



## Rapporto di valutazione immobiliare



### Richiedente

L. Heizer GAS s.r.l.



### Valutatore

Ing. Fabrizio Frattini

11/04/2014





Ing. Fabrizio Frattini

Ing. Fabrizio Frattini

Ing. Fabrizio Frattini



## Rapporto di valutazione immobiliare



### Richiedente

L. Heizer GAS s.r.l.

### Valutatore

Ing. Fabrizio Frattini

11/04/2014



## SOMMARIO

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Elenco immobili oggetto di stima        | pag. 3  |
| Soggetti                                | pag. 4  |
| Premessa                                | pag. 5  |
| Criteri e procedimenti                  | pag. 6  |
| Location-map                            | pag. 7  |
| Riferimenti catastali e stato giuridico | pag. 8  |
| Situazione urbanistica                  | pag. 9  |
| Profilo immobiliare                     | pag. 11 |
| Consistenza superficiaria               | pag. 14 |
| Ricerca di mercato                      | pag. 15 |
| Regressione lineare pluriparametrica    | pag. 18 |
| Determinazione del valore di mercato    | pag. 19 |
| Conclusioni                             | pag. 20 |
| Planimetria stabilimento                | pag. 21 |
| Estratto di mappa catastale             | pag. 22 |
| Visura catastale                        | pag. 23 |





## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. 1

tipologia: Capannone a destinazione industriale con annessa area uffici, magazzini di servizio e area scoperta di proprietà esclusiva.

Comune di: Garbagnate Milanese (MI)

indirizzo: Viale Forlanini, 72



Ing. Fabrizio Frattini  
via vittorio Veneto, 71  
20024 Garbagnate Milanese (MI)

Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868  
Fax 02-700.405.866  
e-mail: ingff@ingff.it

## SOGGETTI

### Elenco soggetti:

| Ruolo                    | Denominazione          |
|--------------------------|------------------------|
| Committente:             | L. Heizer GAS s.r.l.   |
| Richiedente valutazione: | L. Heizer GAS s.r.l.   |
| Valutatore:              | Ing. Fabrizio Frattini |



## PREMESSA

### Premessa:

Il sottoscritto Ing. Fabrizio Frattini, professionista in Garbagnate Milanese con studio in Via Vittorio Veneto n. 71, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 18514, avendo ricevuto dalla L. Heizer GAS s.r.l., l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare industriale ubicata nel Comune di Garbagnate Milanese, viale Forlanini 72, si recava sul luogo in questione per effettuare un sopralluogo, esperire le indagini di rito ed acquisire le necessarie informazioni.





## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri e relativi procedimenti:

### Valore di mercato dell'intera proprietà:

Il criterio "valore di mercato dell'intera proprietà" si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del seguente criterio da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con uguale capacità e senza alcuna costrizione (IVS 1 3.1 e EVS S4.10), capitolo 5 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III ed..

### Procedimenti

Il valore viene determinato mediante due criteri:

- Il metodo Market Comparison Approach (MCA), altrimenti detto metodo del confronto di mercato, è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo;
- il metodo Income Capitalization Approach (capitalizzazione dei redditi) che provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.



