



Rapporto di valutazione immobiliare



Richiedente

L. Heizer GAS s.r.l.

Valutatore

Ing. Fabrizio Frattini

11/04/2014



Ing. Fabrizio Frattini
Via Milano 10
20124 Sesto San Giovanni Milano



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



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:

Comune	Garbagnate Milanese	Provincia	Milano
---------------	---------------------	------------------	--------

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe
Fabbricati	-	16	43	-	D/1	-
		Consistenza	Rendita [€]			
		-	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 Garbagante 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 v

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 **C.1.2.2, C.1.3 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	Tot. Sup. Commerciale	2207,8 mq



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 alle offerte di vendita da agenzie emerse 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	€ 1.545.460

Valutazione a reddito

Canone di locazione [€/anno]	Tasso di capitalizzazione [%]	Valore di Mercato
50.800	3,7	€ 1.372.973



CONCLUSIONI

■ **Per quanto esposto:**

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

€ 1.460.000

FIRME

Ing. Fabrizio Frattini



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fabrizio Frattini", written over a horizontal line.



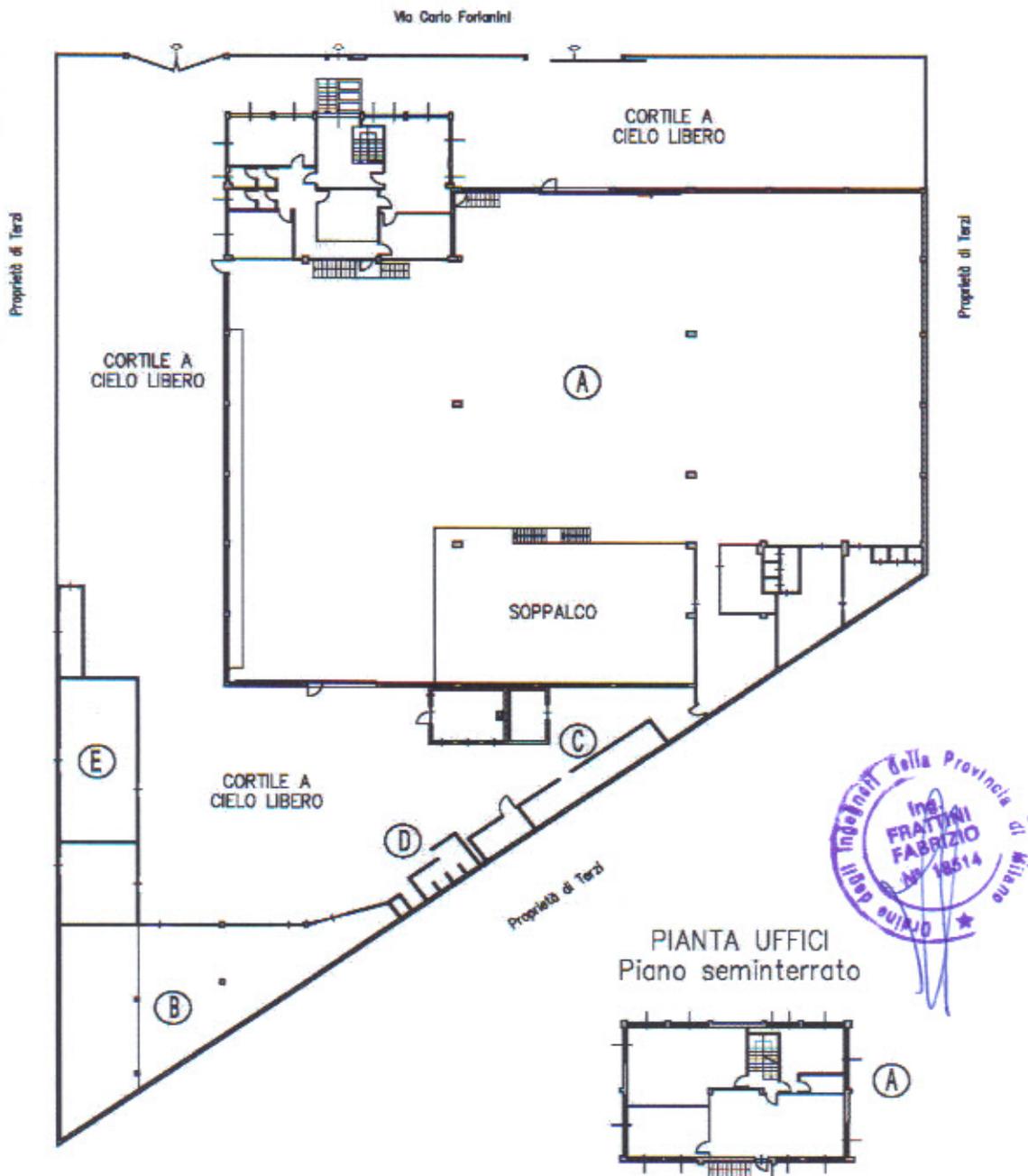
Ing. Fabrizio Frattini
via vittorio Veneto, 71
20024 Garbagnate Milanese (MI)



