



Settore Pianificazione Patrimonio Manutenzioni

Relazione di stima
per la determinazione del più probabile valore per le unità immobiliare
poste in Via Milano n. 125 a Garbagnate Milanese
Negozi

Settembre 2020

redatto da
geom. Ceriani Marcello



La presente relazione riguarda la valutazione di due immobili commerciali di proprietà comunale posto all'interno di un complesso residenziale ubicato nel nostro territorio in via Milano n. 125 denominato e conosciuto come "Quartiere Quadrifoglio"

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 residenziale in un contesto di palazzine residenziali con attigui parcheggi ed ampie aree verdi.

Le palazzina di 8 piani risulta avere circa 50 anni essendo stata ultimata alla fine degli anni '70.

L'amministrazione dispone all'interno del complesso di 2 negozi con relativo servizio igienico

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 indubbiamente centrale; 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 di Governo del Territorio destinazione a "tessuto residenziale".

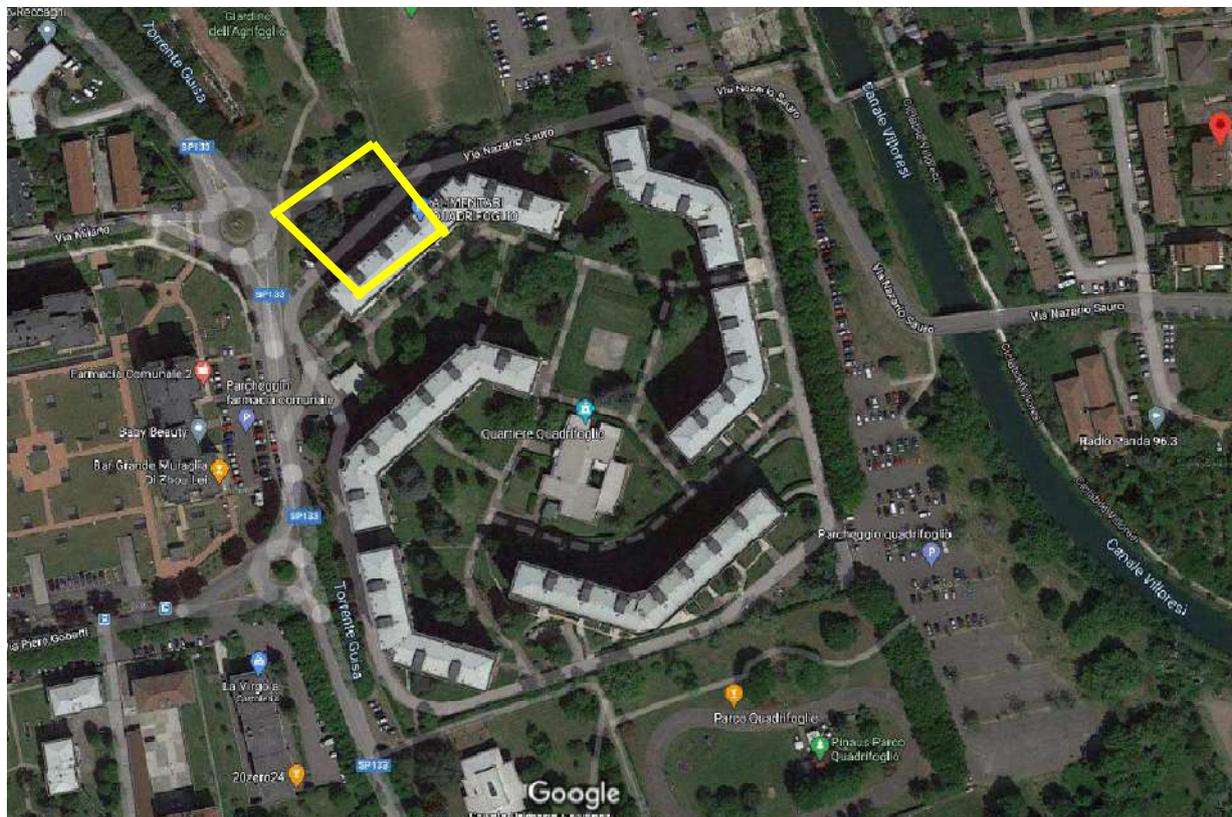
Descrizione sommaria dello stato attuale

Caratteristiche del fabbricato

La struttura immobiliare in oggetto è ricompresa nell'edificato di tipologia d'epoca, in un ampio complesso immobiliare composto da palazzi di 7/8 piani nelle quali sono presenti circa 600 unità immobiliari .