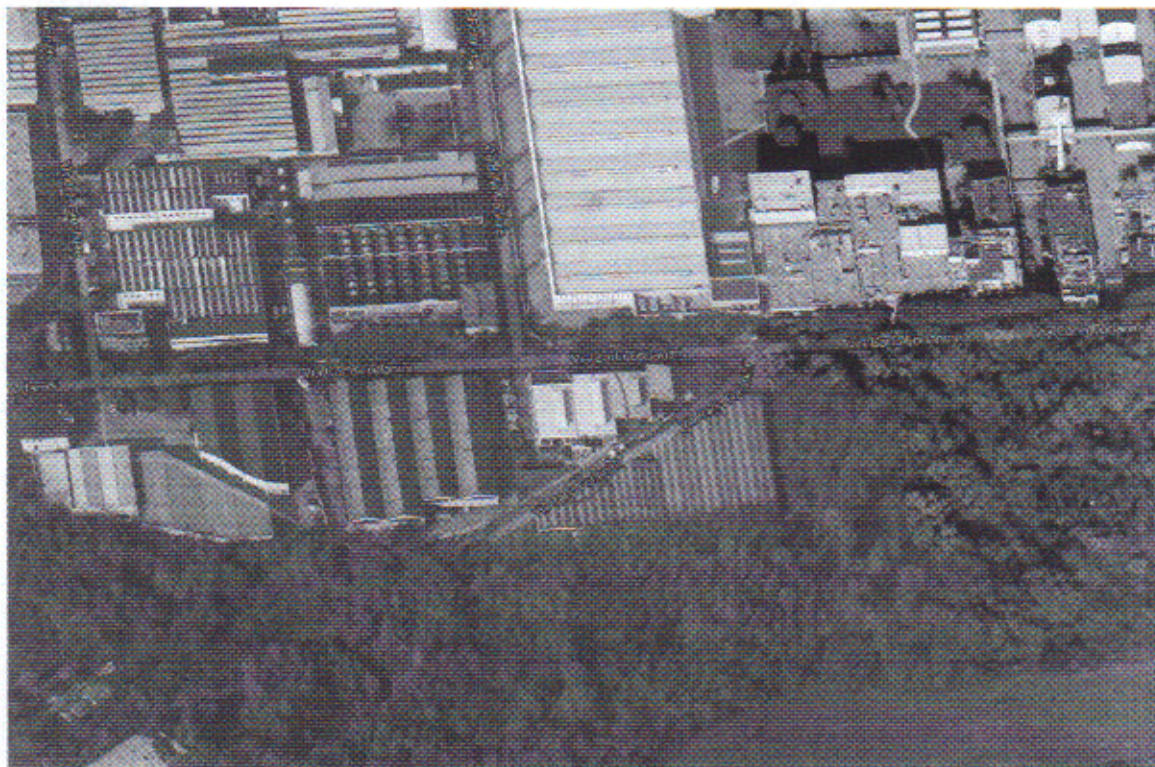


Ing. Fabrizio Frattini  
via vittorio Veneto, 71  
20024 Garbagnate Milanese (MI)

Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868  
Fax 02-700.405.866  
e-mail: ingff@ingff.it

## LOCATION - MAP

**Viale Forlanini, 72, Garbagnate Milanese, MI**





## RIFERIMENTI CATASTALI E STATO GIURIDICO

### Dati catastali:

|               |                     |                  |        |
|---------------|---------------------|------------------|--------|
| <b>Comune</b> | Garbagnate Milanese | <b>Provincia</b> | Milano |
|---------------|---------------------|------------------|--------|

|                    |                |                    |                   |             |                  |               |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|-------------|------------------|---------------|
| <b>Catasto</b>     | <b>Sezione</b> | <b>Foglio</b>      | <b>Particella</b> | <b>Sub.</b> | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> |
| Fabbricati         | -              | 16                 | 43                | -           | D/1              | -             |
| <b>Consistenza</b> |                | <b>Rendita [€]</b> |                   |             |                  |               |
| -                  |                | 6.829,00           |                   |             |                  |               |

### Stato Giuridico:

Dall'atto di compravendita immobiliare redatto dal Notaio Dott. Saverio Romanelli  
(Rep. n. 182961 - Racc. n. 13326) terreni e fabbricati risultano appartenere a:

L. Heizer GAS s.r.l. - con sede in Garbagnate Mil.se, viale Forlanini, 72



## SITUAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta identificata nel P.G.T. in zona TUC-P1, art. 38 delle NTA.

### ■ Art. 38, Tessuto produttivo saturo (TUC-P1):

#### Definizioni

Sono zone consolidate caratterizzate dalla presenza di impianti industriali o artigianali e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. I caratteri di unitarietà del tessuto edilizio, l'organizzazione della viabilità e la distribuzione degli spazi pubblici a servizio dei grossi impianti ne restituiscono un carattere di omogeneità e, spesso, adeguato per le attività produttive insediate. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al sistema urbano e territoriale in cui è collocato.

#### Finalità

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito indicate:

- il mantenimento e l'insediamento di usi produttivi e complementari ad essi, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media struttura di vendita, con l'esclusione della grande strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, così come definite all'art. 19 delle presenti norme;
- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di vi

#### Destinazioni d'uso

Nel tessuto produttivo saturo (TUC-p1) la destinazione d'uso prevalente è la funzione produttiva. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:

- la residenza;
- tutte le attività terziarie descritte di cui alla categoria **T1**;
- le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.1.2.2, C1.3 e C5**;
- tutte le attività ricettive appartenenti alla categoria **D2**.

#### Modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### Indici e parametri urbanistici

- indice di utilizzazione edificatoria fodiaria (**Uf**): 0,8 mq/mq
- rapporto di copertura (**Rc**): 60%

Estratto dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione





## SITUAZIONE URBANISTICA

### Autorizzazioni edilizie:

La costruzione del complesso industriale in oggetto è stata eseguita in conformità e secondo le prescrizioni portate dai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 83 relativa alle opere di costruzione del fabbricato, rilasciata dal Comune di Garbagnate Milanese in data 08/03/1967;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 631 presentata in data 28/03/1986, relativa alla realizzazione del soppalco. Sanatoria rilasciata dal Comune di Garbagnate Milanese in data 23/10/1992.  
L'area soppalcata è stata concessionata ad uso ufficio.

### Considerazioni specifiche:

Attualmente il rapporto di copertura risulta saturo mentre, di massima, l'attuale rapporto di utilizzazione fondiaria risulta inferiore a quanto previsto dal P.G.T.

