

Città di  
**CERNUSCO  
SUL NAVIGLIO**

**AREA: TECNICA**  
**SETTORE: URBANISTICA E CATASTO**  
Telefono: 02.9278.286/fax 02.9278.327  
e-mail: giuseppe.vitagliano@comune.cernuscouslnaviglio.mi.it

## PERIZIA DI STIMA

**Provincia di Milano**  
COD. ISTAT 015

**Palazzo Comunale**  
Via Tizzoni, 2

**Telefono**  
02.92.781

**Fax**  
02.92.78.235

**C.A.P.**  
20063

**Codice Fiscale e Partita Iva**  
01217430154

**Codice ISTAT**  
070

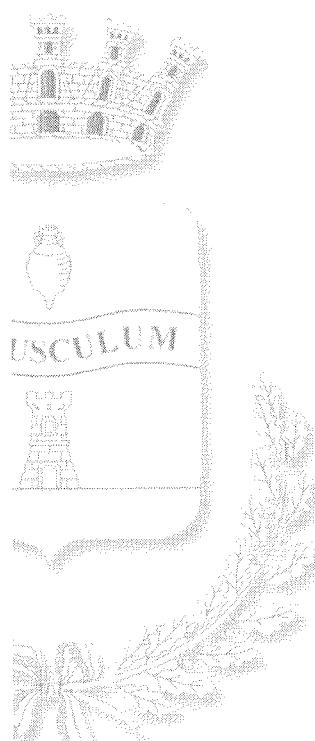
**IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

**VIA ARMANDO DIAZ, 8**

**FG. 41 MAPPALE 418**

**SUB. 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 - 54**

**Box**



## OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è redatta ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in via Armando Diaz, 8 – Cernusco Sul Naviglio identificate catastalmente al Fg. 41 mappale 418 sub. 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54; il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

