



**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 primo**

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

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

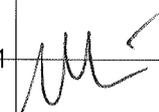
Atto Compravendita dott. Luca Lori Notaio residente  
in Giussano del repertorio, n 29429/7805,  
sottoscritto in data 25/11/2003 e registrato a Desio  
il 12/12/2003 n. 1241-----

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

Oggetto del presente giudizio di stima è la  
valutazione dell'*unità immobiliare* posta al piano  
primo 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 primo del fabbricato denominato  
"Cascina Costaiola", originario fabbricato rurale,

1 

- 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 56,11  
mq.;-----
  - suddivisione interna e sviluppo planimetrico  
costituito da 4 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

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

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 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

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

più probabile valore di mercato attribuibile

all'unità immobiliare sopra descritta posta al piano

primo del fabbricato ammonti complessivamente ad €

**56.112,00;**-----

----- **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'Agazia delle Entrate n. 2007/120811 del  
27.07.2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale

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

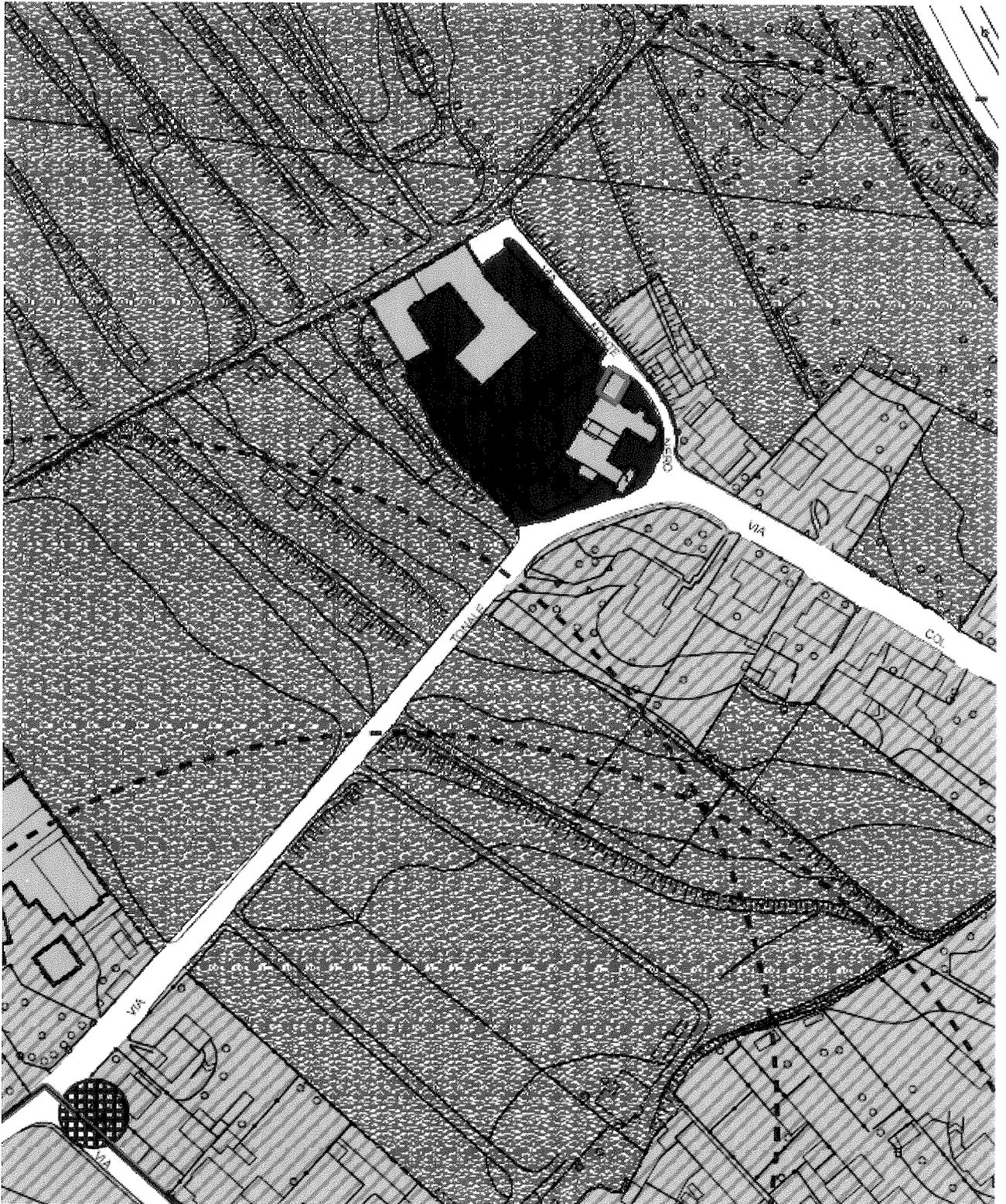
Giussano, 8 Marzo 2010

Il Perito - Tecnico Comunale

(arch. Marcella Malzanni)

