

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

----- **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. Enrica Bettaglio Notaio
residente in Seregno del repertorio, n 33813/6469,
sottoscritto in data 13/07/1998 e registrato a Desio
il 29/07/1998 n. 3611 serie I V-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione dell'*unità immobiliare denominata Sala
Civica Mazenta* - immobile risalente al XVII secolo,
sottoposto con esito positivo alle procedure di
verifica dell'interesse culturale di cui al
provvedimento: **DECRETO del Ministero Beni Culturali
ed Ambientali 28/11/1977** - posta al piano terra del
fabbricato di Piazza San Giacomo, nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova al momento della
presente stima. -----

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

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

L'unità immobiliare:-----

Trattasi di salone di rappresentanza a pianta rettangolare di 152 m² netti (195 m² lordi), con pareti intonacate e finitura a stucco lucido, dotato di 6 colonne in ghiaione di cui 4 originali e 2 sostituite in fase di ristrutturazione.-----

Il solaio di copertura si presenta con volte a crociera anch'esse intonacate, non affrescate, di altezza interna di 4,90 nel punto più alto, mentre la finitura della pavimentazione è in materiale lapideo "a mosaico", ed è stata messa in opera durante l'intervento di ristrutturazione. -----

Tutte le soglie, i davanzali ed i serramenti sono stati sostituiti. -----

La sala civica è dotata di servizi igienici e impianti elettrico e termico a norma di legge.

L'accesso alla sala civica avviene dalla corte centrale di proprietà del condominio "Mazenta";-----

La destinazione urbanistica: **S** Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi - attrezzature di interesse comune allegato 1;-----

- censita al foglio 8 mapp 268 sub 710, categoria

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

C/1 classe 4;-----

- superficie convenzionale complessiva pari a circa
195 mq. - compresi muri;-----

- caratteristiche tecniche impiantistiche, e di
finitura di pregio;-----

- alla porzione immobiliare in oggetto compete: la
porzione di quota di comproprietà in ragione di
47,35 millesimi di tutti gli spazi e parti comuni
del complesso immobiliare di cui fa parte, ai
sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile
ed altresì del regolamento condominiale ed in
particolare dell'area su cui sorge il fabbricato e
delle aree annesse ad uso cortile con esclusione
di tutti gli spazi al piano interrato.

Al fine di assicurare la conservazione della sala
sarà necessario inserire nell'atto di vendita
alcune prescrizioni obbligatorie quali:

1. mantenere l'integrità della sala cioè andrà
considerata ogni previsione volta alla
conservazione materiale - secondo le prescrizioni
dei capitolati ed i manuali d'uso e manutenzione;

2. mantenere l'integrità della prospettiva esterna
e della luce, cioè si prescrive di avere

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

particolare riguardo al mantenimento della
visibilità di scorcio e d'insieme, da vari punti
di visuale e, non modificare i prospetti esterni.

3. mantenere l'integrità delle condizioni di
ambiente e decoro finalizzate al mantenimento di
un contesto privo di attività e funzioni
incompatibili con la storia, la dignità e le
caratteristiche artistiche del monumento: non
effettuare setti divisorii della sala,
controsoffittature ecc.

4. dovrà essere assicurato il necessario spazio di
valorizzazione e di adeguato godimento pubblico:
obbligo per l'acquirente a mantenere aperto il
cancello di accesso alla corte centrale e a
garantire l'apertura della sala durante le
manifestazioni che promuovano l'interesse
culturale sul patrimonio storico architettonico
(Fai, ecc.).

Infine, nell'ambito delle prescrizioni imposte, sarà
inserito richiamo specifico relativo al l'obbligo di
presentare alla Soprintendenza, competente per
territorio, eventuali progetti di lavori o opere

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

manutentive che si intendano realizzare ai sensi del

D Lgs 42/204 e successive modifiche ed integrazioni.

Di significativa importanza sono le prescrizioni di

tutela indiretta già presenti nei regolamenti

edilizi e negli strumenti urbanistici vigenti, che

garantiscono il coordinamento delle competenze in

materia di tutela con quelle di pianificazione e

gestione del territorio. Si fa riferimento in

particolare alla Tav. 8 del Documento di Piano ed

alla Tav. 5 del Piano delle Regole del PGT vigente

in cui sono individuati i Beni di Interesse storico

artistico da tutelare.

