



**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 Cascina Costaiola 8
foglio 5 particella 89/parte e particella 92/ parte sub 9**

piano secondo

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 8/03/2010.-----

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

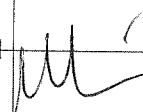
----- **2. Oggetto di Stima** -----

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,

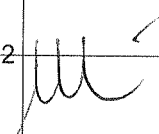
1 

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 3.2 - immobili
delle testimonianze agricole da conservare -
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--



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

----- 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 II semestre 2009, considerando applicabili al contesto i valori relativi alle zone periferiche; 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 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 €
78.250,00;-----

----- **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;-----

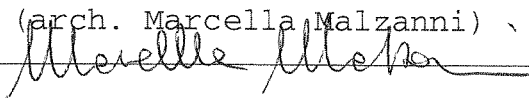
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----

- 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.-----

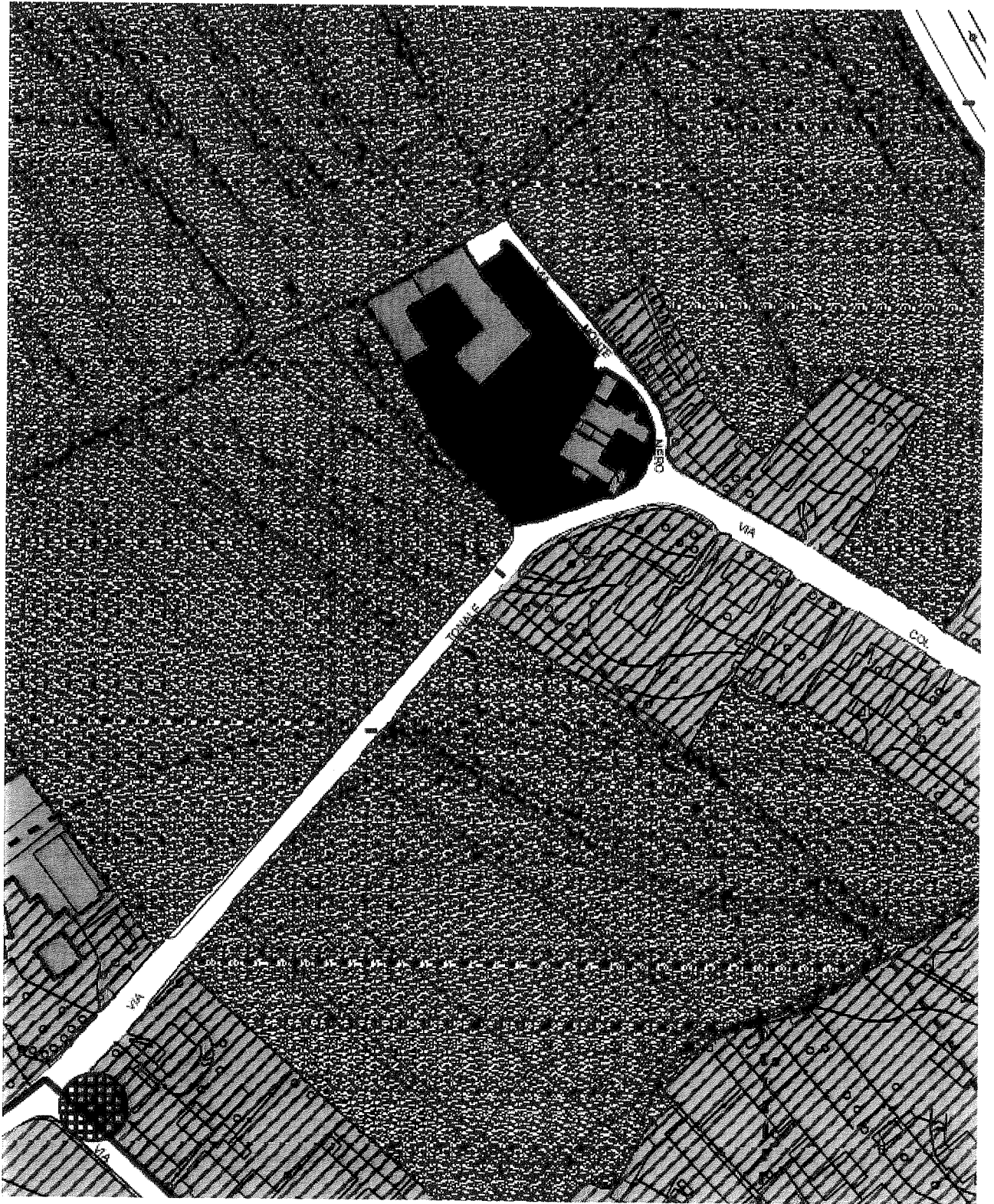
Giussano, 8 Marzo 2010

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni) 、



ALLEGATO 1 - estratto di PGT



A3.2 - Immobili delle testimonianze agricole. da conservare

ml

ALLEGATO 2 - estratto di mappa

F=1517500

Particella: 88



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 18/03/2010

