

Ns. prot. N. 16172/2019

Stima valore di mercato, dell'appartamento sito in Milano
Via Giovanni Cimabue, 15
INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	2
1 Descrizione generale del bene	2
1.1 Notizie di carattere generale	2
1.2 Unità immobiliare in valutazione	4
1.3 Identificazione catastale	13
1.4 Consistenze	15
PARTE SECONDA	16
2 Descrizione tecnico-legale del bene	16
2.1 Analisi urbanistica	16
2.2 Certificazioni e Collaudi	21
2.3 Provenienza	21
2.4 Contratti di locazione	21
2.5 Servitù e altri diritti reali	21
PARTE TERZA	21
3 Processo di valutazione	21
3.1 Criteri e metodologie estimative	21
3.2 Scopo della stima	23
3.3 Analisi del mercato immobiliare	23
3.3.1 <i>Il mercato residenziale in Provincia di Milano</i>	23
3.3.2 <i>Il settore residenziale – Milano città</i>	25
3.3.3 <i>Indicatori di mercato</i>	27
3.4 Metodologia estimativa adottata	29
3.5 Procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA)	29
3.5.1 <i>Indagini dirette - Comparables</i>	29
3.6 Valore di mercato	41
CONCLUSIONI	42

PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa (di seguito "Ente-CRI") con nota prot. n. 0009161 del 23/05/2019, ha manifestato la necessità di acquisire una stima del valore di mercato da porre a base d'asta pubblica dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Milano Via Giovanni Cimabue n. 15.

L'Agenzia si è resa disponibile all'espletamento della suddetta attività, sottoscrivendo con l'Ente-CRI un accordo di collaborazione, protocollo n. 16172 del 16 giugno 2019, per attività di valutazione immobiliare.

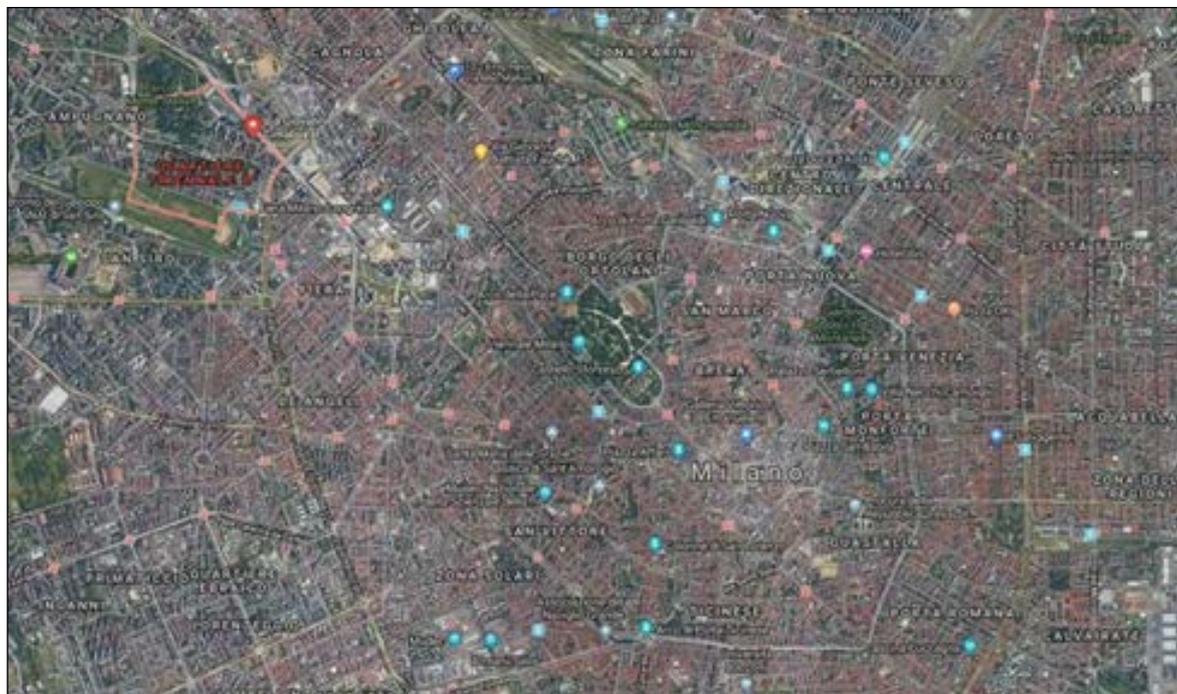
La scrivente Agenzia, in data 05 settembre 2019, ha eseguito un sopralluogo congiunto con l'Ente-CRI per verificare lo stato attuale del bene in oggetto.

PARTE PRIMA

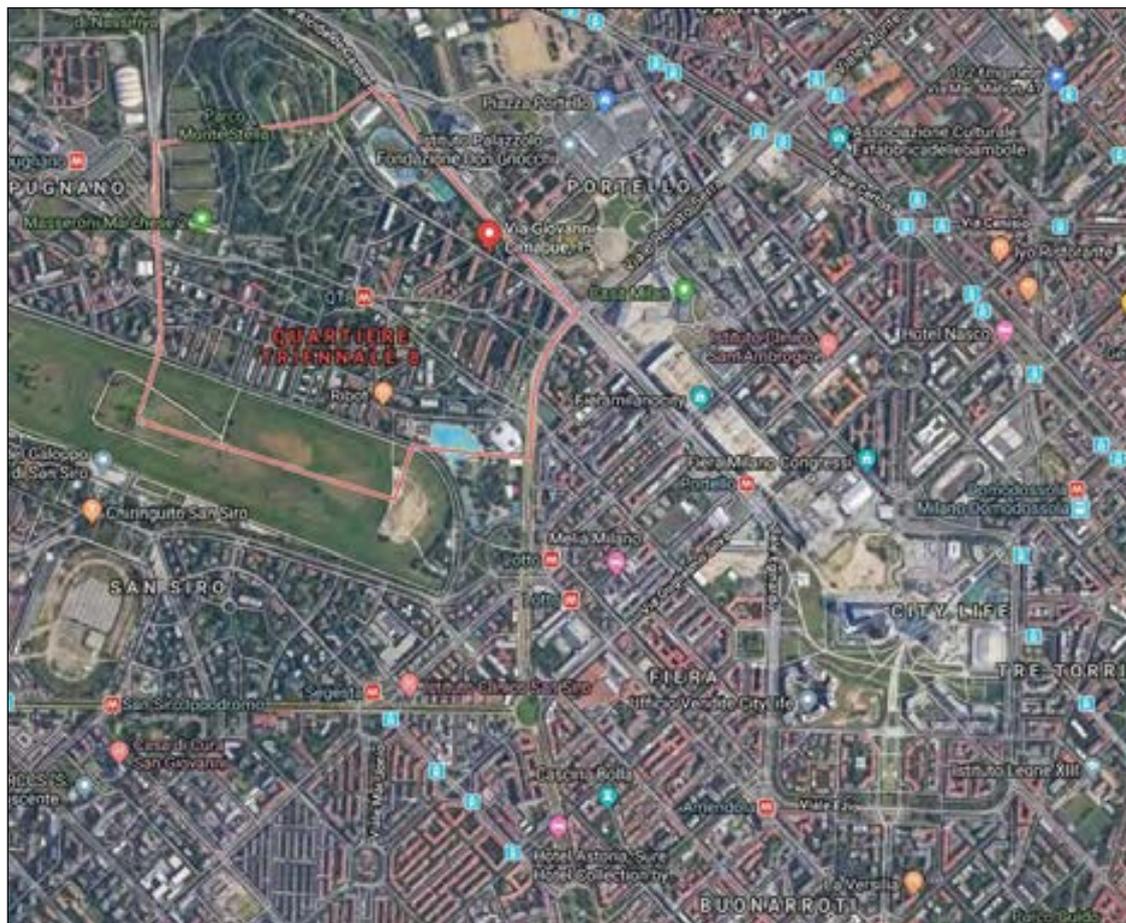
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

L'unità immobiliare in valutazione è ubicata nella città di Milano in Via Giovanni Cimabue 15. L'edificio si trova all'interno del Quartiere Triennale 8- QT8, quartiere posto nella prima fascia periferica della città, quadrante nord-ovest.