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

L'*unità immobiliare* è stata acquisita al patrimonio

comunale a seguito di perizia giurata sottoscritta

dall'arch Paolo Giovenzana con studio in Monza, al

valore di L. 3.091.000 al m² (pari a € 1.596,36 al

m²) per un totale di L. 600.000.000 (pari a €

309.874,13). Considerate le rivalutazioni

dell'indice ISTAT dal dicembre 1991 al mese di

maggio 2012 si deduce un coefficiente ISTAT che

porta ad valore di € 526.786,02.-----

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

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

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 II semestre 2012, considerando applicabili al contesto i valori relativi alle zone centrali e destinazioni a terziario; -----

c) il giudizio di stima precedentemente espresso dall'arch Giovenzana, rivalutato dell'indice ISTAT, come sopra esposto;-----

d) Tenuto conto del fatto che la vendita dell'immobile è subordinata alla condizione sospensiva che le competenti autorità non esercitino il diritto di prelazione che spetta allo Stato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 come modificato D. Lgs. 62/2008, ragione per cui è stata inviata da parte dell'Amministrazione

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

Comunale apposita richiesta di autorizzazione

all'alienazione, in data 7 giugno 2012; -----

Il calcolo del valore normale dell'immobile non
residenziale eseguito secondo le modalità indicate

dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.

2007/120811 un valore normale pari a 246.240 €, si

inferiore a quello di mercato.-----

Si deve però rilevare che, come dimostrato dalle

note dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI,

si è registrato un trend negativo nel volume delle

transazioni immobiliari nell'ultimo decennio con una

riduzione relativa alle compravendite di immobili

del settore terziario intorno al -44% nel Nord

Italia, fattore che concorre ad una riduzione dei

valori immobiliari stessi. (Vedasi: "Nota

trimestrale Andamento del mercato immobiliare nel I

Trimestre 2013" - OMI - 4 Giugno 2013). -----

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene che

valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare

sopra descritta ammonti ad un valore di €

386.500,00;-----

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

- Allegato 1, Estratto di P.G.T.;-----

Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg.8 particella 268 sub 710 - piano terra

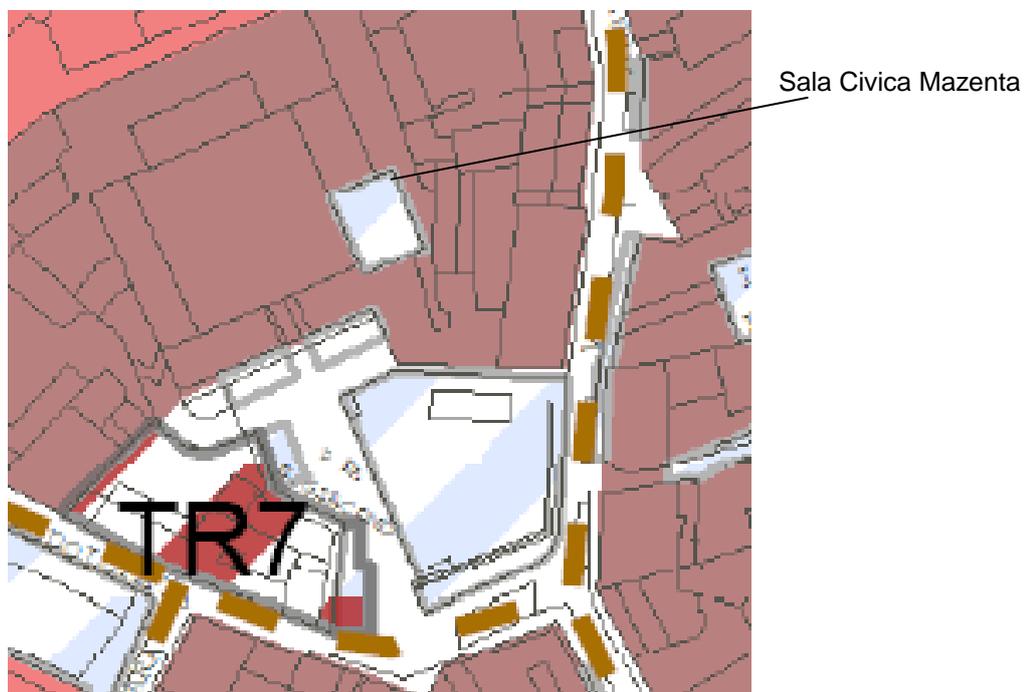
- Allegato 2, Estratto di mappa con evidenziato in colore BLU il fabbricato oggetto di valorizzazione
- Allegato 3, Visura catastale -----
- Allegato 4, Planimetria;-----
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----
- Allegato 6, determinazione del valore normale di cui al Provvedimento dell' Agenzia 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

