

Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fg. 14 - particella 341 sub 7,13

-----

----- **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 06/11/2013.-----

----- **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 dei 2 box da alienare, posti al piano  
interrato del complesso immobiliare denominato  
"Fabbricone", 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 "Fabbricone", originario  
fabbricato rurale, ristrutturato all'inizio degli

Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fg. 14 - particella 341 sub 7,13

anni ottanta come meglio identificato

nell'allegato 2 in colore BLU, con accesso

pedonale da Via Milano n° 32 e da via Pastore;----

avente destinazione urbanistica: **B.2** - Tessuto

Residenziale a media densità - allegato 1;-----

- censiti al foglio 14 mappale 341 sub. 7, 13

allegato 3;-----

- superficie complessiva pari a circa 12 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 delle  
entrate" - rilevazione I semestre 2013,

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 del valore normale dei box da  
alienare,-----

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 "Fabbricone" sia il  
seguente valore a corpo € 10.000;-----

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

- Allegato 1, Estratto di P.G.T. (*estratto elaborato  
n. 1 del presente atto*);-----
- Allegato 2, Estratto di mappa con evidenziato in  
colore BLU i box oggetto di valorizzazione-----
- Allegato 3, Visure catastali-----
- Allegato 4, Quotazione dell'agenzia delle entrate  
I semestre 2013 e tabella per la determinazione  
del valore normale di cui al Provvedimento

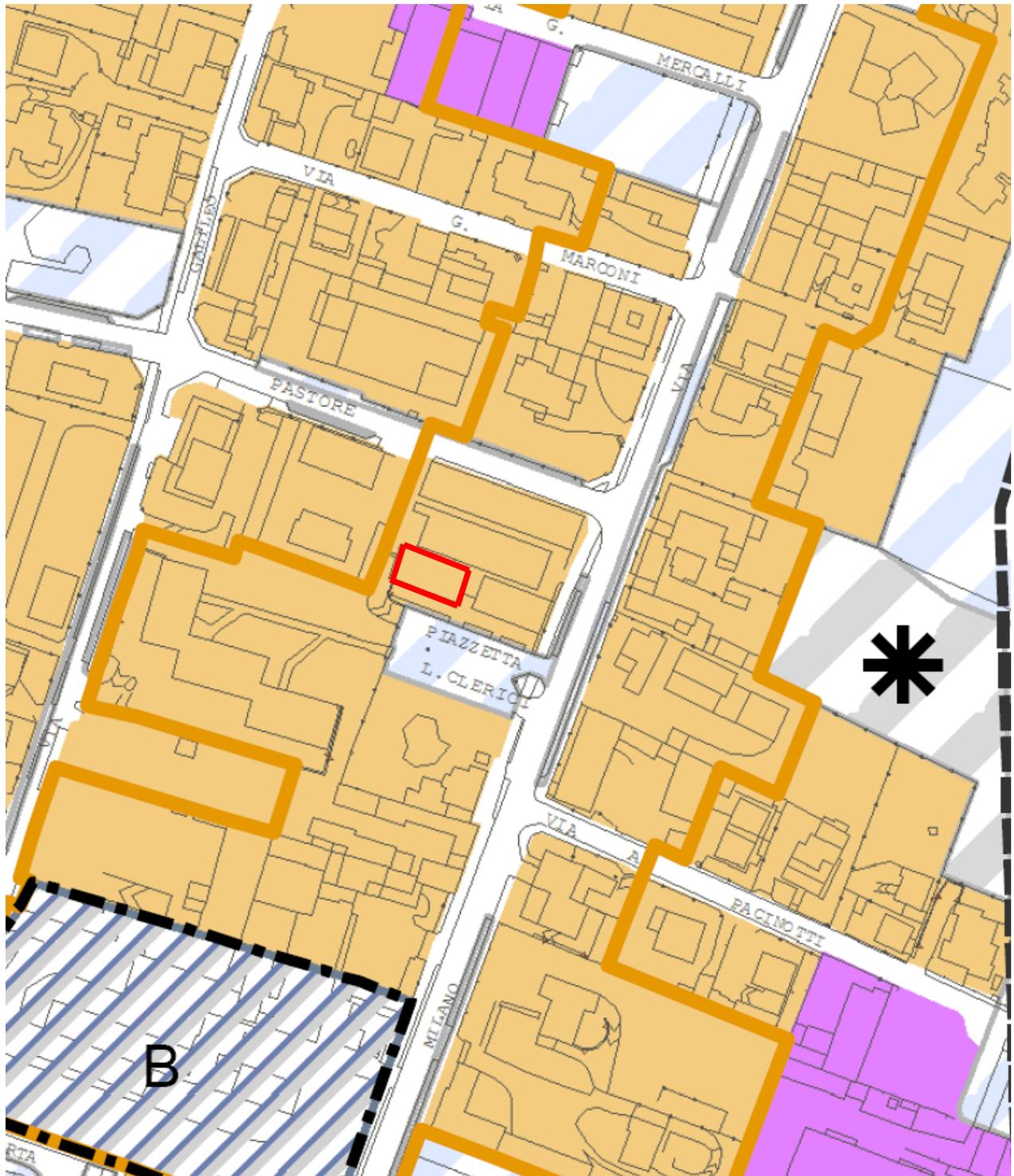
Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fg. 14 - particella 341 sub 7,13

dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del  
27.07.2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale  
Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007.-----

Giussano, 6 Novembre 2013

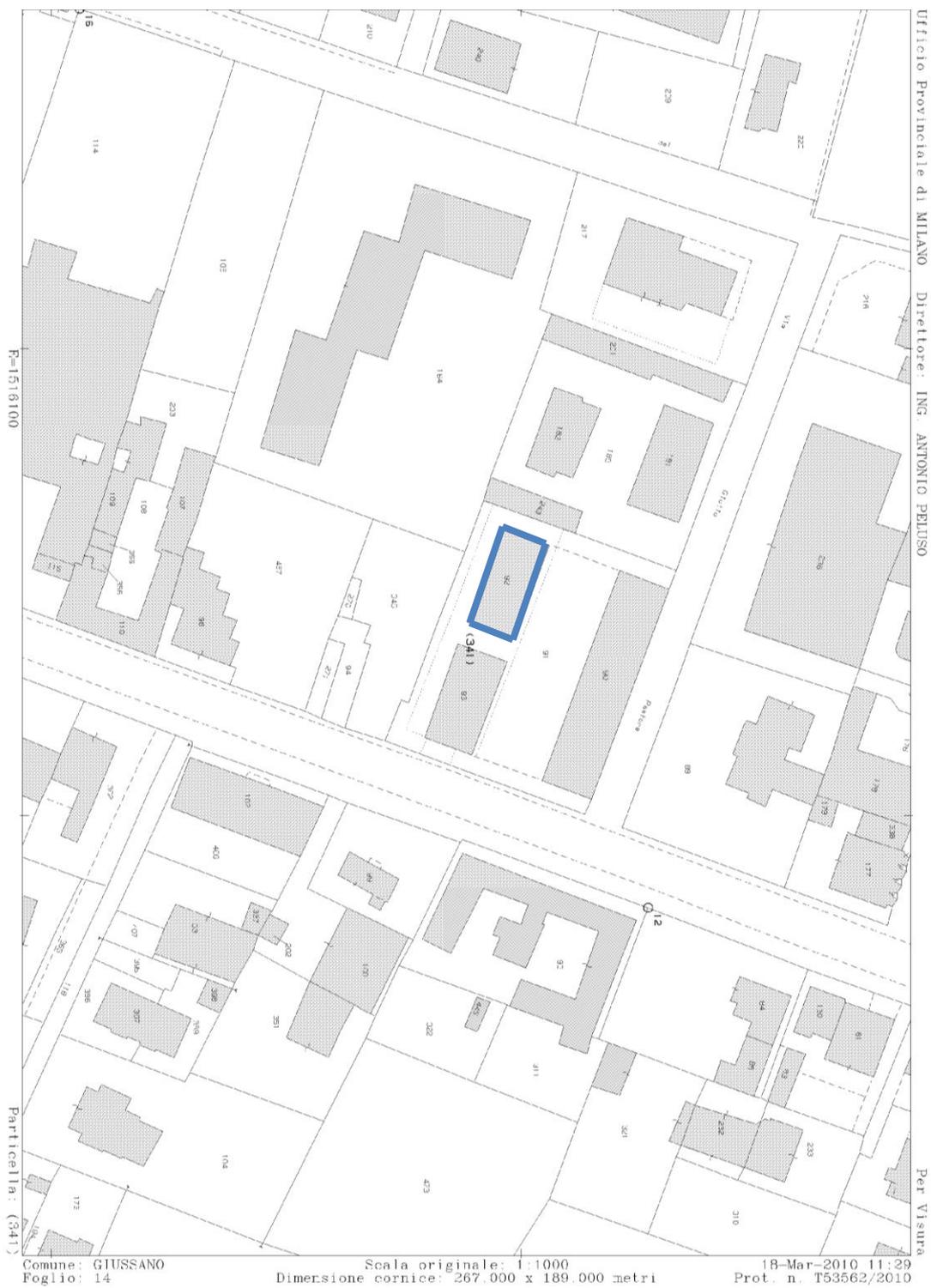
Il Perito - Tecnico Comunale  
(arch. Marcella Malzanni)