## UBICAZIONE - DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati in via Armando Diaz, 8 – Cernusco Sul Naviglio

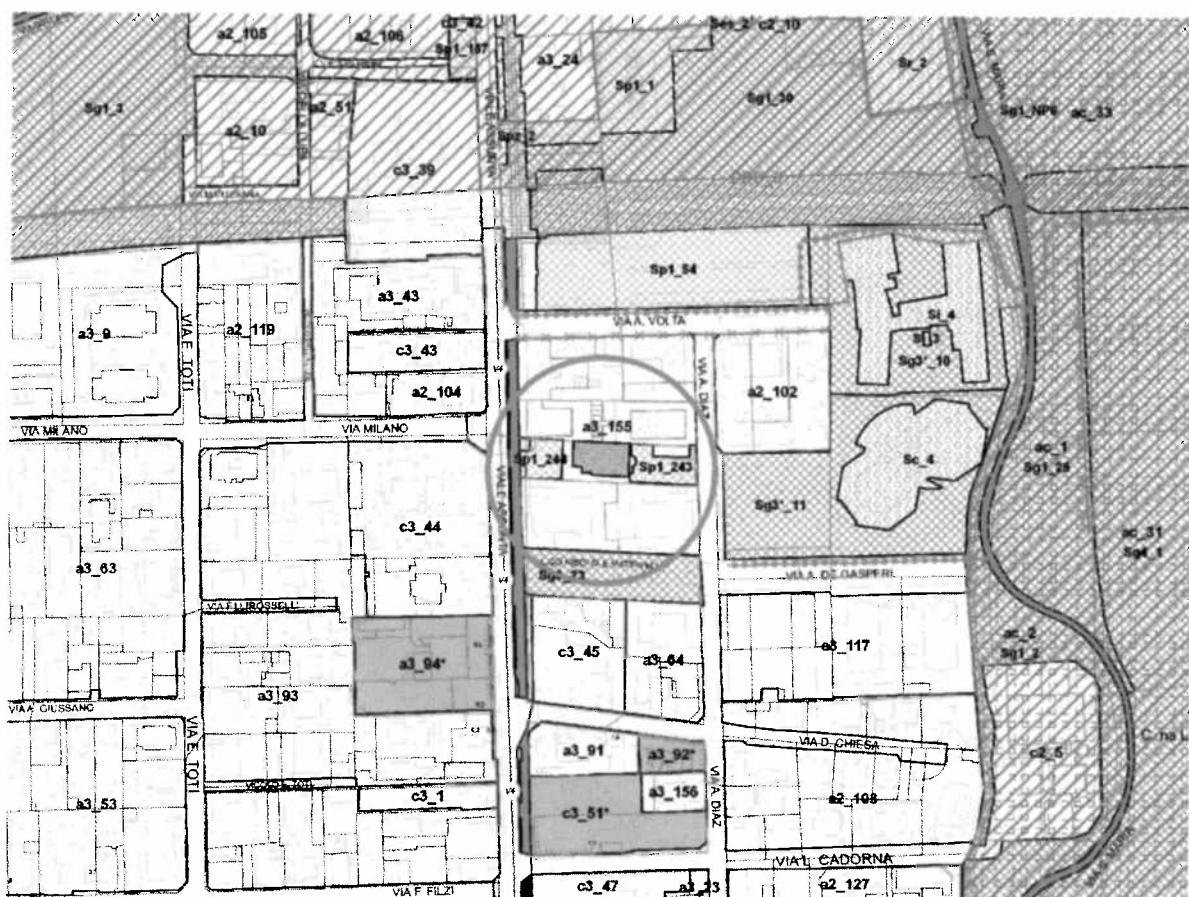


I beni oggetto di stima sono n. 7 box situati al piano interrato dell'immobile sito in via Armando Diaz n. 8 identificato catastalmente al fg. 41 mappale 418.

In ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata in data 19/06/1996 a firma del notaio Silvia D'Alonzo rep. n. 113.909 progressivo n. 6988 il Comune di Cernusco sul Naviglio è proprietario delle unità immobiliare oggetto della presente valutazione, realizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi: CE n. 00057/1996/arc del 12/04/1996 e succ. varianti – agibilità 00024/1999/arcAgi del 10/05/1999 prot. n. 18282.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L' immobile ricade nell' ambito del tessuto urbano consolidato - campi dell' adeguamento - Isolato a media densità - a3\_155 del vigente Piano di Governo del Territorio



## DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono identificati catastalmente come segue:

- 1) Fg. 41 mapp. 418 sub. 48 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;
- 2) Fg. 41 mapp. 418 sub. 49 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;
- 3) Fg. 41 mapp. 418 sub. 50 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;
- 4) Fg. 41 mapp. 418 sub. 51 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 14 mq - rendita 46,27;
- 5) Fg. 41 mapp. 418 sub. 52 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;
- 6) Fg. 41 mapp. 418 sub. 53 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;
- 7) Fg. 41 mapp. 418 sub. 54 - Cat. C/6 - classe 6 - consistenza 13 mq - rendita 42,97;

## FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DELLA STIMA – GRADO DI APPETIBILITÀ

I fattori positivi di cui si tiene conto nella presente relazione di stima sono :

- ingresso carraio indipendente;
- zona tranquilla;
- traffico veicolare dei soli residenti;
- vicinanza dei mezzi pubblici (metropolitana – bus);

Quanto al grado di appetibilità delle unità immobiliari, non essendovi particolari caratteristiche negative riscontrate, non sembra essere circoscritta al mercato locale.

## CRITERI DI STIMA STIMA CON IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO - INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo sintetico-comparativo si deve far riferimento ad immobili simili e comunque al mercato immobiliare della zona; per risalire al più probabile valore di mercato del compendio, occorre fare un' indagine di mercato relativa ai prezzi di vendita di immobili simili per ubicazione e tipologia, per poi verificare l'attendibilità degli stessi attraverso i maggiori listini immobiliari ufficiali.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite ricerca di offerte di immobili simili riportate su portali internet del settore;
- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione residenziale riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate.