La struttura è in cemento armato e muratura con rivestimento in clinker; impianti idrici e di riscaldamento sono centralizzati; gli immobili sono al piano terra, verso la via Nazario Sauro dal quale si accede. Gli immobili sono dotati uno di 1 vetrina e l'altro di 2 vetrine; i serramenti delle vetrine sono in ferro ed i pavimenti in ceramica in tutti i locali. Il fabbricato non presenta a prima vista problemi strutturali, e la situazione di manutenzione generale dell'immobile appare discreta, fatte salve le naturali problematiche di un complesso residenziale di così ampie dimensioni.

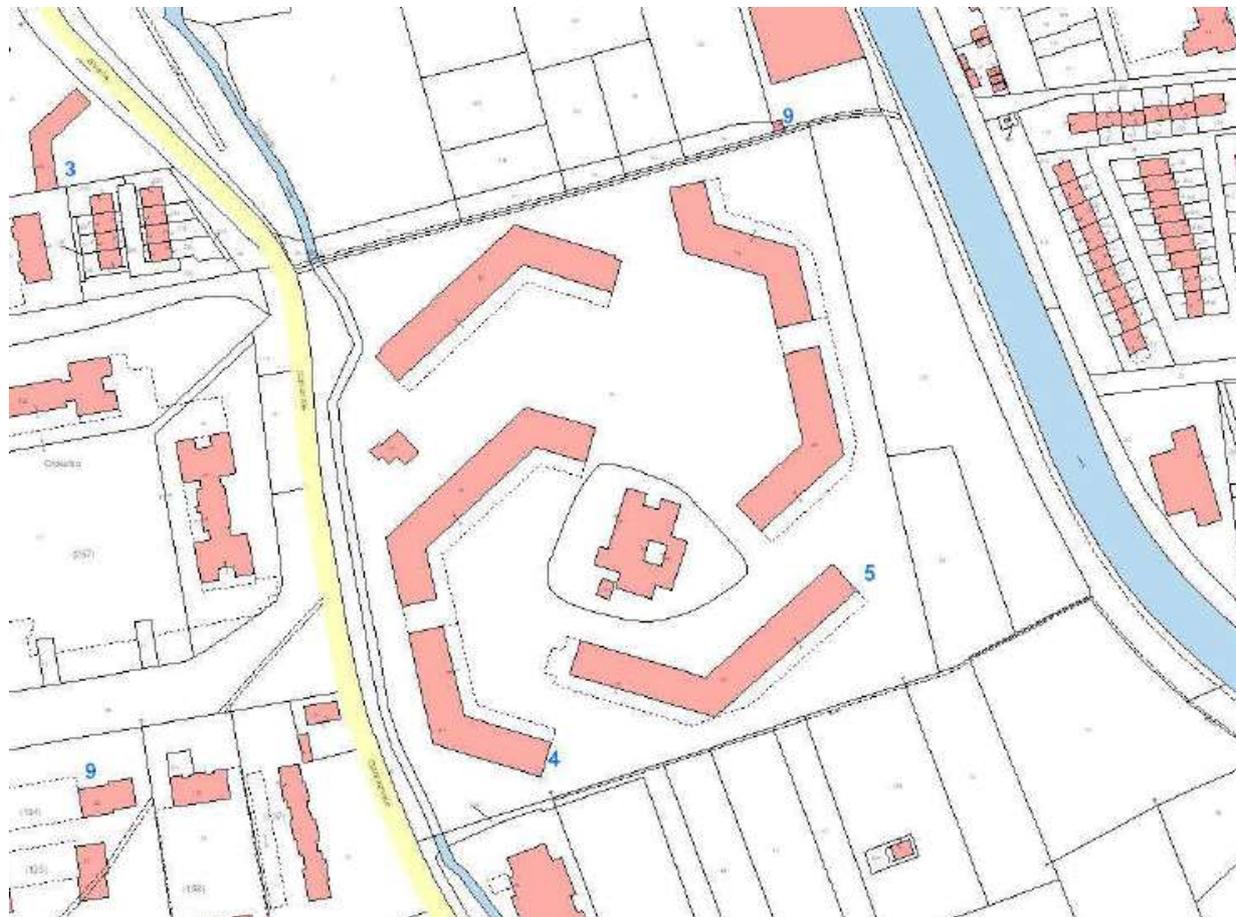
Individuazione fotografica



Estratto planimetria dei servizi adiacenti



Individuazione catastale



foglio 32 mapp. 42 sub. 6

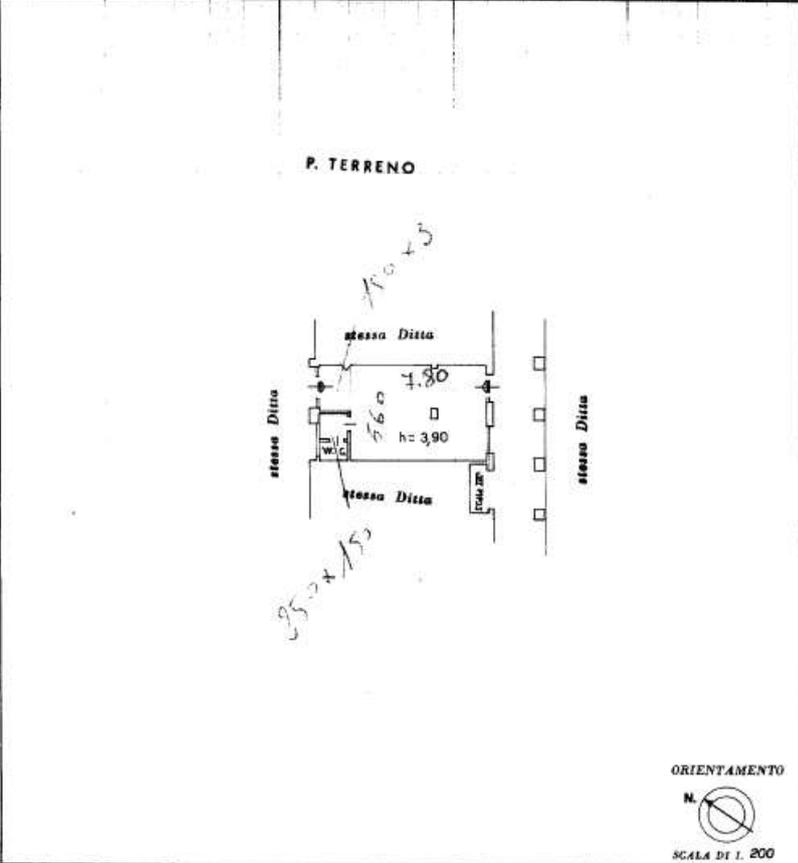
Dati della richiesta		Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912)										
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO										
		Foglio: 32 Particella: 62 Sub.: 6										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	62	6			C/1	6	50 m ²	Totale: 56 m ²	Euro 1.278,23 L. 2.475.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MILANO piano: T.										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1	COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE con sede in GARBAGNATE MILANESE				00792720153*				(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2012 Repertorio n. 303705 Rogante: LOVISETTI PAOLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 55042.1/2012)										



