

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

sub 703 704 705 706

----- **GIUDIZIO DI STIMA** -----

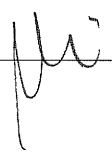
Redatto per conto dell'Amministrazione Comunale di
Giussano (MB) da parte del perito arch. Marcella
Malzanni, Responsabile del Settore Stabili e Verde
del Comune di Giussano alla data del 4/06/2012.-----

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

Atto Compravendita dott. Luca Lori Notaio residente
in Giussano in ottemperanza alla Delibera di Giunta
comunale n° 10 del 21/10/2000 Destinazione a
finalità sociali del fabbricato di viale
Rimembranze, in cessione gratuita
all'Amministrazione Comunale nell'ambito del
programma integrato di recupero edilizio ed
urbanistico ex lege 23/90 riguardante l'area "ex
Varenna - Dell'Orto"-----

----- **2. Oggetto di stima** -----

Oggetto del presente giudizio di stima è la
valutazione della Palazzina sita in Viale
Rimembranze n° 20 e composta da 4 alloggi completi
di cantina e ripostiglio nel sottotetto, nello stato

1


Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

sub 703 704 705 706

di fatto e di diritto in cui si trova al momento

della presente stima. -----

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

- La palazzina è costituita da 4 unità immobiliari

poste su due piani: pt e piano primo,

ristrutturate all'inizio degli anni duemila come

meglio identificato nell'allegato 2 in colore BLU,

con accesso carraio e pedonale da Viale

Rimembranze n° 20;-----

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

residenziale a media densità - Allegato 1;-----

- censita al foglio 10 mapp 331 sub 703 704 705 706,

categoria A/2 - Allegato 3;

- superficie complessiva pari a circa 250 mq. ;---

- suddivisione interna e sviluppo planimetrico

costituito da 2,5 vani per alloggio, come da

allegato 3 al presente atto; -----

- caratteristiche tecniche impiantistiche, e di

finitura di tipo civile;-----

Ricovero autorimesse:-----

- posto auto nel cortile del medesimo fabbricato,

con accesso carraio da viale Rimembranze

, sviluppo ed individuazione planimetrica come da

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

sub 703 704 705 706

allegato 4 al presente atto in colore BLU;-----

- caratteristiche tecniche e di finitura di tipo
civile;-----

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

- L'unità immobiliare risulta a tutto oggi locata;

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

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

- 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;-----

- Valori di mercato attribuibili tratti dalla
"Rilevazione dei prezzi degli immobili su Monza
e Brianza" - rilevazione II semestre 2011,
pubblicato settembre 2011 - valori riferiti
all'edilizia residenziale per appartamenti di
recente ristrutturazione situati in zone
centrali;-----

- Valori di mercati tratti dalla "Banca dati

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

sub 703 704 705 706

delle quotazioni immobiliari dell' "Agenzia del Territorio" - rilevazione II semestre 2011, 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 degli immobili da alienare-----

Per quanto sopra considerato si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile:

- Alla palazzina di Viale Rimembranze considerata nel suo complesso *sopra descritta* sia il valore complessivo di € 500.000;

----- **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 il fabbricato oggetto di valorizzazione-----
- Allegato 3, Scheda e visura catastale ;-----
- Allegato 4, Planimetria generale;-----

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

sub 703 704 705 706

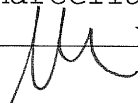
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----

- 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.

