



**Comune di Lissone (MB)**  
**Via Gramsci, 21 – 20851, Lissone (MB)**  
Settore Patrimonio  
Tel. 0397397386  
e-mail: [patrimonio@comune.lissone.mb.it](mailto:patrimonio@comune.lissone.mb.it)

---

## **RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE**

*Immobile sito in Via Gramsci n. 6 – censito al Foglio 28 mapp. 493 sub 701,  
cat. C/2 cl.6 consistenza 12 mq – rendita catastale € 26,03.  
Porzione a piano terra ad uso servizio igienico, senza accesso.  
Proprietà: Comune di Lissone (MB).*



**Comune di Lissone (MB)**

Via Gramsci, 21 – 20851, Lissone (MB)

Settore Patrimonio

Tel. 0397397386

e-mail: patrimonio@comune.lissone.mb.it

---

**Relazione di stima dell'immobile sito in Via Gramsci n. 6 – censito al Foglio 28 mapp. 493 sub 701, cat. C/2 cl.6 consistenza 12 mq – rendita catastale €. 26,03.**

**Porzione a piano terra ad uso servizio igienico, senza accesso.**

**Proprietà: Comune di Lissone (MB).**

## **INDICE**

---

1. Premessa

### **Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene**

2. Descrizione immobile

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

4. Dati urbanistici

5. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed Edilizia

7. Calcolo consistenza

### **Parte II - Processo di valutazione**

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati



## 1. Premessa

A seguito dell'incarico affidatomi dal Dirigente del settore patrimonio del Comune di Lissone, Dott. Livio Notarbartolo per la redazione di una perizia si stima sommaria relativa all'immobile sito in Lissone, via Gramsci n. 6, di proprietà del Comune di Lissone al fine determinare il più probabile valore di mercato, la sottoscritta Dott. Ing. Niky Dimitra Michaelides, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi in data 20.11.2013, nel corso del quale è stato effettuato un rilievo fotografico dello stato dei luoghi nonché accertamenti e verifiche della consistenza degli immobili esistenti per individuare il loro valore di mercato da porre a base di Gara prevista dal piano delle alienazioni come da delibera del Consiglio Comunale, ovvero per le altre procedure di assegnazione applicabili al caso in argomento, redige la presente perizia di stima. La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

## Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 2. Descrizione immobile

#### *Notizie di carattere generale*

L'immobile è situato in Via Gramsci n. 6 del Comune di Lissone; risulta censito al Foglio 28 mapp. 493 sub 701, cat. C/2 cl.6 consistenza 12 mq – rendita catastale €. 26,03.

Porzione a piano terra ad uso servizio igienico posto all'interno del condominio con accesso da via Gramsci 6, senza accesso indipendente, l'edificio è situato in posizione centrale a pochi metri dal nucleo storico ed in prossimità del Municipio, facilmente raggiungibile ai pedoni; la zona è dotata di un buon numero di parcheggi e molto vicina alle fermate degli autobus delle linee che servono il paese.

### 3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'immobile oggetto di perizia risale come epoca di costruzione a molti decenni prima rispetto al complesso in cui è ubicato attualmente, originariamente i locali erano parte integrante dell'ex cinema Odeon, ora demolito, che sorgeva all'intersezione di Via Assunta con Via Gramsci davanti alla piccola chiesetta del Borgo della Madonna Assunta. Nel 2001 con delibera n. 547 è stato realizzato il condominio di via Gramsci, 6 integrando a piano terra i locali wc esistenti del cinema.