La ricerca dei valori di compravendita è stata condotta attraverso noti portali fruibili via internet e si è orientata per la determinazione del prezzo medio di mercato di immobili:

Considerata la tipologia, l' ubicazione nonché le richieste di mercato per immobili simili a quelli oggetto della presente relazione di stima, si ritiene congruo una diminuzione del 15 % del valore sopra determinato e pertanto si ha:

$$1.391,67 \times 0,85 = 1.182,92 \text{ €/mq.}$$

Detto valore lo si relazione con il valore medio di vendita rilevato dalle offerte e così facendo si ha il più probabile valore di mercato al metro quadrato:  $(1.512,82 \text{ €/mq} + 1.182,92 \text{ €/mq}) / 2 = 1.347,87 \text{ €/mq}$  arrotondato a **1.350,00 €/mq.**

In relazione alla consistenza degli immobili si ha:

TABELLA (A)

Descrizione	Identificazione catastale			Consistenza in mq	Prezzo al mq	Valore immobile - arrotondato
	Foglio	mappale	subalterno			
BOX	41	418	48	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €
BOX	41	418	49	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €
BOX	41	418	50	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €
BOX	41	418	51	14,00	1.350,00 €	18.900,00 €
BOX	41	418	52	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €
BOX	41	418	53	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €
BOX	41	418	54	13,00	1.350,00 €	17.550,00 €

## CONCLUSIONI

Le unità immobiliari site in via Armando Diaz, 8 – Cernusco Sul Naviglio oggetto della presente relazione di stima, in regime di libero mercato, nelle attuali condizioni di conservazione, con i dovuti arrotondamenti, hanno un valore come indicato nella suindicata tabella A.

Cernusco Sul Naviglio, 07/03/13

**PRATICA TRATTATA DA:**

Arch. G. Vilaghi

**IL RESPONSABILE P.O.**

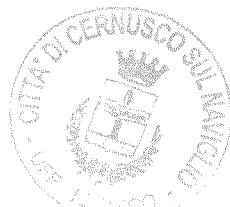
**SETTORE URBANISTICA E CATASTO**

Arch. F. Zurlo

**IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA**

Arch. Marco Acquati

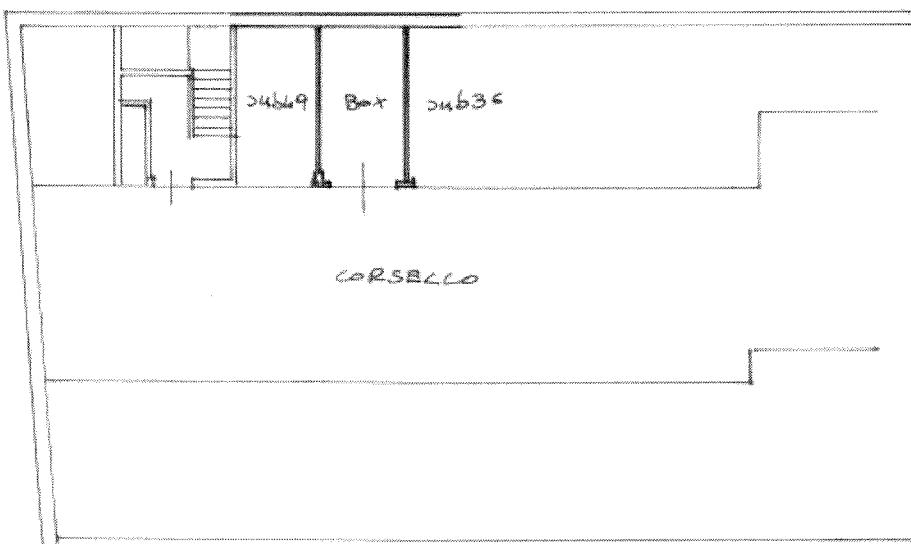
Si allegano le relative planimetrie catastali





## CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L 13-4-1939, n. 652)

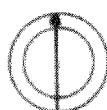
Pianimetria di u.i.u. in Comune di SERAVESE S/A via Diaz civ. 8



SECONDO PIANO INTERRATO

H = mt + 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da L. ARCHITETTI CARLO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. 41 n. 418, sub. 48		
Iscritto all'albo de L. ARCHITETTI della provincia di MILANO n. 1429 data _____ Firma _____		

