



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

## PROGRAMMA PER LA VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ERP COMUNALE – L.R. 27/2009

Relazione di stima per la determinazione dei più probabili valori per le unità  
immobiliari poste in Via Vismara n° 73 a Garbagnate Milanese

**13 settembre 2021**

stesure :  
05-10  
09-11  
06-13  
02-17

redatto da  
geom. Marcello Ceriani

n.3



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

La presente relazione riguarda la valutazione di immobili di proprietà comunale posti all'interno di un fabbricato residenziale ubicato nel nostro territorio in via Vismara angolo via Palermo.

### **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 nord del canale Villoresi in una zona residenziale

La palazzina di tre piani risulta avere circa 30 anni essendo stata ultimata nella metà degli anni 1980 (concessione edilizia n. 12/79 del 19 maggio 1981 e successiva variante del 1984 – allegato A) è composta da 12 appartamenti cinque dei quali risultano di esclusiva proprietà comunale.

Detti immobili risultano affittati e gli alloggi risultano occupati alcuni sin dall'epoca dell'acquisto da parte del Comune e dalla successiva assegnazione, alle medesime famiglie.

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 fronteggia un parco pubblico è a ridosso dell'area del mercato e del centro sportivo; il traffico risulta scorrevole essendo principalmente di tipo locale pur essendo a poche centinaia di metri dalle principali vie di comunicazione (ex SS Varesina) e la zona risulta tranquilla.

L'isolato non presenta difficoltà per posteggi macchine, in quanto intorno agli edifici ci sono spazi di parcheggio liberi – oltre alla grossa area a parcheggio del mercato -.

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



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

## **Descrizione sommaria dello stato attuale**

### **Caratteristiche del fabbricato**

La struttura immobiliare in oggetto è ricompresa nell'edificato di tipologia d'epoca, con cemento armato e muratura di laterizio con funzione di struttura portante e tamponamenti con rivestimento in clinker.

La struttura del fabbricato costituita da pilastri e travi in c.a. non presenta problemi strutturali.

Copertura a tetto del tipo a falde inclinate; manto di copertura in tegole; solai intermedi in latero-cemento; tramezzature interne in muratura.

Serramenti esterni con telai in legno e vetrocamera con tapparelle; i balconi hanno i parapetti in cemento.

L'edificio appare in un buon stato di uso e conservazione, gli immobili di proprietà dell'amministrazione non sono dotati di cantine pur se le stesse sono presenti all'interno dell'immobile, così come nel cortile sono vi sono alcune autorimesse.

L'accesso agli alloggi avviene per mezzo di un atrio comune con lo sbarco scale ed ascensore dove si affacciano le unità immobiliari dei singoli piani.

Il vano scala comune risulta pavimentato in marmo, imbiacato con tinta lavabile sino a mt. 1,60 il corrimano delle scale in muratura è finito in marmo

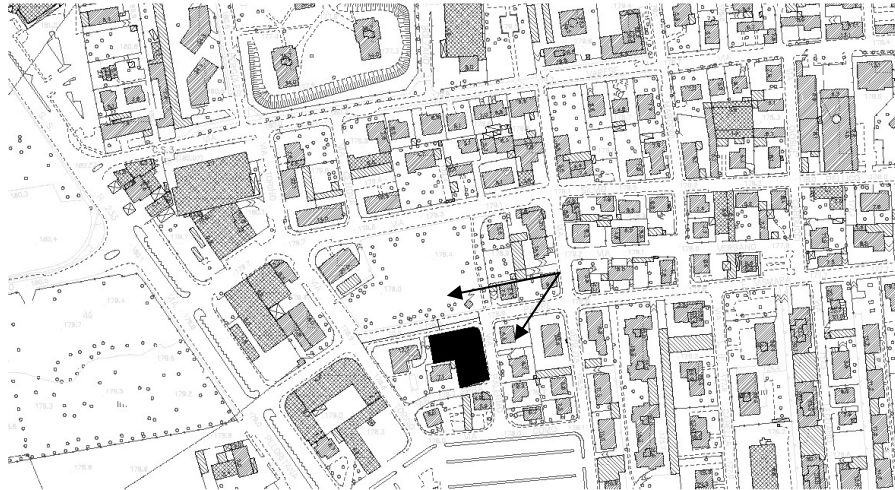
L'ascensore per 4 persone è in buone condizioni