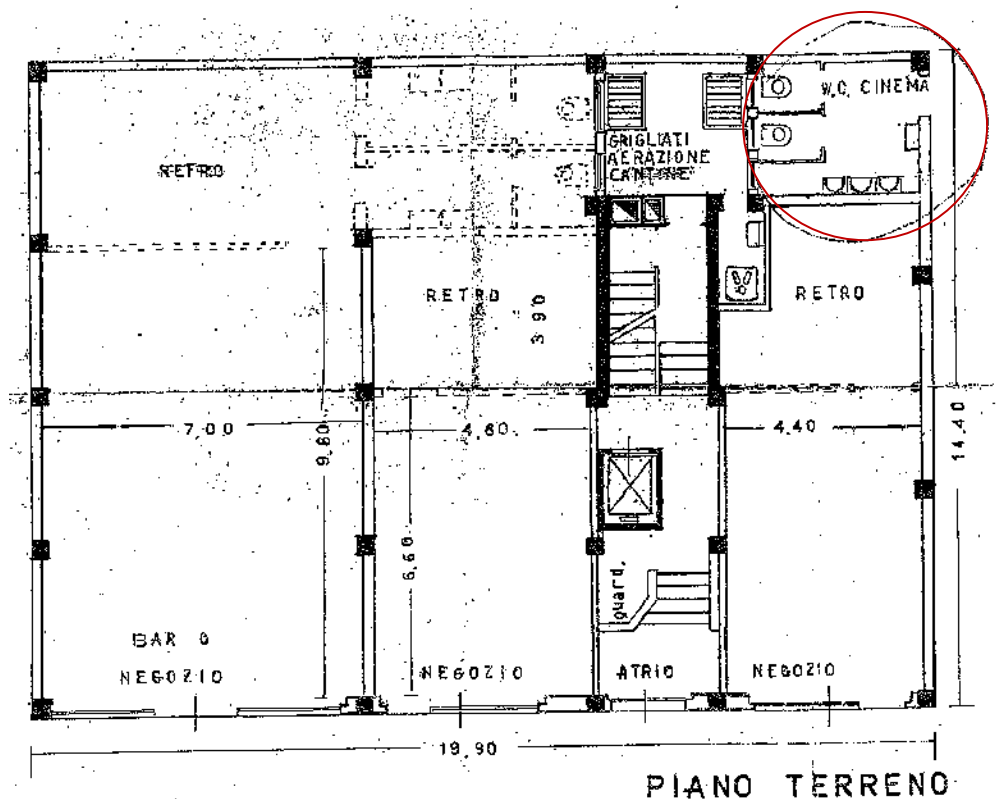
Comune di Lissone (MB)

Via Gramsci, 21 – 20851, Lissone (MB)

Settore Patrimonio

Tel. 0397397386

e-mail: patrimonio@comune.lissone.mb.it



Stralcio della pianta a piano terreno del progetto di costruzione del condominio di via Gramsci, 6 con delibera n. 547 del 27.12.2001.

L'immobile è costituito da due un antibagno e due locali wc, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare le dimensioni degli stessi in quanto il vano porta d'accesso che rendeva l'immobile indipendente, è attualmente murato, come si evince dalla foto a seguire. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo, privo di impianti funzionanti, di serramenti interni ed esterni, l'unica modalità attuale per accedere all'immobile sono i fori delle finestre dei wc che affacciano nella zona comune del condominio di via Gramsci, 6.

Coerenze: a nord: area di proprietà del Comune di Lissone; a est: residua proprietà al mappale 493; a sud: residua proprietà al mappale 493; a ovest: proprietà al mappale 501.



Stato dei luoghi.

#### 4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' Area "Tessuti Urbani Consolidati polifunzionali" del vigente P.G.T. del comune di lissone approvato con delibera C.C. n. 19 del 17.03.12;  
La tipologia degli interventi ammessi (tutti) è disciplinata dall'art.53 delle N.di A. del P.G.T.



## **5. Stato di possesso**

L'immobile è pervenuto al Comune di Lissone tramite atto di compravendita in data 3 dicembre 2002 trascritto al registro immobiliare di Milano 2 in data 17/12/2002 con n. 160065 d'ordine e 93058 partcolare. La destinazione d'uso indicata nell'atto risulta locale ad uso igienico.

## **6. Verifica urbanistica ed Edilizia**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Lissone accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito in data antecedente il 1942, non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione iniziale in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dello stabile.