MODULARIO  
Frig. rend. 487

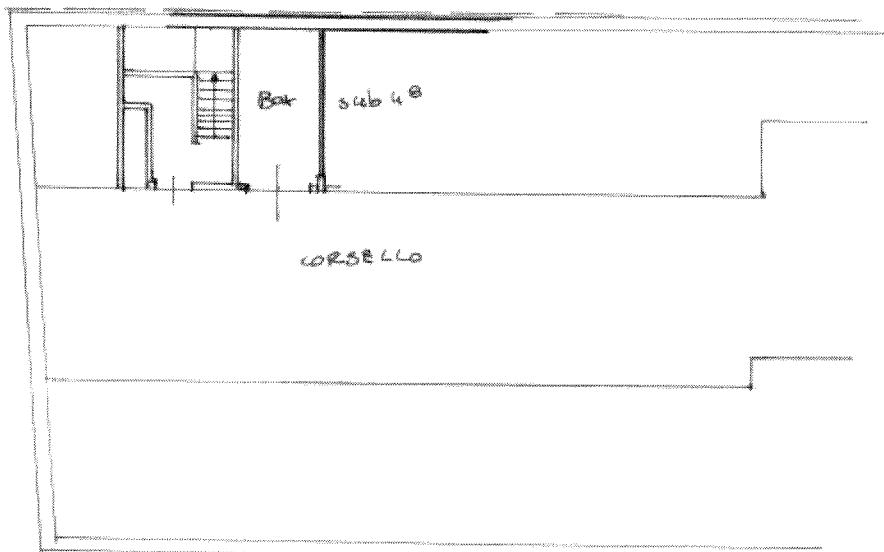


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

Pianimetria di u.i.u. in Comune di BRESCIA S/O..... via ..... DIAZ..... civ. 8



SECONDO PIANO /UTERRO/TO

H=mt. 2,50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: ARCA, RAZZI ALI, CARLO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. 61 n. 418, sub. 49	Iscritto all'albo da L. ARCA ITALIA della provincia di BRESCIA n. 1429. data _____ Firma: <u>Arca</u>	

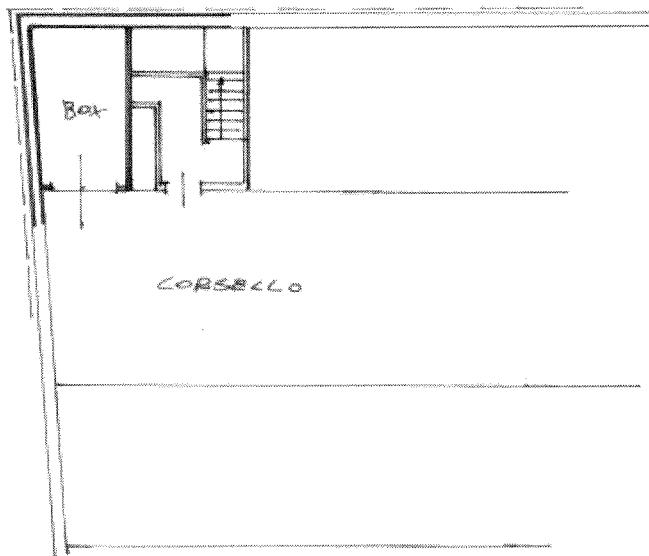
MODULARIO  
F. n. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. BN (CEU)

Pianimetria di u.i.u. in Comune di GERA D'ADDA (VA) via DIAZ civ. 8



SECONDO PIANO /INTERRATO

H = mt. 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal ARCH. RIZZI (MI) 64240.5 (firma, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. I.d. n. 418 sub. 5Q		iscritto all'albo de L. ARCHITETTI della provincia di MILANO n. 1429 data _____ Firma _____

