



**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 : via Milano 32**

**Foglio 14 particella 93 sub 5**

Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

----- **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. Mario Galbiati Notaio residente in Seregno del repertorio, n 52000/10964 raccolta, sottoscritto in data 28/01/1986 e registrato a Desio il 17/02/1986 n. 907 mod. 1-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la valutazione dell'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato denominato "Fabbricone" con box al piano interrato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della presente stima. -----

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

L'unità immobiliare:-----  
- posta al piano primo del fabbricato denominato "Fabbricone", originario fabbricato rurale, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta come

Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

meglio identificato nell'allegato 2 in colore BLU,

con accesso pedonale da Via Milano n° 32 e da via

Pastore;-----

- avente destinazione urbanistica: B 1.2 - tessuto

consolidato monofunzionale residenziale a medio

bassa densità da mantenere - allegato 1;-----

- censita al foglio 14 mapp 93 sub 5, categoria A/4

- allegato 3;-----

- superficie complessiva pari a circa 66,45 mq.;----

- suddivisione interna e sviluppo planimetrico

costituito da 5 vani, come da allegato 3 al

presente atto; -----

- caratteristiche tecniche impiantistiche, e di

finitura di tipo popolare;-----

Box:-----

- posto al piano interrato del medesimo fabbricato,

con accesso carraio da Piazza Clerici , sviluppo

ed individuazione planimetrica come da allegato 4

al presente atto in colore BLU;-----

- il box presenta una superficie complessiva netta

di circa 13 mq.;-----

- caratteristiche tecniche e di finitura di tipo

popolare;-----

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

Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

- L'unità immobiliare così come il box risultano a tutto oggi locati -----

- E' stata recentemente accertata la presenza di materiali contenenti fibre di amianto nelle lastre in fibrocemento poste sotto la copertura in coppi, e nei camini di emissione delle caldaie, e si è proceduto in conformità alla Legge Regionale n° 17/2003 dandone riscontro all'ASL competente in materia;-----

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

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

- Valori determinati sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da alienare, sui quali è stato applicato un coefficiente di una diminuzione del prezzo al mq. (in ragione del 20% ca.) in quanto è stata recentemente accertata la presenza di materiali contenenti fibre di amianto come sopra specificato, nonché della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giussano;-----

- Valori di mercato attribuibili tratti dalla


Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

"Rilevazione dei prezzi degli immobili su Monza e Brianza" - rilevazione I semestre 2009, pubblicato settembre 2009 - valori riferiti all'edilizia residenziale per appartamenti di circa 30/40 anni situati in zone centrali;-----

- 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 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-----

Per quanto sopra considerato si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile:  
all'unità immobiliare sopra descritta posta al piano primo del fabbricato € 74.303;-----  
al box al piano interrato, di cui sopra, sia pari a € 13.650,00; -----  
**per complessivi € 87.953 -----**

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



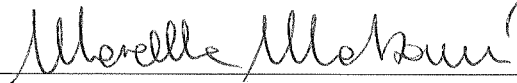
Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

- 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, Scheda e visura catastale ;-----
- Allegato 4, Planimetria generale con individuazione del box ;-----
- 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.