A seguito di ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, si sono accertate delle difformità tra lo stato esistente e gli elaborati grafici licenziati ed allegati alla delibera n.547 del 27/12/2001 in cui vi è riportata la pianta a pian terreno del condominio di via Gramsci,6. In dettaglio, la porta d'accesso che rendeva il locale indipendente è stata murata e non vi è più possibilità di accesso al locale.

## **7. Calcolo della consistenza**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile la superficie è stata rilevata dalla visura dell'immobile, allegata, in quanto durante il sopralluogo compiuto presso l'immobile non è stato possibile verificare le dimensioni effettive dello stato dei luoghi.

Consistenza: 12 mq

Superficie catastale: 15 mq

## **Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **8. Scopo della stima**

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

### **9. Metodologia estimativa adottata**

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili da internet, relativi a superfici immobiliari destinati a magazzino, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/2.

Si è verificato che il valore medio di mercato per gli immobili ad uso magazzino è di 625 €/mq nella fascia centrale, comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

**Comune di Lissone (MB)**

Via Gramsci, 21 – 20851, Lissone (MB)

Settore Patrimonio

Tel. 0397397386

e-mail: patrimonio@comune.lissone.mb.it

**Banca dati delle quotazioni immobiliari****Risultato interrogazione:** Anno 2013 - Semestre 1**Provincia:** MILANO**Comune:** LISSONE**Fascia/zona:** Centrale/SAURO, SPALLANZANI, PISACANE, FERROVIA -**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	
Magazzini	NORMALE	600	650	L	3,5	3,7	L
Negozi	NORMALE	2100	2600	L	9,3	13,1	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si è ritenuto utile inoltre raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate con un'altro dato reperito da siti di agenzie immobiliari private presenti in internet ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), che quotano il valore di immobili di magazzini ad uso deposito dotati di impianto elettrico/idrico sanitario in buono stato di manutenzione 700 €/mq, per verificare l'attendibilità del dato reperito.

In funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione generale, degli impianti assenti o comunque non funzionanti, della limitata agibilità degli spazi che solo con interventi radicali può essere ripristinata è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato nei termini di circa il 40% che porterebbe alla determinazione di un valore di circa 375 €/mq.

Il valore di mercato è pertanto:

 $12 \text{ mq} \times 375 \text{ €/mq} = 4.500 \text{ €}$ **10. Conclusioni**

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad €. 4.500,00 (Euro Quattromilacinquecento/00), esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.



**Comune di Lissone (MB)**

Via Gramsci, 21 – 20851, Lissone (MB)

Settore Patrimonio

Tel. 0397397386

e-mail: [patrimonio@comune.lissone.mb.it](mailto:patrimonio@comune.lissone.mb.it)

---

**11. Allegati**

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Titolo di proprietà.

Dott. Ing. Niky Dimitra Michaelides  
Direttore Tecnico Studio Michaelides Associati



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2006

Dati della richiesta	Comune di LISSONE ( Codice: E617)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 28 Particella: 493 Sub.: 701

## INTESTATO

1	COMUNE DI LISSONE con sede in LISSONE	02968150157	(1) Proprieta' per 1/1
---	---------------------------------------	-------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 17/09/2004

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	Urbana	28	493	701			C/2	6	12 m <sup>2</sup>	15	Euro 26,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 68255 1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0577778) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 6 piano: T;

Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2002

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	Urbana	28	493	701			C/2	6	12 m <sup>2</sup>	15	Euro 26,03	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/10/2002 n. 6412 1/2002 in atti dal 22/10/2002 (protocollo n. 800422) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

Indirizzo: VIA GRAMSCI n. 6 piano: T;

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

### Situazione degli intestati dal 03/12/2002

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LISSONE con sede in LISSONE	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/2002 Trascrizione n. 93058 1/2002 in atti dal 18/12/2002 Repertorio n. 62450 Rogante: MUSSI CARLO Sede: MONZA	02968150157	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COMPRAVENDITA		