COLLEGE OF ARCHITECTS  
OF THE PROVINCE OF MILAN  
1429

MODULARIO  
Frig. 1967



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

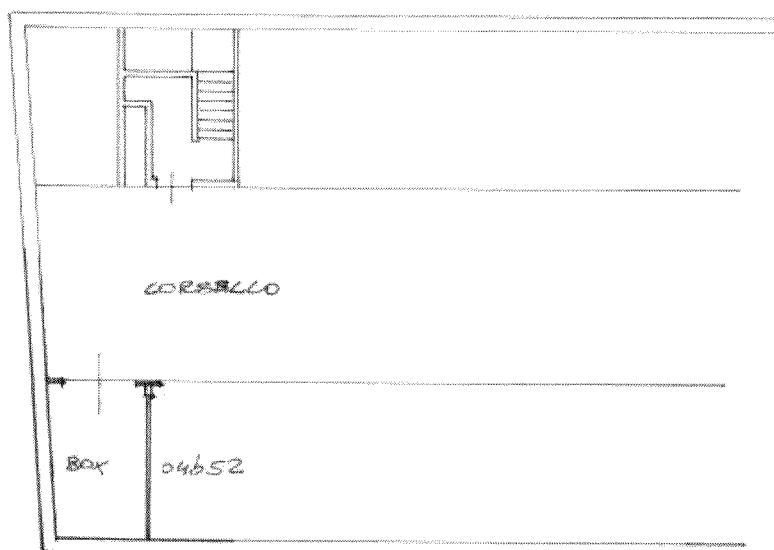
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

civ. 8

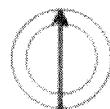
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERNAUSCO S/N via DIAZ



SECONDO PIANO /INTERRATO

H = mt. 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Banca Nazionale del Lavoro - Zona delle Stazioni - B.C.

Dichiarazione di N.G.   
Denuncia di variazione

Compilata da: ARCHIT. ROZZINI CARLO  
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. .... 61 ...  
n. .... 478 ... sub. 51 ...

Iscritto all'albo de: ARCHITETTI  
della provincia di MILANO n. 1429  
data ..... Firma: A. Rossi

MODULARIO  
F. rig. n.ord. 487

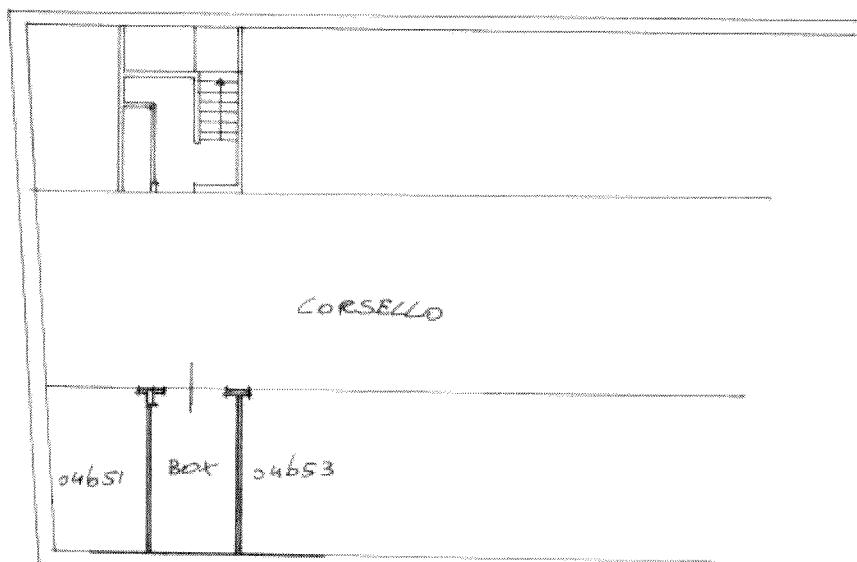


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

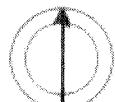
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERROSCE s/o via DIAZ civ. 8



SECONDO PIANO /INTERRATO

H = mt. 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Banca - Istruzione Pubblica e Zona delle Sponde del L.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: ARCH. RAZZINI CARLO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Ilario cognome e nome)
Identificativi catastali	
F. .... 61 n. 618 sub. 52	iscritto all'albo dei ARCHITETTI della provincia di MILANO n. 1429 data ..... Firma: f. razzini

Compilata da: ARCH. RAZZINI CARLO  
(Ilario cognome e nome)  
iscritto all'albo dei ARCHITETTI  
della provincia di MILANO n. 1429  
data ..... Firma: f. razzini