**ALLEGATO 1 - estratto di PGT vigente**



 B2 - Tessuto residenziale a media densità

**ALLEGATO 2 - Estratto mappa catastale**



Comune: GIUSSANO  
Foglio: 14

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Mar-2010 11:29  
Prot. n. T53562/2010

Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fg. 14 - particella 341 sub 7,137

**ALLEGATO 3 - Visure catastali**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2013

Data: 07/11/2013 - Ora: 09.44.59  
Visura n.: T39084 Page: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)
	Provincia di MILANO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 14 Particella: 341 Sub.: 7

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Metro Zone	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		14	341	7			C/6	6	12 m <sup>2</sup>	Euro 57,18 L. 72.000	VARIAZIONE del 23/04/1991 n. C02433/1990 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA MILANO n. 32 piano: SI.											

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO		01063800153*	(1) Prestita per l/I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
RETTIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/01/1986 n. 76725.1/2010 in atti dal 28/10/2010 (protocollo n. M00845447) Registrazione: UR Sede: DESIO n. 907 del 17/02/1986 IST 954 DEL 28.10.2010 - REP. 52000				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fig. 14 - particella 341 sub 7,137



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2013

Data: 07/11/2013 - Ora: 09:46:05

Fine

Visura n.: T39739 Pag. 1

6

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 341 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cent.	Metro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1		14	341	13			C6	6	12 m <sup>2</sup>	Euro 37,18 L. 72.000	VARIAZIONE del 23/04/1991 n. C02439/1990 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA MILANO n. 32 piano: 51.									
Notifica		-		Partita		1003080		Mod. 58		-	