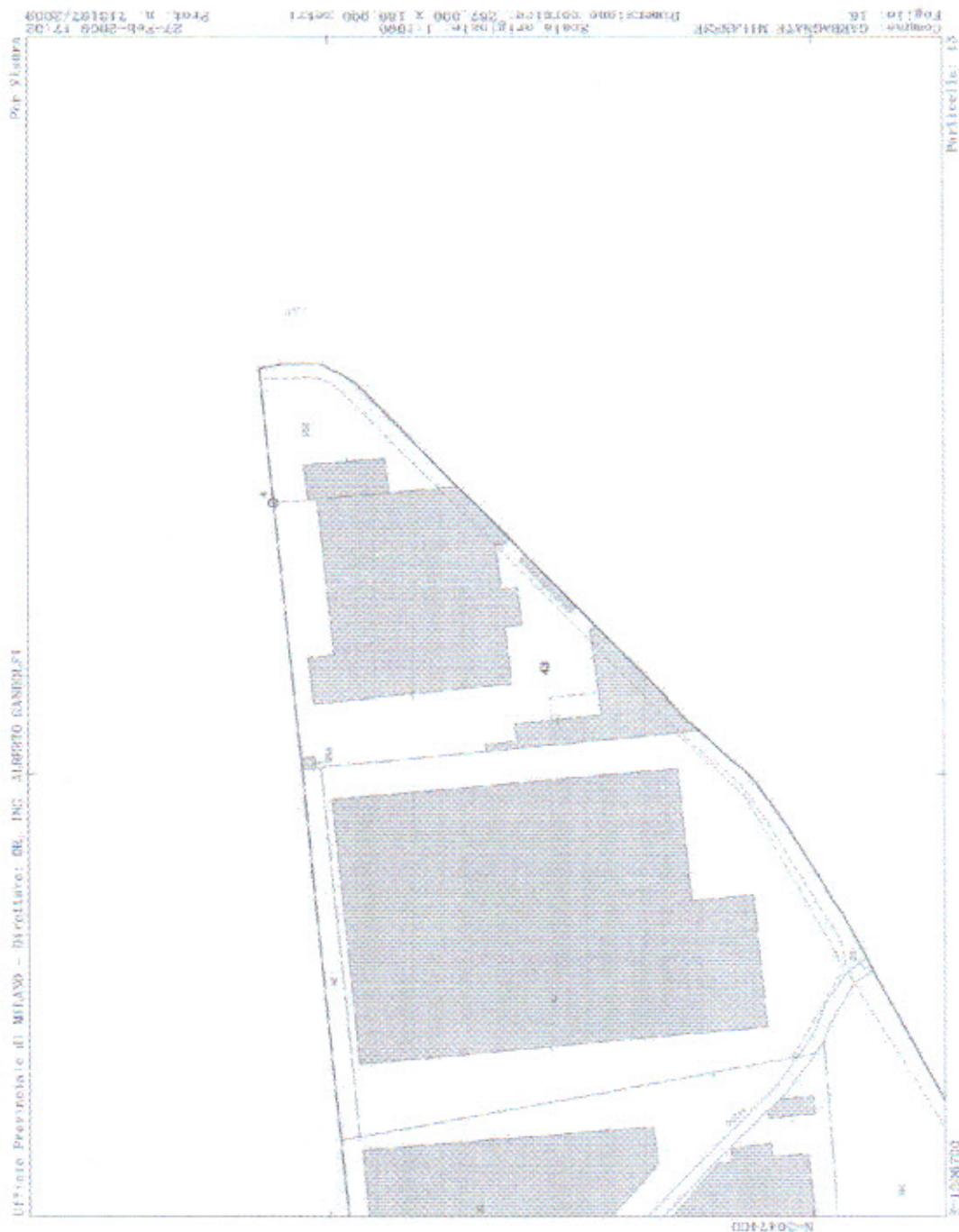
Tel. 02-99.54.717 Cel. 335-69.45.868
Fax 02-700.405.866
e-mail: ingff@ingff.it

PLANIMETRIA STABILIMENTO HEIZER GAS S.R.L.

