

Unità immobiliare : box di Largo Europa
Fg. 10 - particella 552 sub 120,121, 122 e 124

----- **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 del 04/06/2012.-----

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

Atto Compravendita dott. Mario Galbiati Notaio
residente in Seregno del repertorio, n 78028/21700
raccolta, sottoscritto in data 12/07/1999 e
registrato a Desio il 26/07/1999 n. 4552 mod. 1V----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione dei 4 box da alienare, posti al piano
interrato del complesso immobiliare denominato
"Giussano 2000", nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova al momento della presente stima. ---

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

Box:-----
- posti al posti al piano interrato del complesso
immobiliare denominato "Giussano 2000", edificato
nella prima metà degli anni 1990 come meglio

identificati nell'allegato 2 in colore BLU, con
accesso carraio da Via Martiri della Liberta -
largo Europa -----

- avente destinazione urbanistica: **A 1** - Aggregati
storici - allegato 1;-----

- censiti al foglio 10 mappale 552 sub. 120, 121,
122, 124 - allegato 3;-----

- superficie complessiva pari a circa 16 mq.;-----

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

- I box non risultano a tutto oggi affittati, sono
ubicati nella zona centrale del Comune di
Giussano-----

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

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

a) Valore dei box attribuibili sulla base di
transazioni analoghe avvenute nella zona;

b) Valori determinati sulla base delle
caratteristiche intrinseche ed estrinseche
dei box oggetto di alienazione;

c) Valori di mercato 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 che 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 del valore normale dei box da alienare,-----

d) dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili su Monza e Brianza" - rilevazione I semestre 2009, pubblicato settembre 2009 - e considerando applicabili al contesto i valori riferiti ai box situati in zone centrali;---

richiamando tutte le considerazioni sinora effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile a ciascuno dei box posti al piano interrato del complesso "Giussano 2000" sia il seguente valore a corpo € 12.000;-----

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

- Allegato 1, Estratto di P.G.T. (estratto elaborato n. 1 del presente atto);-----

- Allegato 2, Estratto di mappa con evidenziato in

Unità immobiliare : box di Largo Europa
Fg. 10 - particella 552 sub 120,121, 122 e 124

colore BLU i box oggetto di valorizzazione-----

- Allegato 3, Visure e schede catastali-----

- Allegato 4, tabella per la determinazione del

valore normale di cui al Provvedimento

dell'Agazia 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



A1 - Aggregati storici



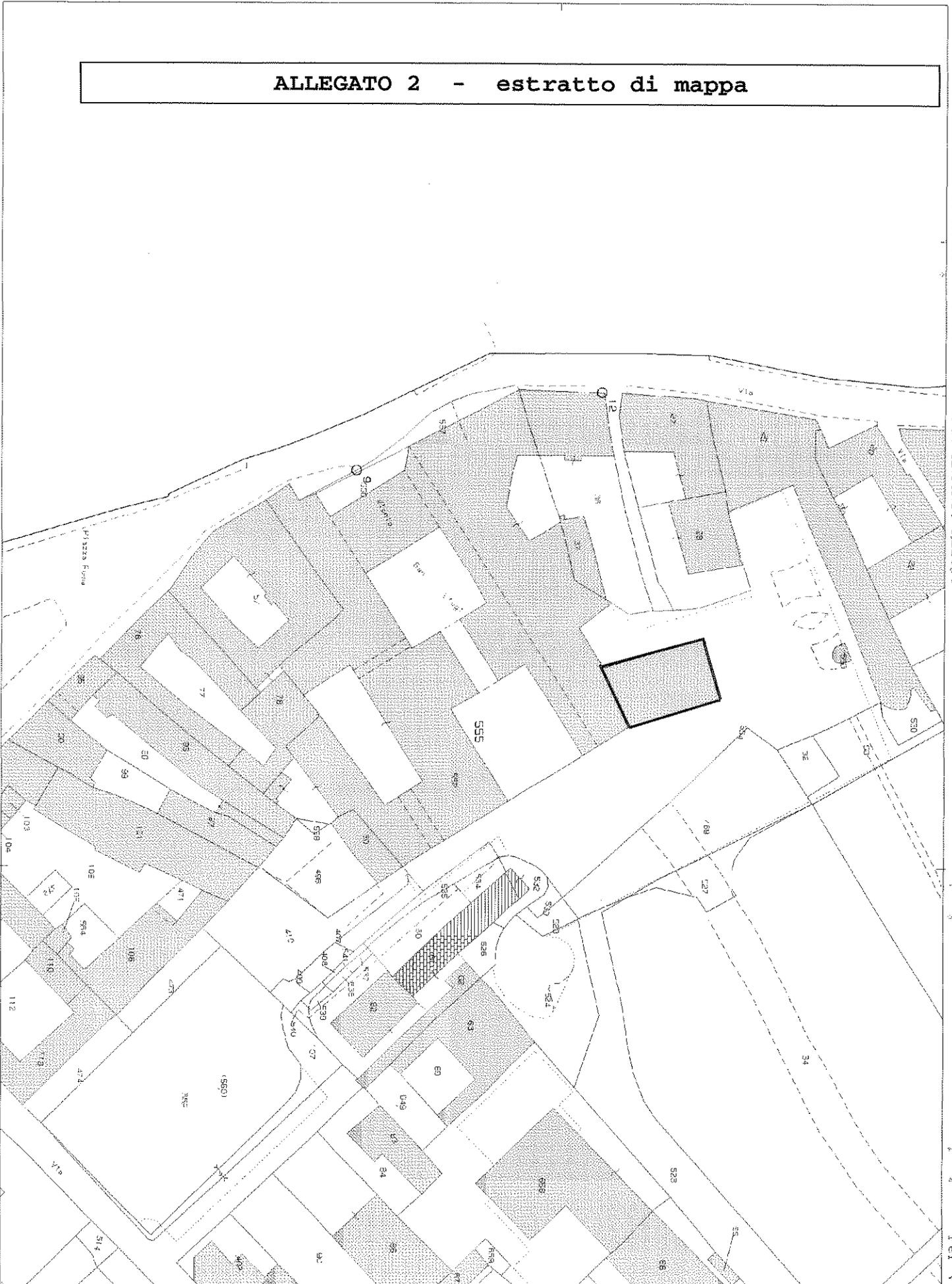
Unità immobiliare : box di Largo Europa
Fg. 10 - particella 552 sub 120, 121, 122 e 124