Il quartiere, pur essendo esterno alla cerchia della circonvallazione, in realtà si trova a breve distanza da aree più centrali che negli ultimi anni sono state oggetto di una profonda riqualificazione: quartiere City life, Fiera e Portello.



Il QT8 fu progettato dall'Architetto Piero Bottoni nell'ambito dell'ottava edizione della Triennale di Milano, svoltasi nel 1947. L'architetto Bottoni, commissario straordinario della Triennale di Milano, promosse la realizzazione di questo "Quartiere sperimentale" che al suo interno conteneva il Monte Stella, un'altura artificiale costituita con le macerie di tutti gli edifici distrutti a seguito dei bombardamenti subiti dalla città.

La realizzazione del quartiere richiese diversi anni, a partire dal 1946 furono realizzate le prime abitazioni, nel 1948 si realizzarono per la prima volta in Italia case prefabbricate a 4 piani. Anche la chiesa del quartiere (dedicata a Santa Maria Nascente), a pianta circolare, venne realizzata sulla base di un progetto vincitore di un concorso.

Molta attenzione venne prestata agli spazi verdi, sia con la realizzazione dei primi campi gioco per ragazzi, sia con aree verdi condominiali, sia infine con la creazione di un vasto parco di circa 375.000 m², in grado di soddisfare non solo le esigenze degli abitanti del quartiere ma anche, in generale, di tutta la città, di cui costituisce un importante "polmone" verde. Grazie alla particolare tensione ispiratrice del progetto, e alle particolari circostanze che hanno reso possibile la sua realizzazione, il quartiere è tuttora un ottimo esempio di vivibilità urbana.

Nel 2015 è stata censita dal Comune di Milano come una delle aree della città soggette a fenomeni di dismissione ed abbandono, candidata per una riqualificazione urbanistica¹. Nel

¹ Cecilia Maria Saibene, *Spazio del welfare come opportunità per il progetto dello spazio pubblico. Spazi, framework e prospettive*

quartiere sorge il "Giardino dei Giusti", vicino al Monte Stella, interessato da una proposta di vincolo paesaggistico.

Il QT8 vive attualmente una condizione di quartiere dormitorio, molti servizi di prima necessità come ad esempio i negozi stanno via via scomparendo, anche la sede del **Mercato Rionale** (opera di Bottoni), unico luogo di vendita delle merci per il normale fabbisogno alimentare di un quartiere, è chiusa da anni e destinata al decadimento. A questa fase di impoverimento dei servizi si accompagna tuttavia una discreta qualità degli edifici abitativi originari pur considerando una vetustà ormai quasi settantennale. Ottima invece la qualità degli edifici residenziali edificati in epoca più recente nella fascia più esterna.

L'Associazione senza fini di lucro *QT8*, che si propone di migliorare la qualità dei residenti ha avviato una Proposta di Progetto, che vorrebbe presentare al Sindaco di Milano, al Presidente della Triennale e a tutte le autorità competenti nella quale si propone di rendere disponibili, per servizi ai frequentatori e abitanti del QT8, quegli spazi che Bottoni aveva identificato come il Padiglione per Mostre e il Campo Giochi e di trasformare il Mercato Comunale in un area polifunzionale.

Nel quartiere sono comunque presenti la Scuola Secondaria di I Grado Statale Matteo Ricci, vari centri sportivi con piscina e campi da tennis tra i quali il Milanosport - Centro Sportivo e Balneare Lido, farmacie, ufficio postale e, appena fuori dal quartiere, è possibile raggiungere i già citati quartieri di Milano Fiera, Portello e City life, oltre allo stadio Meazza.

Il QT8 è lambito a est dalla circonvallazione esterna (della 90/91) e a nord-est dal Viale De Gasperi che è il tratto di penetrazione urbana dell'Autostrada Milano-Laghi, è servito dall'omonima stazione della linea M1 della metropolitana oltre che da varie linee di autobus e di filobus, gestite da ATM, che collegano il QT8 ai quartieri limitrofi, al centro di Milano e a tutti i quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

1.2 Unità immobiliare in valutazione

L'unità immobiliare in esame si trova in un edificio residenziale di undici piani fuori terra e un piano interrato risalente ai primi anni '60. L'immobile è edificato su un lotto di forma irregolare completamente recintato e dotato di portineria in prossimità dell'ingresso posto in via Cimabue 15. Gli spazi scoperti sono destinati a camminamenti e spazi di manovra, posti auto e spazi a verde piantumato.



L'immobile è articolato su tre ingressi in corrispondenza dei quali sono collocati i tre blocchi scale con relativi ascensori. Ogni scala da accesso a due appartamenti per piano, complessivamente sono presenti 89 appartamenti. Il piano interrato è destinato a cantine, depositi e vani tecnici.

L'edificio presenta struttura portante in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio e con copertura a falde inclinate. Le facciate presentano rivestimento diversificato, sono infatti presenti intonaco civile tinteggiato sulla facciata posteriore dell'immobile, intonaco civile intervallato da mattoncini a faccia vista in corrispondenza della facciata principale. I serramenti sono per lo più in legno con avvolgibili anch'essi in legno, i balconi presentano ringhiere in ferro verniciato.

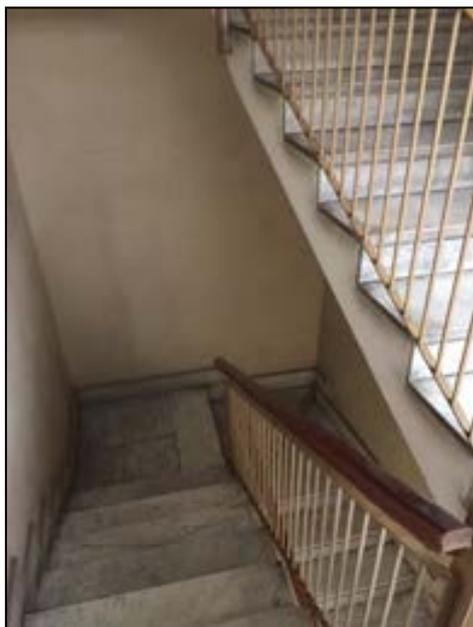
Gli spazi comuni interni presentano pavimenti rivestiti in marmo e pareti verticali intonacate al civile. Al piano interrato la pavimentazione è in battuto di cemento e le parati sono rivestite con intonaco.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione sulla facciata principale. Nell'immobile sono presenti: impianto anti-incendio con manichette, impianto di video sorveglianza e cancello automatizzato oltre a impianto idrico, elettrico e citofonico.



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaterritorio.it





L'unità immobiliare in valutazione si trova al piano primo ed è composta, per quanto riguarda la zona giorno, da ingresso, cucina, soggiorno; nella zona notte sono presenti due camere, un bagno e un wc. Tutti gli ambienti principali e i bagni dispongono di illuminazione diretta. Due balconi su facciate opposte e il locale cantina al piano interrato completano la proprietà.