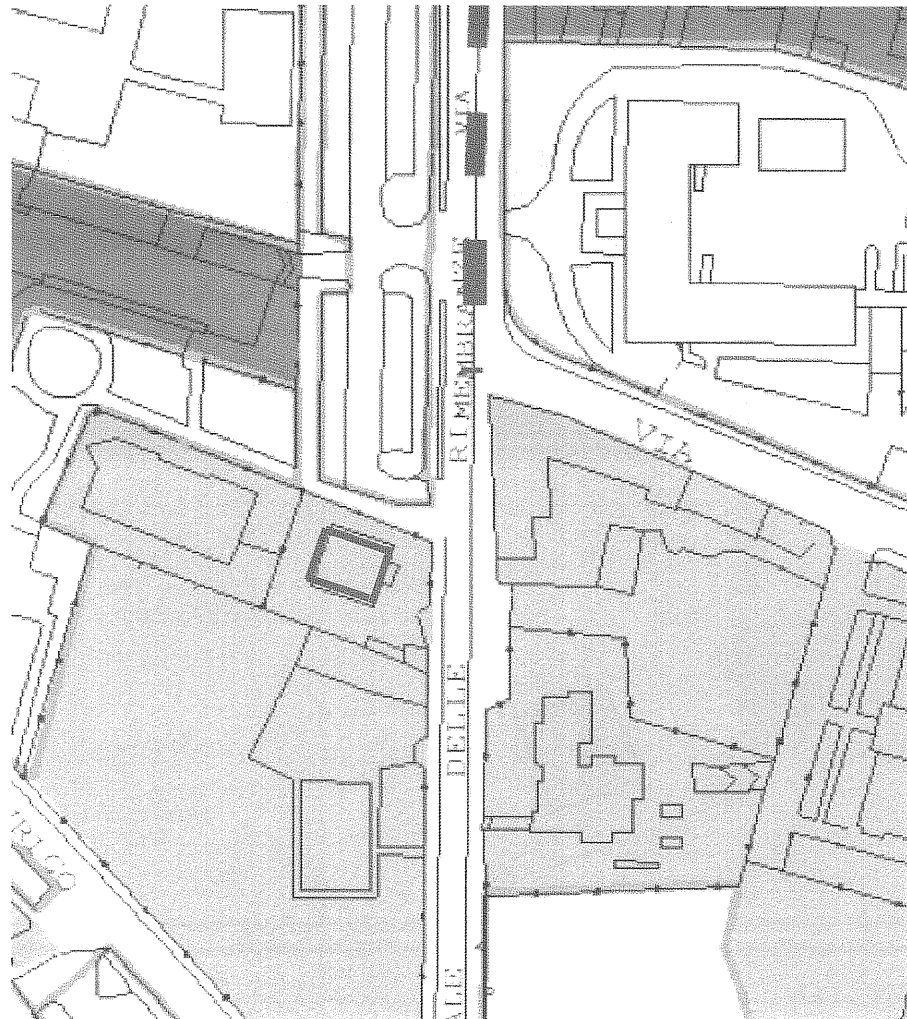
Giussano, 4 Giugno 2012

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

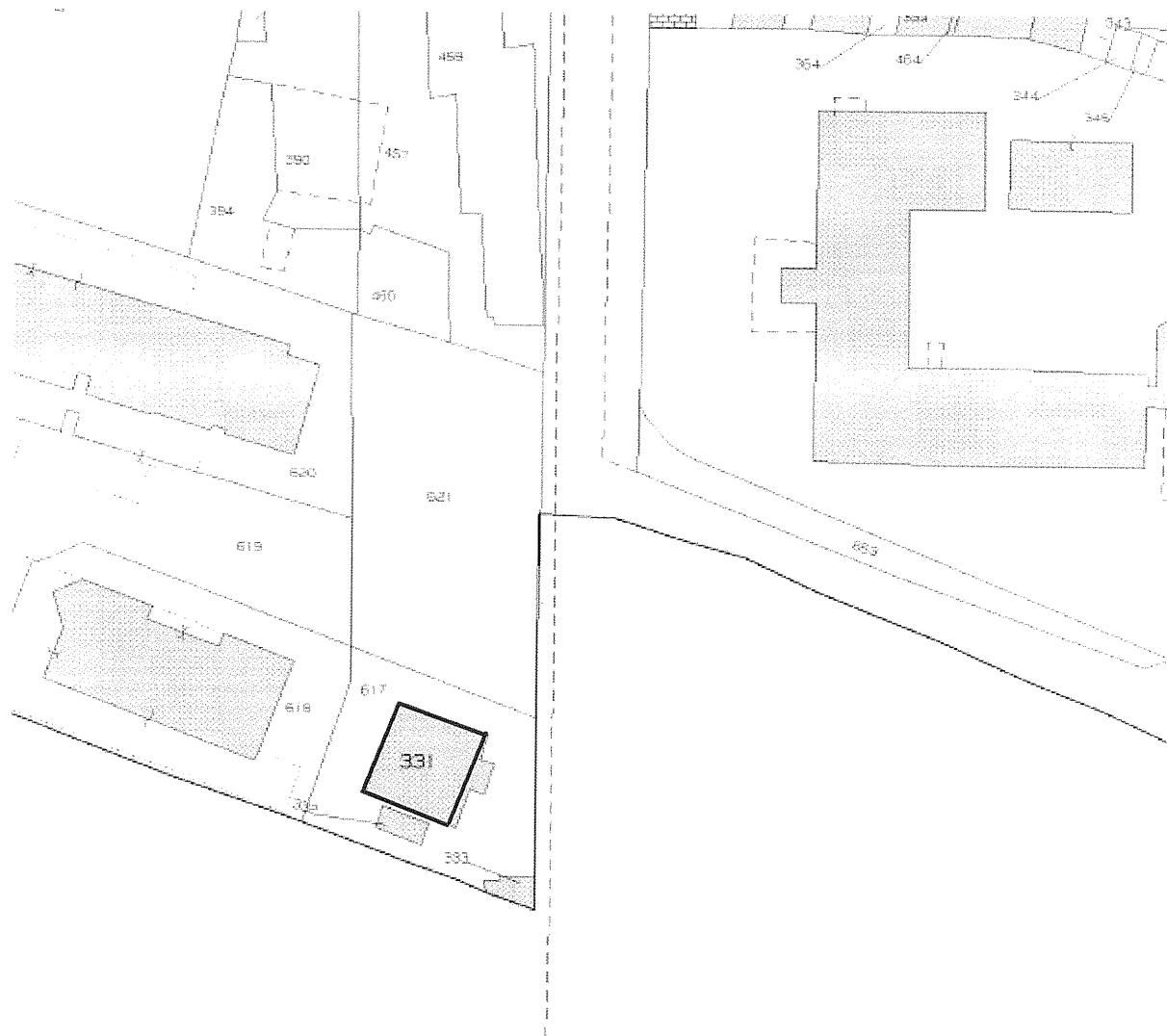


ALLEGATO 1 - estratto di PGT



 B2 - Tessuto residenziale a media densità

ALLEGATO 2 - estratto di mappa



Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

ALLEGATO 3 - Visura catastale

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2012

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 331 Sub.: 703

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		10	331	703			A/2	4	2,5 vani	Euro 316,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 17272. 1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0151381) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo
Annotazioni
 VIALE RIMEMBRANZE n. 20 piano: T-2;
 classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DIRITTI ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	COMUNE DI GIUSSANO, con sede in GIUSSANO	01063800153*
DATI DERIVANTI DA		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 96762. 1/2006 in atti dal 04/12/2006 Repertorio n. : 34570 Rogante: LORI LUCA Sede: GIUSSANO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2012

Dati della richiesta	Comune di GIUSSANO (Codice: E063)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
Unità immobiliare	Foglio: 10 Particella: 331 Sub.: 704	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		10	331	704			A/2	4	3 vani	Euro 379,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 17272. 1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0151381) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIALE RIMEMBRANZE n. 20 piano: T-2;										
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI GIUSSANO, con sede in GIUSSANO		CODICE FISCALE	(1) Proprieta per l/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 96762. 1/2006 in atti dal 04/12/2006 Repertorio n. : 34570 Rogante: LORI LUCA Sede: GIUSSANO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO		01063800153*	