*Marcella Malzanni*

**ALLEGATO 1 - estratto di PGT**



A3.2 - Immobili delle testimonianze agricole, da conservare

*Mi*

**ALLEGATO 2 - estratto di mappa**



F=1517500

Particella: 88

Per Visura

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

**ALLEGATO 3 - Visura catastale**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2010

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)</b>		
	<b>Provincia di MILANO</b>		
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 5 Particella: 89</b>		

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

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	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	CODICE FISCALE 01063800153*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2010

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GIUSSANO ( Codice: E063)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 5 Particella: 92 Sub.: 9</b>

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

**INTESTATO**

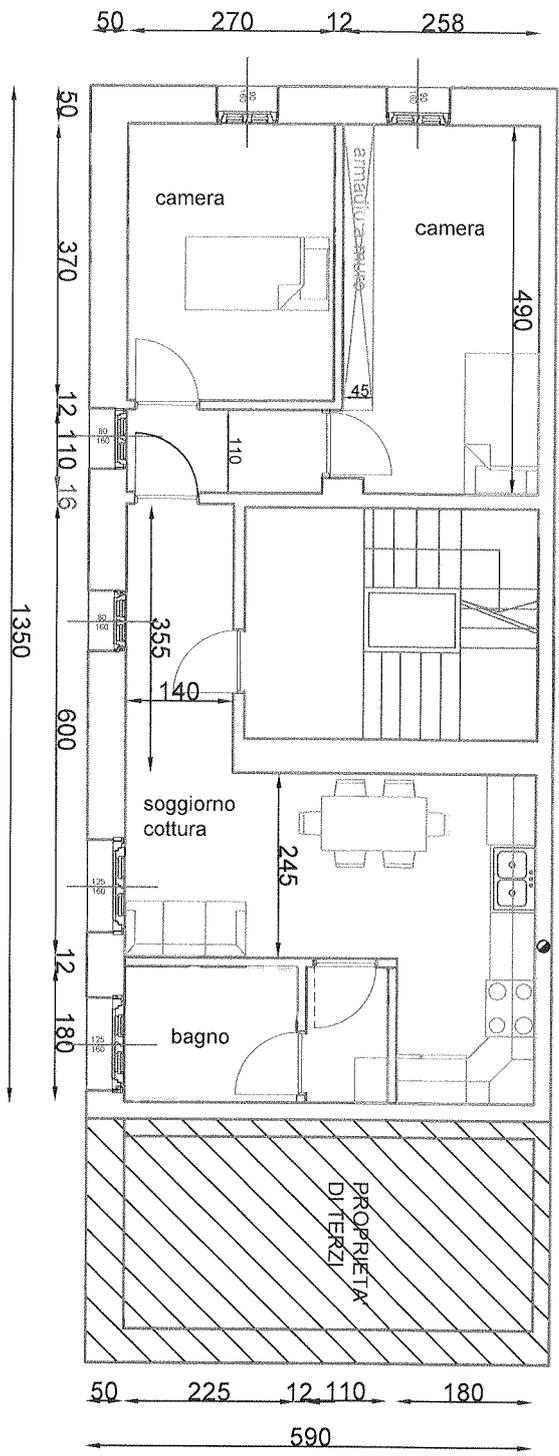
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO	01063800153*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106599 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 29429 Rogante: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

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



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

**ALLEGATO 4 - Planimetria**



PIANO PRIMO

*mi*

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

**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**



# 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 mq	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	0,4

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.	1.050,00	/	1,05	x	1,00	x	1,00
Valore normale unitario corretto							€/mq
							1.000,00

### VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto	€/mq	1.000,00
Superficie Catastale	mq	56,11
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>€</b>	<b>56.112,00</b>

*all*