Internamente le pareti e i soffitti dei locali sono rivestite con intonaco civile tinteggiato, i pavimenti presentano rivestimento in parquet. I sanitari sono in ceramica, i serramenti sono in PVC con vetrocamera, le porte interne sono in legno/vetro e l'ingresso è dotato di portoncino blindato.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento a gas metano autonomo, impianto citofonico e antenna tv condominiale.

Complessivamente l'appartamento versa in normale stato manutentivo e conservativo, impianto elettrico e serramenti esterni sono di recente installazione, nei locali pranzo e cucina sono presenti segni di una vecchia perdita idrica dal piano superiore. In stato scadente alcuni degli avvolgibili esterni in legno.



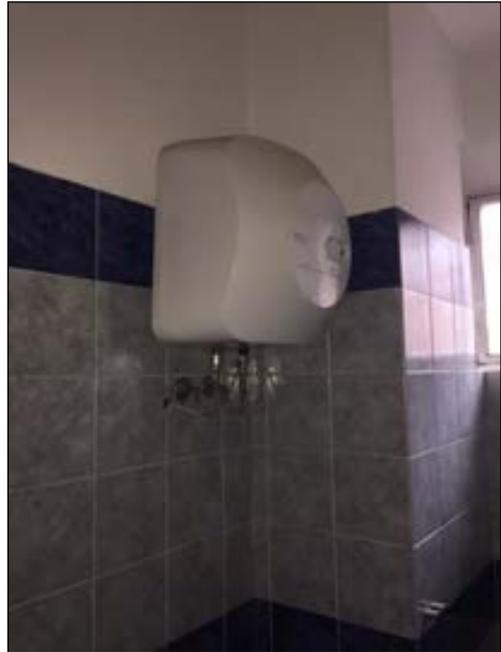
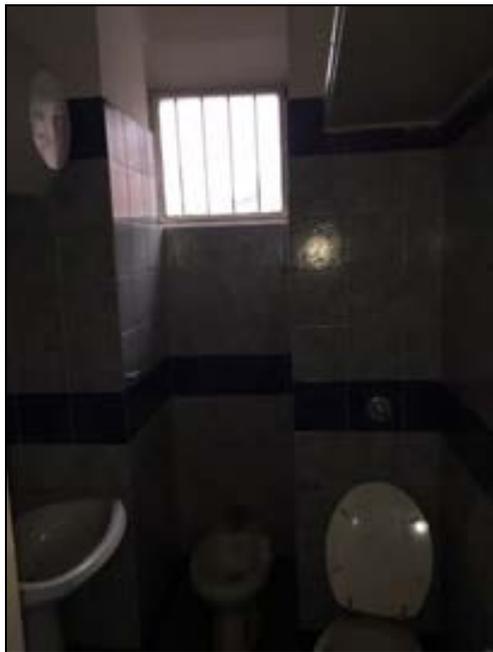
Soggiorno



Cucina



Bagno



Wc

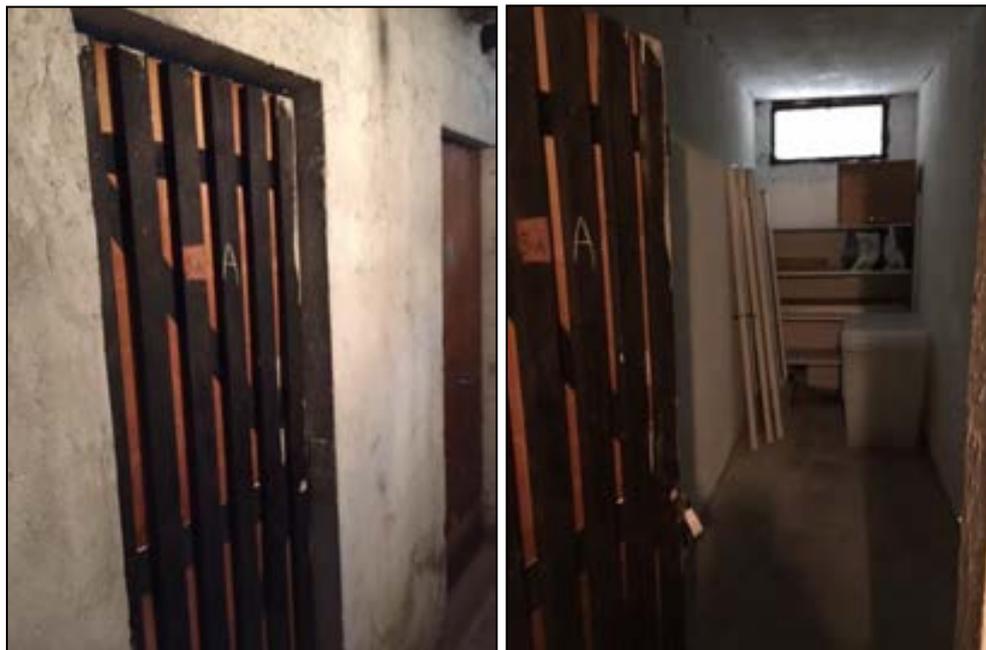


Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaterritorio.it





Cucina e sala da Pranzo



1.3 Identificazione catastale

Comune di Milano CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza (vani)	Rendita €	Superficie Catastale m ²	Indirizzo
215	185	4	2	A/3	6	7,5	1.413,80	130	Via Giovanni Cimabue n. 15: piano 1-S1

Intestato

Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma; cf 01906810583; proprietà per 1/1.

Comune di Milano CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub.	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Note
215	185	-	-	Ente Urbano	-	61	00	00	



Estratto di mappa – Comune di Milano Foglio 215 particella 185

Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente Di Raggiungimento	Superficie Raggiungibile
1°	Vani principali, vani accessori diretti	127,28	1,00	127,28
	Balconi	5,54	0,30	1,66
S ₁	Cantina	6,39	0,25	1,60
Superficie raggiunta in c.t.				130,00

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Analisi urbanistica

Strumento urbanistico vigente in Lombardia è il Piano di Governo del Territorio (PGT) che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole. (art. 7.1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Il PGT vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 11 settembre 2017

Controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri pervenuti e approvazione della variante al Piano delle Regole e conseguente variazione al Piano dei Servizi del PGT vigente per l'ambito "Deposito M1 Gallaratese-Motorizzazione civile-stazione M1 Molino Dorino-Collegamento SS Sempione SS11" e per l'ambito "Deposito M1 Gallaratese-Cascina Fanetta"

Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017.

- Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 13 marzo 2017

Correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT vigente, ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005 e s.m.i., relativi alle aree di via Malvestiti snc, via Monteggia 11, via Besenatica snc, via Falck 28, viale Sarca 222, via Vincenzo da Seregno 38, via Cesari 19

Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017.

- Determina Dirigenziale n. 20 del 6 marzo 2017

Ambiti:

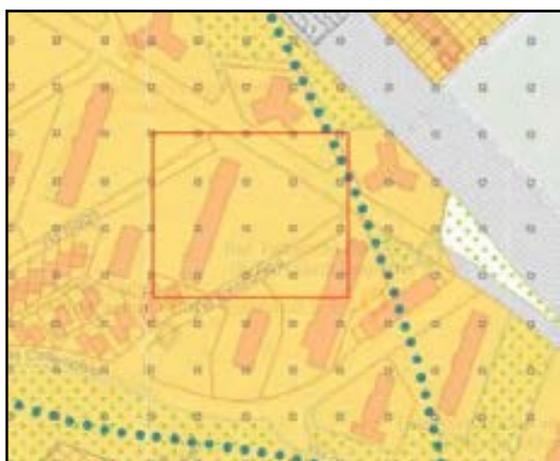
PII Cottolengo 7/9 - Convenzionamento zona di recupero R.4.4 | via Romilli Arcivescovo 21 | PR2 - PII Delfico 52 - PRU 1.3 | ple Lodi (ex TIBB) - F1/1/16 | Porta Romana 10 (Piano di Valorizzazione - Fondo Comune Milano 1) - Convenzionamento zona di recupero R.7.9 | via Silla Lucio Cornelio 124 | PCc18 - Convenzionamento zona di recupero R.8.1 | via Fusinato Arnaldo 9 | CEC3 - PII Pozzo Bonelli 6 - PII Litta Modignani 6/8.

