

Unità immobiliare : via Cavour 898
Fg.13 particella 51 - 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. Mario Galbiati Notaio
residente in Seregno del repertorio, n 69314/17255,
sottoscritto in data 13/12/1993 e registrato a Desio
il 03/01/1994 n. 76-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione dell'*unità immobiliare* posta al piano
terra del fabbricato di via Cavour, nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova al momento della
presente stima. -----

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

L'unità immobiliare:-----
- posta al piano terra, originario fabbricato
rurale, ristrutturato nell'anno 2000 come meglio
identificato nell'allegato 2 in colore BLU, con

Unità immobiliare : via Cavour 898
Fg.13 particella 51 - piano terra

accesso pedonale da Via Cavour n° 89 attraverso la
corte comune a cui spetta la proporzionale quota di
comproprietà-----

- avente destinazione urbanistica: B 1 Tessuto
residenziale a medio alta densità -allegato 1;-----

- censita al foglio 13 mapp 51 sub 9, categoria
A/4;-----

- superficie complessiva pari a circa 60 mq. -
compresi muri;-----

- suddivisione interna e sviluppo planimetrico
costituito da 2,5 vani 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----

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

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

Unità immobiliare : via Cavour 898
Fg.13 particella 51 - piano terra

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 58.810,00 € si
ipotizza un deprezzamento dello stesso pari al 3% in
quanto gravato da contratto di affitto in scadenza
nel 2014.-----

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene che il
più probabile valore di mercato attribuibile
all'unità immobiliare sopra descritta posta al piano

