

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

-----

----- **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 22/07/2013-----

----- **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,  
ristrutturato nell'anno 2005 come meglio

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

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

in scadenza a maggio 2015-----

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

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

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

a) Valori di mercato tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" - rilevazione II semestre 2012, considerando applicabili al contesto i valori relativi alle zone periferiche; nonché 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-----

b) Adeguamento dei valori determinati sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da alienare, nonché della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giussano;-----

Avendo calcolato secondo le modalità indicate dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 un valore normale pari a 49.790,00 € si ipotizza un deprezzamento dello stesso pari al 3% in quanto gravato da contratto di affitto in scadenza a

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

maggio 2015-----

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 €

**48.000,00 €**-----

----- **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

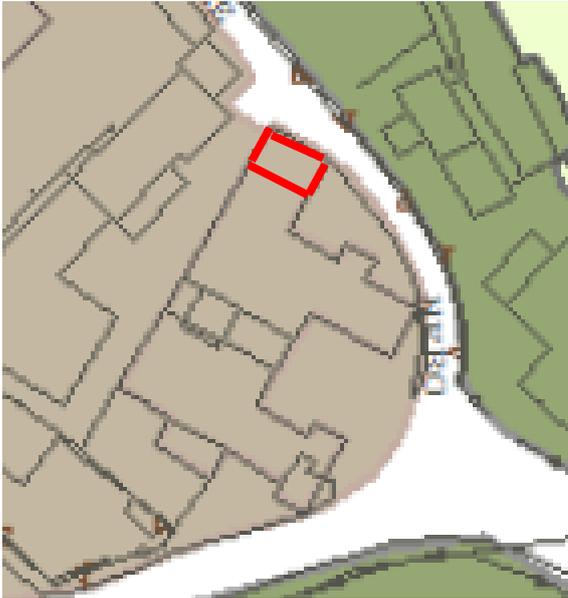
Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007.-----

Giussano, 22 luglio 2013

Il Perito - Tecnico Comunale

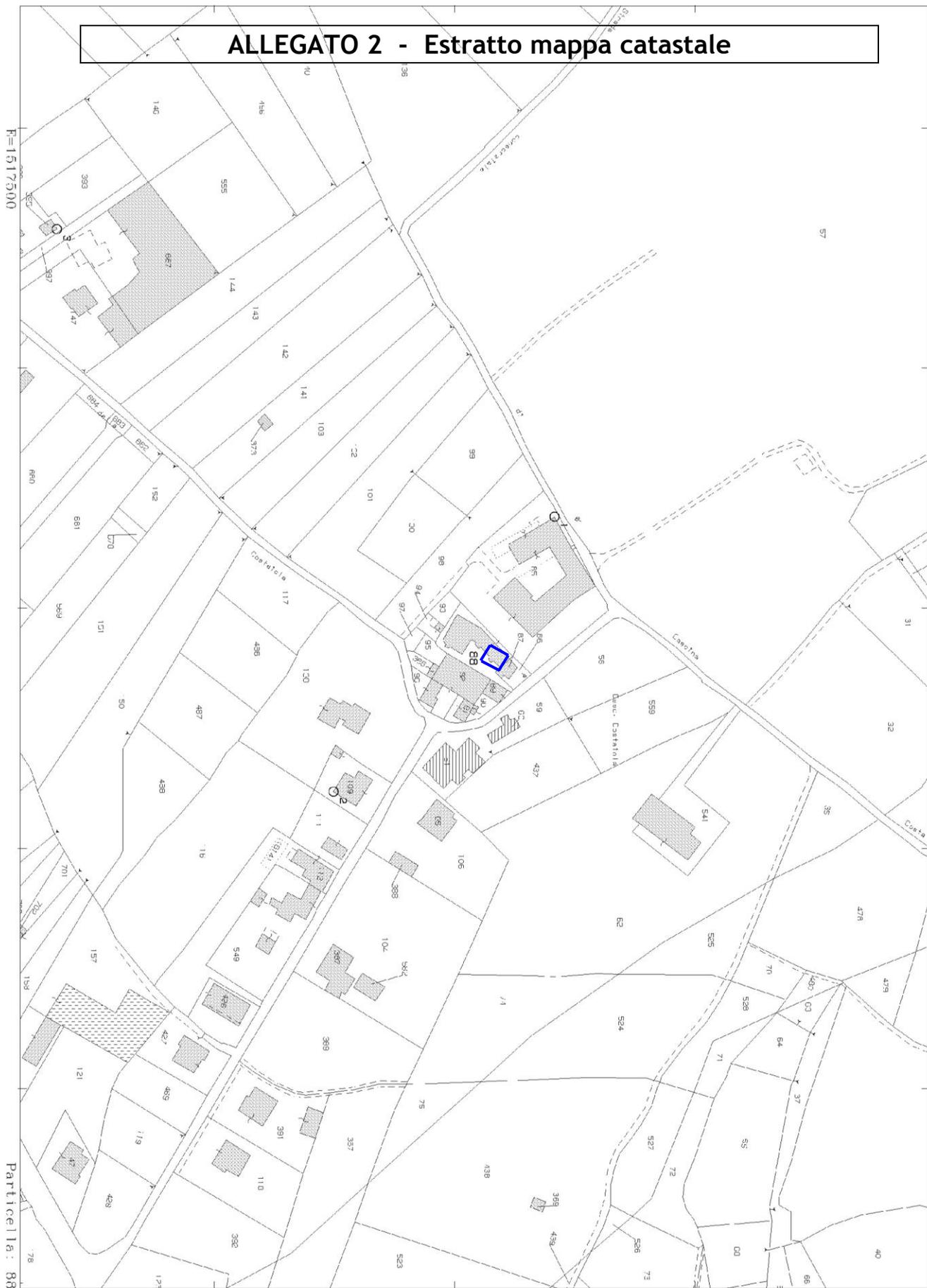
(arch. Marcella Malzanni)