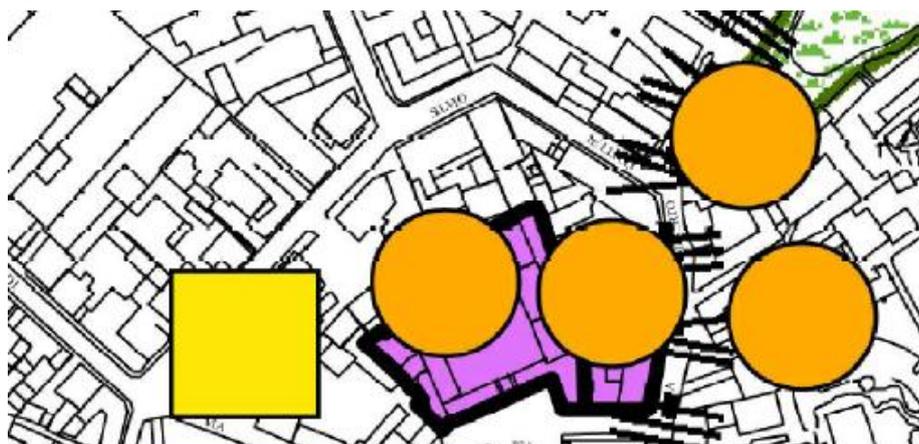
(arch. Marcella Malzanni)

ALLEGATO 1 - estratto di PGT vigente



 S - Ambiti disciplinati dal PdS

**Documento di piano
Tav. 8 _ Individuazione dei beni di interesse storico e paesaggistici**

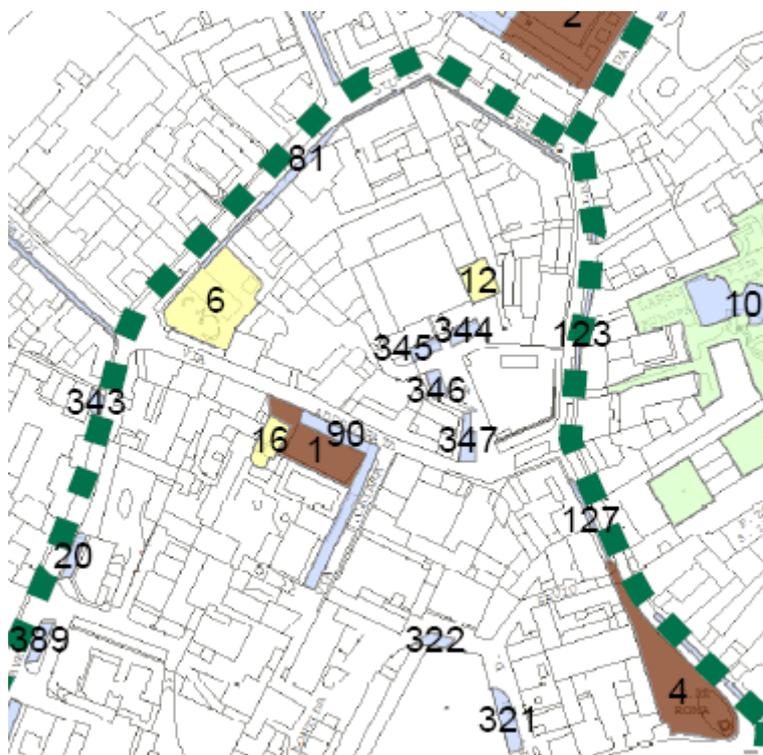


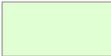
 Architettura civile residenziale (art. 39)

 Beni di interesse storico artistico (art. 27 c. 1)

 Architettura civile non residenziale (art. 39)