Unità immobiliare : via Cavour 898
Fg.13 particella 51 - piano terra

terra del fabbricato ammonti complessivamente ad €

57.000,00;-----

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

- Allegato 1, Estratto di P.G.T. (*estratto elaborato*

n. 1 del presente atto) con evidenziato in colore

BLU il fabbricato oggetto di valorizzazione;-----

- Allegato 2, Estratto di mappa catastale e stralcio

aerofotogrammetrico con evidenziato in colore

ROSSO 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

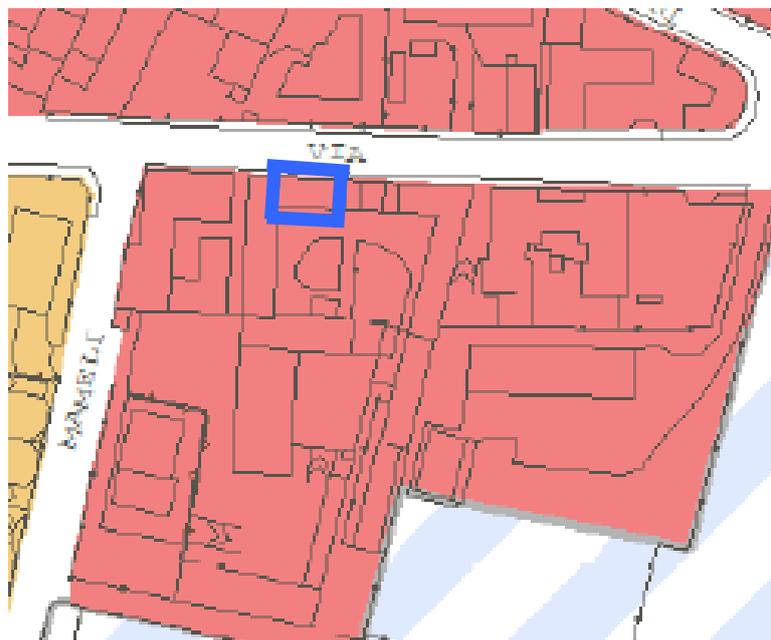
Ser. Gen. N. 182 del 07.08.2007.-----

Giussano, 22 luglio 2013

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

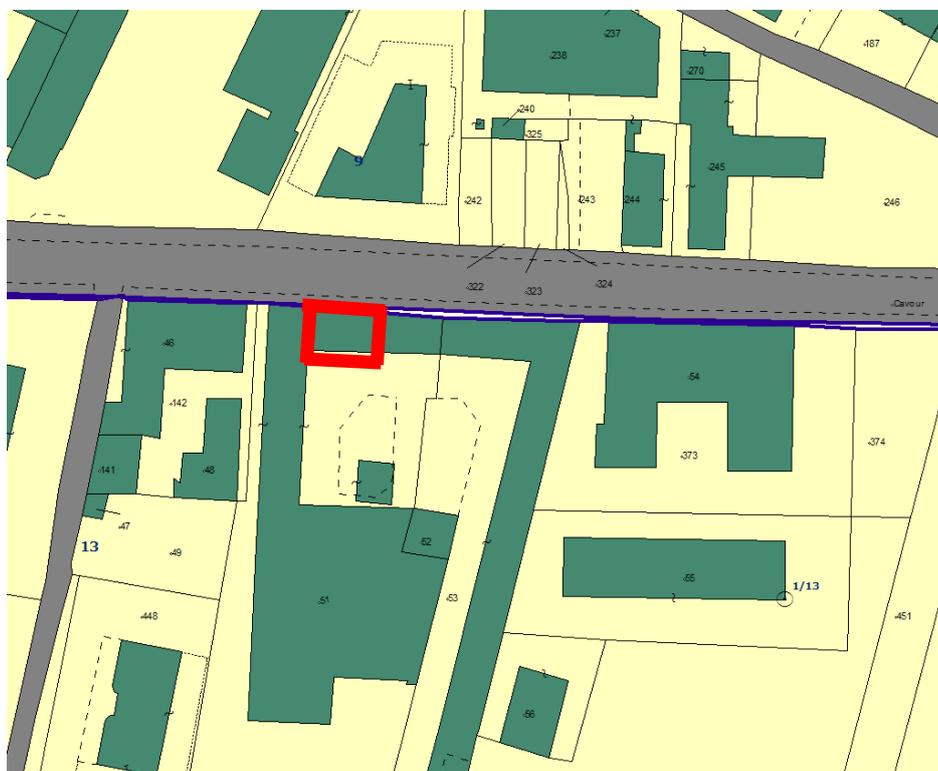
ALLEGATO 1 - estratto di PGT vigente



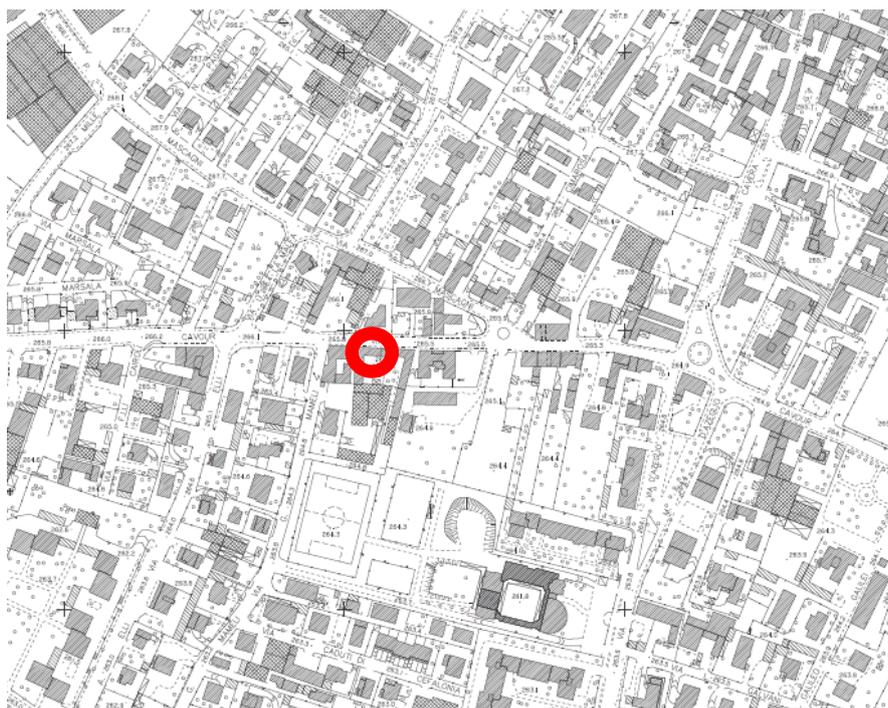
B1 - Tessuto residenziale a medio/alta densità

**ALLEGATO 2 - Estratto mappa catastale e stralcio
aerofotogrammetrico**

Estratto Mappa Catastale



Stralcio Aerofotogrammetrico - immobile di via Cavour 89



Unità immobiliare : via Cavour 89
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra

ALLEGATO 3 - Visura catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2013

Data: 22/07/2013 - Ora: 14.51.12

Fine

Visura n.: T170974 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di GIUSSANO (Codice: E063) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di MILANO | |
| Unità immobiliare | Foglio: 13 Particella: 51 Sub.: 9 | |

