



**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-----

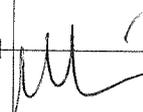
----- **2. Oggetto di Stima** -----

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** -----

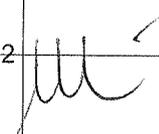
L'unità immobiliare:-----

- 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;-----

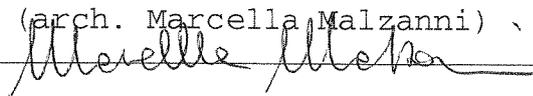
- Allegato 5, Documentazione fotografica ;-----

- 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.-----

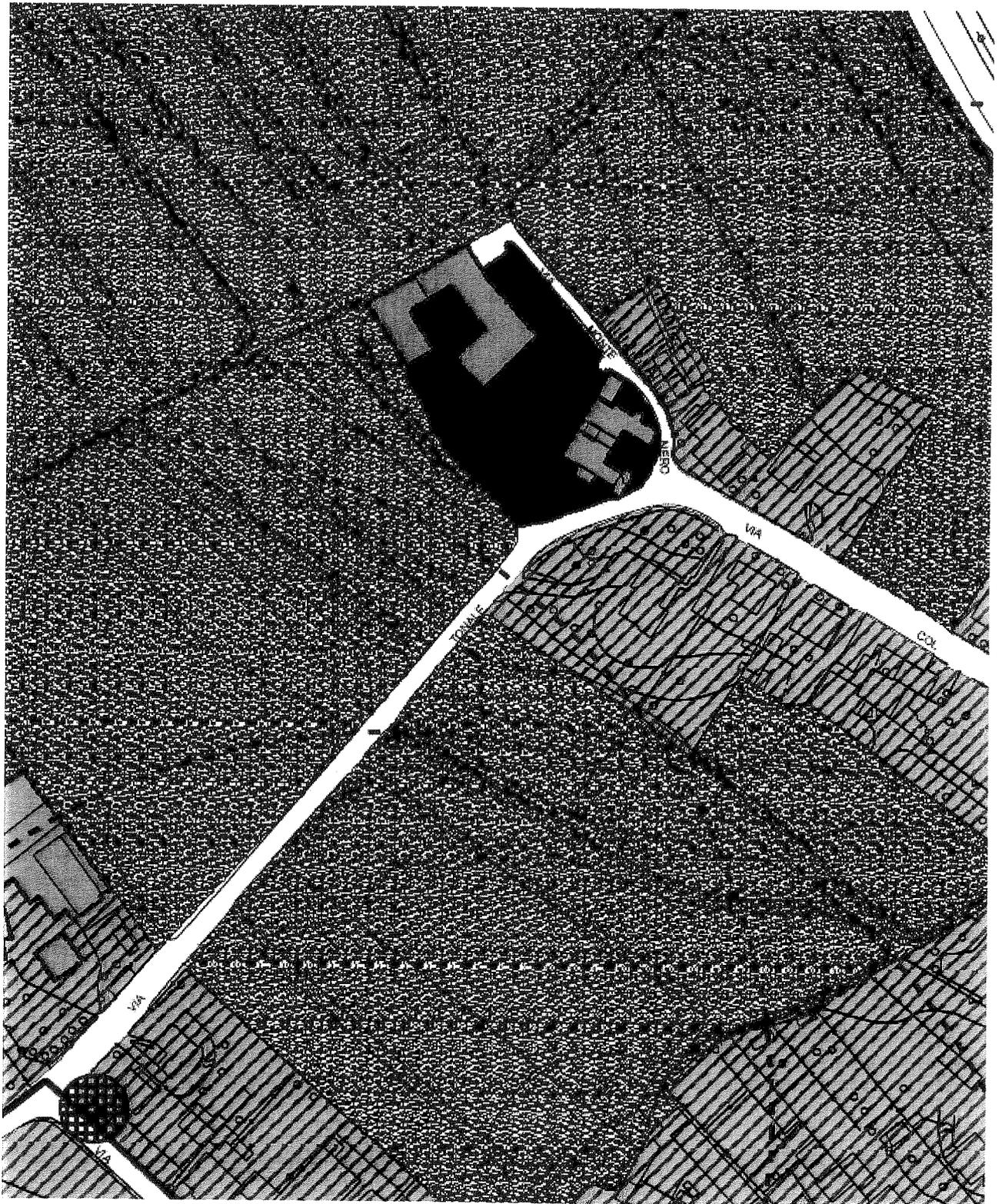
Giussano, 8 Marzo 2010

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 | COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| DATI DERIVANTI DA | | (1) Proprieta' per 1/1 | | |
| 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* | | |