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
anno 697



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

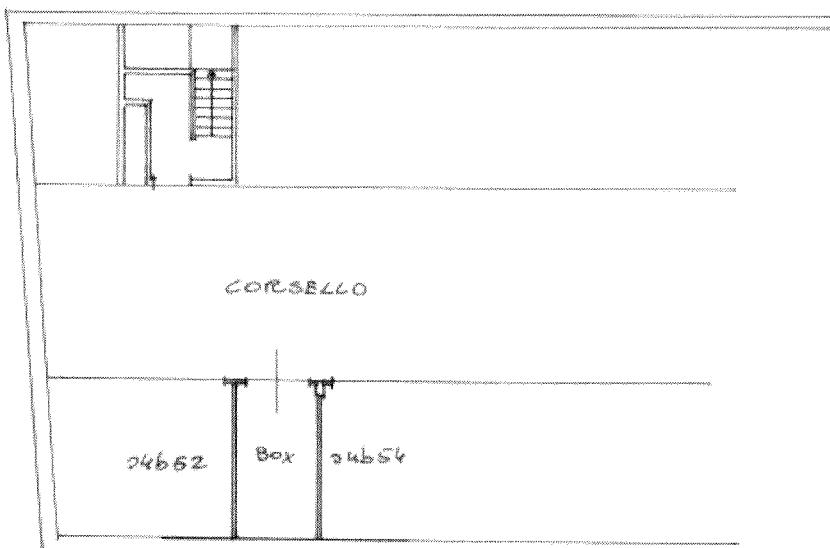
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN ICEU

LIRE  
200

civ. 8

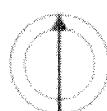
Planimetria di u.l.u. in Comune di **CERANUSCO S/A** via **PIAZZA** civ. **8**



**SECONDO PIANO /UTERRATO**

H = int. 2.80

ORIENTAMENTO



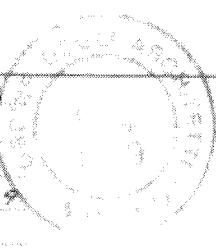
SCALA DI 1:200

Regione Lombardia - DIREZIONE REGIONALE DELLA SANITÀ PUBBLICA

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>
Identificativi catastali: F. 41 n. 418 sub 53	

Compilata da: **ARCH. ROZZINI CORLO**  
Primo cognome e nome  
Iscritto all'albo dei **ARCHITETTI**  
della provincia di **MILANO** n. 1429  
data ..... Firma **Alessio**

RISERVATO ALL'UFFICIO



MODULARIO  
811 n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

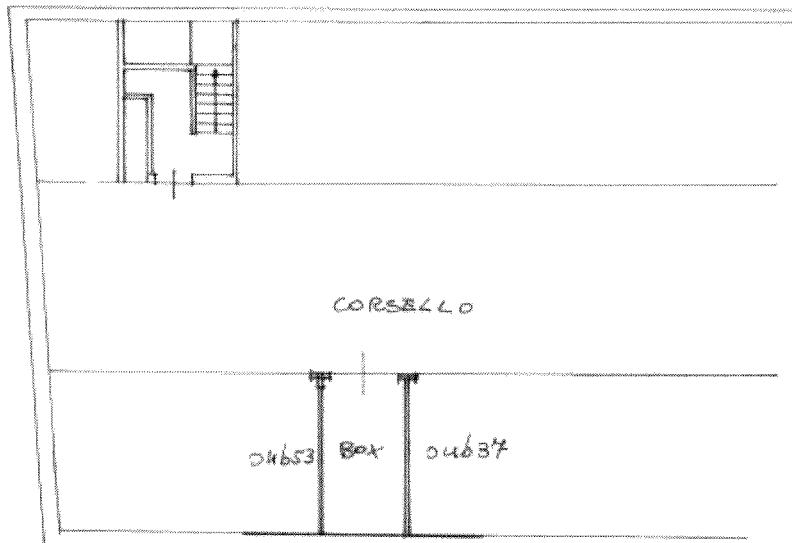
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CENU)

LIRE  
200

civ. 8

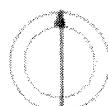
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERNUSCO S/N via DIAZ



SECONDO PIANO /INTERRATO

H = mt 2.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Norme - Atti normativi - Prospettive e Progetti - Dati tecnici - etc.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: ARCH. RAZZIANI E. 4860 presso soggiorno o residenza	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Identificativi catastali: n. 41 ..... e 418 sub 54 .....	Iscritto all'albo dei L'ARCHITETTI ..... della provincia di MILANO ..... n. 1429 data ..... Firma: ALESSI	