



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione Patrimonio

Relazione di stima
per la determinazione del più probabile valore per l'unità immobiliare
posta in Kennedy a Garbagnate Milanese

Maggio 2014
Agg. **Settembre 2020**
Agg. **Giugno 2021**

redatto da
geom. Ceriani Marcello



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milane.se.mi.it

Settore Pianificazione e gestione Patrimonio

La presente relazione riguarda la valutazione di un immobile commerciale di proprietà comunale posto all'interno di un fabbricato residenziale ubicato nel nostro territorio nel complesso immobiliare di via Kennedy a "Siolo".

Contesto ambientale inserimento urbanistico

Il comune di Garbagnate Milanese ha una superficie di 8.88 km., il territorio è attraversato dal ex SS Varesina, dalle Ferrovie Nord Milano con andamento nord-sud, e dal canale Villoresi con andamento est-ovest. Nel territorio per circa 1/4 ricadente nei confini del parco delle Groane sono inoltre presenti due stazioni delle FNM. Il territorio di Milano è posto a circa 12 km. dal centro del paese.

L'edificio in questione è posto a sud del canale Villoresi in una zona residenza, di recente sistemazione ed inserito in un contesto di palazzine residenziali con fronteggianti parcheggi ed ampie aree verdi.

Le palazzina di 3 piani risulta avere poco più di 10 anni essendo stata ultimata all'inizio degli anni 2000

L'amministrazione dispone all'interno del complesso di 1 negozio .

L'edificio è situato in una zona residenziale del territorio comunale ben dotata di servizi ed infrastrutture che pur fuori dal perimetro definito del "centro storico" è da ritenersi di buon passaggio; l'immobile è sulla via di accesso al territorio comunale e pur essendo a poche metri dalle principali vie di comunicazione, la zona risulta tranquilla.

L'isolato non presenta difficoltà per posteggi macchine, in quanto intorno agli edifici ci sono spazi di parcheggio liberi.

L'area sul quale sorge l'immobile risulta avere nel vigente Piano regolatore Generale destinazione a "BR" residenziale di completamento.

Il fabbricato è di recente costruzione ed in buone condizioni di manutenzione generale.



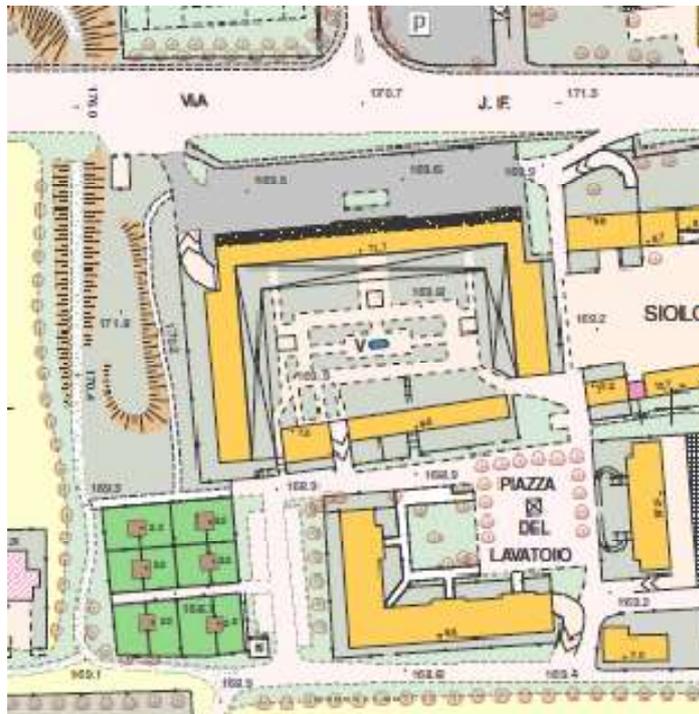
Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione Patrimonio