- Adozione PGT Delibera n. 25 seduta consigliere del 13/07/2010, approvazione delibera n. 16 seduta Consigliere del 22/05/2012, Pubblicazione BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21/11/2012.
- Il Consiglio comunale in data 05/03/2019 ha adottato il Piano di Governo del Territorio “Milano 2030” comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole.

Sono pertanto operative le MISURE DI SALVAGUARDIA a far tempo dal 5 marzo 2019, data della deliberazione di adozione.

In merito all’immobile in esame la disciplina urbanistica individua pertanto quanto segue:

PDR vigente Tav. R.01 Ambiti Territoriali omogenei e fattibilità geologica



PDR vigente Tav. R.02 Indicazioni Morfologiche



CAPO II – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE

art. 14 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati:
 - a. Tessuti urbani compatti a cortina;
 - b. Tessuti urbani a impianto aperto;
 - c. Tessuti urbani della città giardino;
 - d. Tipologia rurale;
 - e. Insiemi urbani unitari.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee.

art. 15 Disciplina

1. La Tav. R.02 – *Indicazioni morfologiche* – del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 14 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.
2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
 - a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
 - b. all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
 - c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.
5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.
6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.
7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata in aree di intervento sino a 15.000 mq e con pianificazione attuativa in aree di intervento superiori ai 15.000 mq, relativa alle soluzioni planivolumetriche, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme salvo per quanto previsto dal comma 2 lett. b. del presente articolo.
8. Rapporto di copertura (Rc):
 - i. $Rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;
 - ii. $Rc \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

PDR adottato Tav. R.02/1- Indicazioni urbanistiche



TUC - Tessuto urbano consolidato

	NAF - Nuclei di antica formazione
	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile
	ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano

PDR adottato Tav. R.03/1- Indicazioni morfologiche



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile

	Tessuti urbani compatti a cortina		Insiemi urbani unitari
	Tessuti urbani a impianto aperto		
	Tessuti urbani della città giardino		
	Tipologia rurale		
	Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale		

In *corsivo* le modifiche rispetto alla normativa vigente

CAPO V - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE
art. 20 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati:
 - a. Tessuti urbani compatti a cortina;
 - b. Tessuti urbani a impianto aperto;
 - c. Tessuti urbani della città giardino;
 - d. Tipologia rurale;
 - e. Insiemi urbani unitari;
 - f. *Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale.*
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

art. 21 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

- a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di edilizia residenziale sociale;
- b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
- c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:

- a. mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi:

- a. sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
- b. possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;
- c. sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
- d. sono altresì ammessi interventi di ampliamento generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro, come previsto nei precedenti commi, derivanti dall'applicazione di normative per l'efficientamento energetico;
- e. non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b., c. e d.;
- f. gli interventi di cui ai punti a., b. e c. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio;
- g. gli interventi di cui al punto d. devono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, previo parere della commissione per il paesaggio.

Per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.

6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.

7. Nella composizione architettonica e vegetale con carattere-storico artistico-testimoniale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.

8. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b., comma 5 e comma 7 resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.

9. Superficie coperta (SCOP):

- i. SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, *eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore;*
- ii. SCOP \leq 60%, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

2.2 Certificazioni e Collaudi

Ai fini valutativi il cespite in stima viene considerato in possesso di tutte le certificazioni impiantistiche e di collaudo previste dalla vigente normativa in materia edilizia, impiantistica ecc. La scrivente Agenzia non assume alcuna responsabilità in merito alla verifica di tali certificati, considerando i medesimi come regolari.

2.3 Provenienza

L'u.i.u. in valutazione rientra nel patrimonio dell'Ente committente a seguito di testamento olografo del 17/09/1996, Rogante: CHIODI DAELLI Sede: MILANO Registrazione: Sede: successione di Magenta Maria (n. 25543.1/2006).

2.4 Contratti di locazione

All'attualità il bene in stima risulta libero da circa due anni.

2.5 Servitù e altri diritti reali

L'uiu in esame è stata valutata a libero, non gravata da pesi e gravami legali e nello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato in data 05 settembre 2019. Non è stata compiuta ricerca di eventuali servitù, vincoli, ipoteche, nel presupposto che non vi siano vizi occulti.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;

- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 Scopo della stima

Il quesito estimativo riguarda la stima del valore di mercato da porre a base d’asta pubblica dell’unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Milano Via Giovanni Cimabue n. 15.

Per *valore di mercato* si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”.²

3.3 Analisi del mercato immobiliare

3.3.1 Il mercato residenziale in Provincia di Milano

Il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano nel 2018 è pari a 48.554 NTN (Tabella 9), +5,70% rispetto al 2017. Tutte le macroaree mostrano segnali di crescita: Alto Milanese (+11,95%) e Diretrice Est (+11,76%) spuntano gli incrementi percentuali più elevati, intorno ad un +7% le macroaree Cintura Nord (+7,75%) e Sud Milano (+7,21%), fanalino di coda, con un incremento intorno al 3,5%, l’Abbatense Magentino (+3,26%) e Milano (+3,38%).

Come nelle precedenti rilevazioni, con 24.521 TN nella sola città di Milano sono state stipulate la metà (50,50%) di tutte le transazioni avvenute nell’intera città metropolitana. Il restante 49,50% delle transazioni normalizzate del 2018 sono state stipulate, per il 16,08% nella macroarea Cintura Nord (7.808 NTN), per il 10,14% nella macroarea Diretrice Est (4.921 NTN), per l’8,5% circa nelle macroaree Abbatense Magentino (4.118 NTN) e Sud Milano (4.064 NTN) e per il 6,43% nell’Alto Milanese (3.122 NTN).

Sempre nella Tabella 9 è riportata l’analisi dell’indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per il 2018 l’indice provinciale IMI è pari al 2,83%, con un incremento di 0,14 punti percentuali rispetto al precedente anno. Analizzando l’IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che, differentemente da quanto accaduto nel 2017, oltre al Capoluogo (3,06%), si collocano al disopra del dato medio provinciale anche le macroaree Diretrice Est (2,98%) e Sud Milano (+2,83%). Nelle restanti macroaree, Abbatense Magentino, Cintura Nord e Alto Milanese, l’indice IMI è compreso tra 2,36% e 2,58%. In termini di differenziale sul 2017, il dato è positivo in tutte le macroaree, rilevando tuttavia, che solo

² Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

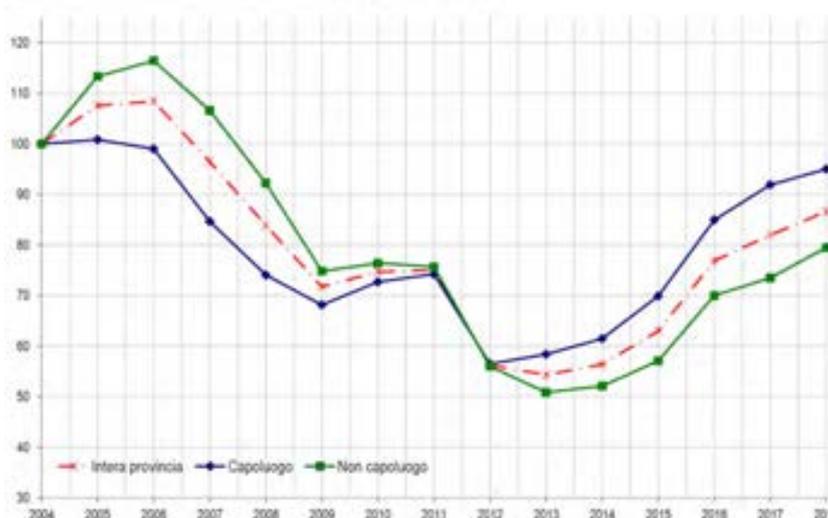
nel capoluogo e nella macroarea Abbatense Magentino l'incremento registrato è inferiore al dato medio provinciale (0,14).