Data: 11/09/2006 - Ora: 10.37.35

# Visura storica per immobile

Visura n.: 530416 Pag: 2 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2006

Situazione degli intestati dal 22/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLLEONI GIORGIO nato a MILANO il 23/05/1939 DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU ARBE DI CORTE del 22/10/2002 n. 6412 .1/2002 in atti dal 22/10/2002 (protocollo n. 800422) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU ARBE DI CORTE	CLLGRG39E23F205T	(1) Proprieta per I/I fino al 03/12/2002

Unità immobiliari n. 1

Rilasciata da: Servizio Telematico

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/09/2006

Data: 11/09/2006 - Ora: 10.30.38

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LISSONE ( Codice: E617)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MILANO
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 28 Particella: 493 Sub.: 701

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	28	493	701			C/2	6	12 m <sup>2</sup>	15	Euro 26,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 68255 ./2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI0577778) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 6 piano: T. Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												

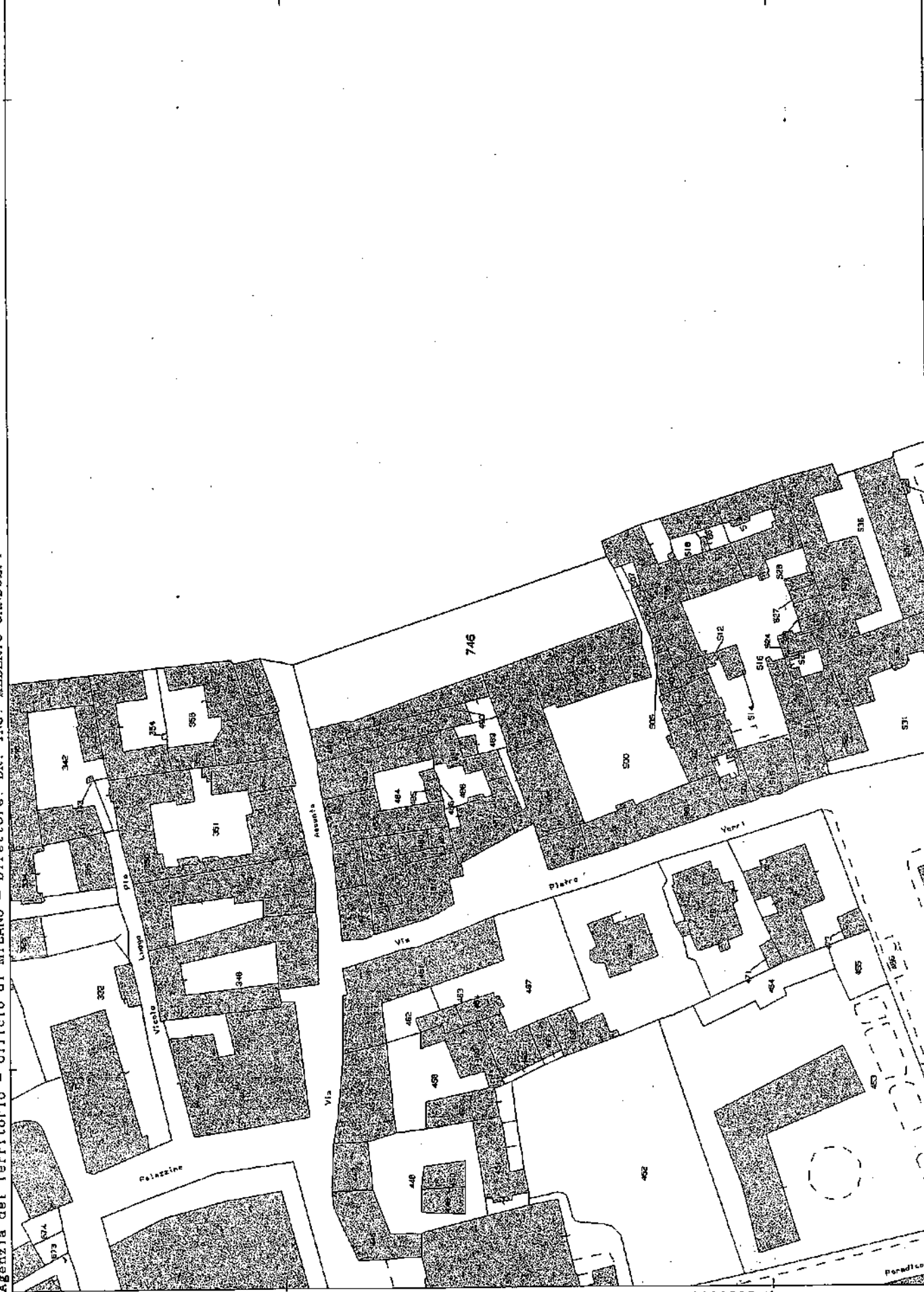
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	COMUNE DI LISSONE con sede in LISSONE			CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1/1
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/2002 Trascrizione n. 93058 ./2002 in atti dal 18/12/2002			02968150157	
DATI DERIVANTI DA		COMPRAVENDITA		Repertorio n. : 62450 Rogante: MUSSI CARLO Sede: MONZA	