**ALLEGATO 1 - estratto di PGT vigente**



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

**ALLEGATO 2 - Estratto mappa catastale**



Ufficio Provinciale di MILANO Direttore: ING. ANTONIO PELLUSO

Per Visura

F=1517500

Particella: 88

Comune: GIUSSANO  
Foglio: 5

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Mar-2010 11:32  
Prot. n. T54510/2010

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

**ALLEGATO 3 - Visura catastale**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/07/2013 - Ora: 17.20.47

Fine

Visura n.: T238892 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2013

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)                      |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MILANO<br>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      | Euro 113,62       | 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><br>CASCINA COSTAIOLA piano: 1-2;  |                     |        |            |     |            |            |                     |        |             |                   |   |
| <b>Annotazioni</b><br>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  |
|---|---|--------------|----------------|------------------------|
|   | COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO | 01063800153* |                |                        |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  |   |              |                | (1) Proprieta' per 1/1 |
| 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: LORLUCA Sede: GIUSSANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA |   |              |                |                        |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/07/2013 - Ora: 17.21.44  
Visura n.: T239307 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2013

|                             |  |                                    |  |  |  |
|-----------------------------|--|------------------------------------|--|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> |  | Comune di GIUSSANO ( Codice: E063) |  |  |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   |  | 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.          | Zona Micro Zona | Categoria |                   | Classe | Consistenza | Rendita  |
| 1  |                     | 5      | 89         |     |                     |                 | A/4       | 5                 | 5 vani | Euro 284,05 | 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) |                     |        |            |     |                     |                 |           |                   |        |             |  |