Tuttavia, ulteriori possibilità di sfruttamento dell'area devono essere valutate nel rispetto dei regolamenti vigenti ed essendo escluso dai limiti della presente relazione lo studio di fattibilità circa l'ipotesi di ampliamenti congruenti con norme, non risultano stimate né valorizzate eventuali potenzialità edificatorie residue.



## PROFILO IMMOBILIARE

### Descrizione generale dell'immobile e della zona:

#### Descrizione generale dell'immobile:

Il complesso è costituito da un capannone industriale, sede degli impianti di lavorazione e uffici, fabbricati di servizio, da aree di parcheggio, incluso il terreno su cui essi sono edificati.

Si tratta di un stabilimento la cui attività consiste nell'assemblaggio e stoccaggio di generatori di calore per la produzione di acqua calda sanitaria ad accumulo alimentati a gas o elettricità.

#### Descrizione della zona e viabilità:

L'immobile è situato nel territorio del comune di Garbagnate Mil.se, a circa 20 Km a nord-ovest di Milano. Esso si trova su un'area periferica rispetto al centro abitato, in zona industriale.

I collegamenti con la viabilità ordinaria e con la rete autostradale risultano buoni, infatti sono raggiungibili l'autostrada A8/A9 (svincoli di Arese e Lainate) in circa 10 min., e l'autostrada A4 è raggiungibile anch'essa in circa 20 min.





## PROFILO IMMOBILIARE

### Elenco dei fabbricati:

I fabbricati, con riferimento alla planimetria allegata, vengono identificati con le lettere da "A" a "E".

#### Fabbricato "A"

Il fabbricato è così suddiviso:

- un piano fuori terra di 1688 mq, di cui 156 mq riservati ad uffici amministrativi e commerciali. I restanti 1532 mq sono riservati a zona carico-scarico merci, reparto assemblaggio, magazzino, laboratorio prove, spogliatoio, servizi e 174 mq di area soppalcata.
- un piano entro terra con una superficie pari a 150 mq ad uso magazzino e sala riunioni.

Le finiture degli uffici amministrativi sono di livello standard.

Le strutture portanti, le tamponature e i pavimenti nella zona riservata alle lavorazioni sono in buono stato. Nei locali adibiti a a spogliatoi e servizi le finiture sono spartane.

#### Fabbricato "B"

Fabbricato di 182 mq adibito a magazzino.

Le finiture sono di tipo standard con uno stato di conservazione sufficiente.

Le strutture portanti, le tamponature e i pavimenti sono in buono stato.

#### Fabbricato "C"

Fabbricato di 32 mq adibito a deposito e ripostiglio.

Le strutture sono di tipo standard e lo stato di conservazione è sufficiente.

Necessita di interventi di manutenzione.

#### Fabbricato "D"

Fabbricato di 11 mq adibito a deposito bombole.

Le strutture sono di tipo standard e lo stato di conservazione è sufficiente.

Necessita di interventi di manutenzione.

#### Fabbricato "E"

Fabbricato di 105 mq adibito a deposito materiale metallico.

Le strutture sono di tipo standard e lo stato di conservazione è sufficiente.

#### Piazzali

L'area esterna ad uso esclusivo ha una superficie pari a 1220 mq.

Lo stato di conservazione è buono.



## PROFILO IMMOBILIARE

### Analisi del sito:

I punti di forza e di debolezza, riguardo al mercato immobiliare industriale sono così riassunti:

#### Punti di forza

- Possibilità di frazionare il capannone principale garantendo ad ambedue le porzioni la possibilità di possedere un'area uffici e servizi, formata per un lato dalla palazzina, per l'altro dall'area soppalcata;
- Altezza dei fabbricati e forniture tecniche: lo stabilimento e quindi l'intera proprietà è servita da energia elettrica, da fornitura gas metano;
- Negli ambienti produttivi è possibile installare delle gru a ponte.

#### Punti di debolezza

La posizione del sito è sfavorevole dal punto di vista della visibilità in quanto distante da vie di grande scorrimento e quindi di minor interesse per quelle aziende che ricercano una posizione "visibile" per la loro sede.





## CONSISTENZA SUPERFICIARIA

### Tipo di consistenza

CdVI - Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano del pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio
- i condotti verticali dell'aria o d'altro tipo.

Non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il portico ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### Riepilogo delle superfici

| Riferimento                 | tipologia | Superficie | Coeff. Pond.                 | Sup. Commerciale |
|-----------------------------|-----------|------------|------------------------------|------------------|
| Sup. Fabbricato A           | Capannone | 1532 mq    | 1                            | 1532 mq          |
| Sup. Fabbricato A           | Uffici PT | 156 mq     | 1,3                          | 202,8 mq         |
| Sup. Fabbricato A           | Uffici S1 | 150 mq     | 1,1                          | 165 mq           |
| Sup. Fabbricato A           | Soppalco  | 174 mq     | 0,5                          | 87 mq            |
| Sup. Fabbricati B, C, D, E  | Magazzini | 330 mq     | 0,3                          | 99 mq            |
| Sup. Piazzali               | Cortile   | 1220 mq    | 0,1                          | 122 mq           |
| Totale Superficie Fondiaria |           | 3238 mq    | <b>Tot. Sup. Commerciale</b> | <b>2207,8 mq</b> |



## RICERCA DI MERCATO

### Considerazioni sui comparabili:

Non essendo attuabile una stima per comparazione diretta, in quanto nella zona non sono state riscontrate compravendite recenti in numero sufficiente, il valore del bene viene determinato mediante stima pluriparametrica utilizzando come fonte "OSMI - Borsa immobiliare di Milano" e le offerte di agenzia nel comune di Garbagnate Milanese ottenute consultando diversi operatori del settore.