Città di
Garbagnate Milanese

Settore Pianificazione Patrimonio Manutenzioni

Data presentazione: 28/12/1970 - Data: 04/02/2020 - n. T290974 - Richiedente: VLPLMB53T70D9125

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 20
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1968, N. 401)</small>		
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GARBAGNATE M. Via MILANO		
Ditta IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO s. r. l.		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO Scheda N. C/0034606		
<p>P. TERRENO</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO N.  SCALA DI 1. 200</p>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Geom. ALFREDO ZUCCHI <small>(Titolare, nato a Segrate del 1925)</small>
DATA _____ PROT. N° _____ 46		Iscritto all'Albo de GEOMETRI della Provincia di CREMONA N. 565 DATA 16 NOVEMBRE 1970 Firma: <i>Alfredo Zucchi</i>
<small>Data presentazione: 28/12/1970 - Data: 04/02/2020 - n. T290974 - Richiedente: VLPLMB53T70D9125 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) Disegno planimetrico in a3</small>		

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/02/2020 - Comune di GARBAGNATE MILANESE (0913) - Foglio: 33 - Particella: 63 - Subalterno: 6 - 000001
VIA MILANO 100A T.



Settore Pianificazione Patrimonio Manutenzioni

foglio 32 mapp. 42 sub. 7

Dati della richiesta	Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 62 Sub.: 7

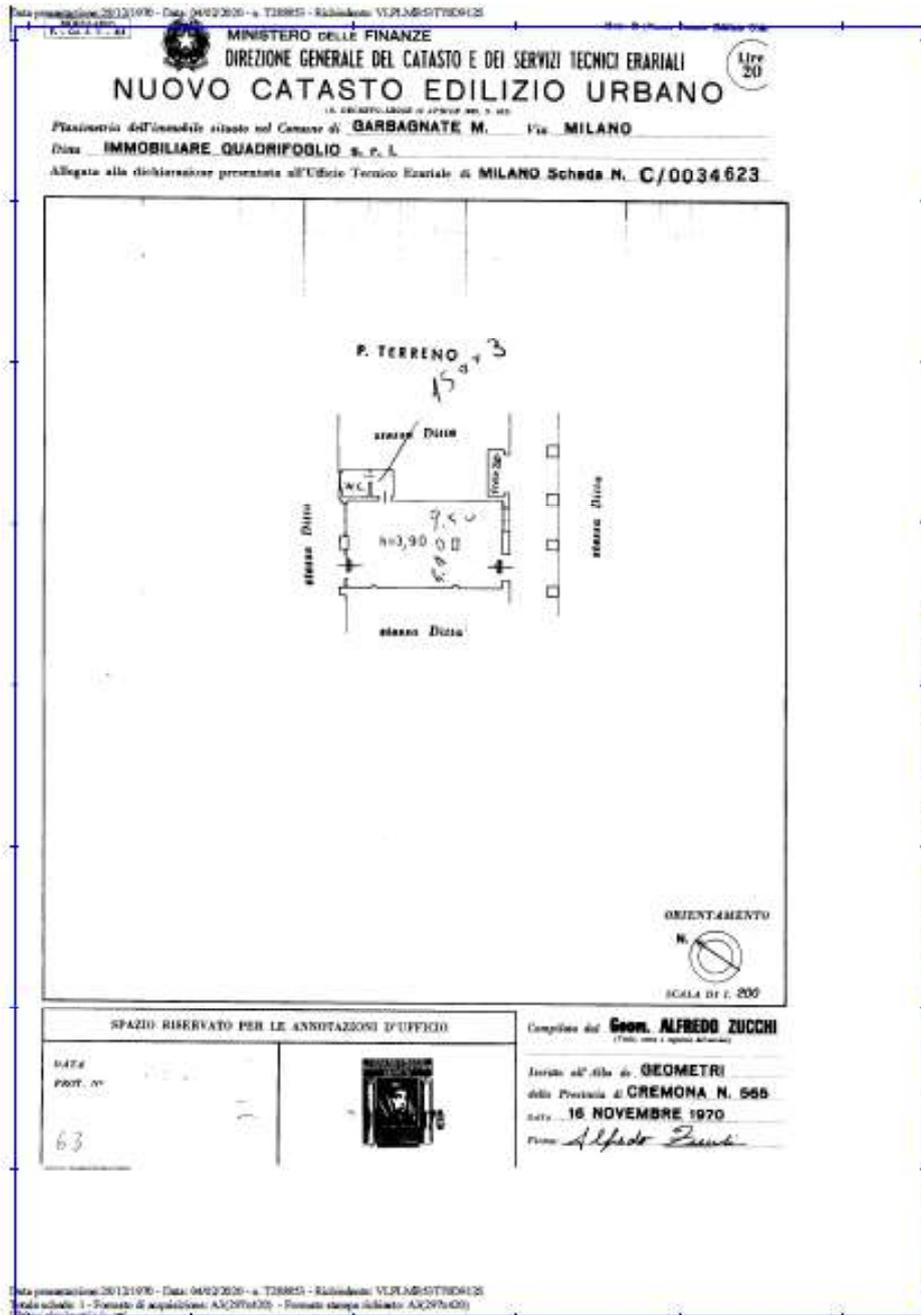
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	62	7			C/1	6	54 m ²	Totale: 61 m ²	Euro 1.380,49 L. 2.673.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA MILANO piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE con sede in GARBAGNATE MILANESE	00792720153*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2012 Repertorio n.: 303705 Rogante: LOVISETTI PAOLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 53042.1/2012)			





Criterio di stima e basi riferimento

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

Risultato interrogazione: **Anno 2019 - 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	1250	2050	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 2019 un valore che oscilla da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 2.050,00.

Gli immobili hanno una consistenza di mq. 56,00 (sub. 6) e di mq. 61 (sub. 7).

Uno dei negozi però è stato colpito anni fa di un incendio che ha danneggiato le vetrine e parte delle murature interne, pur non incidendo sullo stato strutturale dello stesso (sub. 7).

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.

Si devono inoltre considerare 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 nella zona ed adiacenti allo stesso sono presenti numerosi locali sfitti.



Settore Pianificazione Patrimonio Manutenzioni

Dato lo stato di conservazione dei locali e la necessità di consistenti interventi di ripristino e di manutenzione da eseguirsi all'interno degli immobili (anche gli impianti sono da rifare), si ritiene di utilizzare il prezzo minimo applicando comunque una riduzione sul totale pari al 25% per quello non danneggiato e del 35% per quello danneggiato dall'incendio.

individuazione	Superficie commerciale mq	Valutazione €/mq.	Riduzione %	Importo complessivo €
Negozio – sub. 6	56,00	€ 1.250,00	25%	€ 52.500,00
Negozio – sub. 7	61,00	€ 1.250,00	35%	€ 49.562,50

Il valore del negozio di cui al sub 7 può essere arrotondato ad **€ 50.000,00**

Il valore complessivo delle unità commerciali si può quindi stimare **pari ad € 102.500,00.**

Per la vendita si dovrà preventivamente procedere alla dichiarazione circa la consistenza dell'impianto elettrico ed alla predisposizione dell'attestazione prestazione energetica (ApE).

Il Direttore Settore
Pianificazione e gestione Patrimonio
Marcello Ceriani