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Abbatense Magentino	4.118	3,26%	8,48%	2,58%	0,08
Alto Milanese	3.122	11,95%	6,43%	2,36%	0,25
Cintura Nord	7.808	7,75%	16,08%	2,51%	0,17
Direttrice Est	4.921	11,76%	10,14%	2,98%	0,30
Sud Milano	4.064	7,21%	8,37%	2,83%	0,16
Milano Capoluogo	24.521	3,38%	50,50%	3,06%	0,09
Milano Provincia	48.554	5,70%	100,00%	2,83%	0,14

Il grafico di Figura 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2018 per l'intera provincia, per il comune capoluogo e per l'insieme dei restanti comuni. Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali, dal 2004, abbia subito una contrazione complessiva del 13% circa sull'intera provincia, con una sofferenza maggiore per il mercato dei comuni non capoluogo (-20,5% circa) rispetto al mercato milanese (-5% circa). L'andamento del grafico mostra sostanzialmente 5 fasi: una fase di crescita fino al 2006; una fase di forte contrazione, dal 2006 al 2009; una fase di sostanziale stabilità tra il 2009 e il 2011; un'ulteriore decrescita dal 2011 al 2013 e, infine, una fase di crescita a partire dal 2014, iniziata un anno prima nella città di Milano. Nel triennio 2015-2017 il mercato immobiliare nella provincia ha registrato un incremento del volume delle compravendite di circa 20 punti percentuali rispetto al dato del 2014. Anche nel 2018 il volume delle transazioni è salito rispetto al precedente anno: 4,7 punti percentuali a livello provinciale, 3,1% per Milano Città e 6% circa se si considerano solamente i comuni non capoluogo. Per la prima volta dal 2004, inizio della serie storica, il mercato dei comuni non capoluogo mostra su base annua una *performance* migliore di quanto registrato nella città di Milano.

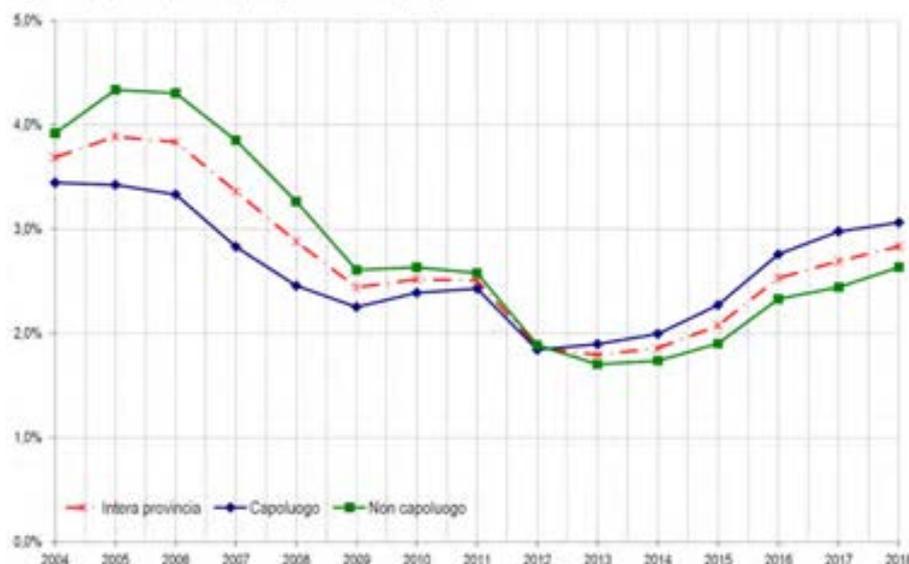
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Come rilevabile dal grafico di Figura 10 le curve rappresentative dell'andamento IMI hanno in linea generale il medesimo andamento delle curve di andamento dell'indice NTN. Nel

periodo analizzato, le curve dell'IMI per il comune capoluogo e per il resto della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2012, solamente nel 2013 le curve del grafico vanno ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali divergenti. Dal 2014 sia per il capoluogo sia per la provincia l'IMI ha ripreso a salire, crescita confermata anche nel 2018. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa 1,3 punti percentuali in provincia e dello 0,4% circa nella città di Milano.

Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



3.3.2 Il settore residenziale – Milano città

La Tabella 10 e il grafico di Figura 11 analizzano e rappresentano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Milano. In termini di variazione percentuale sulle quotazioni, si registra mediamente una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2017. La quotazione media provinciale nel 2018 si attesta a 2.686 €/m², (+0,55%) rispetto al 2017. La quotazione massima si registra nella città di Milano, 3.796 €/m² (+0,79%) rispetto al precedente anno. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.469 €/m²). Alto milanese e Abbiatense Magentino sono le uniche due macroaree con quotazioni in lieve calo, rispettivamente del -0,10% e -0,14% rispetto al precedente anno. Dal grafico di Figura 11 è possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzate con riferimento al lungo periodo, in lieve crescita rispetto al 2017.

Analizzando le dinamiche di mercato all'interno della città capoluogo (da Tabella 11) si rileva, in termini di NTN, un calo, nel centro storico (-1,43%), nelle fasce semicentrali ovest (-1,53%) e sud (-6,19%) nonché nella periferia est (-3,21%). In lieve crescita, il centro (+1,41%) e le aree semicentrali est (+0,48%) e nord (+1,41%). Rialzi più marcati nei settori periferici nord (+10,10) e sud (+8,62%).

La fascia periferica è quella che nel 2018 ha dato segnali di maggiore dinamicità (IMI), sostanzialmente stabili il centro e semicentro.