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

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	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
Indirizzo CASCINA COSTAIOLA piano: 1-2;											
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO	
N. 1	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO	CODICE FISCALE 01063800153*
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**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2010

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO		
	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
Indirizzo	CASCINA COSTAJOLA piano: 1-2;										
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

INTESTATO

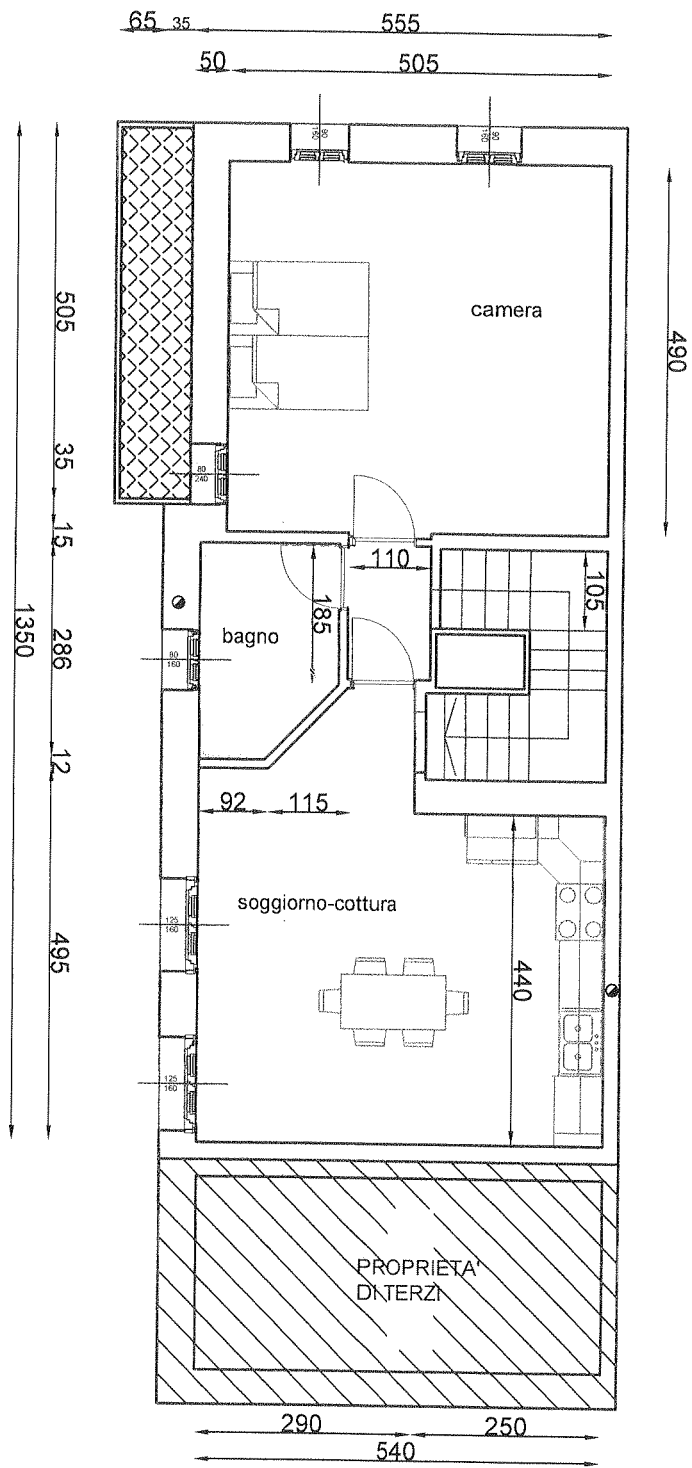
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106599 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 29429 Rogante: LORI LUCA Sede: GIUSSANO COMPRAVENDITA	01063800153*	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



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

ALLEGATO 4 - Planimetria



PIANO SECONDO

ml.

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

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica



Mt

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

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

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 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 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

$$K = \boxed{0,8}$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = \text{€/mq} \quad \boxed{1.140,00}$$