Unità immobiliari n. 1  
Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio - Ufficio di MILANO - Direttore: DR. ING. ALBERTO GANDOLFI

Per Visura

11-set-2006 10:33  
Comune: LISSONE  
Foglio: 28  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri



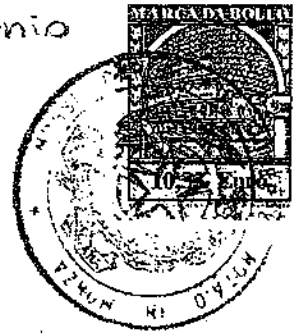
Particella: 746

E-1518900

N=5050800

Dott. CARLO MUSSI  
NOTAIO  
MONZA - Via Passerini, 10  
Tel. 039 / 365048

Patrimonio



N. 62450 di rep.

N. 11400 di racc.

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno 2002 duemiladue addì 3 tre del mese di dicembre.

In Lissone, via Gramsci n. 21.

Avanti a me dottor CARLO MUSSI, Notaio in Monza, iscritto al Collegio Notarile di Milano, certo della identità personale dei componenti infrascritti i quali di comune accordo rinunziano all'assistenza dei testimoni,

sono presenti i signori:

COLLEONI GIORGIO nato a Milano (MI), il 23 maggio 1939, residente a Ronca' (VR), via La Fenice n. 6, coltivatore diretto,

Codice Fiscale CLL GRG 39E23 F205T

GUGLIELMI geom. ANTONIO nato a Monte S. Angelo il 7 febbraio 1942, residente a Lissone, via Bucuzzi n. 6, il quale interviene e stipula nella sua qualità di Dirigente pro tempore dell'Unità Patrimonio del:

"COMUNE DI LISSONE" con sede in Lissone (MI), via Gramsci n. 21,

Codice Fiscale 02968150157,

e pertanto in nome e nell'interesse del Comune medesimo, giusta deliberazione della Giunta Comunale in data 27 dicembre 2001 n. 547 modificata con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2002 n. 433, entrambe esecu-

Registrato  
a MONZA 1  
il 17 DIC. 2002  
N. 3448  
serie IV  
€ 387,33  
altro er. 258,22



CONSERVATORIA  
REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2  
Trascritta oggi 17/12/02  
N° 160065 d'ordine e  
23058 particolare.

tive che in copia autentica si allegano sotto "A" e "B" al presente atto.

Detti comparenti,

convengono e stipulano quanto segue

il signor Giorgio Colleoni,

v e n d e

e rilascia con immediata trasmissione della proprietà e del civile possesso al Comune di Lissone per il quale accetta ed acquista il geom. Antonio Guglielmi, quale Dirigente pro tempore dell'Unità Patrimonio, come sopra autorizzato,

nominativamente

in Comune di Lissone, via Gramsci n. 6, a parte dell'immobile al mappale 493 del foglio 28, la porzione a piano terra costituita da un piccolo locale ad uso servizio igienico, censito nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 28 mappale 493 sub. 701 via Gramsci n. 6 piano T cat.

