

Unità immobiliare : via Cascina Costaiola 8  
Fg.5 particella 89/parte e particella 92/ parte sub 9 - piano secondo

-----  
**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** -----

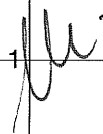
Atto Compravendita dott. Luca Lori Notaio residente  
in Giussano del repertorio, n 29429/7805,  
sottoscritto in data 25/11/2003 e registrato a Desio  
il 12/12/2003 n. 1241-----

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

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

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

L'unità immobiliare:-----  
- posta al piano secondo del fabbricato denominato  
"Cascina Costaiola", originario fabbricato rurale,



Unità immobiliare : via Cascina Costaiola 8  
Fg.5 particella 89/parte e particella 92/ parte sub 9 - piano secondo

ristrutturato nell'anno 2005 come meglio

identificato nell'allegato 2 in colore BLU, con

accesso pedonale da Via Cascina Costaiola n° 8 --

- avente destinazione urbanistica: A 2 - ambiti di

valore storico testimoniale da conservare e

riqualificare - allegato 1;-----

- censita al foglio 5 mapp 89/ parte e mapp 92/

parte sub 9, categoria A/4, è però necessario

aggiornare la scheda catastale sulla base

dell'attuale configurazione planimetrica a seguito

dell'intervento di ristrutturazione avvenuto

nell'anno 2005;-----

- superficie complessiva pari a circa 65,52 mq.;----

- suddivisione interna e sviluppo planimetrico

costituito da 4 vani, e da un balcone 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 mercati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" - rilevazione I semestre 2011, 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-----

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile

Unità immobiliare : via Cascina Costaiola 8  
Fg.5 particella 89/parte e particella 92/ parte sub 9 - piano secondo

all'unità immobiliare sopra descritta posta al piano  
secondo del fabbricato ammonti complessivamente ad €  
**65.000,00;**-----

----- **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-----

- Allegato 3, Visura catastale;-----

- Allegato 4, Planimetria;-----

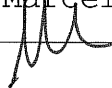
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----

- 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**



A2 - Ambiti di valore storico - testimoniale da conservare e riqualificare

**ALLEGATO 2 - estratto di mappa**



Ufficio Provinciale di MILANO Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura

Unità immobiliare : via Cascina Costaiola 8  
Fg. 5 particella 89/parte e particella 92/ parte sub 9 - piano secondo

**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: E063)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MILANO</b> Foglio: 5 Particella: 92 Sub.: 9

**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	92	9			A/4	5	2 vani	<b>Euro 113.62</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 67571 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0577083) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>											
CASCINA COSTAIOLA piano: 1-2;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											
<b>N.</b>											
1 COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
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											
CODICE FISCALE											
01063800153*											
(1) Proprietà per 1/1											

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2012

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
	Foglio: 5 Particella: 89	

### 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	89				A/4	5	5 vani	<b>Euro 284,05</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 67571.1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0577083) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> CASCINA COSTAIOLA piano: 1-2;											
<b>Annotazioni</b> classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

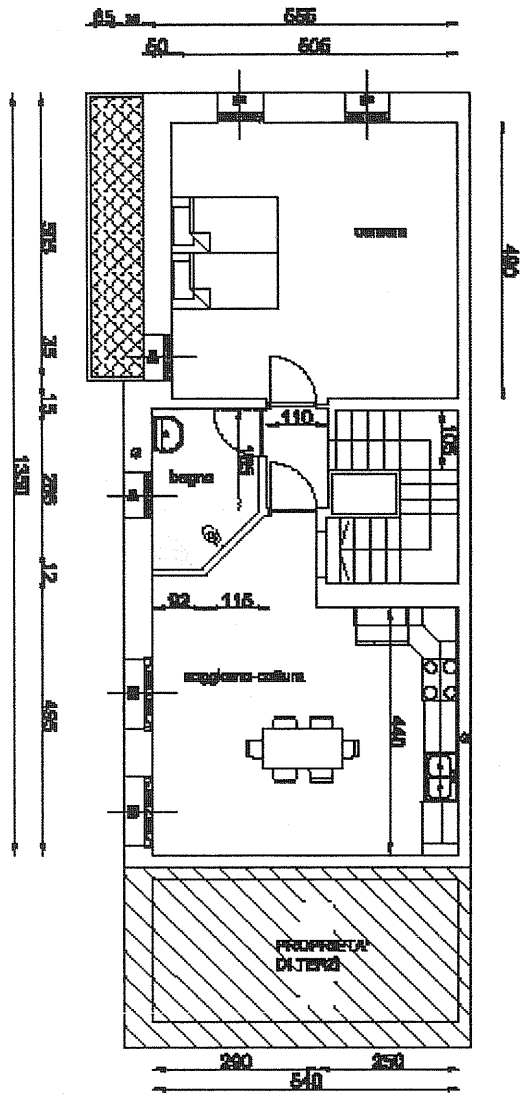
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO		01063800153*		(1) Proprieta' per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 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 - Planimetria**



**PIANO SECONDO**



**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**



# 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 2009 - valori riferiti all'edilizia residenziale per appartamenti situati in zone periferiche e considerato il contesto in cui è inserito l'alloggio**

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	800,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.000,00

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
supeficie 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	0,8

$$K = 0,8$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = \text{€/mq} \quad 960,00$$

## 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 accorrono 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 riferirle ad uno stato conservativo ottimo occorre moltiplicare il **Valore Normale Unitario** Calcolato per un Coefficiente di 1,1

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

Valore normale unitario		Coeff.		Coeff.		Coeff.
€/mq.	960,00	/	1,05	x	1,00	x
						1,10
Valore normale unitario corretto						
	€/mq	1.006				

### VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	1.006
Superficie Catastale	mq	65,52
<b>VALORE NORMALE</b>	€	<b>65.894,40</b>
arrotondamento	€	65.000,00