DATI IDENTIFICATIVI

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | | |
|--|---------------------|--------|------------|---------------------|------------|------------|-------------------|-----------|----------|---------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 13 | 51 | 9 | | | A/4 | 4 | 2,5 vani | Euro 121,37 L. 235.000 | VARIAZIONE del 14/05/1985 n. 33135 .1/1985 in atti dal 16/01/1991 FUSIONE E FRAZIONAMENTO -ISTANZA N .17382/90 |
| Indirizzo VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 89 piano: T; | | | | | | | | | | | |

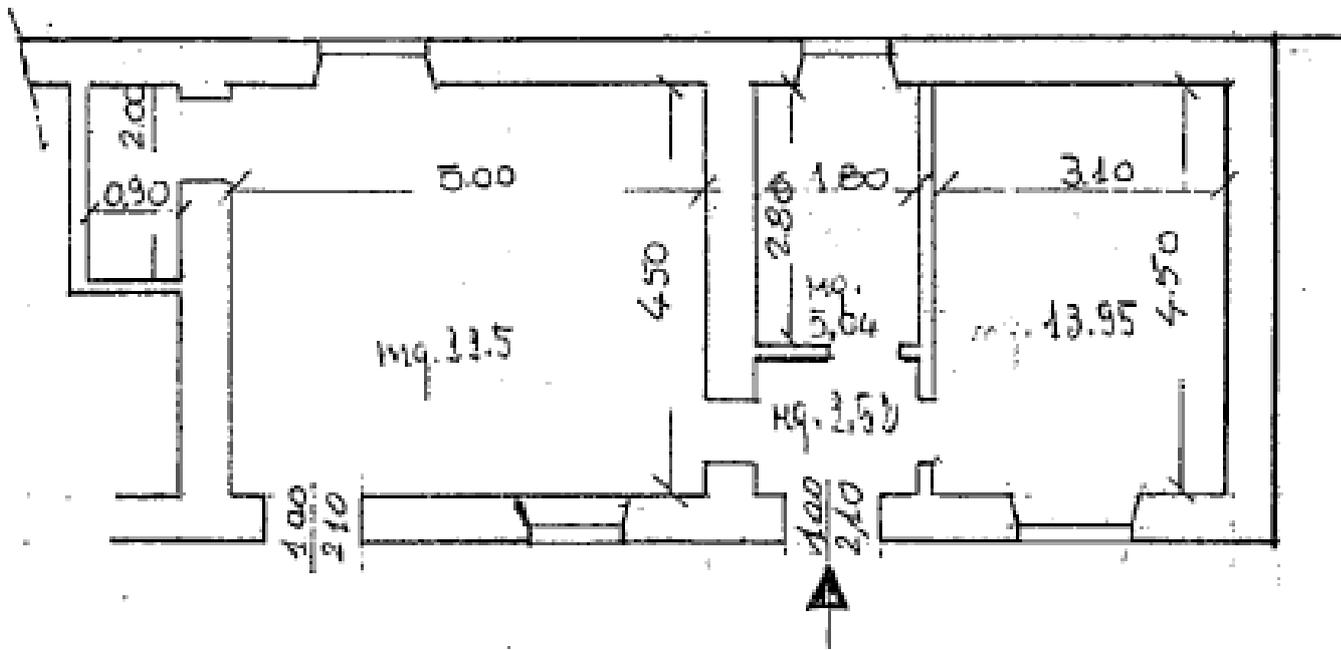
INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO | 01063800153* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1993 Voltura n. 9466 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. M0104640) Repertorio n. : 69314 Rogante: GALBIATI Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: IST 100 DEL 07 .02 .2011 - VENDITA | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

ALLEGATO 4 - Planimetria



ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica



Ingresso alloggio interno alla corte comune

Unità immobiliare : via Cavour 89
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra



Ingresso carroia e pedonale alloggio da via Cavour

Unità immobiliare : via Cavour 89
Fg. 13 particella 51 parte - piano terra

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
VIA CAVOUR n. 89 - Fg. 13 mapp. 51 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

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 residenziale per appartamenti situati in zone periferiche - abitazioni civili stato conservativo normale

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 | 1.200,00 |
| Inserisci il Valore OMI max | €/mq | 1.300,00 |

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 | 0,8 |
| Inserisci coefficiente K 2 | 0,2 |

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. | 1.235,00 | / | 1,05 | / | 1,20 | / | 1,00 |

Valore normale unitario corretto €/mq 980

VALORE NORMALE

| | | |
|----------------------------------|----------|---------------|
| Valore normale unitario corretto | €/mq | 980 |
| Superficie Catastale | mq | 60 |
| VALORE NORMALE | € | 58.810 |