## Individuazione fotografica



## Estratto fotogrammetrico



← vista fotografica (da via Vismara ad est ex Varesina)





Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*





Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

## **individuazione catastale**



## **foglio 23 mappale n. 198**

### **Identificazione dei beni oggetto della vendita**

L'Amministrazione comunale è rimasta proprietaria di 2 dei 12 alloggi presenti nel fabbricato che risultano ubicati rispettivamente :

- n. 2 al piano primo sub. 35 e 36

### **Criterio di stima e basi riferimento**

Per la valutazione dell'immobile ci si è basati, come indicato al 5° comma dell'art. 46 della LR 4 dicembre 2009, n. 27, alle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio per il nostro comune per immobili delle medesime caratteristiche (allegato).

Lo stesso articolo precisa al comma 6, che nel caso di alloggio occupato il valore di vendita dovrà essere ridotto del 20% sul valore sopra determinato.

La rilevazione prezzi OMI dell'Agenzia del Territorio, per il nostro comune riportano per il secondo semestre 2010 il seguente valore:



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
[www.comune.garbagnate-milanese.mi.it](http://www.comune.garbagnate-milanese.mi.it)

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

- appartamenti recenti stato di conservazione normale €/mq. 1.250/1.500  
= **media €/mq. 1.375,00**
- appartamenti recenti stato di conservazione ottimo €/mq. 1.650/2.100  
= **media €/mq 1.875,00.**

Per tutto quanto sopra riportato, ed essendo da valutare quanto definito come “stato di conservazione” anche con riferimento e confronto allo stato di conservazione degli immobili nella zona, si ritiene opportuno, considerati altresì i prezzi di vendita già messi in atto per la vendita di alloggi nel nostro territorio da parte di Asset, procedere alla definizione di un valore pari alla media dei valori mediati sopra indicati che determina un valore di **€/mq. 1.625,00**  $(1.375+1.875)/2$ .

Si può quindi utilizzare per gli alloggi in questione il prezzo medio derivante pari ad €/mq. 1.625,00, sul quale applicare la riduzioni del 20% previste per gli immobili occupati che porta ad un **valore al mq. di € 1.300,00.**

### **Aggiornamento 2021**

La rilevazione prezzi OMI dell’Agenzia del Territorio, per il nostro comune riportano per il secondo semestre 2020 il seguente valore:

- appartamenti recenti stato di conservazione normale €/mq. 1.150/1.600  
= **media €/mq. 1.375,00**
- appartamenti recenti stato di conservazione ottimo €/mq. 1.600/2.100  
= **media €/mq 1.850,00.**

Dall’esame dei valori pubblicati dall’ Agenzia del Territorio e dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’edilizia – azienda della Camera di Commercio di Milano (dati disponibili riferiti al 2 semestre 2020), si è constatato che i valori degli immobili non hanno avuto incrementi significativi, rispetto alla data di esecuzione dell’originaria stima, riscontrando andamenti oscillanti in più ed in meno; dette oscillazioni sono però ricomprese in una minima percentuale che sulla base della stima eseguita per la determinazione del valore di commercializzazione dei beni, possono ritenersi irrilevanti ai fini della valutazione complessiva.

Si ritiene pertanto possano essere confermati i valori sopra esposti pari ad **€/mq. 1.625,00**, sul quale applicare la riduzioni del 20% previste per gli immobili occupati che porta ad un pari ad **€/mq. 1.300,00.**