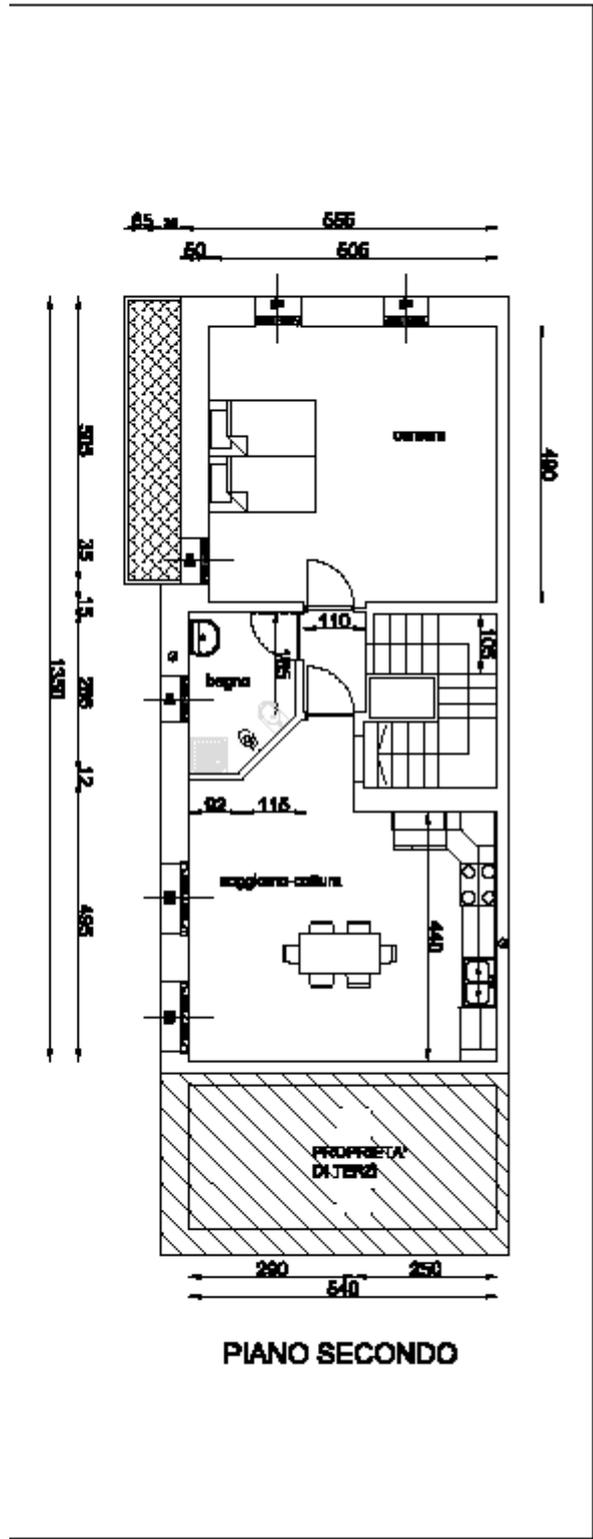
#### INTESAIO

| 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 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA |   |  |                |  |                        |  |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

**ALLEGATO 4 - Planimetria**



**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**



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

**ALLEGATO 6 - 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**

**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE**  
**CASCINA COSTAIOLA 8 piano secondo**  
**Fg. 5 mapp. 89/parte e 92/parte sub 9 - categoria A4**

Provvedimento Agenzie delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007 - Gazzetta Ufficiale Ser. Gen. N. 182 del 07/08/2007

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 **OMImin** e il Valore **OMImax** 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 II semestre 2012 - valori riferiti all'edilizia residenziale per appartamenti situati in zone periferiche - abitazioni civili stato conservativo scadente**

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 2)

|                             |      |          |
|-----------------------------|------|----------|
| Inserisci il Valore OMI min | €/mq | 900,00   |
| 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:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

|  |                            |            |
|--|----------------------------|------------|
| <b>K 1</b><br>in base alla<br>superficie catastale | fino a 45 mq.              | <b>1</b>   |
|  | oltre 45 mq fino a 70 mq   | <b>0,8</b> |
|  | oltre 70 mq. fino a 120 mq | <b>0,5</b> |
|  | oltre 120 mq fino a 150 mq | <b>0,3</b> |
|  | oltre 150mq                | <b>0</b>   |

|                                |                    |            |
|--------------------------------|--------------------|------------|
| <b>K 2</b><br>livello di piano | piano seminterrato | <b>0</b>   |
|                                | piano terreno      | <b>0,2</b> |
|                                | piano primo        | <b>0,4</b> |
|                                | piano intermedio   | <b>0,5</b> |
|                                | piano ultimo       | <b>0,8</b> |
|                                | piano attico       | <b>1</b>   |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Inserisci coefficiente K 1 | 0,8 |
| Inserisci coefficiente K 2 | 0,5 |

K =

**VALORE NORMALE UNITARIO =** €/mq

## Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Tabella 1</b> | <p><b>Coefficiente di conversione da categoria catastale immobile da valutare a Tipologia Edilizia OMI</b><br/>                 Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tabella 1, colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI elencate nella colonna 2. Poiché quest'ultime accorpino talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il <b>Valore Normale Unitario</b> 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)</p> |
|------------------|--|

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Tabella 2</b> | <p><b>Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante</b><br/>                 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)<br/> <b>ATTENZIONE</b> : 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.<br/>                 Se si rende necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore occorrerà invertire di segno l'operazione (dividere anziché moltiplicare)</p> |
|------------------|--|

|   |   |
|---|---|
| <b>Immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni</b> | <p><b>Coefficiente di conversione per una eventuale quotazione OMI assente dello stato conservativo OTTIMO</b><br/>                 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 <b>Valore Normale Unitario</b> Calcolato per un Coefficiente di <b>1,5</b></p> |
|---|---|

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

|                         |        |        |      |        |      |        |      |
|-------------------------|--------|--------|------|--------|------|--------|------|
| Valore normale unitario |        | Coeff. |      | Coeff. |      | Coeff. |      |
| €/mq.                   | 957,50 | /      | 1,05 | /      | 1,20 | /      | 1,00 |

Valore normale unitario corretto €/mq 760

| VALORE NORMALE                   |  |
|----------------------------------|--|
| Valore normale unitario corretto | €/mq <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">760</span> |
| Superficie Catastale             | mq <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">65,52</span> |
| <b>VALORE NORMALE</b>            | <b>€ 49.790</b>  |