E' necessario precisare che qualsiasi offerta di mercato tende ad esprimere il valore più alto che un'unità immobiliare potrebbe spuntare sul mercato. A questo proposito è ragionevole pensare che tra la parte venditrice ed un'eventuale parte acquirente possa avvenire una trattativa, la quale può portare ad un'abbattimento del prezzo proposto del 10-20%.





## RICERCA DI MERCATO

### Ricerca di mercato nella zona - Offerte di vendita:

La camera di commercio di Milano fornisce per la zona e la tipologia in questione i seguenti valori:

|                                 | min [€/mq] | max [€/mq] |
|---------------------------------|------------|------------|
| capannoni nuovi o ristrutturati | 800        | 1000       |
| capannoni vecchi                | 500        | 700        |

Relativamente alla offerte di vendita da agenzie emerge per gli immobili a destinazione industriale un valore compreso tra i 680 ed gli 800 euro/mq.

Tali valori sono relativi a immobili a destinazione industriale simili per caratteristiche e condizioni (capannoni con stato di conservazione sufficiente e buono) e si riferiscono al territorio di Garbagnate Milanese, in zone periferiche.

Si riportano di seguito le risultanze delle indagini svolte:

| n° | mq   | prezzo di vendita proposto* | stato conservativo (1-3) | €/mq |
|----|------|-----------------------------|--------------------------|------|
| 1  | 2000 | € 1.360.000                 | 1                        | 680  |
| 2  | 1000 | € 765.000                   | 3                        | 765  |
| 3  | 750  | € 595.000                   | 3                        | 793  |
| 4  | 1000 | € 748.000                   | 2                        | 748  |

\* il prezzo di vendita proposto dalle agenzie immobiliari è stato ridotto del 15%



## RICERCA DI MERCATO

### Ricerca di mercato nella zona - Offerte di locazione:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornisce per la zona e la tipologia in questione i seguenti valori di locazione (€/mq annuo):

|                       | min [€/mq annuo] | max [€/mq annuo] |
|-----------------------|------------------|------------------|
| capannoni industriali | 48               | 61               |

Relativamente alla offerte di locazione da agenzie emerge per gli immobili a destinazione industriale un valore compreso tra i 30 ed i 40 euro/mq annui.

Tali valori sono relativi a immobili a destinazione industriale simili per caratteristiche e condizioni (capannoni con stato di conservazione sufficiente e buono) e si riferiscono al territorio di Garbagnate Milanese, in zone periferiche.

Si riportano di seguito le risultanze delle indagini svolte:

| n° | mq   | canone di locazione annuale proposto* | stato conservativo (1-3) | €/mq annuo |
|----|------|---------------------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 360  | € 10.200                              | 2                        | 28,3       |
| 2  | 850  | € 25.500                              | 2                        | 30,0       |
| 3  | 1200 | € 28.050                              | 1                        | 23,4       |
| 4  | 580  | € 15.300                              | 1                        | 26,4       |
| 5  | 930  | € 25.500                              | 2                        | 27,4       |
| 6  | 600  | € 21.420                              | 3                        | 35,7       |
| 7  | 1000 | € 21.420                              | 3                        | 21,4       |

\* il canone di locazione annuale proposto dalle agenzie immobiliari è stato ridotto del 15%





## REGRESSIONE LINEARE PLURIPARAMETRICA

### Analisi dei dati

Per l'analisi dei dati ricavati dalle ricerche di mercato viene utilizzata la metodologia statistica della regressione lineare pluriparametrica ipotizzando che le variabili del valore siano la superficie dell'unità immobiliare e il suo stato conservativo.

Il valore di mercato è rappresentabile da una retta, detta "retta di regressione", la cui equazione è la seguente:

$$V_m = f(x) = m_1 X_1 + m_2 X_2 + q$$

dove la variabile  $X_1$  è la superficie del capannone, la variabile  $X_2$  il suo stato conservativo, i coefficienti "m" rappresentano i prezzi marginali relativi alle variabili ipotizzate, mentre "q" è una costante.