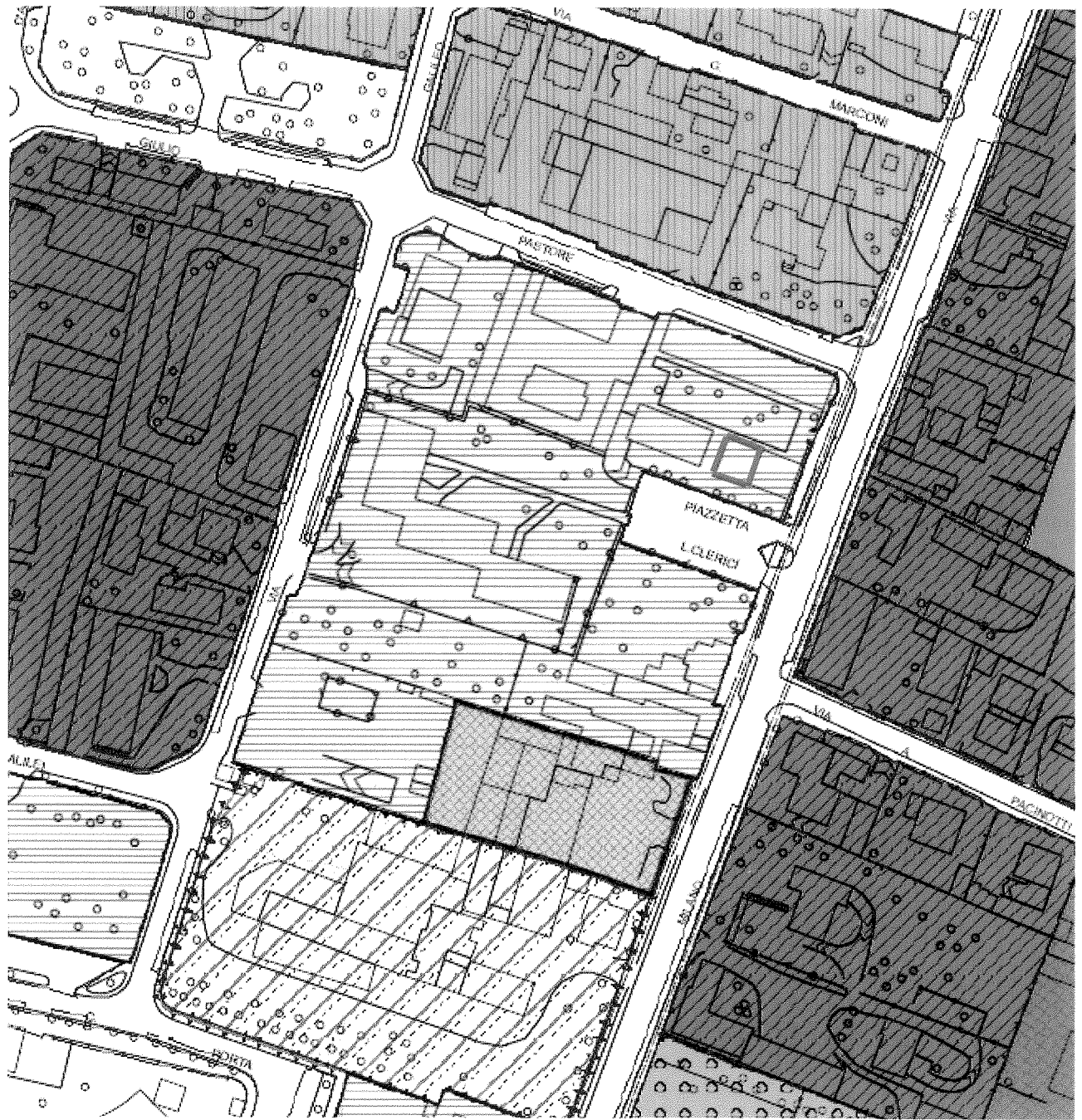
Giussano, 8 Marzo 2010

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

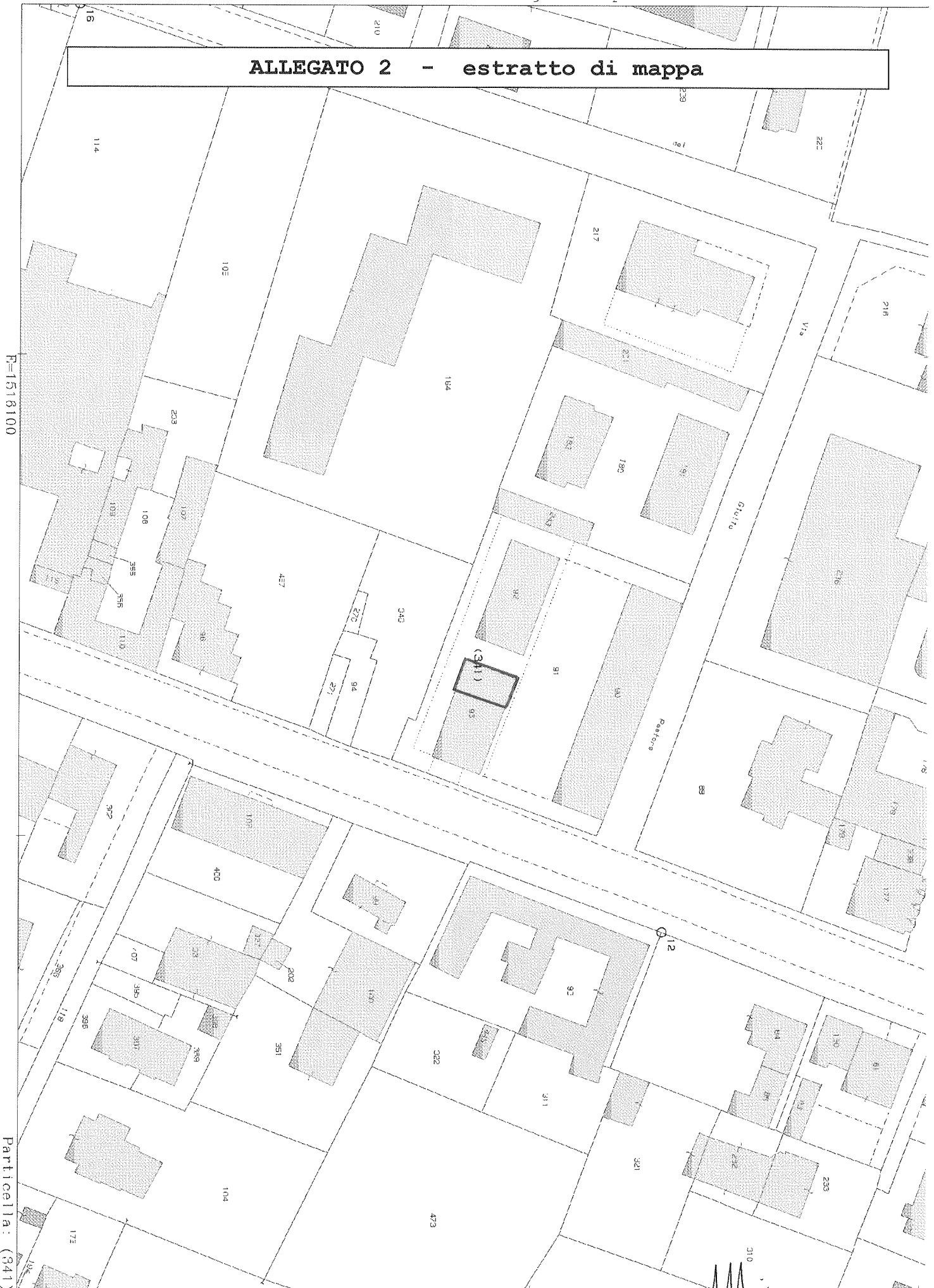


**ALLEGATO 1 - estratto di PGT**



B1.2 - Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità, da mantenere

**ALLEGATO 2 - estratto di mappa**



F=1516100

Particella: (341)



Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

**ALLEGATO 3 - Visura e scheda catastale**

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2010

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)									
		Provincia di MILANO									
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 14 Particella: 93 Sub.: 5									
<b>Unità immobiliare</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		14	93	5			A/4	5	5 vani	Euro 284,05 L. 550.000	VARIAZIONE del 23/04/1991 n. C02137/1990 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA MILANO n. 32 piano: 1;									