### INTESTATO

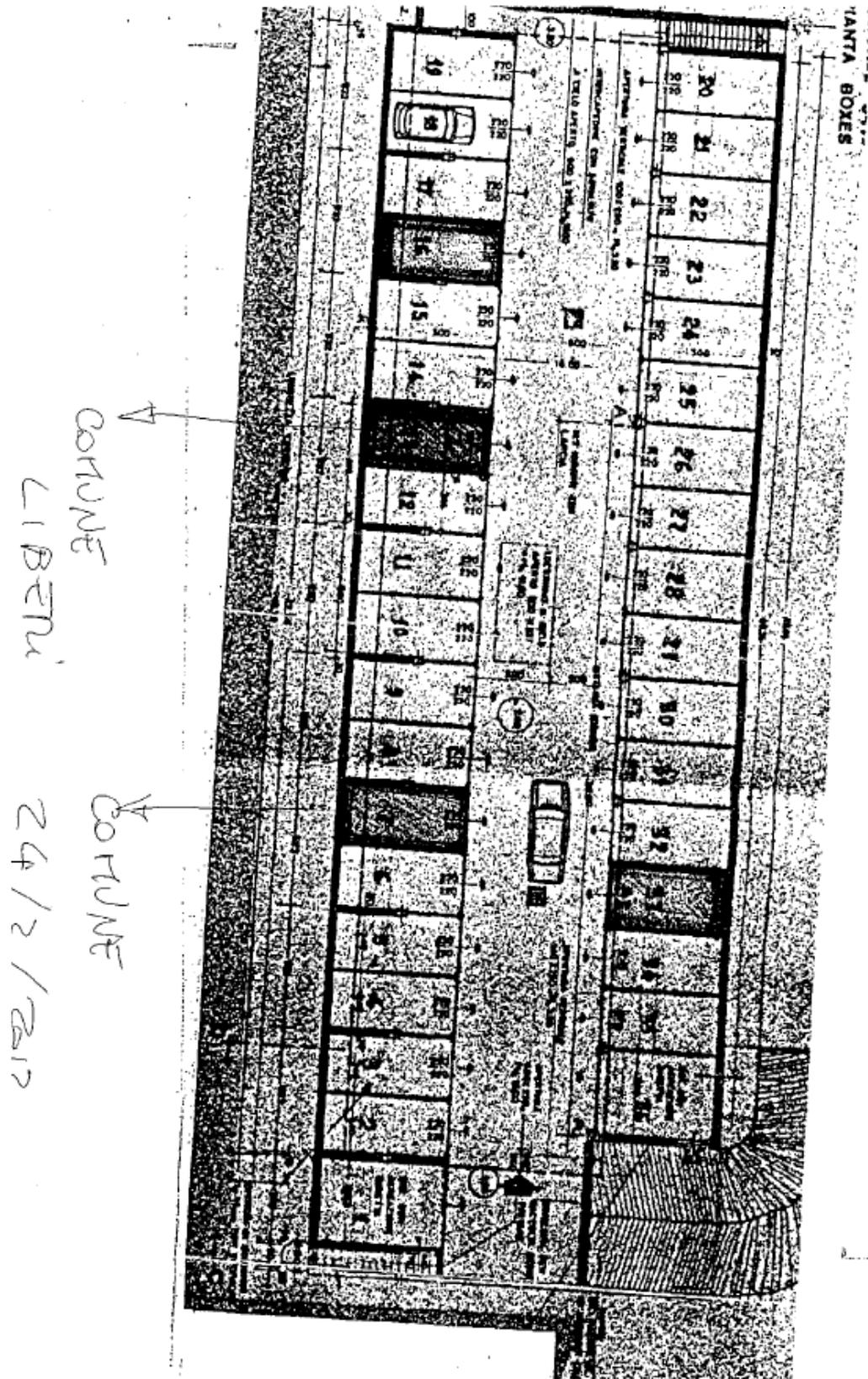
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	AZIENDA AUTONOMA PER LA GESTIONE DELLA FARMACIA COMUNALE con sede in GIUSSANO				01063800153*		(1) Proprietà				
DATI DERIVANTI DA		del 28/01/1986 Voltura n. 16791/1986 in atti dal 3/08/1988 Repertorio n. : 52000 Rogante: GALIBATTI MARIO Sede: SEREGNO Registrazione: UR Sede: DISSIO Volume: 1 n. 907 del 17/02/1986									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

ALLEGATO 4 - Planimetrie



Unità immobiliare : box di Via Milano  
Fg. 14 - particella 341 sub 7,137

**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**

## 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. Invi 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	650,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	1.000,00

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq 825,00

#### Coefficienti correttivi da applicarsi al valore unitario normale:

Tabella 2	Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante <b>SOLO PER BOX E POSTO AUTO COPERTO</b>
	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) <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. 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 <b>OTTIMO</b>
	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 1,3

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

Valore normale unitario		Coeff.		Coeff.		Coeff.
€/mq.	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">825,00</span>	x	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</span>	x	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</span>

Valore normale unitario corretto €/mq 825,00

<b>VALORE NORMALE</b>	
Valore normale unitario corretto	€/mq <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">825,00</span>
Superficie Catastale	mq <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">12</span>
<b>VALORE NORMALE arrotondato a</b>	€ <b>9.900,00</b> € <b>10.000,00</b>