Lo stato conservativo del complesso immobiliare oggetto di stima, sfruttando una scala da 1 a 3 (dove 1=discreto - 2=normale - 3=buono/ottimo), è attribuibile al grado 1.

di seguito sono espressi i valori relativi ai coefficienti "m" e "q":

|       | Offerte di vendita | Offerte di locazione |
|-------|--------------------|----------------------|
| $m_1$ | 677                | 22,6                 |
| $m_2$ | 17.000             | 3970                 |
| $q$   | 34.000             | -3070                |

| Equazione della retta valore di mercato            | Equazione della retta valore del canone           |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| $V_m = 677 \times 2207,8 + 17000 \times 1 + 34000$ | $V_c = 22,6 \times 2207,8 + 3970 \times 1 - 3070$ |



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### Determinazione del valore di Mercato

L'analisi dei dati esposti in precedenza ha prodotto i seguenti risultati:

- offerte di vendita: 700 €/mq
- offerte di locazione: 23 €/mq annui

Risultano determinabili il tasso annuo di capitalizzazione e il canone di locazione relativo all'immobile oggetto di perizia:

- canone di locazione: 50.800 €/anno
- tasso annuo di capitalizzazione: 3,7 %

Si indica di seguito il Valore di Mercato stimato del complesso immobiliare:

### Valutazione a confronto

| Sup. Commerciale [mq] | €/mq | Valore di Mercato  |
|-----------------------|------|--------------------|
| 2207,8                | 700  | <b>€ 1.545.460</b> |

### Valutazione a reddito

| Canone di locazione [€/anno] | Tasso di capitalizzazione [%] | Valore di Mercato  |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 50.800                       | 3,7                           | <b>€ 1.372.973</b> |





Ing. Fabrizio Frattini  
via vittorio Veneto, 71  
20024 Garbagnate Milanese (MI)

Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868  
Fax 02-700.405.866  
e-mail: ingff@ingff.it

## CONCLUSIONI

### ■ Per quanto esposto:

Il valore più probabile del complesso immobiliare industriale in questione è pari a:

**€ 1.460.000**

## FIRME

Ing. Fabrizio Frattini



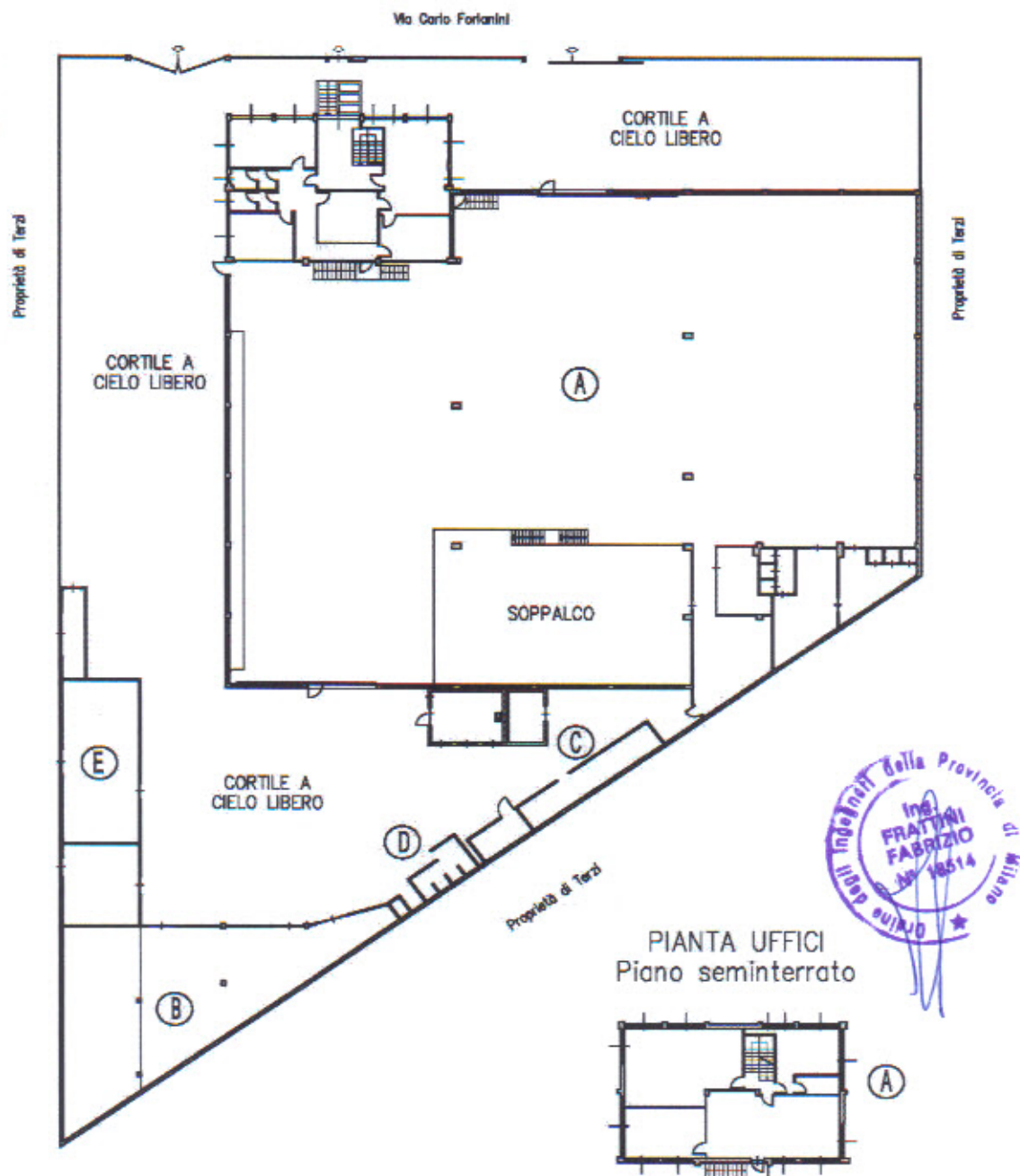
Ing. Fabrizio Frattini  
via vittorio Veneto, 71  
20024 Garbagnate Milanese (MI)



Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868  
Fax 02-700.405.866  
e-mail: ingff@ingff.it

## PLANIMETRIA STABILIMENTO HEIZER GAS S.R.L.

### PLANIMETRIA GENERALE Piano terra

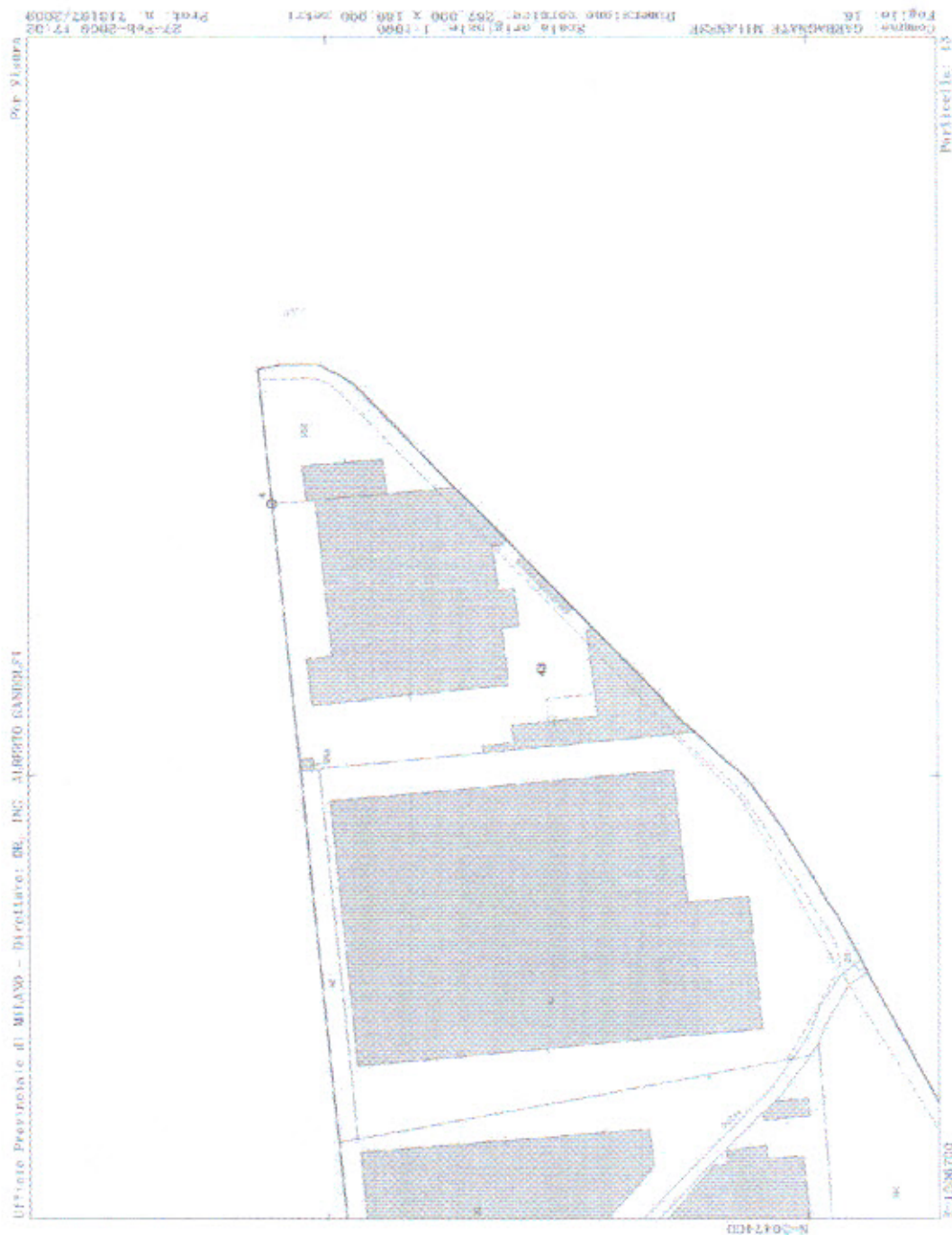




Ing. Fabrizio Frattini  
via vittorio Veneto, 71  
20024 Garbagnate Milanese (MI)

Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868  
Fax 02-700.405.866  
e-mail: ingff@ingff.it

## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



## VISURA CATASTALE

Data: 07/04/2014 - Ora: 10.14.57 Segue  
Visura n. T59649 Pag. 1  
Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2014



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912)     |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di MILANO<br>Foglio: 16 Particella: 43 |

### INTESTATO

|                                                         |              |               |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1. L. HEIZER GAS S.R.L. con sede in GARBAGNATE MILANESE | 06635180158* | (1) Proprietà |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|

### Unità immobiliare dal 10/05/2004

| N.                                                                                                                                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|---------------|
|                                                                                                                                    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       |
| 1                                                                                                                                  | Urbana              | 16     | 43         |     |                     |       | D.1       |        |                   | Euro 6.529,00 |
| Indirizzo: VIALE ENRICO FORLANINI n. 72 piano T.1.1-S1                                                                             |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |               |
| Nota: M1030603/2004                                                                                                                |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |               |
| Puntata: Mod.58                                                                                                                    |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |               |
| VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 01/02/1986 n. 99589/1/1986 in atti del 18/05/2004 (protocollo n. 100367041) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |               |

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.                                                     | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |         |
|--------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|---------|
|                                                        | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita |
| 1                                                      | Urbana              | 16     | 43         |     |                     |       |           |        |                   |         |
| Indirizzo: VIALE FORLANINI ENRICO n. 72 piano T.1.1-S1 |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |         |
| Nota: M1030603/2004                                    |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |         |
| Puntata: Mod.58                                        |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |         |
| Impianto meccanografico del 30/06/1987                 |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |         |

### Situazione degli intestati dal 27/02/1995

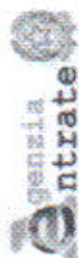
| N                                                                                                                                                               |  | DATI ANAGRAFICI                                      |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1                                                                                                                                                               |  | L. HEIZER GAS S.R.L. con sede in GARBAGNATE MILANESE |  | 06635180158    |  | (1) Proprietà         |  |
| SCRITTURA PRIVATA del 27/02/1995 Volume n. 264554/1/1995 in atti del 11/06/2001 (protocollo n. 1799743) Repertorio n. 183901 Rogante: ROMANELLI S. Sede: MILANO |  |                                                      |  |                |  |                       |  |
| Registrazione: CR Sede: MILANO Volume: 1 n. 4967 del 02/03/1995                                                                                                 |  |                                                      |  |                |  |                       |  |

\* Codice Fiscale Validato in Ausgafte Tribunale





## VISURA CATASTALE



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Data: 07/04/2014 - Ora: 10.14.57 Fine

Visura n.: T99649 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2014

#### Situazione degli intestati dal 23/07/1991

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                               | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI            |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1                 | GCB ENGINEERING SPA con sede in MILANO                                                                                                                                                                                                        |                | (1) Proprietà fino al 27/02/1992 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1991 Volume n. 269415 (1991 in atti dal 22/02/2001 (protocollo n. 191368) Repertorio n.: 6796 Reg. ZARA MONICA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO Volume: 1 n. 528 del 01/08/1991 |                |                                  |

#### Situazione degli intestati dal 29/11/1990

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                         | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI            |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1                 | OZ CAMS COSTRUZIONI ATTREZZATURE E MACCHINE SPECIALI SRL con sede in GARBAGNATE MILANESE                                                                                                                                |                | (1) Proprietà fino al 23/07/1991 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1990 Volume n. 270057 (1990 in atti dal 03/05/1994 Repertorio n.: 5730 Reg. ZARA MONICA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO Volume: 1 n. 2166 del 14/12/1990 |                |                                  |

#### Situazione degli intestati dal 08/11/1988

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                              | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1                 | SRL OZ CAMS COSTRUZIONI ATTREZZATURE E MACCHINE SPECIALI CON SEDE IN GARBAGNATE MILANESE con sede in GARBAGNATE MILANESE                                     | 00597730138    | (1) Proprietà fino al 29/11/1990 |
| DATI DERIVANTI DA | del 08/11/1988 Volume n. 239027 (1990 in atti dal 07/07/1994 Repertorio n.: 105843 Reg. GIARNA PIETRO Sede: MILANO Registrazione: IV n. 31323 del 11/11/1988 |                |                                  |

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | DATI ANAGRAFICI                             | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                          |
|-------------------|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
| 1                 | OZ CAMS SPA con sede in GARBAGNATE MILANESE | 00597730138    | (1) Proprietà per 1980/1990 fino al 08/11/1988 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1987      |                |                                                |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,99

Visura telematica



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

### Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2014 e questo giorno 29 del mese di LUGLIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor FABRIZIO FRATTINI nato a SARONNO il 06/11/1965, residente in GARBAGNATE MILANESE prov. (MI) in via LEGNANO, 1, identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° A02426435 rilasciato da COMUNE DI GARBAGNATE MIL. SE il 17/11/2007 il quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 11/04/2014 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit[o] ai sensi di legge<sup>1</sup> 11 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.