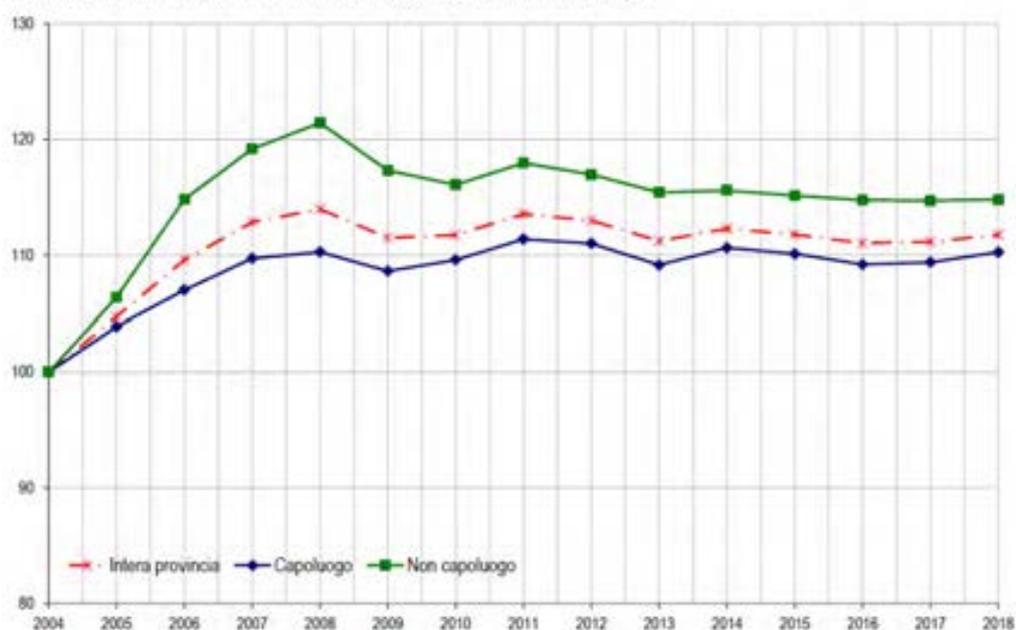
Le mappe tematiche di Figura 13 e Figura 14 illustrano la distribuzione NTN e IMI nelle zone OMI della città. In termini di quotazioni, tutte le macroaree urbane, ad eccezione delle periferie est e ovest, sono in lieve rialzo, la quotazione media pesata più alta è nel centro

storico (7.736 €/m²), la più bassa nella periferia ovest (2.202 €/m²). In Figura 15 il differenziale di quotazione di ogni singola zona OMI rispetto alla quotazione media.

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroaree provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Abbatese Magentino	1.589	-0,14%	75,0
Alto Milanese	1.469	-0,10%	78,1
Cintura Nord	1.833	0,08%	81,1
Direttiva Est	1.784	0,28%	83,8
Sud Milano	1.733	0,20%	79,3
Milano	3.796	0,79%	95,0
Milano Provincia	2.686	0,55%	86,7

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Analizzando le dinamiche di mercato all'interno della città capoluogo (da Tabella 11) si rileva, in termini di NTN, un calo, nel centro storico (-1,43%), nelle fasce semicentrali ovest (-1,53%) e sud (-6,19%) nonché nella periferia est (-3,21%). In lieve crescita, il centro (+1,41%) e le aree semicentrali est (+0,48%) e nord (+1,41%). Rialzi più marcati nei settori periferici nord (+10,10) e sud (+8,62%).

La fascia periferica è quella che nel 2018 ha dato segnali di maggiore dinamicità (IMI), sostanzialmente stabili il centro e semicentro.

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroree urbane	NTN	NTN	Quota NTN per comune	IMI	Differenza IMI
	2018	Variazione % 2017/18		2018	2017/18
Centro Storico	503	-1,43%	2,05%	2,83%	-0,06
Centro	1.459	1,41%	5,95%	2,81%	0,02
Semicentro Est	629	0,48%	2,56%	2,75%	0,00
Semicentro Nord	2.913	1,41%	11,88%	3,39%	0,03
Semicentro Ovest	1.388	-1,53%	5,66%	3,08%	-0,06
Semicentro Sud	1.076	-6,19%	4,39%	2,65%	-0,19
Periferia Est	3.312	-3,21%	13,51%	2,90%	-0,11
Periferia Nord	6.797	10,10%	27,72%	3,50%	0,32
Periferia Ovest	3.467	6,78%	14,14%	2,67%	0,16
Periferia Sud	2.946	6,62%	12,02%	3,02%	0,20
Nd	31	-	0,13%	4,98%	-
Milano	24.621	3,38%	100,00%	3,06%	0,09

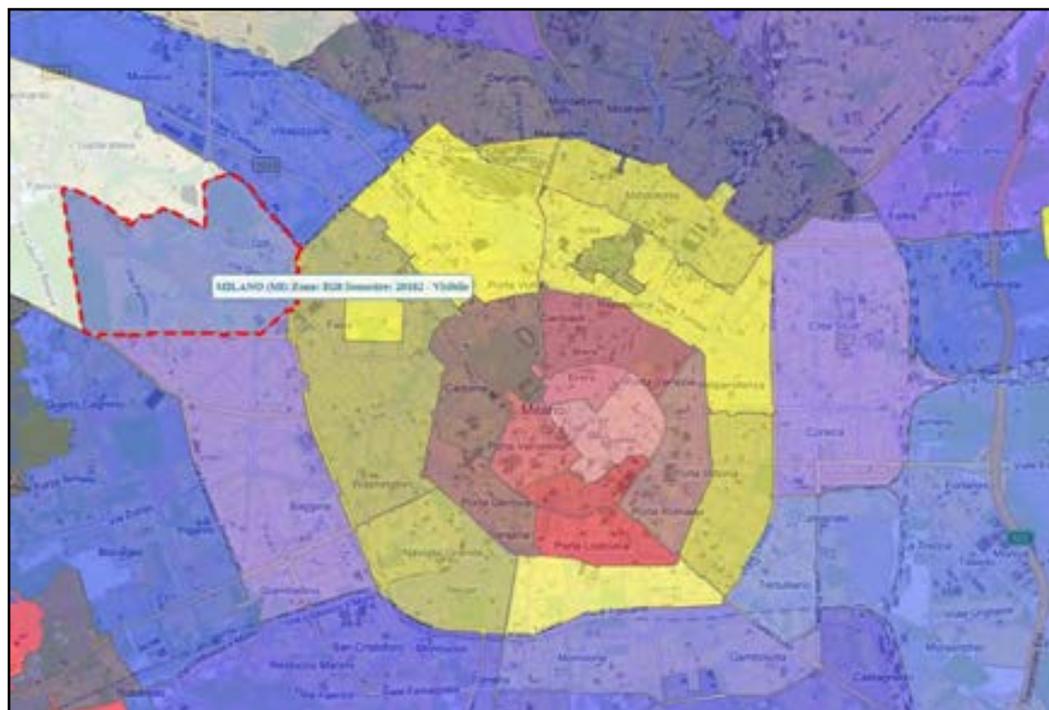
Nella tabella seguente si riporta l'andamento del settore residenziale nella macroarea urbana Periferia Est. L'immobile in stima è ubicato in zona D28 - 'Ippodromo, Caprilli, Monte Stella', in tale zona nel 2018 sono state stipulate 144 transazioni normalizzate con un incremento del 3,8% rispetto al 2017. La quotazione media è pari a 3.075 €/m² in calo dell'2,2% rispetto al 2017.

Zona OMI	NTN 2018	Var % NTN	% NTN comune	IMI 2018	Quotazione 2018 €/m ²	Var% quotazione	Differenziale comunale
D24	1.626	4,4%	6,63%	2,89%	2.397	-0,9%	0,80
D25	717	4,4%	2,92%	2,26%	1.978	-1,1%	0,66
D28	144	3,8%	0,59%	2,59%	3.075	-2,2%	1,02
E5	492	22,7%	2,01%	2,75%	2.060	-0,7%	0,68
E6	488	5,5%	1,99%	2,65%	1.863	0,2%	0,62

3.3.3 Indicatori di mercato

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si rileva, per il comune di Milano **Zona D28** (Ippodromo, Caprilli, Monte Stella) nel secondo semestre 2018:

Tipologia edilizia	Stato di conservazione	Valore min. €/m ²	Valore max. €/m ²	Valore min. loc. €/m ² mese	Valore max. loc. €/m ² mese
Abitaz. Civili	ottimo	3100	4400	10,5	14,7
Abitaz. Civili	normale	2200	3100	7,5	10,3
Abitaz. Economica	ottimo	2350	3100	8	10,5
Abitaz. Economica	normale	1800	2300	6,5	7,5
Box	normale	1500	2000	6,5	8,5



Stralcio Zone OMI Comune di Milano

- ✓ Rilevazione dei prezzi degli immobili (Milano e provincia) II semestre 2018, Prezzario curato da Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ZONA 59 Caprilli-San Siro:

Zona 59 Caprilli San Siro - II° semestre 2018		
Tipologia edilizia	min. €/m ²	max. €/m ²
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	4.300,00	5.300,00
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio.	2.800,00	3.700,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.	1.650,00	2.400,00

Note: i prezzi indicati possono essere aumentati o diminuiti fino al 30% in ragione di stato manutentivo e ubicazione.