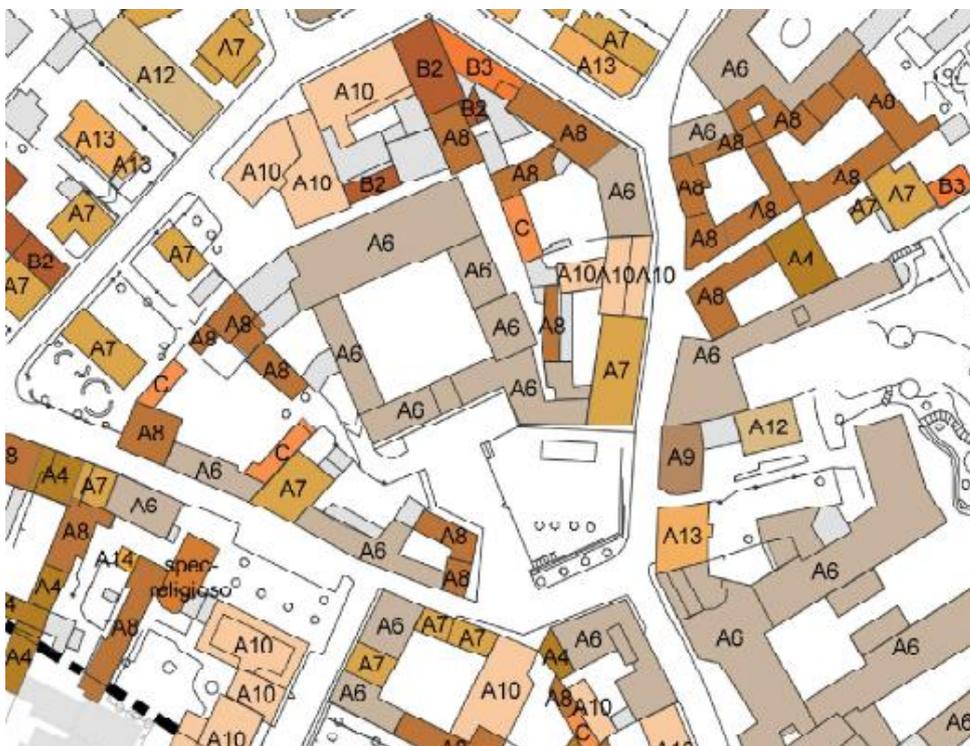
TAV 1 - Piano dei Servizi



-  Categoria I - Istruzione inferiore
-  Categoria II - Attrezzature di interesse comune
-  Categoria III - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
-  Categoria IV - Parcheggi pubblici di uso pubblico

La sala civica Mazenta è identificata con il numero 12 - attrezzature di interesse comune