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1003080		<b>Mod.58</b>		-	
<b>INTESTATO</b>											
N. DATI ANAGRAFICI											
1	AZIENDA AUTONOMA PER LA GESTIONE DELLA FARMACIA COMUNALE con sede in GIUSSANO (1) Proprieta`										
<b>DATI DERIVANTI DA</b>											
del 28/01/1986 Voltura n. 167911/1986 in atti dal 31/08/1988 Repertorio n. : 52000 Rogante: GALBIATI MARIO Sede: SEREGNO Registrazione: UR Sede: DESIO Volume: 1 n. 907 del 17/02/1986											

Rilasciata da: Servizio Telematico

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

2090

Legge 11 agosto 1939, n. 1249, mod. 1004 D.L. 8 aprile 1948

FOGLIO 14

MAPP. PALE 93

SUBALTERNO 5

COMUNE

di

GIUSSANO

RICEVUTA

DI DICHIARAZIONE DI unita immobiliare urbana:

Soc. Coop. R. L. Edilizia Acil Alba 80 sede in Giuszano

ha presentata dichiarazione

dell'unita immobiliare sita GIUSSANO

nel Comune di

Localita

MILANO

32

N.ri civici Scala

Piani N.ri interni

(1) Segnare i dati anagrafici del solo primo intestatario.