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

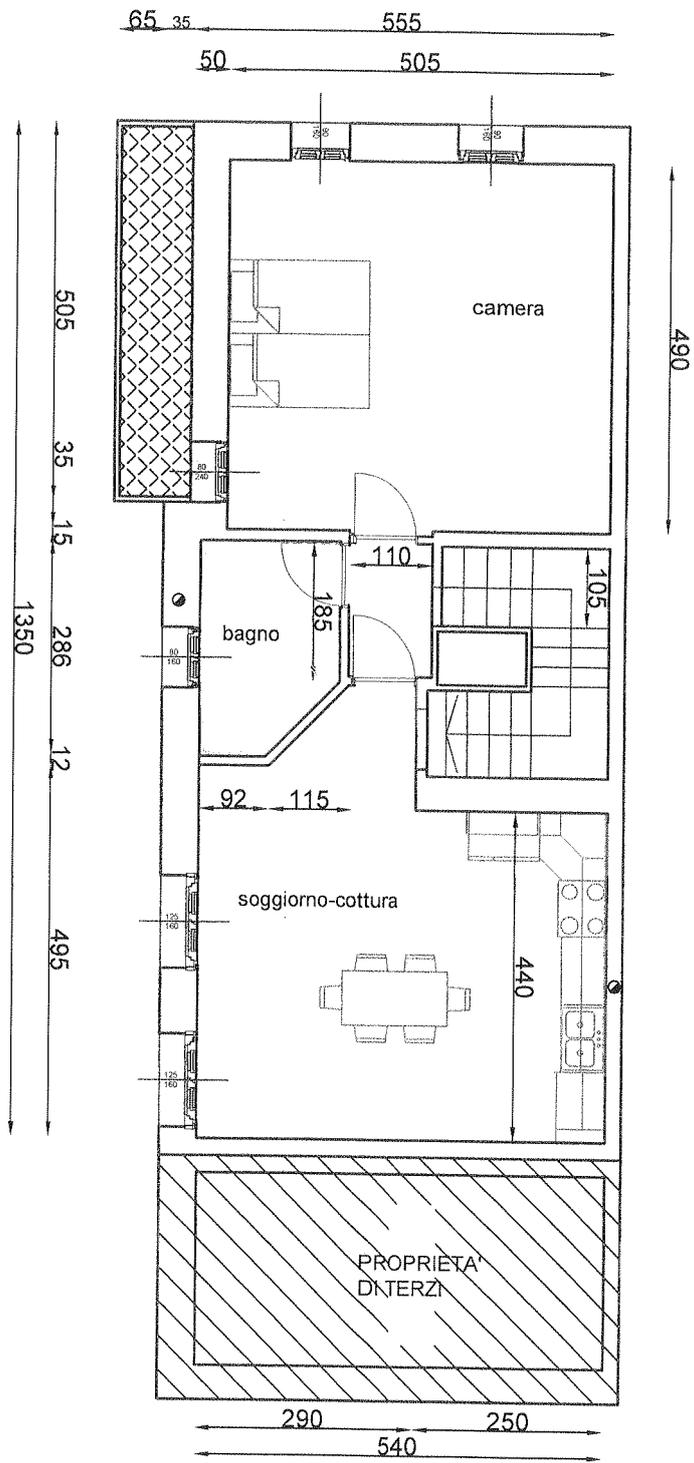
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI GIUSSANO con sede in GIUSSANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106599 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 29429 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 |

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

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

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 accorrono 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. 1.140,00 / 1,05 x 1,00 x 1,10

Valore normale unitario corretto €/mq 1.194

VALORE NORMALE

| | | |
|----------------------------------|------|---|
| Valore normale unitario corretto | €/mq | 1.194 |
| Superficie Catastale | mq | 65,52 |
| VALORE NORMALE | € | 78.249,60 |
| arrotondamento | € | 78.250,00 |