



**CITTÀ DI
GIUSSANO**

**UFFICIO TECNICO
SETTORE LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO AMBIENTE
SERVIZIO PATRIMONIO**

Dirigente Arch. Ambrogio Mantegazza
Responsabile del servizio Arch. Marcella Malzanni

GIUDIZIO DI STIMA

**Unità immobiliare : box via Cascina Costaiola 8
foglio 5 particella 88 subalterno 5001**

Unità immobiliare: box via Cascina Costaiola - Fg 5 part 88 sub 5001

----- **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 8/03/2010.-----

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

Atto Compravendita dott. Luca Lori Notaio residente
in Giussano del repertorio, n 29429/7805,
sottoscritto in data 25/11/2003 e registrato a Desio
il 12/12/2003 n. 1241-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione del box posto al piano terra della corte
denominata "Cascina Costaiola", con soprastante
fienile non ristrutturato nello stato di fatto e di
diritto in cui si trovano al momento della presente
stima. -----

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

Box e soprastante fienile:-----
- Posti il box al piano terra e il fienile in
posizione soprastante, siti all'interno della

Unità immobiliare: box via Cascina Costaiola - Fg 5 part 88 sub 5001

corte denominata "Cascina Costaiola", originario
fabbricato rurale, non ristrutturato come meglio
identificato nell'allegato 2 in colore BLU, aventi
con accesso carraio da Via Monte Nero ;-----

- aventi destinazione urbanistica: A 4 - Ambiti di
valore storico testimoniale di pregio corrente, da
riqualificare - Allegato 1;-----

- censito al foglio 5 particella 88 sub 5001 -
allegato 3;-----

- superficie complessiva del box 21,50 mq e del
soprastante fienile 21,50 mq pari a totali 43 mq.
Come da verifiche effettuate in sito;-----

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

- Il box ed il fienile soprastante non risultano a
tutto oggi locati, risultano in uno stato di
conservazione scadente e sono da ristrutturare----

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

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

a) Valore di box e rustici desunti sulla base di
transazioni analoghe avvenute nella zona;-----

b) Valori determinati sulla base delle

Unità immobiliare: box via Cascina Costaiola - Fg 5 part 88 sub 5001

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da alienare, costituiti da box e rustico non ristrutturati , nonché della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giussano;-----

c) Valori di mercati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" - rilevazione II semestre 2009, considerando applicabili al contesto i valori relativi alle zone periferiche; 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-----

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al box e soprastante fienile *sopra descritti* posti al piano terra e al piano superiore, situati nella corte "Cascina Costaiola" sia il seguente valore a corpo:

€ 18.000;-----

Unità immobiliare: box via Cascina Costaiola - Fg 5 part 88 sub 5001

----- **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, 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.