Data di presentazione

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

N. di protocollo (mod. 97 CEU)

13193 10 MAG 1983

FUNZIONARIO RICEVENTE

Bollo d'ufficio

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

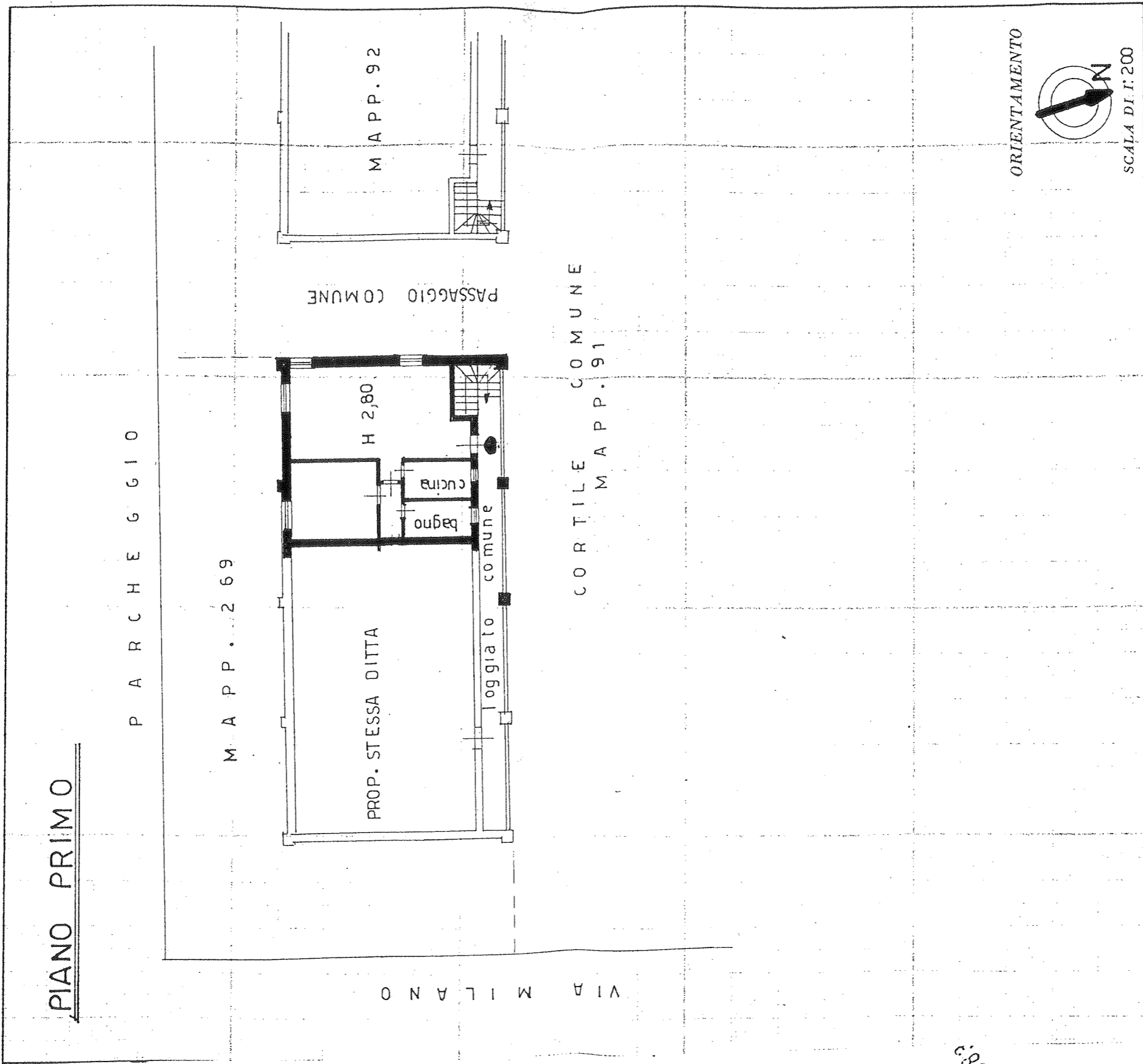
Lire 50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUSSANO

Via MILANO 32  
Ditta Soc. Coop. R. L. Edilizia Acil Alba 80 con sede in Giuszano

MILANO  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 MAG. 1983

PROT. N° 78193

2090

14

93

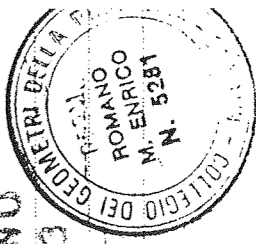
5

Compilata dal Geometra Mario Enrico Romano

Iscritto all'Albo dei Geometri N° 528 della Provincia di MILANO

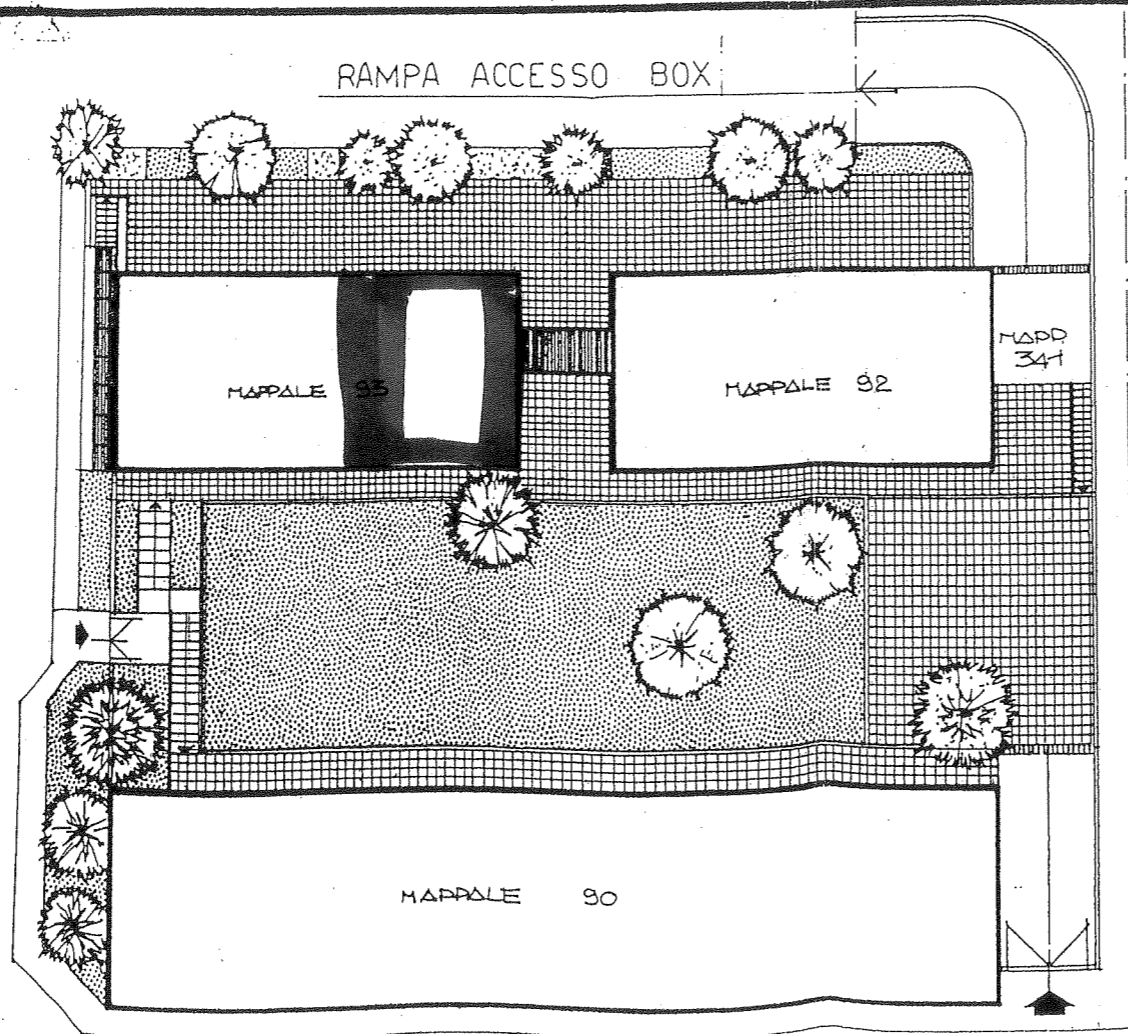
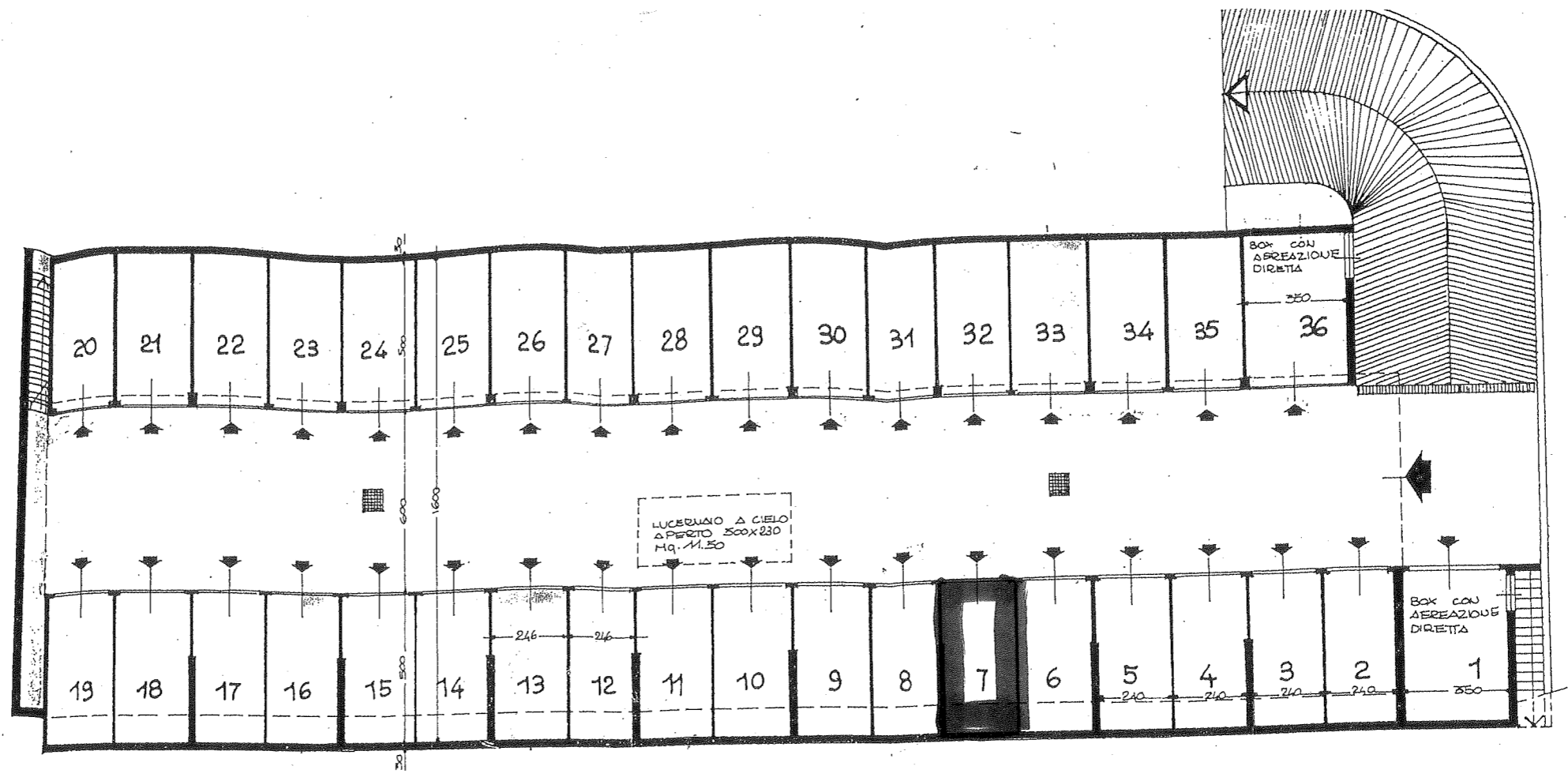
DATA APRILE 1983

Firma: ..