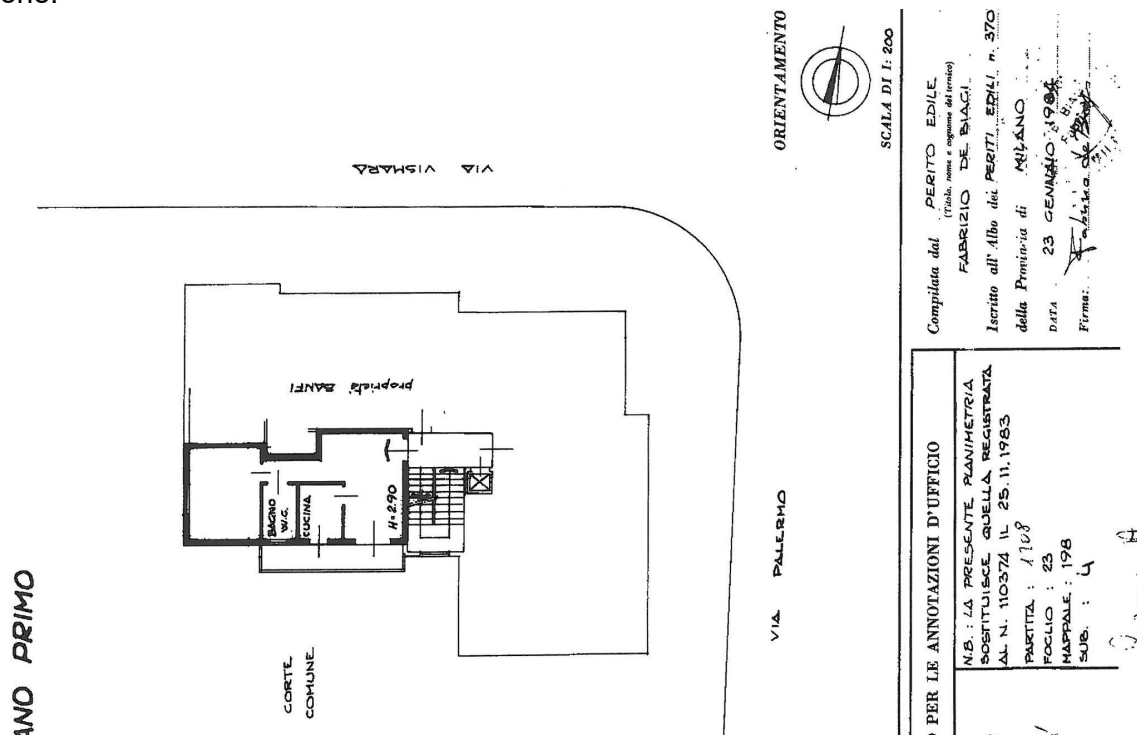
Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese  
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

*Settore Pianificazione e gestione Patrimonio  
Servizio Patrimonio*

## Descrizione e valutazione singole Unità Immobiliari

### Piano Primo sub. 35

l'appartamento è composto da soggiorno cucina, bagno e 1 camera.  
La pavimentazione dei locali è in ceramica ,  
Il rivestimento di cucina e del bagno e realizzato con piastrelle in ceramica quella della cucina recentemente sostituite; I sanitari sono in in ceramica con vasca da bagno  
I serramenti sono il legno con doppio vetro e tapparelle; l' impianti elettrico è in discrete condizioni; Il riscaldamento avviene con caldaia autonoma dotata di libretto e regolare revisione.



La superficie lorda complessiva dell'alloggio risulta essere la seguente:

destinazione	Sup. lorda mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Abitazione	56.96	1	56.96
Balconi	8.04	0.35	2.81
		totale	59.77