C/2 cl. 6 mq. 12 euro 26,03

Coerenze:

a nord: area di proprietà del Comune di Lissone;

ad est: residua proprietà al mappale 493;

a sud: residua proprietà al mappale 493;

ad ovest: proprietà al mappale 501.

Alla porzione suddetta compete la proporzionale proprietà degli enti, spazi e strutture del fabbricato al map-

pale 493 del foglio 28 che devono ritenersi comuni a' sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all' art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito nella legge 13 maggio 1988 n. 154, come modificato dall'art. 20 del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito nella legge 8 agosto 1996 n. 425.

#### PATTI E CLAUSOLE

Dichiarano le parti che il presente atto viene stipulato sotto l'osservanza dei patti e clausole che seguono:

1°) Il prezzo viene stabilito in euro 11.878,51 undicimilaottocentosettantotto virgola cinquantuno somma che il venditore dichiara di avere per intero ricevuto dall'Ente acquirente, al quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale per la trascrizione del presente atto.

2°) Quanto sopra viene venduto a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto, e con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, così come compete al venditore per atto in data 31 ottobre 1972 n. 21935/748 di rep. dr. Giulio Castriota-Scanderbeg (registrato a Desio il 20 novembre 1972 al n. 4829 vol. I, trascritto a Milano 2 il 21 dicembre 1973 al n. 59919).

A norma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e agli effetti dell'articolo 3 comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90,

convertito nella Legge 26 giugno 1990 n. 165, il venditore da me notaio richiamategli le responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara a sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che:

- le opere relative alla porzione venduta sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi;
  - il reddito fondiario della porzione in contratto non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo d'imposta per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna in quanto trattasi di porzione di fabbricato non produttiva di alcun reddito di fabbricato: il venditore dichiara che il proprio domicilio fiscale è il seguente: RONCA' (VR) via La Fenice n. 6
- 3°) Il venditore presta espressa garanzia per la piena proprietà e disponibilità della porzione venduta nonché per la sua libertà da ipoteche, privilegi per imposte e tasse ordinarie e straordinarie, dirette ed indirette, da trascrizioni pregiudizievoli e da altri oneri in genere a' sensi di legge.
- 4°) A tutti gli effetti attivi e passivi il godimento decorre a favore dell'Ente acquirente dalla data odierna.
- 5°) Agli effetti della voltura le parti danno atto che quan-



re to venduto è esattamente intestato in catasto al venditore.

so 6°) Agli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 il vendi-  
28 tore dichiara di essere coniugato ed in regime di comunione  
i legale dei beni, e di avere il pieno potere di disporre del-  
la porzione venduta a lui pervenuta come sopra.

7°) Tutte le imposte e spese del presente atto e delle di-  
pendenti formalità staranno a carico dell'Ente acquirente  
che richiede i benefici di legge.

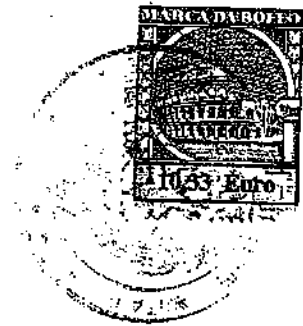
Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia, comple-  
tato di mio pugno lo Notaio ho dato lettura ai comparenti  
che lo hanno approvato dispensandomi dalla lettura degli al-  
legati.

Consta di due fogli e ne occupa cinque pagine non complete

F.to Guglielmi Antonio

F.to Colleoni Giorgio

F.to Carlo Mussi notaio



IA

)  
—  
do  
si

Copia in otto mezzi fogli conforme all'originale e suoi  
allegati nei miei atti.

Monza, addì 19 giugno 2003

*Giuseppe Nofani*