29LUG14 - 028950

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Concetta CAPPUCCIO

Il dichiarante

#### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

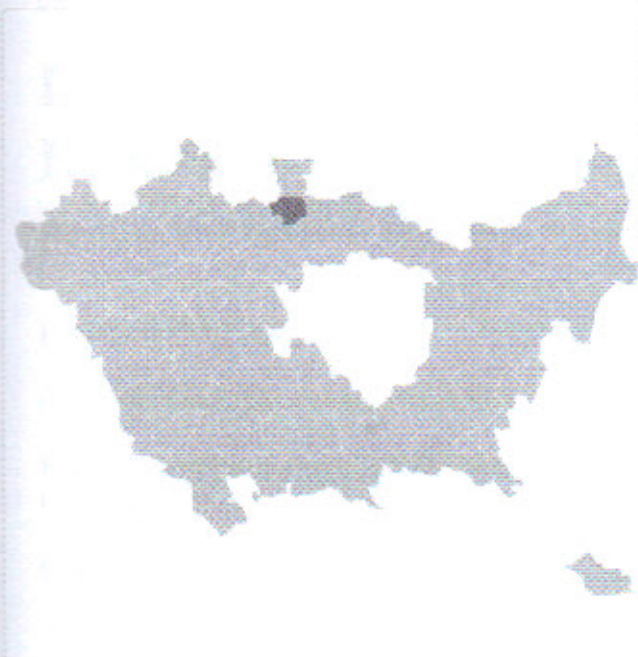
<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.



Servizi per il mercato immobiliare  
[www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net)

Home | benvenuto **Fabrizio Frattini** - LOGOUT

## Comune » Garbagnate Milanese



Tipologia: ☒ Compravendita ☐ Locazione

Semestre:

Zona:

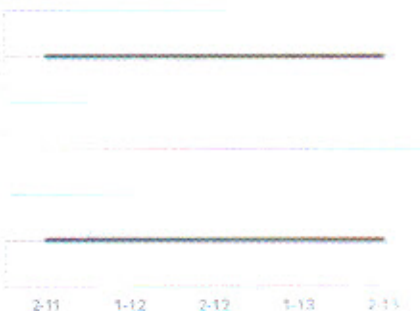
2° semestre 2013

Periferia

Comune » **Garbagnate Milanese** » Compravendita » 2° semestre 2013 » Periferia

|                                                                                 | Minimo | Massimo |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)                                 | 2.200  | 2.400   |
| Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq) | 1.800  | 2.000   |
| Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)               | 1.100  | 1.200   |
| Boxes (€/corpo)                                                                 | 13.000 | 17.000  |
| Negozi (€/mq)                                                                   | 1.400  | 1.600   |
| Uffici (€/mq)                                                                   | 1.300  | 1.400   |
| Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)                                          | 800    | 1.000   |
| Capannoni vecchi (€/mq)                                                         | 500    | 700     |
| Terreni residenziali (€/mc)                                                     | 160    | 180     |

Andamento qualitativo dei prezzi riferito alla tipologia  
**"Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B"**



Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

### Cerca a **Milano**

Inserire Indirizzo

CERCA

### Cerca nella **Provincia** di Milano

Inserire Comune es. Paderno Dugnano

CERCA

Salva o stampa la  
 pagina con i relativi  
 dettagli.



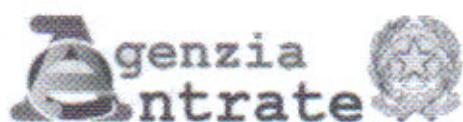
#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE AVVERTENZE

Servizio certificato da



OSMI - Borsa Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio  
 Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare  
 Via Camperio, 1 - 20123 Milano  
 Tel 02.8515.4141 fax 02.8515.4148 - [borsa.immobiliare@mi.camcom.it](mailto:borsa.immobiliare@mi.camcom.it)  
 Copyright 2013. OSMI - Borsa Immobiliare - P. I.V.A. 05121080963 - C.F. 97425600158. Tutti  
 i diritti riservati.

Avvertenze alla lettura  
 Comitato prezzi immobili  
 Elenco Rilevatori FIMAA  
 Soggetti Accreditati OSMI



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Periferica/FERMI, LAGHETTO FAMETTA, VIA FAMETTA, MONZA, FORLANINI -

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | NORMALE            | 700                   | 900  | L                | 4                              | 5,1 | L                |
| Capannoni tipici      | NORMALE            | 750                   | 1050 | L                | 4,3                            | 5,9 | L                |
| Laboratori            | NORMALE            | 600                   | 750  | L                | 3,7                            | 4,5 | 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

#### Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**

---