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: 331 Sub.: 705	

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		10	331	705			A/2	4	3,5 vani	Euro 442,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 17272. 1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0151381) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIALE RIMEMBRANZE n. 20 piano: 1-2-S1;

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 14/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 96762. 1/2006 in atti dal 04/12/2006 Repertorio n. : 34570 Rogante: LORLUCA Sede: GIUSSANO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	01063800153*	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

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: 331 Sub.: 706

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		10	331	706			A/2	4	3,5 vani	Euro 442,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 17272 - 1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0151381) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIALE RIMEMBRANZE n. 20 piano: 1-2-S1;
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

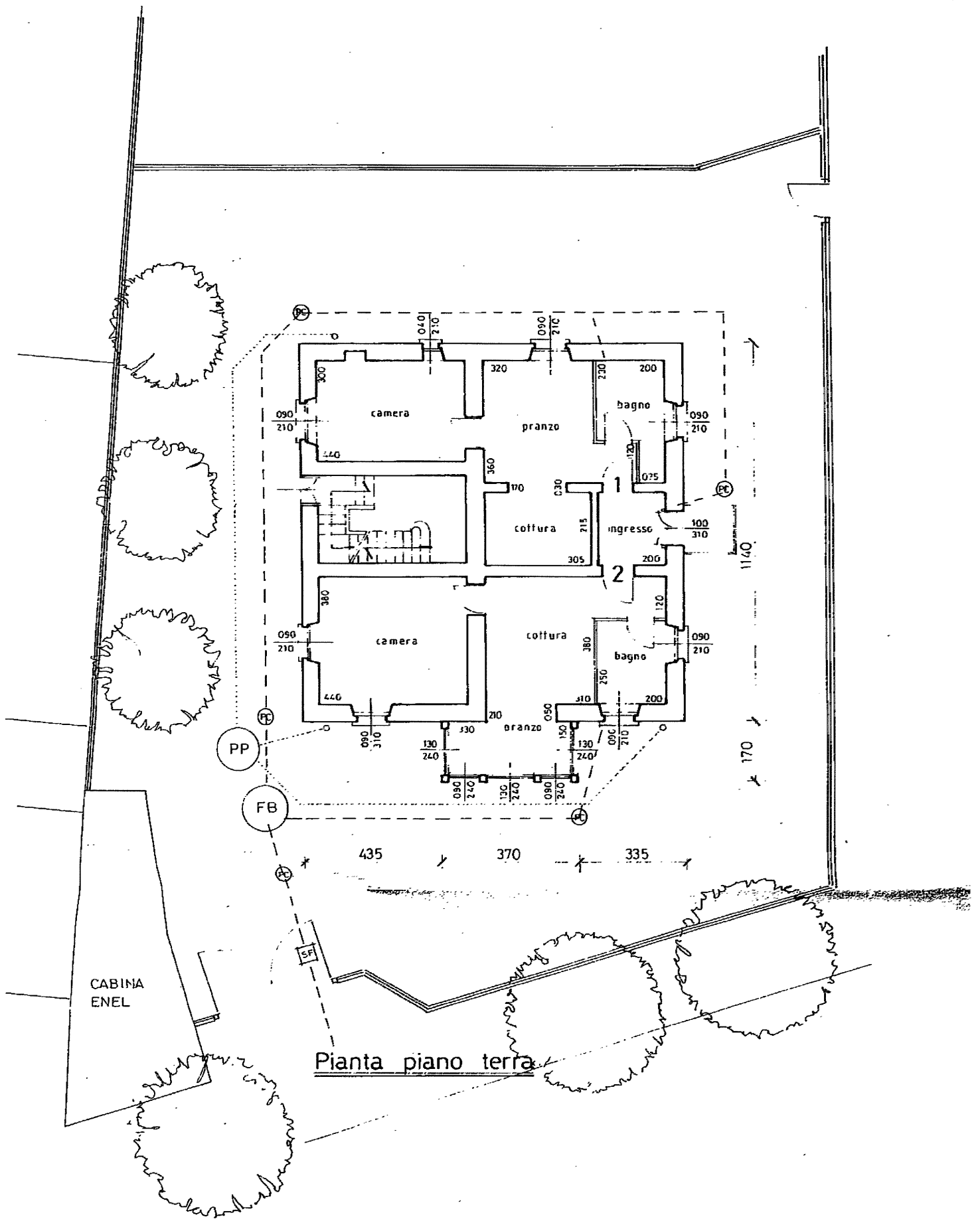
N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO. con sede in GIUSSANO	CODICE FISCALE 01063800153*
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 96762 - 1/2006 in atti dal 04/12/2006 Repertorio n. : 34570 Rogante: LORI LUCA Sede: GIUSSANO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