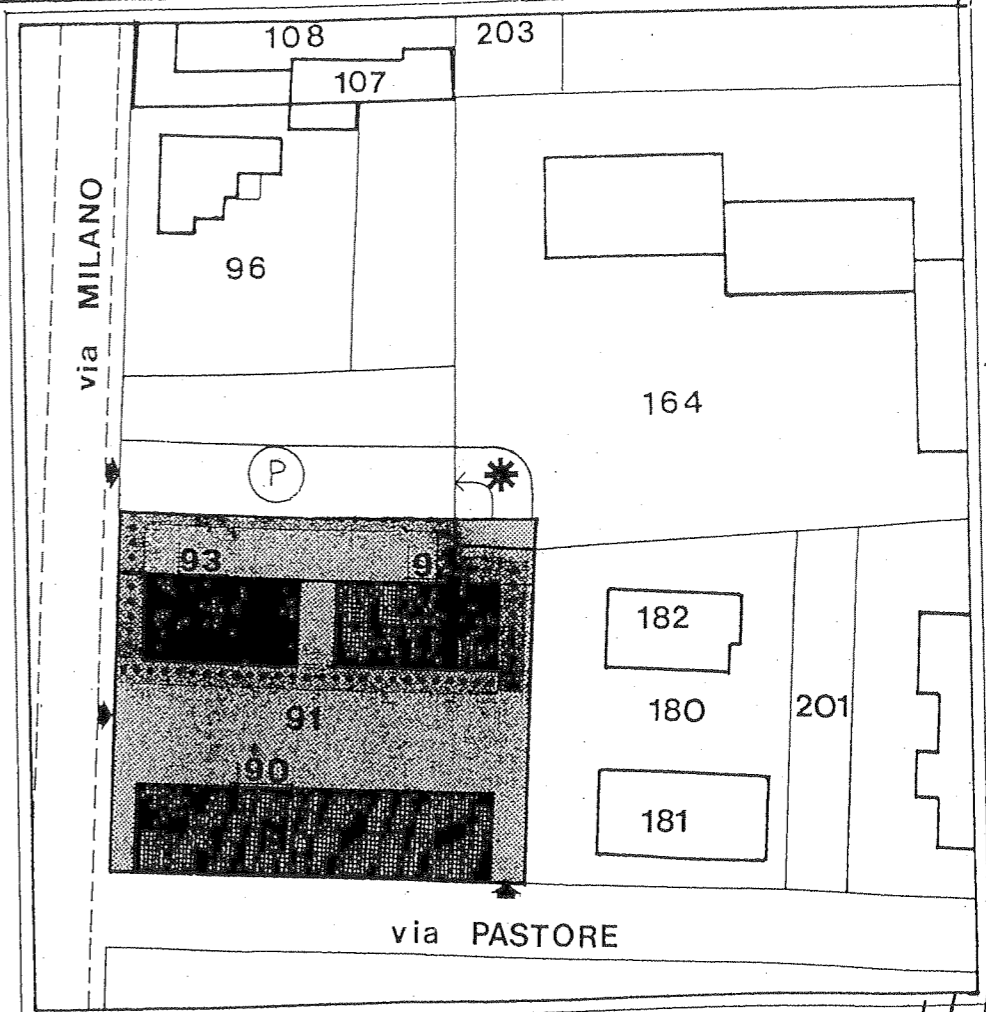


Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

**ALLEGATO 4 - Planimetria generale**



PLANIMETRIA GENERALE 1:400



ESTRATTO MAPPA 1:1000

\* RAMPA ACCESSO BOX SERVITU' DI PASSAGGIO

*Handwritten signature*

**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**



*Mi*

Unità immobiliare : via Milano 32 - foglio 14 particella 93 sub 5

**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 VAIOLORE 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	900,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.200,00

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  
Pe 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 €/mq.  x Coeff.  x Coeff.  x Coeff.

Valore normale unitario corretto €/mq

### VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto €/mq   
Superficie Catastale mq   
**VALORE NORMALE** €



# 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 di circa 30/40 anni situati in zone 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	1.300,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.600,00

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	0,4

$$K = \boxed{0,5}$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = \text{€/mq} \quad \boxed{1.450,00}$$

## 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  
Pe 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.	1.450,00	/	1,05
		/	1,00
		/	1,24

Valore normale unitario corretto

€/mq 1.118

### VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	1.118
Superficie Catastale	mq	66,45
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>€</b>	<b>74.303</b>