Ufficio Provinciale di MILANO Direttore: ING. ANTONIO PELUSSO

ALLEGATO 2 - estratto di mappa

F=1516300

Particella:



Per Vi

Unità immobiliare : box di Largo Europa
Fg. 10 - particella 552 sub 120, 121, 122 e 124

ALLEGATO 3 - Visure e schede catastali



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: 10 Particella: 552 Sub.: 120

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
I	Urbana	10	552	120	Cens.	Zona	C/6	6	16 m ²	Euro 49,58 L. 96.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 n. 51856 1/1999 in atti dal 25/07/1999
Indirizzo											
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' SNC piano: S1;											
Utilità comuni:											
Foglio: 10 Particella: 552 Sub.: 1											
Notifica											
-											
Annotazioni											
passaggi intermedi da esaminare											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO	01063800153*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 Trascrizione n. 51856 1/1999 in atti dal 25/07/1999 Repertorio n. : 78028 Rogante: GALBIATI MARIO Ssdc: SEREGNO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2012

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)	
	Provincia di MILANO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 552 Sub.: 121	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceps.	Zona	Micro		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		10	552	121				C/6	6	16 m ²	Euro 49,58 L. 96.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 n. 51856 .1/1999 in atti dal 25/07/1999
Indirizzo												
VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, SNC piano: S1;												
Utilità comuni:												
Foglio: 10 Particella: 552 Sub.: 1												
Notifica												
-												
Annotazioni												
passaggi intermedi da esaminare												
Partita												
1552												
Mod.58												
-												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO	01063800153*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 Trascrizione n. 51856 .1/1999 in atti dal 25/07/1999 Repertorio n. : 78028 Rogante: GALBIATI MARIO Sed.: SEREGNO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2012

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)	
	Provincia di MILANO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 552 Sub.: 122	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	552	122	Cens.	Zona	C/6	6	16 m ²	Euro 49,58 L. 96.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 n. 51856 1/1999 in atti dal 25/07/1999
Indirizzo VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' SNC piano: S1;											
Utilità comuni: Foglio: 10 Particella: 552 Sub.: 1											
Notifica -											
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare											
				Partita	1552		Mod.58				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1999 Trascrizione n. 51856 1/1999 in atti dal 25/07/1999 Repertorio n. : 78028 Rogante: GALBIATI MARIO Sede: SEREGNO	01063800153*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



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	700,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	800,00

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq 750,00

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 1,0

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

Valore normale unitario		Coeff.		Coeff.		Coeff.	
€/mq.	750,00	x	1,00	x	1,00	/	1,00
Valore normale unitario corretto							€/mq
							750

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	750
Superficie Catastale	mq	16
VALORE NORMALE	€	12.000,00
arrotondamento	€	12.000,00