Individuazione fotografica



Estratto fotogrammetrico

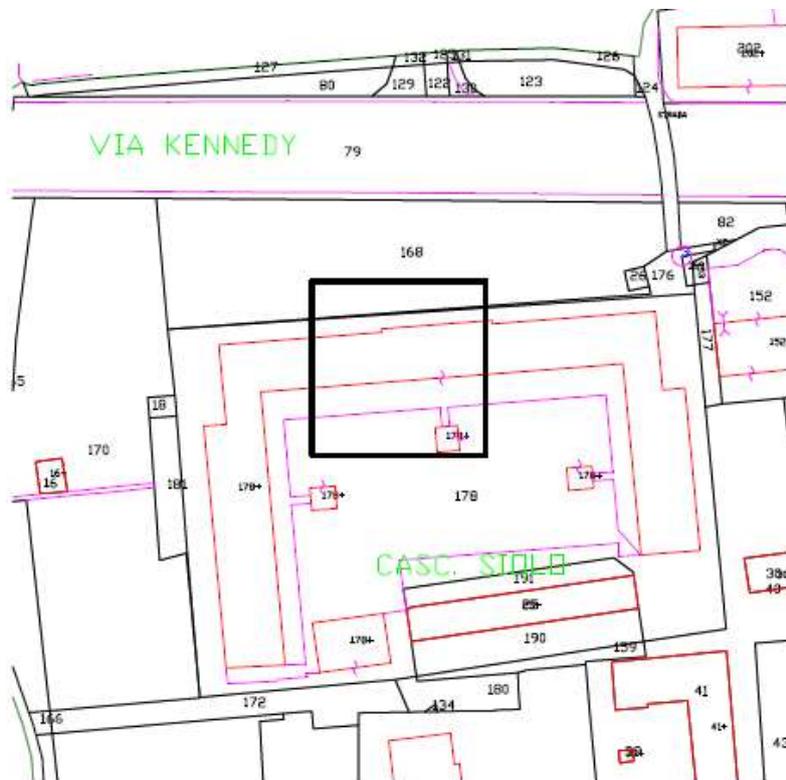




Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione Patrimonio

individuazione catastale



foglio 38 mapp. 178 sub. 132



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2013

Data: 18/09/2013 - Ora: 09.47.25

Fine

Visura n.: T37987 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 38 Particella: 178 Sub.: 132

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 38	Particella 178	Sub. 132	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/I	Classe 5	Consistenza 87 mq ²	Rendita E euro 1.909,60 L. 3.697,500	
1	COSTITUZIONE del 14/12/1998 n. 204594. 1/1998 in atti dal 14/12/1998										
Indirizzo		VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC piano: T.									
Notifica		Parcella		100952e		MCo-858					
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	FIGOZZI & C. S.P.A con sede in MILANO	08435130190*	(1) Proprieta'

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/12/1998 n. 204594.1/1998 in atti dal 14/12/1998 Registrazione:

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Criterio di stima e basi riferimento

Per la valutazione dell'immobile ci si è basati, sulle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate - Territorio, per il nostro comune per immobili delle medesime caratteristiche.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Centrale/ZENALE,DELLE GROANE, ROBINE, FIUME GUISA, PELORITANA -

Codice di zona: B

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	max		Min	max	
Negozi	NORMALE	1450	2000	L	7,5	10,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La rilevazione prezzi OMI dell'Agenzia del Territorio, per il nostro comune riportano per il secondo semestre 2013 il seguente valore:

Zona centro –

- destinazione commerciale inseriti nella residenza -stato normale €/mq. min. 1.450 max. 2.000

Le tabelle sopra riportate tendono a considerare quanto definito come "stato di conservazione" anche con riferimento e confronto allo stato di conservazione degli immobili nella zona; considerati altresì i prezzi già messi in atto per la vendita di immobili simili nel nostro territorio, che negli ultimi anni sono in grande discesa e che nel complesso sono presenti altri immobili



vuoti che riportano le indicazioni vendesi/affittasi si ritiene di applicare il prezzo minimo e quindi per un importo pari ad 1.450,00 €/mq.

destinazione	Superficie effettiva commerciale mq	Valutazione €/mq.	Importo complessivo €
negozio	91,00	1.450,00	131.950,00

Il valore complessivo dell'unità commerciale comprensiva del seminterrato si può quindi stimare per un valore arrotondato per difetto per le considerazioni di cui sopra **pari ad € 130.000,00**. Per la vendita si dovrà preventivamente procedere all'aggiornamento catastale delle schede, alla certificazione dell'impianto elettrico ed alla predisposizione dell'attestazione certificazione energetica (ACE).

Aggiornamento settembre 2020

I prezzi rilevati dal listino OMI dell'Agenzia delle entrate nelle quotazioni immobiliari per il secondo semestre 2019 (ultimo dato disponibile) indicano addirittura una diminuzione per ciò che attiene ai prezzi minimi di vendita, di unità immobiliari con tali caratteristiche, passando da un minimo di € 1.450,00 ad un minimo di € 1.250,00; restano fermi rispetto all'anno 2013 i prezzi della locazione.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Su per fici e L/N	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	max		Min	max	
Negozi	NORMALE	1250	2050	L	7,5	10,4	L

Si ritiene quindi per quanto sopra descritto di confermare la stima in precedenza elaborata pari ad **€ 130.000,00** quale valore di base per la vendita dell'immobile.

Aggiornamento Giugno 2021

Con determina n. 214 del 11 marzo 2021 è stato approvato il bando che prevedeva l'alienazione del bene di cui sopra. Alla scadenza del bando avvenuta in data 08.05.2021, non si sono ottenute offerte per la vendita dell'immobile.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Su per fici e L/N	Valori locazione (€/mq x mese)		Sup erfic ie L/N
		Min	max		Min	max	
Negozi	NORMALE	1150	2050	L	7,	12	L

Le nuove tabelle dell' OMI, sopra l'estratto, recentemente pubblicate e relative al secondo° semestre 2020 hanno evidenziato un ulteriore calo, rispetto all'anno passato, del valore degli immobili commerciali in particolare per i valori minimi che sono ora arrivati ad € 1.150,00 al mq.