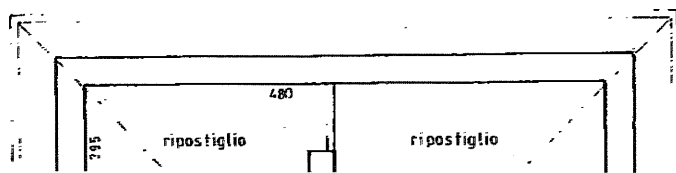
Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331

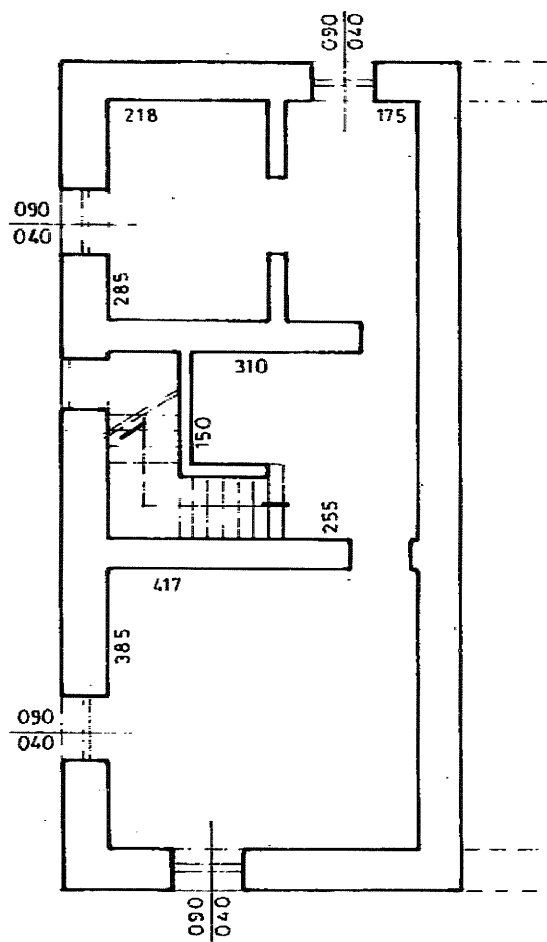