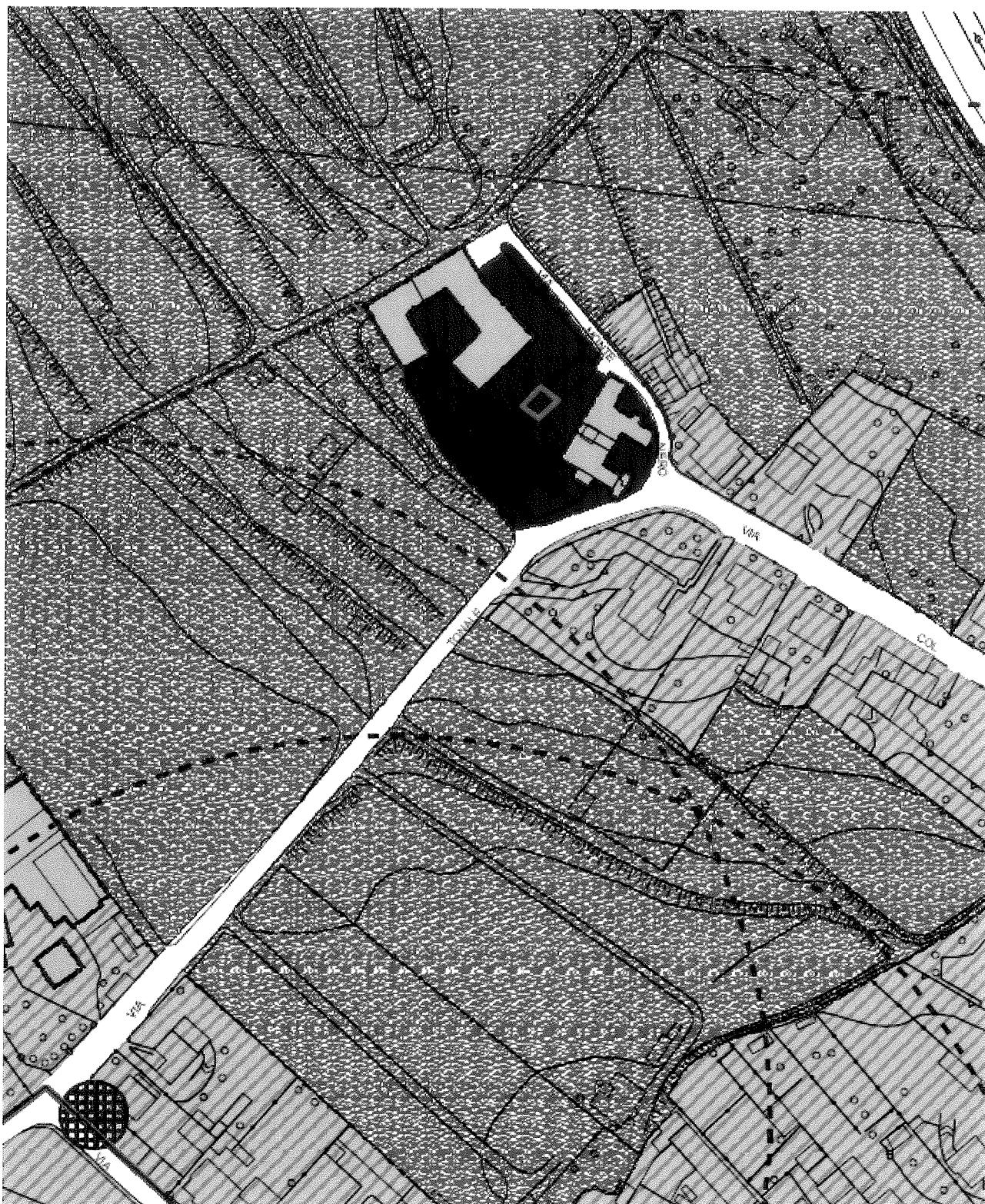
Giussano, 8 Marzo 2010

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)



ALLEGATO 1 - estratto di PGT



A4 - Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare

ALLEGATO 2 - estratto di mappa

Ufficio Provinciale di MILANO Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

F=1517500

Particella: 88



Per Visura

Unità immobiliare : box via Cascina Costaiola 8 - foglio 5 part. 88 sub 5001

ALLEGATO 3 - Visura catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2010

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 5 Particella: 88 Sub.: 5001

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		5	88	5001			C/6	3	15 m ²	Euro 27,89 L. 54.000	CLASSAMENTO del 13/11/1986 n. 104801 .1/1986 in atti dal 09/02/1999 PF99

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO		01063800153*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106599 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 29429 Rogante: LORI LUCA Sede: GIUSSANO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



ALLEGATO 4 - 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 DIVERSI DALL'ABITAZIONE

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare negozi, magazzini, uffici, capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti, box.

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	500,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.000,00

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq

Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Tabella 2

Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante
SOLO PER BOX E POSTO AUTO COPERTO

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 riferirle 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. <input style="width: 80px;" type="text" value="750,00"/>	x	<input style="width: 80px;" type="text" value="1,00"/>	x	<input style="width: 80px;" type="text" value="1,00"/>	/	<input style="width: 80px;" type="text" value="1,80"/>
Valore normale unitario corretto €/mq <input style="width: 150px;" type="text" value="417"/>						

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	<input style="width: 80px;" type="text" value="417"/>
Superficie Catastale	mq	<input style="width: 80px;" type="text" value="43"/>
VALORE NORMALE	€	17.916,67
arrotondamento	€	18.000,00

Mi