Non si ritiene opportuno posizionarsi, per ora, sui valori minimi ma per riproporre l'immobile sul mercato si ritiene di avvalersi di prezzo ridotto rispetto al precedente bando che comunque risulta ampiamente ricompreso tra i valori indicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio pari ad € 1.250,00 al mq..

Detto importo porterebbe ad un prezzo di € 113.750,00 (mq. 91 x € 1.250,00) si ritiene quindi di definire il nuovo prezzo di vendita in **€ 115.000,00** che corrisponde ad una riduzione di circa l'11% del precedente valore.

Il Direttore Settore
Pianificazione e Patrimonio
Marcello Ceriani

MODULARIO
497



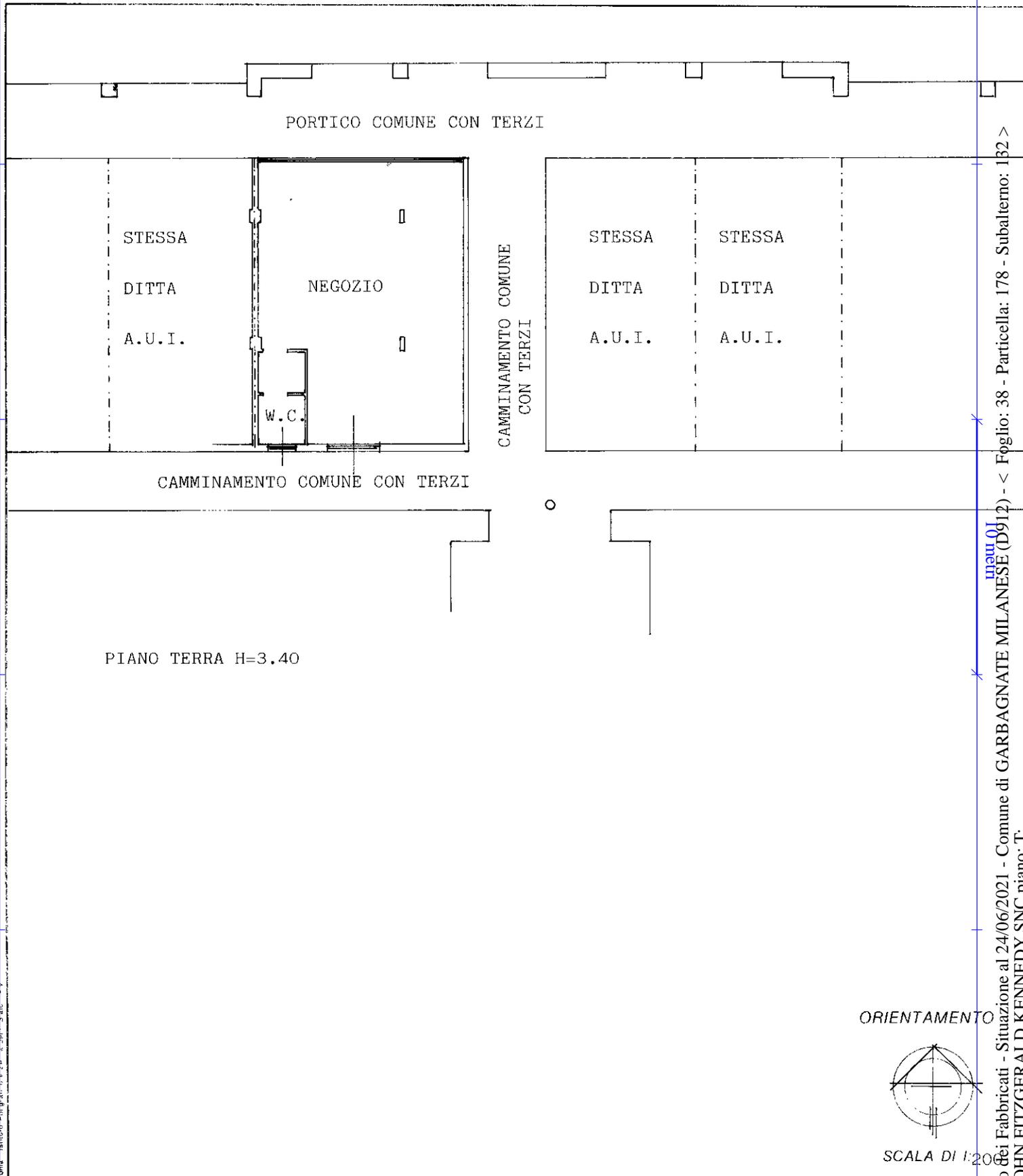
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

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

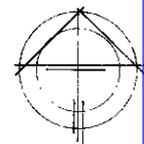
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GARBAGNATE M., via KENNEDY, civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2021 - Comune di GARBAGNATE MILANESE (D912) - < Foglio: 38 - Particella: 178 - Subalterno: 132 >
VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC piano: T.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. UBOLDI VALERIO**
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

GEOMETRI

Data presentazione: 14/12/1998 - Data: 24/06/2021 - n. T95289 - Richiedente: MRCLNE86A64M109T
Totale schede: 81 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
data 25/11/98 Firma