ALLEGATO 4 - Planimetria generale

Unità immobiliare : viale Rimembranze 20 - foglio 10 particella 331



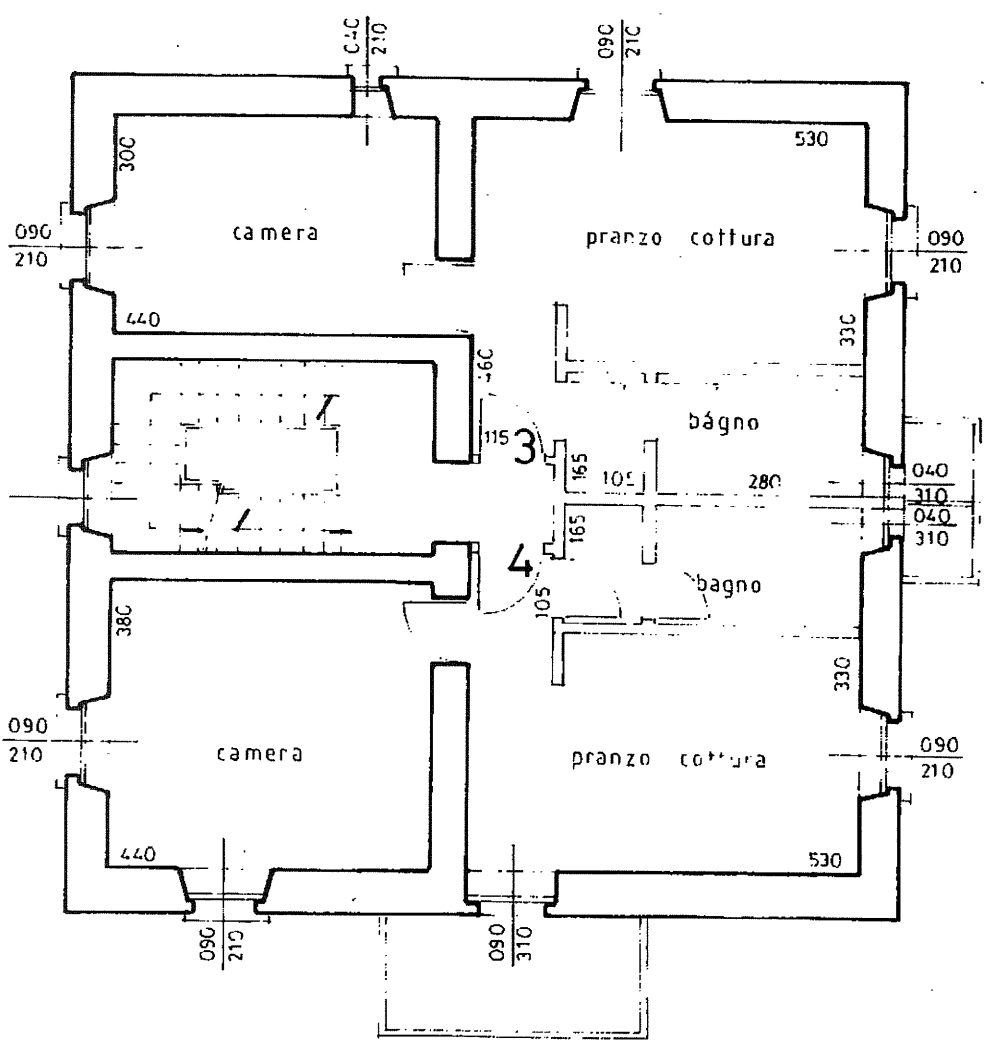
Pianta piano terra



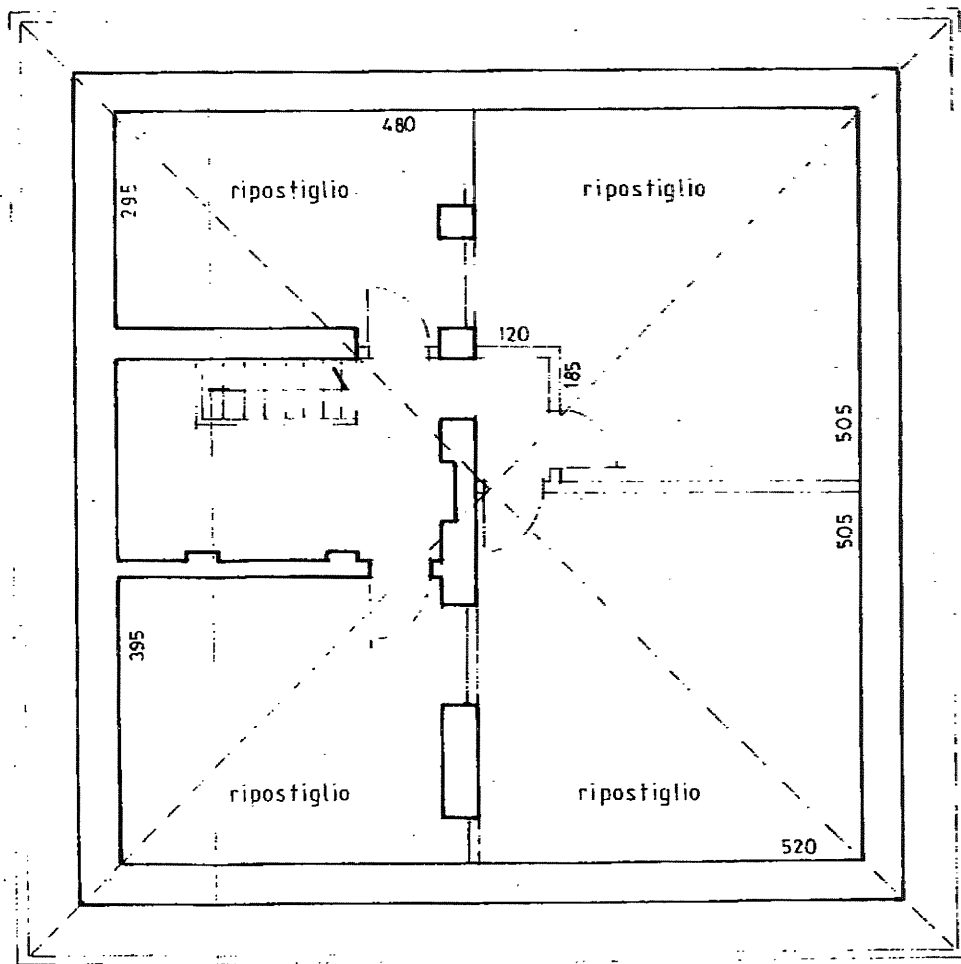
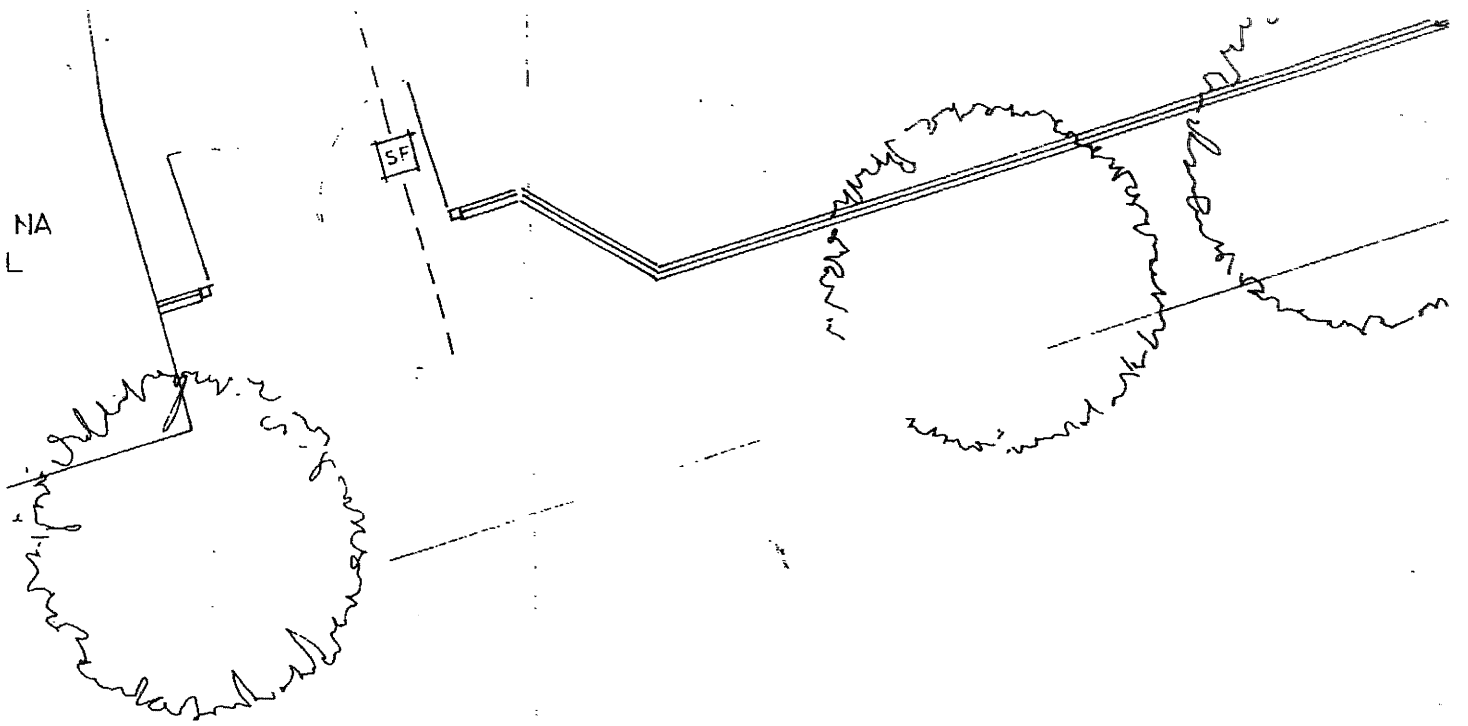