3.4 Metodologia estimativa adottata

Alla luce dell'analisi di mercato svolta, in considerazione della buona dinamicità di mercato riscontrata, si procederà alla stima dell'uiu in parola determinando il valore di mercato attraverso una stima sintetica comparativa di tipo pluriparametrico applicando una metodologia derivata dal *Market Comparison Approach* (MCA).

3.5 Procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, (vedi paragrafo precedente);
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare.

3.5.1 Indagini dirette - Comparables

Le ricerche di mercato svolte hanno permesso di individuare cinque immobili che per tipologia possono essere utilizzati come comparables nel procedimento derivato dall'MCA.

Si riportano le relative schede descrittive. Tutti i *comparables* sono ubicati nell'immobile in valutazione.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO REP. 23385/11254 DOTT. DPLMNC61T47F205E
Prezzo (€):		350.000,00
Data dell'atto:		01/04/2019
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D28
Indirizzo	Toponimo	VIA GIOVANNI CIMABUE
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	215
	Particella	185
	Subalterno	65
	Categoria	A3
Ulteriori informazioni:		Appartamento piano 4

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO REP. 180949/14252 DOTT. CBZLSN52T10F023H
Prezzo (€):		280.000,00
Data dell'atto:		09/04/2018
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D28
Indirizzo	Toponimo	VIA GIOVANNI CIMABUE
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	215
	Particella	185
	Subalterno	31
	Categoria	A3
Ulteriori informazioni:		Appartamento piano 3

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO REP. 7748/6440 DOTT. BRTMMS66A31F205X
Prezzo (€):		250.000,00
Data dell'atto:		06/08/2018
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D28
Indirizzo	Toponimo	VIA GIOVANNI CIMABUE
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	215
	Particella	185
	Subalterno	60
	Categoria	A3
Ulteriori informazioni:		Appartamenti piani 2

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO REP. 741/425 DOTT. SRMMRC77P14C139C
Prezzo (€):		335.000,00
Data dell'atto:		27/07/2017
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D28
Indirizzo	Toponimo	VIA GIOVANNI CIMABUE
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	215
	Particella	185
	Subalterno	42
	Categoria	A3
Ulteriori informazioni:		appartamento piano 6

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO REP. N 86141/23434 DOTT DNPVDO57M28A783A
Prezzo (€):		220.000,00
Data dell'atto:		18/07/2017
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D28
Indirizzo	Toponimo	VIA GIOVANNI CIMABUE
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	215
	Particella	185
	Subalterno	37
	Categoria	A3
Ulteriori informazioni:		appartamento piano 5

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n

	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Consistenza

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98 allegato C (vedi paragrafo 1.3).

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale.

Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari C' e C'' sono desunti dalla pubblicazione specializzata *Prezzario tipologie edilizie*, curato dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, ed. DEI, maggiorati dei costi indiretti.

A8 Recupero ad uso abitativo di sottotetto di stabile situato in area centrale

Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza assoluta (%)	Incidenza (%)
1	Opere provvisorie	129.664,00	12,32%	60
2	Rimozione e demolizioni	27.670,00	2,75%	61
3	Nuove costruzioni (opere in c.a. e muratura perimetrale portante)	102.289,00	11,46%	60
4	Tetto ventilato e opere in rame	47.594,00	4,89%	60
5	Tavolato e acclimenti	26.496,00	2,91%	61
6	Intonaci	29.206,00	2,98%	61
7	Controllori in cartongesso	3.525,00	0,36%	60
8	Pavimenti galleggianti in gres	32.594,00	3,35%	61
9	Pavimenti galleggianti in legno	17.985,00	1,79%	61
10	Pavimenti tradizionali	3.680,00	0,37%	61
11	Rivestimenti servizi igienici/lucine	19.265,00	1,95%	61
12	Integrazioni	12.589,00	1,27%	61
13	Porte interne	19.069,00	2,04%	61
14	Lucernari	19.865,00	2,05%	60
15	Serramenti di facciata su strada e corte	48.675,00	4,16%	61
16	Impianti meccanici (riscaldamento e condizionamento)	163.427,00	15,67%	61
17	Assistenza muraria impianti meccanici	32.891,00	3,26%	61
18	Impianto idrico-sanitario	41.986,00	4,70%	61
19	Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	14.775,00	1,51%	61
20	Impianti elettrici	69.891,00	6,22%	60
21	Assistenza muraria impianti elettrici	26.005,00	2,66%	61
22	Prolungamento vari scale e impianti di elevazione	99.814,00	10,19%	60
23	Assistenza muraria impianti di elevazione	28.967,00	2,98%	60
Costo Totale		979.114,00	100,00%	50,64%

Tabella dei costi parametrici

979.114,00 / 520 = **1.882,91 €/m²** Costo Totale (%) dell'opera al m²

Maggiorazione per costi indiretti (%): **K = 29%**

Costo dell'opera in c.a. al m² (C_{ci} * K) = **€ 2.428,90**

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@pcc.agenziaentrate.it - up_milano@pcc.agenziaentrate.it

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti delle caratteristiche considerate derivano dalla sperimentazione svolta dallo scrivente ufficio nell'ambito del processo di rilevazione dei prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari iniziato nel 2011 all'indomani della pubblicazione del Manuale Operativo Stime e ultimato nel 2018.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E"- Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δ_{qi}).

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt_milano@pcc.agenziaterritorio.it

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali		COMPARABILI (C, = comparables)								
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Forma		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		ATTO REP. 2338/11254 DOIT. DPLM/KC/147/205E	ATTO REP. 1804/814252 DOIT. CRZL/SN/2715F023H	ATTO REP. 7748/6440 DOIT. BRTMUS/6A31F205X	ATTO REP. 741425 DOIT. SDBM/RIC/277H14C133C	ATTO REP. N. 0814123434 DOIT				
Prezzo o valore assunto (€)		350.000,00	280.000,00	250.000,00	335.000,00	220.000,00				
Epoca dato (Semestrale)		1/2019	1/2018	2/2018	2/2017	2/2017				1/2019
Comuna		MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO				MILANO
Indirizzo		VIA GIOVANNI CIMABUE	VIA GIOVANNI CIMABUE	VIA GIOVANNI CIMABUE	VIA GIOVANNI CIMABUE	VIA GIOVANNI CIMABUE				VIA GIOVANNI CIMABUE
Numero civico		15	15	15	15	15				15
Sezione										
Foglio		215	215	215	215	215				215
Partita		185	185	185	185	185				185
Subalterno		65	31	63	42	37				4
Denominazione della zona OMI		D08	D08	D08	D08	D08				D08
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ² 2.200,00 Massimo €/m ² 3.100,00	2.200,00 3.100,00	2.200,00 3.100,00	2.200,00 3.200,00	2.250,00 3.200,00				2.200,00 2.200,00
Valori all'epoca della stima		Minimo €/m ² 2.200,00 Massimo €/m ² 3.100,00	2.200,00 3.100,00	2.200,00 3.100,00	2.200,00 3.100,00	2.200,00 3.100,00				2.200,00 3.100,00
1/2019										
Consistenza negoziata		Superficie in m ² 131,00	Superficie in m ² 90,00	Superficie in m ² 92,00	Superficie in m ² 89,00	Superficie in m ² 81,00				Superficie in m ² 130,00
Livello di piano dell'ave		Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore				Primo
Orientamento prevalente dell'ave		E-O	E-O	SE-SO	E-O	NE-NO				E-O
Stato manufatto dell'ave		Normale	Ultimo	Normale	Ultimo	Normale				Normale
Numero di affacci		Due	Due	Uno	Due	Due				Due
Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale
Numero WC		Due	Uno	Uno	Uno	Due				Due

