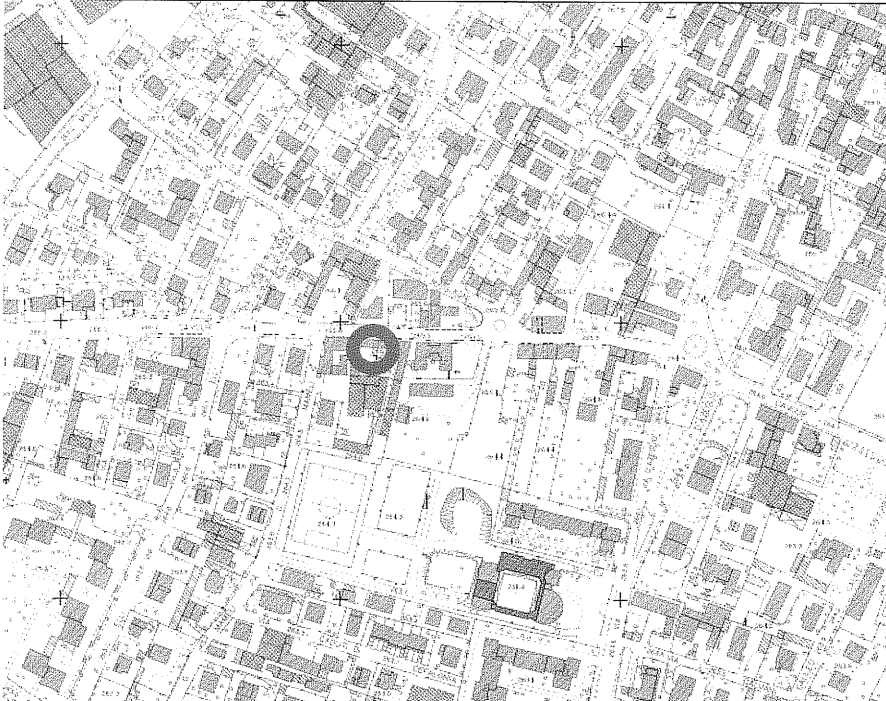


**B1 - Tessuto residenziale a medio/alta densità**

**ALLEGATO 2 - estratto di mappa e stralcio  
aerofotogrammetrico**



**Stralcio Aerofotogrammetrico - immobile di via Cavour 89**



Unità immobiliare : via Cavour 89  
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra

**ALLEGATO 3 - Visura catastale**





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>GIUSSANO</b> ( Codice: <b>E063</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MILANO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>13</b> Particella: <b>51</b> Sub.: <b>9</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		13	51	9			A/4	4	2,5 vani	Euro <b>121,37</b> L. <b>235.000</b>	VARIAZIONE del 14/05/1985 n. 33135 .1/1985 in atti dal 16/01/1991 FUSIONE E FRAZIONAMENTO -ISTANZA N .17382/90
<b>Indirizzo</b> VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 89 piano: T;											

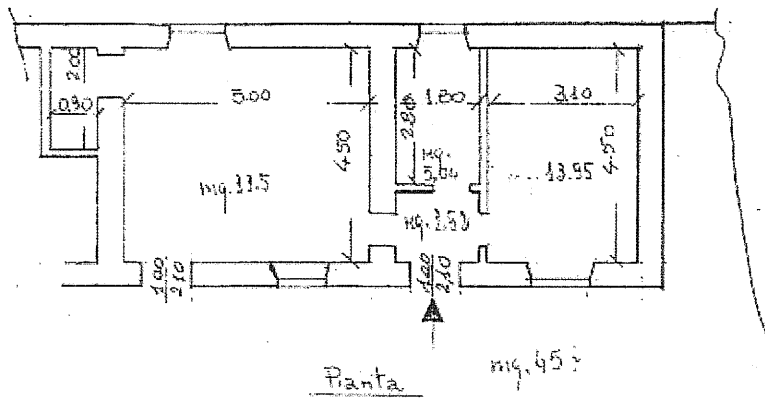
#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1993 Voltura n. 9466 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. MI0104640) Repertorio n. : 69314 Rogante: GALBIATI Sede: SEREGNO IST 100 DEL 07 .02 .2011 - VENDITA	01063800153*	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



**ALLEGATO 4 - Planimetria**





**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**



**Ingresso alloggio interno alla corte comune**



Unità immobiliare : via Cavour 89  
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra



Ingresso carraio e pedonale alloggio da via Cavour

Unità immobiliare : via Cavour 89  
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra

**ALLEGATO 6 - Tabella per la determinazione del valore normale di cui al Provvedimento dell' Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27.07.2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007**





# DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE

Provvedimento Agenzie delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale  
Ser. Gen. N. 182 del 07 Agosto 2007

## CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale espressa in mq

$$\text{Valore normale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie catastale (mq)}$$

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C  
al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 138

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita:

Rilevazione dei prezzi degli immobili su Monza e Brianza - rilevazione I semestre 2009, pubblicato settembre 2010 - valori riferiti all'edilizia residenziale per appartamenti ristrutturati situati in zone centrali e semi centrali

Se consultando la banca dati OMI la Tipologia Edilizia riportata non corrisponde con la Categoria catastale dell'immobile da valutare o la quotazione è mancante occorre ricercare il valore più analogo o limitrofo sulla base delle tabelle di conversione riportate (tabella 1 e Tabella 2 (clicca in basso per consultare le tabelle))

Inserisci il Valore OMI min	€/mq	1.000,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.300,00

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla	fino a 45 mq.	1
superficie catastale	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 m	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1	0,8
Inserisci coefficiente K2	0,2

$$K = 0,35$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = \text{€/mq} \quad 1.105,00$$

## Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

**Tabella 1**

**Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI**  
Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il **Valore Normale Unitario** moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati nella colonna 3 (si moltiplica quando si passa da categoria catastale superiore a Tipologia Edilizia OMI di valenza inferiore, si divide nel caso contrario)

**Tabella 2**

**Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante**  
In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima applicando al valore normale unitario l'ulteriore coefficiente correttivo (Tabella 2, colonna 3)  
**ATTENZIONE** : in caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati. Inoltre la Tabella riporta i coefficienti correttivi per la conversione da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore.  
Se si rende necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore occorrerà invertire di segno l'operazione (dividere anziché moltiplicare)

**Immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni**

**Coefficiente di conversione per una eventuale quotazione OMI assente dello stato conservativo OTTIMO**  
Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni, il valore normale si determina sulla base di uno stato conservativo "OTTIMO". Le quotazioni dell'OMI sono quasi sempre riferite ad uno stato conservativo normale, e quindi per riferire ad uno stato conservativo ottimo occorre moltiplicare il **Valore Normale Unitario** Calcolato per un Coefficiente di 1,3

Inserire i coefficienti relativi nelle caselle. Se non c'è coefficiente inserire 1

Valore normale unitario

Coeff.

Coeff.

Coeff.

€/mq.

1.105,00

/

1,00

/

1,00

/

1,00

Valore normale unitario corretto

€/mq

1.105

### VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto

€/mq

1.105

Superficie Catastale

mq

60

**VALORE NORMALE**

€

**66.300**

arrotondamento

€

66.000