Pianta piano cantina

PROGETTO



Pianta piano primo

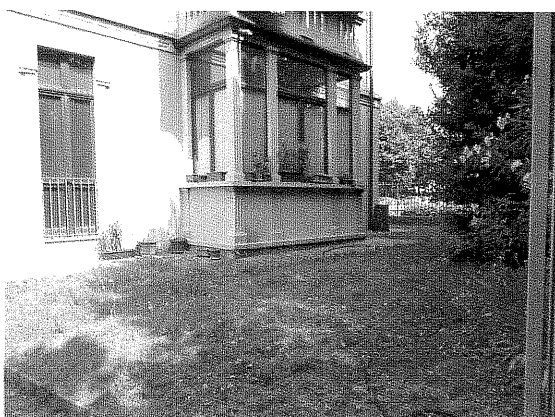
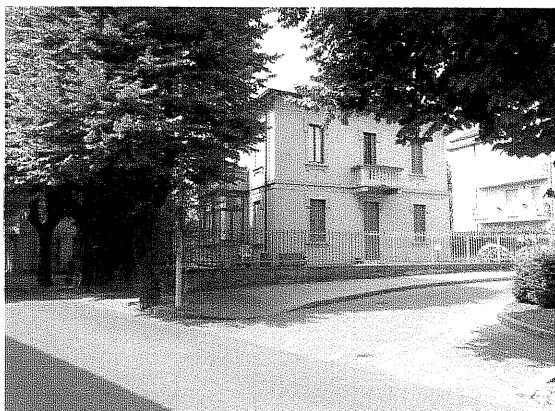


Pianta piano sottotetto

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

Fabbricato di viale Rimembranze n° 20

(Foglio 10 particella 331)



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

VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x 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 di circa 30/40 anni situati in zone 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 Tabella 2 (clicca in basso per consultare le tabelle))

Inserisci il Valore OMI min	€/mq	1.500,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	2.000,00

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	fino a 45 mq.	1
superficie catastale	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	0,0
Inserisci coefficiente K2	0,4

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 1,3

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

Valore normale unitario

Coeff.

Coeff.

Coeff.

€/mq.

1.650,00

/

1,00

/

1,00

/

1,22

Valore normale unitario corretto

€/mq

2.013

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto

€/mq

2.013,00

Superficie Catastale

mq

250

VALORE NORMALE

€

503.250,00

valore adottato

€

500.000,00