PLANIMETRIA GENERALE Piano terra



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)
Provincia di MILANO
Foglio: 16 Particella: 43

Catasto Fabbricati

INTESTATO
1. L. HEIZER GAS S.R.L. con sede in GARBAGNATE MILANESE 06635180158* (1) Proprietari

Unità immobiliare dal 10/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	16	43			D.1				Euro 6.829,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/1986 n. 99589 / 1/1866 in atti del 18/05/2004 (processo n. MD0307041) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIALE ENRICO FORLANINI n. 72 piano: T.1.S1. Nota: MD0306032/2004. Partita: - Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		
1	Urbana	16	43							Importo meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIALE FORLANINI ENRICO n. 72 piano: T.1.S1. Nota: Partita: 1339 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dal 27/02/1995

DATI ANAGRAFICI
1. L. HEIZER GAS S.R.L. con sede in GARBAGNATE MILANESE
SCRITTURA PRIVATA del 27/02/1995 Volume n. 384554 / 1/1995 in atti del 11/06/2001 (processo n. 7799743) Repertorio n. 163901 Rogante: ROMANELLI S. Sede: MILANO
Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 4967 del 02/03/1995

DATI FISCALI
CODICE FISCALE: 06635180158 (1) Proprietari

DIRITTI ONERI REALI



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA CATASTALE

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

Visura n.: T59649 Pag. 2

Visura storica per immobile

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



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 23/07/1991

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	GCR 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 23/02/2001 (protocollo n. 193468) Repertorio n.: 6796 Rogante: ZARA MONICA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO Volume: I n. 528 del 01/08/1991			

Situazione degli intestati dal 29/11/1990

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	OZ GAMS COSTRUZIONI ATTREZZATURE E MACCHINE SPECIALI SRL con sede in GARBAGNATE MILANESE	10128160158	(1) Proprietà fino al 23/07/1991
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1990 Volume n. 270067 - (1991 in atti dal 03/05/1994 Repertorio n.: 5785 Rogante: ZARA MONICA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO Volume: I n. 2166 del 14/12/1990			

Situazione degli intestati dal 08/11/1988

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	SRL OZ GAMS COSTRUZIONI ATTREZZATURE E MACCHINE SPECIALI CON SEDE IN GARBAGNATE MILANESE con sede in GARBAGNATE MILANESE	00697730138	(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 Rogante: GIARNA PIETRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: IV n. 31323 del 11/11/1988			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	OZ GAMS SPA con sede in GARBAGNATE MILANESE	00697730138	(1) Proprietà per 1980/1990 fino al 08/11/1988
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliare 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.

Ammonito ai sensi di legge¹ 11 comparante 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
Dot.ssa Concetta CAPPUCCIO

Il dichiarante

NOTA BENE:

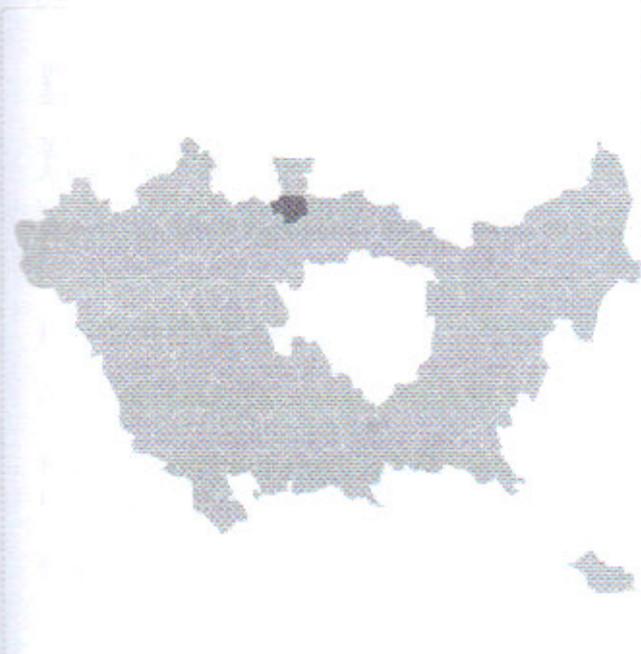
L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ 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

Home | benvenuto **Fabrizio Frattini** - LOGOUT

Comune » Garbagnate Milanese



Tipologia: Compravendita Locazione

Semestre:

Zona:

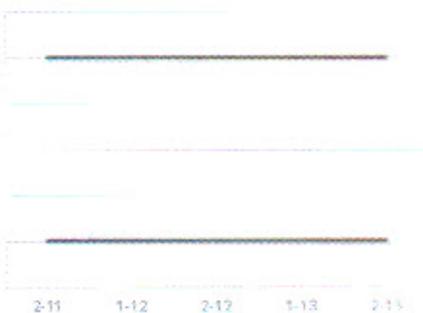
2° semestre 2013

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.



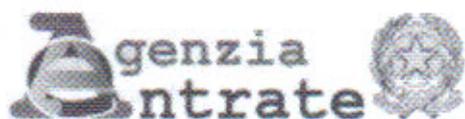
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE AVVERTENZE

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
 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



Positivo Sufficiente Negativo

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