### Valutazione complessiva dell'immobile

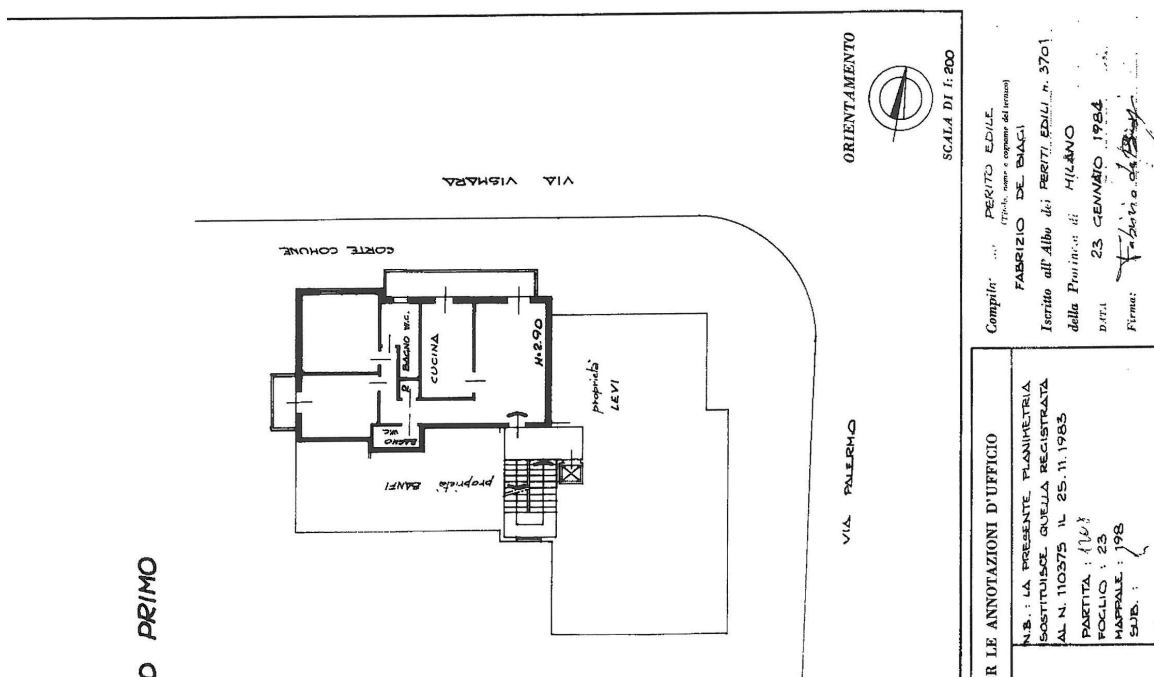
- mq. 59.77 x €/mq. 1.625,00 = € 97.132,75 valore dell'immobile
- riduzione del 20% per alloggio occupato € 19.426,55
- valore definitivo dell'unità immobiliare con arrotondamento € **77.706,20**

nel presente valore si ritiene debbano essere comprese anche le parti comuni in quota di proprietà.



### Piano Primo sub. 36

l'appartamento è composto da soggiorno cucina, 2 bagni e 2 camere e ripostiglio.  
La pavimentazione dei locali è tutta uguale e realizzata in ceramica con inserti;  
Il rivestimento di cucina è del bagno è anch'esso in ceramica nel bagno grande è  
posizionata la doccia nell'altro la vasca più la lavatrice  
I sanitari sono in ceramica  
I serramenti sono in legno con tapparelle e doppio vetro discretamente tenuti; l'impianti  
elettrico è in discrete condizioni; Il riscaldamento avviene con caldaia autonoma dotata di  
libretto ed allo stato attuale necessita di revisione.



La superficie lorda complessiva dell'alloggio risulta essere la seguente:

destinazione	Sup. lorda mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Abitazione	87.30	1	87.3
Balconi	11.76	0.35	4.12
		totale	91.42

### Valutazione complessiva dell'immobile

- mq. 91.42 x €/mq. 1.625,00 = € 148.551,000 valore dell'immobile
- riduzione del 20% per alloggio occupato € 29.710,20
- valore definitivo dell'unità immobiliare con arrotondamento € **118.840,80**

nel presente valore si ritiene debbano essere comprese anche le parti comuni in quota di proprietà. L'immobile risulta occupato dall'assegnatario.



## **Valore complessivo delle unità immobiliari**

Considerato che la Regione Lombardia all'atto di approvazione del Programma per la valorizzazione razionalizzazione del patrimonio ERP Comunale, ha richiesto che il prezzo venisse adeguato oltre che con le previsioni del 5° comma dell'art 46 della L.R. 27/2009 (già prevista la riduzione del 20%) anche con le previsioni di cui al 6° comma del citato articolo e cioè con un ulteriore riduzione del 20%, il prezzo degli immobili è stato così rideterminato:

piano	Dati catastali fg.23 mapp. 198	Mq. commerciali	Valore con riduzione 5° comma art. 5 LR 27/2009	Valore ridotto se acquisito dall'occupante
primo lato sud	Sub. 35	59.77	€ 77.706,20	vuoto
primo lato nord	Sub. 36	91.42	€ 118.840,80	€ 95.072,64

I prezzi sopra da ritenersi a corpo comprensivi delle parti comuni derivanti dal regolamento condominiale.

L'importo complessivo risulta quindi pari ad € 172.778,84 dal quale andranno dedotti i costi per la regolarizzazione degli immobili con le necessarie certificazioni poste a carico della proprietà (APE, conformità elettrica, adeguamenti catastali ecc.ecc.) e pertanto si stima un valore degli introiti pari ad € 170.000,00

Il Tecnico  
Geom. Marcello Ceriani