TAV 2 PdR



Tipologie edilizie presenti nei centri di antica formazione



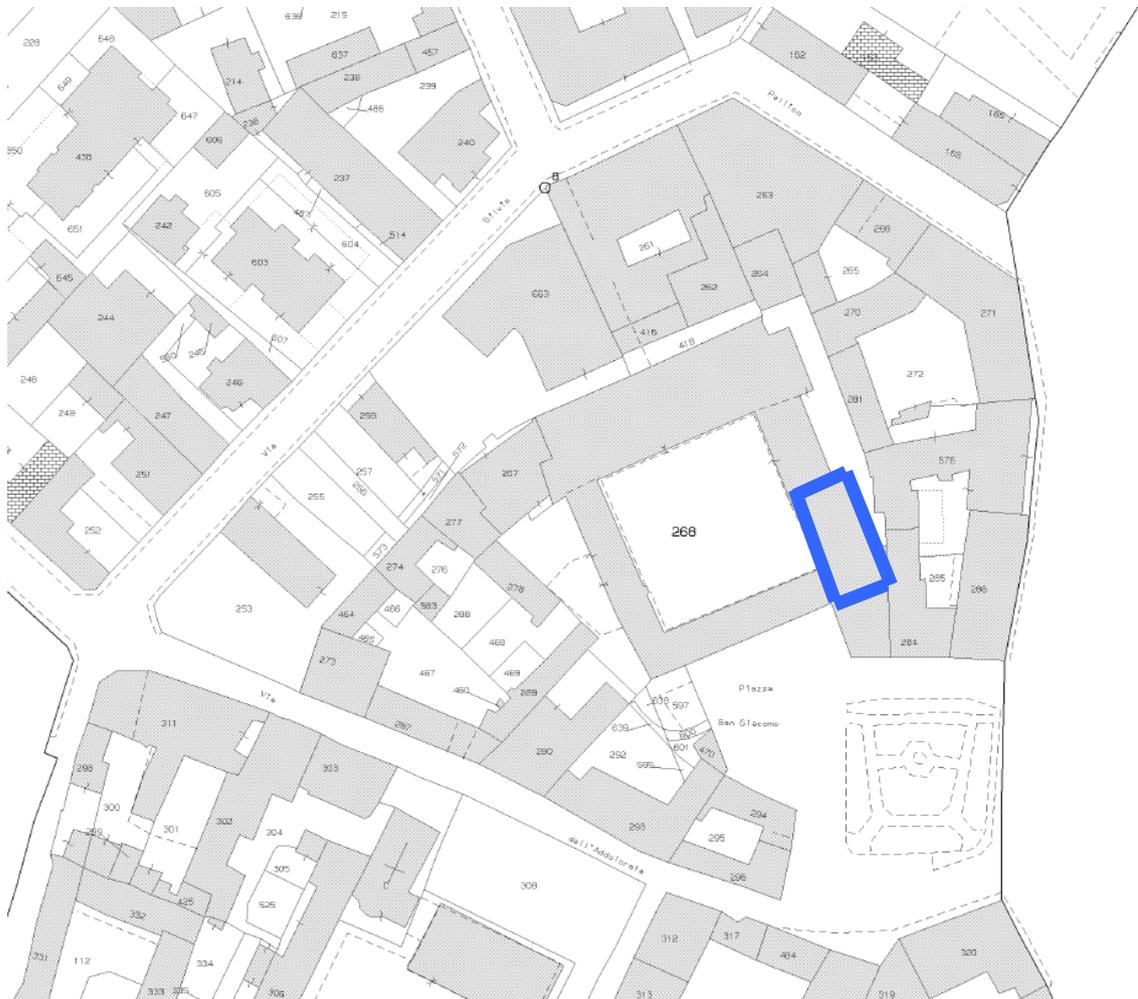
TAV 5 Piano delle regole

Tav. 5 _ Individuazione dei beni di interesse storico-artistico



A1 – Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da conservare

ALLEGATO 2 - Estratto mappa catastale



ALLEGATO 3 - Visura catastale



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2013

Data: 06/08/2013 - Ora: 17.40.40
 Visura n.: T179804 Pag: 1

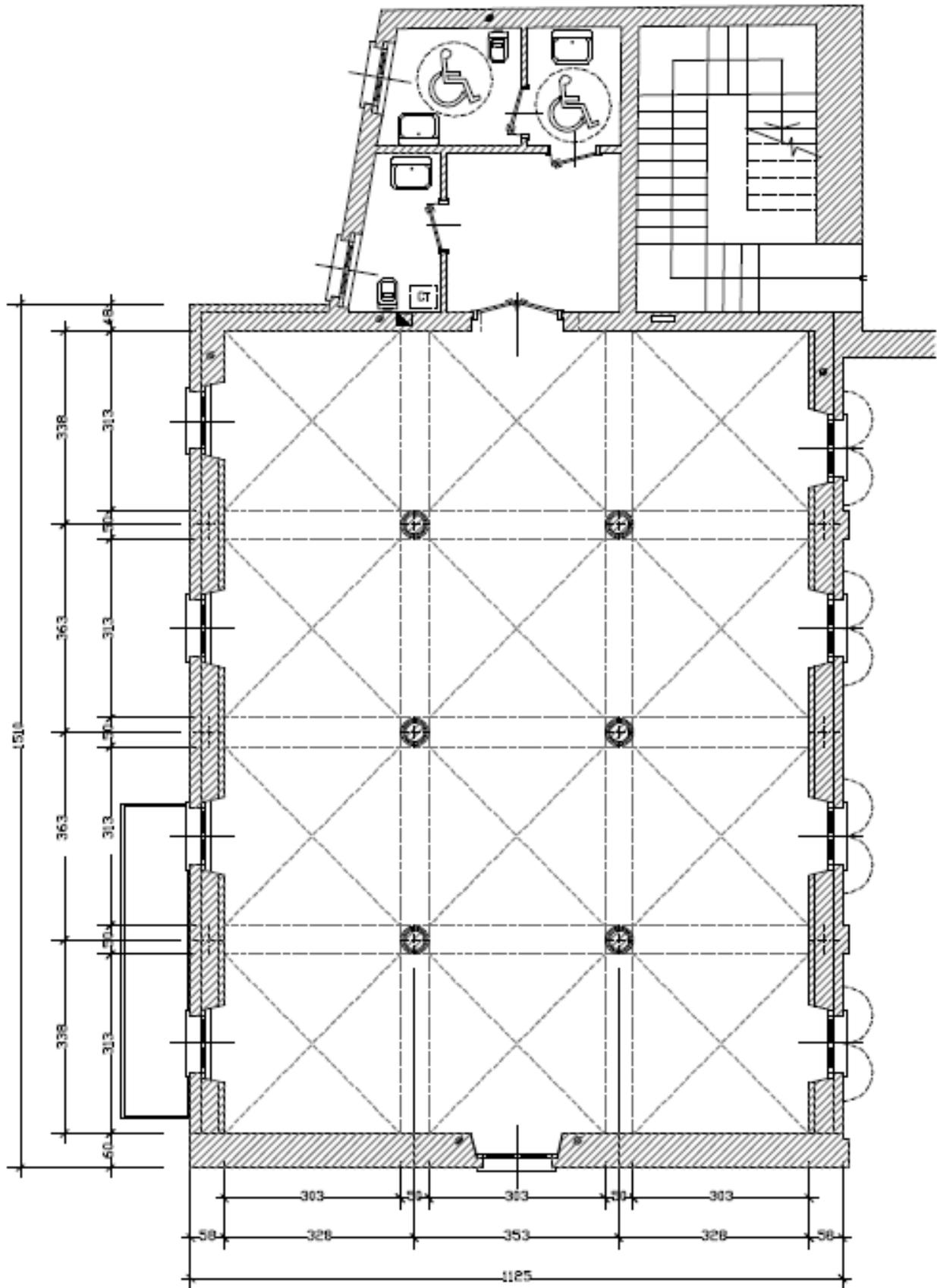
Fine

Dati della richiesta		Comune di GIUSSANO (Codice: E063)										
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO										
Unità immobiliare		Foglio: 8 Particella: 268 Sub.: 710										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	268	710				C/1	4	152 m ²	Euro 2.818,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 n. 11.5872.1/2009 in atti dal 15/07/2009 (protocollo n. M10672054). VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo												
PIAZZA SAN GIACOMO n. 14 piano: T. <small>classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/1/94)</small>												
INTESTATO												
DATI DERIVANTI DA												
N.	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/1998 Voltura n. 82.879 1/2012 in atti dal 26/09/2012 (protocollo n. M0710618) Repertorio n. : 33813 Rogante: BETTAGLIO Sede: SEREGNO Registrazione: U.R. Sede: DESIO Volume: 1 n. 3611 del 29/07/1998 906 DEL 25.05.2012 VENDITA				CODICE FISCALE				(1) Proprietà per 1/1			
								01063800153*				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

ALLEGATO 4 - Planimetria



ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica



Ingresso alla corte di Villa Mazenta da Piazza San Giacomo



Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg. 8 particella 268 sub 710



Lato est della corte dove è posizionata la sala civica



Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fg. 8 particella 268 sub 710



Prospetto esterno sala civica verso la corte



Prospetto esterno sala civica lato opposto alla corte



ingresso principale alla sala civica





Interni della sala civica



Interni della sala civica



Volte a crociera intonacate



L'interno della sala



Immagini delle colonne in ghiandone



Unità immobiliare : Sala Civica Mazenta
Fig. 8 particella 268 sub 710



Particolari delle colonne e della pavimentazione



Dettaglio esterno

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 NON RESIDENZIALE
SALA CIVICA MAZENTA
Fg. 8 mapp. 268 sub 710 - categoria C1**

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

Valore normale = Valore unitario x 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

VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Il Val **OMImin** 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 II semestre 2012 - valori riferiti all'edilizia TERZIARIA situata 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 2)

Inserisci il Valore OMI min	€/mq	1.350,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.750,00

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

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

K 2 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 K 1	
Inserisci coefficiente K 2	

K =

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq

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 riferirle ad uno stato conservativo ottimo occorre moltiplicare il **Valore Normale Unitario** Calcolato per un Coefficiente di **1,5**

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

Valore normale unitario		Coeff.		Coeff.		Coeff.	
€/mq.	1.350,00	/	1,00	x	1,20	/	1,00

Valore normale unitario corretto €/mq 1.620

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	1.620
Superficie Catastale	mq	152
VALORE NORMALE	€	246.240
arrotondamento	€	247.000