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.423/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pcc.agenziaterritorio.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	028	028	028	028	028	028	
Prezzo rilevato (€)	250.000,00	280.000,00	250.000,00	335.000,00	220.000,00	220.000,00	2.200,00
Epoca d'uso	Sensitività OMI di riferimento	1/20016	2/2018	2/2017	2/2017	2/2017	3.100,00
	Valore centrale OMI (€mq) (zona ed epoca comparabile)	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.725,00	2.725,00	575,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{com} \text{ epoca} \text{ stima} / V_{com} \text{ epoca} \text{ comparabile}$)	1,00	1,00	0,97	0,97	0,97	575,00
	Valore centrale OMI (€mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	1/2019
Prezzo unitario pc (€mq)	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{com} \text{ zona} \text{ subject} / V_{com} \text{ zona} \text{ comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.650,00
	Consistenza rappresentata STc (mq)	131	90	92	80	91	130
Prezzo unitario pc (€mq) (prezzo rilevato/sup. magg.)	2.671,76	3.111,11	2.717,39	3.764,04	2.417,58	2.417,58	1.625,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x Ia x II (€mq)		3.111,11	2.717,39	3.660,45	2.351,04	2.351,04	3.675,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x STc (€)		380.000,00	250.000,00	325.779,82	213.944,65	213.944,65	2.351,04
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	SI	SI	SI	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - up_milano@pcc.agenziaterritorio.it

IMMOBILI IN COMPARAZIONE																			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce			MIMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità a num.		
c1	Condiziona appoggiata	131,00	99,00	92,00	89,00	91,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	1,00,00	
c2	Livello di piano dell'usc.	Intermedio con ascensore	8,00	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	8,00										
c3	Quantitativo prevalenza dell'usc.	E-O	2,00	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	ME-NO	1,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	2,00
c4	Stato manutentivo dell'usc.	Normale	1,00	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	1,00										
c5	Numero di affacci	Due	1,00	Una	Due	1,00	Una	1,00	1,00										
c6	Qualità abitativa	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero VC	Due	1,00	Una	Due	1,00	Una	1,00	1,00										

PREZZI IMPLICITI																
N. ordine	Caratteristiche	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce		
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce										
c1	Condiziona appoggiata	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04	2.351,04		
c2	Livello di piano dell'usc.	12.600,00	10.000,00	9.000,00	11.728,07	7.702,02	11.728,07	7.702,02	11.728,07	7.702,02	11.728,07	7.702,02	11.728,07	7.702,02		
c3	Quantitativo prevalenza dell'usc.	5.950,00	4.790,00	4.250,00	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06		
c4	Stato manutentivo dell'usc.	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00	74.750,00			
c5	Numero di affacci	5.950,00	4.790,00	4.250,00	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06	5.538,26	3.637,06		
c6	Qualità abitativa	6.300,00	5.040,00	4.500,00	5.964,04	3.851,01	5.964,04	3.851,01	5.964,04	3.851,01	5.964,04	3.851,01	5.964,04	3.851,01		
c7	Numero VC	30.100,00	24.080,00	21.500,00	26.017,06	18.399,27	26.017,06	18.399,27	26.017,06	18.399,27	26.017,06	18.399,27	26.017,06	18.399,27		

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - up_milano@pcc.agenziaterritorio.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA
N	Identificativo	C1		C2		C3		C4		C5		C6		C7		
		Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	
C1	Consistenza raggiugnata	-1,00	-2.351,04	48,00	84.041,74	38,00	89.339,65	41,00	96.382,78	39,00	91.690,69					
C2	Livello di piano dell'uso	-2,00	-25.200,00	-2,00	-20.100,00	-1,00	-8.000,00	-2,00	-21.458,15	-2,00	-15.454,04					
C3	Orientamento prevalente dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.250,00	0,00	0,00	1,00	3.637,96					
C4	Stato manufattivo dell'uso	0,00	0,00	-1,00	-74.750,00	0,00	0,00	-1,00	-74.750,00	0,00	0,00					
C5	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
C6	Quantità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
C7	Numero WC	0,00	0,00	1,00	24.000,00	1,00	21.000,00	1,00	28.017,56	0,00	0,00					
CORREZIONE DEL PREZZO			-27.551,04		23.211,74		101.839,65		26.203,70		79.923,72					
	P _c		350.000,00		290.000,00		250.000,00		325.779,82		213.944,95					
	P _c + Σ ΔP _c		322.448,96		303.211,74		351.839,65		351.083,52		203.868,66					
	P _o anno		2.480,36		2.332,40		2.706,46		2.707,07		2.260,53					
	Δ _{anno} %		-0,65%		-6,61%		8,37%		8,41%		-9,49%					10%
1^a SINTESI			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					
	Valore 1 ^a sintesi (C)															324.669,80
	Prezzo unitario medio (1 ^a sintesi (C)/S)															2.497,46

3.6 Valore di mercato

Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i beni siano liberi da vincoli locativi;
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;

Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	324.669,80
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato, risulta essere pari a euro

324.500,00

CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa, con nota prot. n. 0009161 del 23/05/2019, (A.d.C. protocollo n. 16172 del 16 giugno 2019) ha manifestato la necessità di acquisire una stima del valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Milano Via Giovanni Cimabue n. 15 (foglio 215 particella 185 sub 4). L'Ente-CRI, proprietaria dell'unità immobiliare a seguito di un lascito ereditario, è intenzionata ad alienare la stessa attraverso asta pubblica.

Scopo della presente stima è la determinazione del valore di mercato all'attualità da porre a base d'asta dell'uiu in parola.

In considerazione dello scopo della stima, della tipologia dell'uiu e dell'attuale fase del mercato immobiliare residenziale sulla piazza di Milano è stato possibile procedere con una stima diretta per comparazione. Si è proceduto con una metodologia comparativa pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach* per la determinazione del valore di mercato.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ Il computo delle superfici è stato eseguito sulla base della planimetria presente nella banca dati catastale;
- ❖ L'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo, non gravato da vincoli legali e ipotecari e libero da affittanze;
- ❖ In data 05/09/2019 la scrivente Agenzia ha eseguito un sopralluogo esterno ed interno dell'unità immobiliare;
- ❖ La scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche, autorizzative e impiantistiche prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come perfettamente regolari;
- ❖ Il valore di mercato indicato nella presente relazione di stima è riferito all'uiu in una situazione urbanistico, edilizia, impiantistica e catastale che a livello normativo consenta la transazione di proprietà.

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore di mercato a base d'asta dell'unità immobiliare in stima all'attualità possa configurarsi in € **324.500,00** (euro trecentoventiquattromilacinquecento/00).

IL CAPO AREA

Giuseppina Vigna
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Gianluca Salamone
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente