

prot. n° 7387
AdC del 07/03/2019

oggetto

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare
ubicata in comune di:**

Garbagnate Milanese - via Bernardino Luini, 40

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Igino Tarchetti, 6 - Milano tel. +390262897441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.
Via Toscana, 12
00187 Roma

AdC prot. n° 7387 del 07.03.2019

Stima valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale ubicato in Garbagnate Milanese (MI)

via Bernardino Luini, n°40

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	4
1.4 Utilizzo	6
1.5 Identificazione catastale.....	6
1.6 Consistenza.....	7
PARTE SECONDA.....	8
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	8
2.1 Quadro normativo vigente.....	8
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	8
2.3 Descrizione urbanistica	8
2.3.1 Generalità	8
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	8
2.3.3 Destinazione urbanistica	9
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	11
2.5 Contratti di locazione.....	11
2.6 Servitù e altri diritti reali	11
PARTE TERZA	11
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	11
3.2 Scopo della stima	13
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	13
3.3.1 Le compravendite in Italia	13
3.3.2 Indicatori di mercato	14
✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	14
3.4 Metodologia estimativa utilizzata.....	15

3.5	Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	15
3.6	Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	16
3.7	Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	16
3.8	Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	17
3.9	Tabella dei Prezzi Impliciti	18
3.10	Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	18
3.11	Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	19
3.12	Determinazione del valore complessivo	22
3.13	Determinazione della quota di possesso	22
4	CONCLUSIONI.....	23

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 (ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, dell'immobile di seguito elencato:

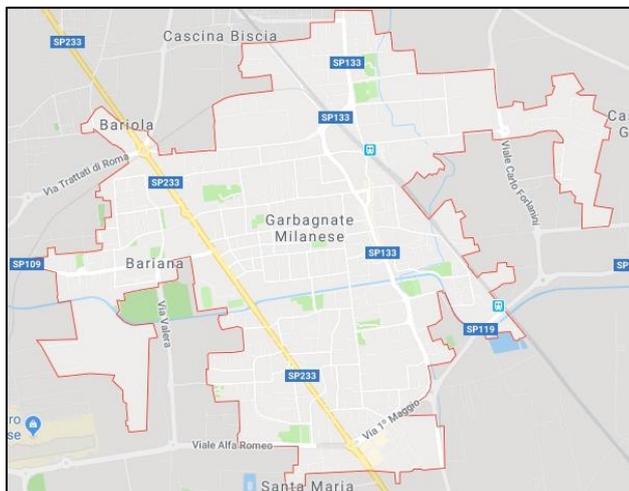
Comune	Foglio	Particella	Sub
Garbagnate Milanese	30	{ 30 31	{ 701 701

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

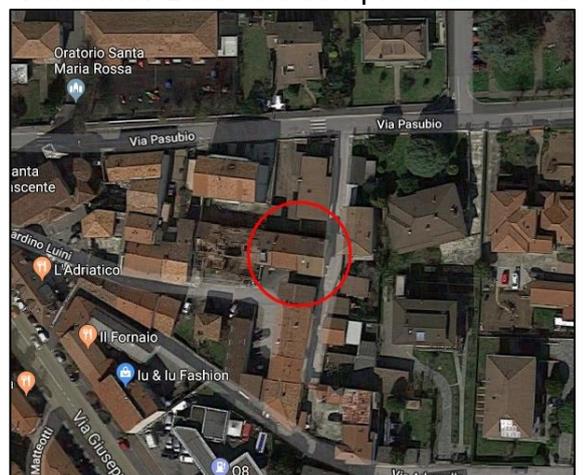
1.1 Notizie di carattere generale



A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Lainate, posto a soli 6 km. Molto agevoli sono anche i collegamenti ferroviari: la linea Milano-Laveno Mombello ha infatti uno scalo sul posto. Il comune di Garbagnate Milanese è inserito nel parco delle Groane, particolarmente interessante dal punto di vista geologico e botanico. Alla disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal capoluogo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella.

Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la



provinciale. È centro di gravitazione per i comuni vicini.
Il contesto in cui si trova l'immobile è edificato principalmente come residenziale.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composto da un corpo di fabbrica che si eleva per due piani fuori terra più il piano solaio. Le facciate e le parti comuni risultano, al momento del sopralluogo, ben tenute in considerazione della vetustà del fabbricato. Lo stabile è dotato di riscaldamento, impianto citofonico, elettrico e telefonico.

I prospetti di facciata sono del tipo modulare con finestre, porte finestre e balconi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio sono le seguenti:

- Struttura portante (travi e pilastri) in c.a. gettato in opera;
- Solai in latero cemento;
- Copertura a falde inclinate;
- Murature perimetrali di tamponamento in laterizio.

La dotazione impiantistica è la seguente:

- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento;
- impianto idrico-sanitario.



Facciata esterna principale



Facciata esterna secondaria

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è distribuita su due livelli con ingresso indipendente. Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina, un servizio igienico e una scala che conduce al primo piano in cui si trovano tre camere, un servizio igienico e due balconi. Completa la proprietà la presenza di una piccola area scoperta al piano terra.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità è stato valutato normale in relazione alla vetustà.

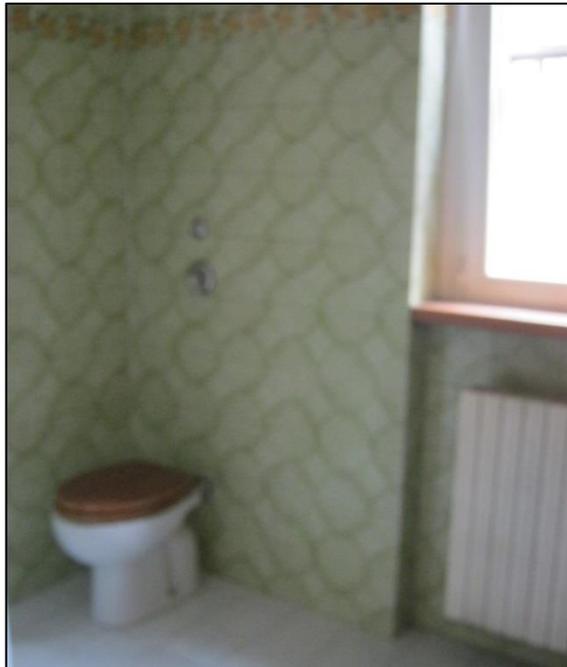
Si segnala che nella planimetria catastale non è rappresentato il solaio.



Cucina



Soggiorno



Bagno 1



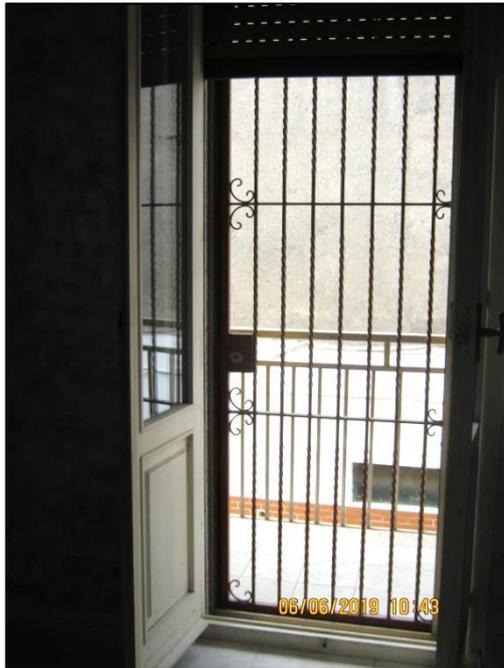
Bagno 2



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Solaio

1.4 Utilizzo

L'unità immobiliare è utilizzata come abitazione.

1.5 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	30	30	701			A/3	3	6,5 vani	Totale: 105 m ²	Euro 469,98
		31	701						Totale escluse aree scoperte***: 102 m ²	

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA BERNARDINO LUINI n. 40 piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D912 - Sezione - Foglio 30 - Particella 30

Intestati

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA	01906810583*	(1) Proprietà per 1/3
2 BORGHI Anna Maria Giulietta nata a OSTIGLIA il 17/10/1951	BRGNMR51R57G186X*	(1) Proprietà per 1/3
3 BORGHI Lucia nata a GARBAGNATE MILANESE il 13/12/1959	BRGLCU59T53D912Q*	(1) Proprietà per 1/3

Dati derivanti da TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/10/2013 protocollo n. MI0728977 Voltura in atti dal 12/11/2015 Repertorio n.: 14495 Rogante: PASSARO GABRIELLA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 3592 del 11/11/2015 PUBBL. TESTAMENTO OLOGRAFO (n. 62625.1/2015)

Estratto di mappa



1.6 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.

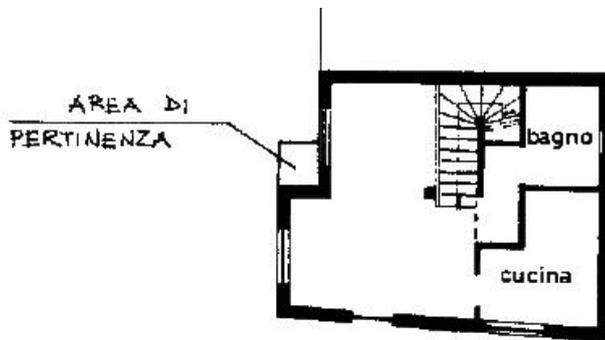
Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98):

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Garbagnate Milanese	A03		30	30-31	701-701
Tipologia Poligono	Superficie totale ^(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	102	102	1	102,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	0	0	0,25	0,00	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	8	8,00	0,30	2,40	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	1	1,00	0,10	0,10	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
(*) Superficie Totale Ragguagliata				105	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
(**) Fonte: planimetria catastale					

La superficie lorda commerciale dell'unità in valutazione differisce leggermente da quella indicata in visura in quanto nelle planimetria, come già indicato nel paragrafo 1.3, non è stato rappresentato il solaio, raggiungibile da scala interna.



Piano terra



Piano primo

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non risulta pervenuto alcun documento attestante che l'immobile sia assoggettato a vincoli storici, ambientali, paesaggistici, culturali, artistici o monumentali.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

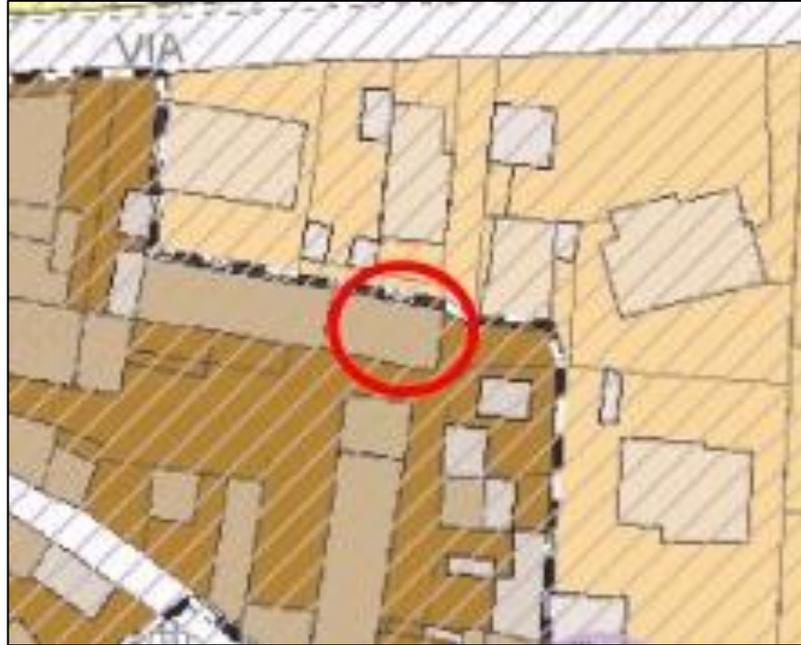
2.3.1 Generalità

Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Garbagnate Milanese, strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 nella seduta del 30 dicembre 2013.

2.3.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Garbagnate Milanese il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno del Tessuto Nucleo di antica Formazione (NaF).

Piano delle Regole – Tavola n.2.4pr – Classificazione in ambiti territoriali omogenei



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
 Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Legenda

- Confine comunale
- Sistema idrografico
- PLIS del Lura

TITOLO II - TUTELE SOVRAORDINATE

- art. 1 pr - Adeguamento della disciplina urbanistica alla pianificazione sovraordinata
- Vincoli D.Lgs. 42/2004
- Limite area di rispetto cimiteriale (Reg. R.L. 6/2004 e s.m.i.)
- art. 2 - Adeguamento al PTC del Parco Regionale delle Groane
- art. 3 pr - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica
- Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici (D. Lgs 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693)
- Pozzi pubblici
- Area di tutela assoluta (10 m raggio)
- Area di rispetto (200 m raggio)
- art. 4 pr - Polizia idraulica ai sensi della Dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.
- Studio reticolo idrografico principale e minore
- Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica (ai sensi della d. gr. 1 agosto 2003 n.7/13650 e s.m.i.) (partire favorevole Regione Lombardia in data 16/08/2011, protocollo n. AEO1.2011.0007347)
- art. 4BIS - Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (AAS)

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- art. 29 - (NAF) Nuclei di Antica Formazione
- art. 29 pr - Tessuto: Nucleo di Antica Formazione (NAF).
- art. 30 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione
- art. 31 pr - (TUC-r1) Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario
- art. 32 pr - (TUC-r2) Tessuto residenziale aperto ad alta densità
- art. 33 pr - (TUC-r3) Tessuto residenziale aperto a medio-alta densità
- art. 34 pr - (TUC-r4) Tessuto residenziale aperto a media densità
- art. 35 pr - (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità
- art. 36 pr - (TUC-t) Tessuto terziario e ricettivo
- art. 37 pr - (TUC-c) Tessuto commerciale

- art. 38 pr - (TUC-p1) Tessuto produttivo saturo
- art. 39 pr - (TUC-p2) Tessuto produttivo di completamento
- art. 40 pr - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convezionato
- art. 68 pr - Fascia di riqualificazione ambientale

Prescrizioni particolari

- Allineamento di cortina edilizia

CAPO II - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI

- art. 41 - Ambiti agricoli omogenei
- art. 42 pr - (A-p) Ambito agricolo produttivo
- art. 43 pr - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli
- art. 44 pr - Attività florovivaistica

TITOLO VII - NORMA TRANSITORIA E FINALE

- art. 72 pr - Norma transitoria
- Pianificazione attuativa vigente

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

- art. 25 ps - Individuazione perimetro per istruzione ampliamento PLIS del Lura
- art. 11 ps - Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- art. 12 ps - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- art. 13 ps - Servizi privati
- art. 22 ps - Ambiti di Compensazione
- art. 15 ps - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità
- Impianti di distribuzione carburante per autotrazione
- Sedi del trasporto su ferro
- Sedi del trasporto su ferro in previsione
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto interrata
- Viabilità di progetto
- Viabilità sovralocale di progetto

Vincoli infrastrutture della mobilità e reti tecnologiche

- Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992)
- Linea elettrodotto 132 kv
- Fascia di rispetto degli elettrodotti 132 Kv (10 m) (D.P.C.M. 8-7-2003)
- Metanodotto DN250 - esistente
- Metanodotto DN250 - di progetto
- Fascia di vincolo metanodotto

Fonte: elaborazioni Centro Studi PIM

2.3.3 Destinazione urbanistica

Art. 29 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione urbana le parti del Tessuto urbano consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.

2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004
3. Il PdR delimita come nuclei di antica formazione i centri urbani originari di Garbagnate e delle frazioni di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo, Biscia, perimetrare sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000.
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, l'elaborato cartografico 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per i nuclei di antica formazione (naf)", individua le categorie di cui si compongono i nuclei di antica formazione classificandoli come segue: - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;
- **EVS** edificio di valore storico;
 - **EVA** edificio di valore architettonico e/o ambientale;
 - **ECT** edificio civile tradizionale;
 - **ECO** edificio di completamento o sostituzione;
 - **ERA** edificio rustico agricolo;
 - **EES** edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
 - **AES** accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
 - **S** edificio pubblico o di uso pubblico;
 - **SM** edificio pubblico o di uso pubblico vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04.

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto: - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
 - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
 - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
 - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

Destinazione d'uso

7. Nei nuclei di antica formazione (naf) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
8. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme: - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
- le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
 - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5**.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 21 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma 12, sono assentibili a mezzo di:
- a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
 - b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto

edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;

c) piano attuativo per le "Zone fornaci" ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, previo positivo parere del Parco medesimo, redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, ovvero le norme tecniche di attuazione del Piano di Settore delle Fornaci e relative Schede. 10. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi edilizi ammessi disciplinati nel "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.). Tuttavia, ai soli fini valutativi, lo scrivente Ufficio, non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse come perfettamente regolari.

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

La scrivente Agenzia non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'Ente Committente in merito a servitù o altri diritti reali gravanti sul complesso in esame, si procederà pertanto alla valutazione considerando lo stesso come libero da pesi e gravami legali.

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, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'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 (monoparametrici, 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, compiuta 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 altre 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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, all'attualità dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI), via Bernardino Luini, 40.

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)*".¹

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

3.3.1 Le compravendite in Italia²

Con il quarto trimestre del 2018 diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione, con un tasso di crescita tendenziale del 9,3% (il più alto degli ultimi due anni); il dato destagionalizzato del NTN ha ormai superato il livello di fine 2011, risultando il più alto dell'intera serie storica.

Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord Est, +12,5%, tasso tendenziale prossimo a quello del trimestre precedente e nel Centro, +12,4%, con una sensibile accelerazione rispetto al +7,0% del trimestre precedente; anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%). Su scala nazionale, la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%); è interessante notare come tale dinamica sia interamente concentrata nella macroarea del Nord Ovest, mentre le altre quattro macroaree presentano un andamento opposto (Tabella 1). Le variazioni in termini di superficie, descritte in Tabella 2, non si discostano in modo significativo da quanto osservato per le unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m², valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2018

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/IV 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	16.406	14.089	17.050	13.551	18.200	2,0%	10,9%
Non capoluoghi	37.011	29.249	36.440	30.071	39.466	5,9%	6,6%
Nord Ovest	53.417	43.339	53.490	43.623	57.667	4,7%	8,0%
Capoluoghi	9.418	7.678	9.823	8.277	10.540	11,3%	11,9%
Non capoluoghi	20.463	16.303	20.704	18.264	23.088	13,4%	12,8%
Nord Est	29.881	23.982	30.527	26.541	33.628	12,7%	12,5%
Capoluoghi	14.236	12.232	14.867	12.582	15.888	6,2%	11,6%
Non capoluoghi	16.496	13.828	16.580	14.589	18.642	7,7%	13,0%
Centro	30.732	26.060	31.448	27.171	34.530	7,0%	12,4%
Capoluoghi	6.801	5.924	6.913	5.545	7.035	6,1%	3,4%
Non capoluoghi	19.166	16.241	18.460	16.088	20.050	2,0%	4,6%
Sud	25.967	22.165	25.373	21.634	27.086	3,0%	4,3%
Capoluoghi	4.310	4.180	4.634	3.873	4.622	1,7%	7,2%
Non capoluoghi	8.522	7.551	8.222	7.767	9.536	9,8%	11,9%
Isole	12.832	11.731	12.855	11.640	14.158	7,0%	10,3%
Capoluoghi	51.171	44.105	53.288	43.829	56.285	5,4%	10,0%
Non capoluoghi	101.657	83.172	100.406	86.780	110.783	7,3%	9,0%
Italia	152.828	127.277	153.693	130.609	167.068	6,6%	9,3%

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media m ²
Nord Ovest	57.667	8,0%	5.866.476	7,7%	101,7	-0,2
Nord Est	33.628	12,5%	3.825.834	12,2%	113,8	-0,3
Centro	34.530	12,4%	3.630.059	12,7%	105,1	0,3
Sud	27.086	4,3%	2.884.484	5,2%	106,5	0,9
Isole	14.158	10,3%	1.501.700	10,0%	106,1	-0,3
Italia	167.068	9,3%	17.708.552	9,4%	106,0	0,1

3.3.2 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei seguenti indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono qui di seguito riportate.

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 1
Descrizione: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1600	2150	L	5	6,3	L	3,8	3,5	F	30	32
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,6	4,8	L	3,6	3,8	F	30	32
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,4	L	5,3	5,3	F		
Abitazioni civili	O		1500	2000	L	4,9	5,9	L	3,9	3,5	F	27	29
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3,4	4,6	L	3,9	3,8	F	27	29

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1150	1600	L	6	8,2	L	6,3	6,2	F		
Magazzini	N	P	490	540	L	2,7	3,2	L	6,6	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1050	1350	L	4,2	6	L	4,8	5,3	F	23	24

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	800	L	4,3	5	L	7,4	7,5	F	21	23
Capannoni industriali	N	P	600	750	L	3,8	4,8	L	7,6	7,7	F	17	19
Laboratori	N	P	600	700	L	3,7	4,5	L	7,4	7,7	F		

3.4 Metodologia estimativa utilizzata

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. La presente valutazione riguarda un immobile per la quota di proprietà dell'Ente-CRI ubicato nel comune di Garbagnate Milanese. Nella fattispecie si è ritenuto ragionevole scegliere come metodologia estimativa più appropriata, essendoci in zona un mercato sufficientemente dinamico delle compravendite di beni similari, quella comparativa multiparametrica (MCA) per la determinazione del più probabile valore di mercato.

3.5 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso

di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

3.6 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

3.7 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

($V_{OMI\ es}$)= il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (C_i);

($V_{OMI\ ec}$)= il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (C_i). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$K_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$K_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Per quanto sopra indicato, i *comparables* individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

come estremo inferiore il valore minimo OMI (V_{OMImin}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

come estremo superiore il valore massimo OMI (V_{OMImax}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

$$\text{range di ammissibilità } V_{min}^{OMI} < p'_{cj} < V_{max}^{OMI}$$

ove, con p'_{cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{cj} diviso la superficie ragguagliata S_{Tcj} .

3.8 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente "Scheda degli Elementi di Comparazione". Tale scheda prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Il peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

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				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente)	tipologia sottozona	zona comparabile
			degradata	0
			normale	1
			ricercata	2
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0	
		normale	1	
		ottimo	2	
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		
	C ₅₋₁₂	livello di piano - ascensore	tipologia edificio	con ascensore senza ascensore
			0 seminterrato	0 0
			1 terra	3 3
			2 rialzato	5 5
3 primo	6 6			

CARATTERISTICHE				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
			4 secondo	7 5
			5 intermedio	8 7 - n
			6 ultimo	9 8 - n
			7 attico	13 12 - n
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0
			Nord - Est / Nord - Ovest	1
			Est / Ovest	2
			Sud - Est / Sud - Ovest	3
			Sud	4
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0
			normale	1
			ottimo	2
	C ₉	qualità distributiva	scadente	0
			normale	1
			ottimo	2
	C ₁₀	numero di affacci	1	1
			2	2
3			3	
4			4	
>4			5	
C ₁₁	numero bagni	1	1	
		2	2	
		>2	3	

3.9 Tabella dei Prezzi Impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (P_{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 (p_{Cmin}) riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

3.10 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 (Δq_i). 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:

$$P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Viene effettuata la verifica dei risultati che tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza stimale e cioè 10% dal valore medio determinato. Eventuali prezzi corretti che si

discostino eccessivamente dal valore medio determinato vengono scartati e il valore di mercato viene ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

3.11 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

Si riportano di seguito, per ciascuna unità rappresentativa di ogni classe di superficie, le seguenti tabelle di calcolo (che vengono sinteticamente descritte nei contenuti e riportate a seguire):

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 "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 (pci) per i suddetti coefficienti. Viene 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.

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 "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.

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 (Δq_i). 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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.

genzia entrate		Ufficio Provinciale di Milano - Territorio							
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - CAP 20121 - Tel. 0263697441 - Fax 0263697687 - email: up_milano@agenziaentrate.it									
Riferimento uiu		Foglio: 30							
		Mappale: 30-31							
		Subalterno: 701-701							
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
DATI			COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA (subject)	
Denominazione	unità di misura		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
identificativi	posizionali	comune	(testo)	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese
		Indirizzo	(testo)	Via Pasubio, 27	Via Morvico, 122	Via Pedoriana, 73	Via Giuseppe Mazzini, 9	Via Delle Groane, 19	Via Bernardino Luini, 40
	catastrali	foglio	n°	29	28	12	28	7	30
		particella	n°	102	101	60	25	98	30-31
		subalterno	n°	24	22	64	17	10	701-701
dati generali	natura dato	reperitorio / raccolta	n°	3138 V22885	8 V71	10222 V4871	287/249	32545/23810	
		notario o agenzia	(testo)	CNTGU067S30H501W	SCLMRC85C48963K	CEZLSN52110F023H	NRD5LL89062F839P	CNTGU067S30H501W	
		data di stipula	gg/mm/aa	05/04/2018	06/07/2018	25/07/2018	12/11/2018	14/11/2018	
	Prezzo	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	prezzo o offerta complessiva	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	epoca comparabile	semestre	n°	1	2	2	2	2	2
		anno	n°	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D1	D1	D1	D1	D1
		fascia	(testo)	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
		tipologia	(testo)	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili
minimo		€/m ²	1050	1050	1050	1050	1050	1050	
	massimo	€/m ²	1450	1450	1450	1450	1450	1450	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)	signorile	civile	civile	civile	civile	civile
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Unità immobiliare	superfici ragguagliate	m ²	87	99	86	90	87	105	
	prezzo o offerta unitaria	€/m ²	1.494	1.313	1.337	1.333	1.379		
	livello di piano	ascensore	si / no	si	si	si	no	no	no
		n° piani f.t. dell'edificio	N°	7	7	9	3	4	2
		(testo)	secondo	intermedio	intermedio	secondo	primo	terza	
	orientamento prevalente	Nord, Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Sud, Ovest	(testo)	S(sud)	S(sud)	SE-SO (sudest-sudovest)	E-O(est-ovest)	N(nord)	S(sud)
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	qualità distributiva	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale	
	numero di affacci	N°	3	1	2	3	2	3	
numero bagni	N°	1	1	1	2	1	2		

Riferimento uiu		Foglio: 30		Mappale: 30-31		Subalterno: 701-701		
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								
DATI DI INPUT		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
prezzo - offerta - valore		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Semestri OMI	semestre OMI epoca comparable	12018	2 2018	15 000,00	20 000,00	2018		
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00		
	valore massimo OMI	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00		
	semestre OMI epoca subject	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2	2018
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	1050	1050	1050	1050	1050	1050	
Epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparable (V _{OMI,ec})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	C' (€mq)	575,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI,es})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da scadente a normale	
	coefficiente di epoca k _e = V _{OMI,es} / V _{OMI,ec}	100	100	100	100	100	C'' (€mq)	575,00
Localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparable (V _{OMI,zc})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da normale a ottimo	
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI,zs})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	
	coefficiente di localizzazione k _l = V _{OMI,zs} / V _{OMI,zc}	100	100	100	100	100		
Consistenza ragguagliata		87	99	86	90	87	105	
TEST DI AMMISSIBILITÀ A'	Prezzo unitario p _{Ci} (€mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S_{min}} (€mq)	475,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _{Ci} (€mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S_{max}} (€mq)	2.025,00
	Prezzo omogeneizzato P' _{Ci} (€)	130.000,00	130.000,00	15.000,00	120.000,00	120.000,00	p _{Ci,min} (€mq)	1313,13
Dato ammissibile (SI o NO)		Si	Si	Si	Si	Si		

Foglio: 30		Mappale: 30-31		Subalterno: 701-701							
TABELLA "C" - DATI											
CARATTERISTICHE					COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)			IMMOBILE IN STIMA			
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Edificio	C ₁	Localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1	1	
			normale	1							
			ricercata	2							
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica) civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica) signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	0 1 2	2	1	1	1	1		
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	1	1	1	1		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata			87	99	86	90	87	105	
	C ₅₋₁₂	livello di piano -ascensore	tipologia edificio	con ascensore senza ascensore	1 0	1	1	1	0	0	0
			0 seminterrato	0	7	8	8	5	6	3	
			1 terra	3							
			2 rialzato	5							
			3 primo	6							
			4 secondo	7							
			5 intermedio	8							
	6 ultimo	9									
	7 attico	13									
	C ₆	orientamento prevalente	Nord Nord - Est / Nord - Ovest Est / Ovest Sud - Est / Sud - Ovest Sud	0 1 2 3 4	4	4	3	2	0	4	
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0	1	1	1	1	1	1		
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio) di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	1 2								
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	1	1	1	1		
C ₉	qualità distributiva	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	1	1	1	1		
C ₁₀	numero di affacci	1	1	3	1	2	3	2	3		
		2	2								
		3	3								
		4	4								
		>4	5								
C ₁₁	numero bagni	1	1	1	1	1	2	1	2		
		2	2								
		>2	3								

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{Ci}	COMPARABILI				
						Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Ci}	€	10,00%	13.000,00	13.000,00	11.500,00	12.000,00	12.000,00
	C ₂	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{Ci}	€	4,50%	5.850,00	5.850,00	5.175,00	5.400,00	5.400,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	K _{C3} x S _{Ci}	€	225,00	19.575,00	22.275,00	19.350,00	20.250,00	19.575,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	K _{C4} x P _{min}	€/mq	1,00	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13
	C ₅	livello di piano	K _{C5} x P _{Ci}	€	3,60%	4.680,00	4.680,00	4.140,00	4.320,00	4.320,00
	C ₆	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{Ci}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{Ci}	€	2,60%	3.380,00	3.380,00	2.990,00	3.120,00	3.120,00
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	K _{C8} x S _S	€	575,00	60.375,00	60.375,00	60.375,00	60.375,00	60.375,00
	C ₉	qualità distributiva	K _{C9} x P _{Ci}	€	1,80%	2.340,00	2.340,00	2.070,00	2.160,00	2.160,00
	C ₁₀	numero affacci	K _{C10} x P _{Ci}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₁₁	numero bagni	K _{C11} x P _{Ci}	€	8,60%	11.180,00	11.180,00	9.890,00	10.320,00	10.320,00
	C ₁₂	presenza ascensore	K _{C12} x P _{Ci}	€	10,10%	13.130,00	13.130,00	11.615,00	12.120,00	12.120,00

CARATTERISTICHE		TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										IMMOBILE IN STIMA - subject S	
elemento	sigla	nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
			quantità o punteggi	correzioni prezzo									
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Prezzo unitario medio (€/m ²) 1.218,00 % di scostamento accettato 10,00% Valore (€) 127.890,00
	C ₂	tipologia architettonica	-1	-5.850,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	18,0	23.636,36	6,0	7.878,79	19,0	24.949,49	15,0	19.696,97	18,0	23.636,36	
	C ₅	livello di piano	-4	-18.720,00	-5	-23.400,00	-5	-20.700,00	-2	-8.640,00	-3	-12.960,00	
	C ₆	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	1	1.955,00	2	4.080,00	4	8.160,00	
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₉	qualità distributiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₁₀	numero affacci	0	0,00	2	4.420,00	1	1.955,00	0	0,00	1	2.040,00	
	C ₁₁	numero bagni	1	11.180,00	1	11.180,00	1	9.890,00	0	0,00	1	10.320,00	
	C ₁₂	presenza ascensore	-1	-13.130,00	-1	-13.130,00	-1	-11.615,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	-2.883,64	∑ ΔP _i	-13.051,21	∑ ΔP _i	6.434,49	∑ ΔP _i	15.136,97	∑ ΔP _i	31.196,36	
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	130.000,00	P' _{Cb}	130.000,00	P' _{Cc}	115.000,00	P' _{Cd}	120.000,00	P' _{Ce}	120.000,00	
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + ∑ ΔP _i	127.116,36	P' _{Cb} + ∑ ΔP _i	116.948,79	P' _{Cc} + ∑ ΔP _i	121.434,49	P' _{Cd} + ∑ ΔP _i	135.136,97	P' _{Ce} + ∑ ΔP _i	151.196,36	
	prezzo unitario corretto finale		P' _{Ca}	1.210,63	P' _{Cb}	1.113,80	P' _{Cc}	1.156,52	P' _{Cd}	1.287,02	P' _{Ce}	1.439,97	
	scostamento percentuale		Δ %	-2,5%	Δ %	-10,3%	Δ %	-6,9%	Δ %	3,7%	Δ %	16,0%	
Esito 2ª sintesi valutativa			Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		

Il comparable C_b e il comparable C_e vengono scartati in quanto il prezzo corretto è fuori dai limiti della tolleranza considerata del ± 10%.

3.12 Determinazione del valore complessivo

Per quanto calcolato ed esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione sia pari, in c.t., a 127.890,00 €.

3.13 Determinazione della quota di possesso

Da quanto su esposto scaturisce un valore a libero riferito alla quota di possesso pari a:

$$V_{qp} = V * Q_p = 127.890,00 \text{ €} * 1/3 = 42.630,00 \text{ €}$$

Dove:

V = valore complessivo: 127.890,00 €

Q_p = quota di possesso

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 richiedeva la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 (rif. ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) veniva stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

In considerazione dello scopo della stima è stato possibile procedere con una stima per comparazione pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach*.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- ❖ l'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo in relazione alla vetustà, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- ❖ si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- ❖ 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;
- ❖ non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- ❖ qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. 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 complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a 127.890,00 € mentre quello riferito alla sola quota di possesso della Committenza, possa configurarsi in **42.630,00 €** (quarantaduemilaseicentotrenta/00 euro).

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

prot. n° 7387
AdC del 07/03/2019

oggetto

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare
ubicata in comune di:**

Garbagnate Milanese - via Bernardino Luini, 40

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Igino Tarchetti, 6 - Milano tel. +390262897441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.
Via Toscana, 12
00187 Roma

AdC prot. n° 7387 del 07.03.2019

Stima valore di mercato di un immobile a destinazione produttiva ubicato in Garbagnate Milanese (MI)

via Bernardino Luini, n°40

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	4
1.4 Utilizzo	5
1.5 Identificazione catastale.....	5
1.6 Consistenza.....	6
PARTE SECONDA	7
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	7
2.1 Quadro normativo vigente.....	7
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	7
2.3 Descrizione urbanistica	7
2.3.1 Generalità	7
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	8
2.3.3 Destinazione urbanistica	9
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	10
2.5 Contratti di locazione.....	10
2.6 Servitù e altri diritti reali	10
PARTE TERZA	10
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	10
3.2 Scopo della stima	12
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	12
3.3.1 Le compravendite in Italia	12
3.3.2 Indicatori di mercato	13
✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	13
3.4 Metodologia estimativa utilizzata.....	13

3.5	Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	14
3.6	Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	14
3.7	Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	15
3.8	Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	15
3.9	Tabella dei Prezzi Impliciti	16
3.10	Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	16
3.11	Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	17
3.12	Determinazione del valore complessivo	20
3.13	Determinazione della quota di possesso	20
4	CONCLUSIONI.....	20

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 (ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, dell'immobile di seguito elencato:

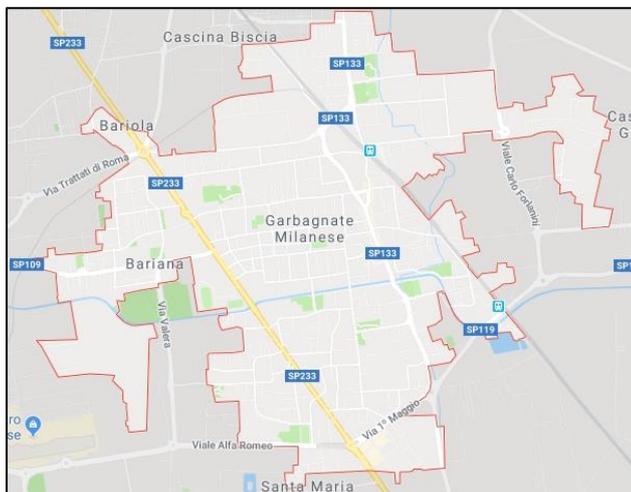
Comune	Foglio	Particella	Sub
Garbagnate Milanese	30	37	1

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

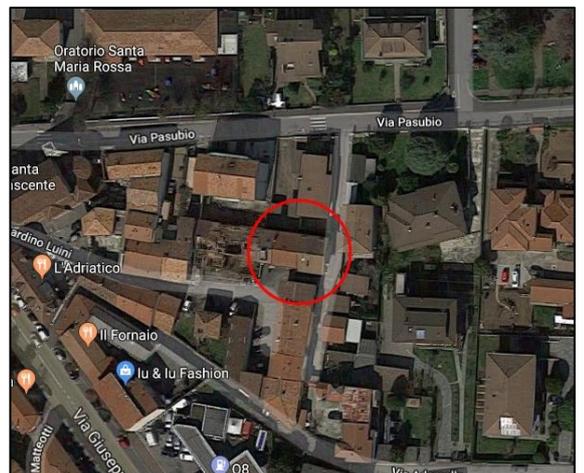
1.1 Notizie di carattere generale



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella. Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Lainate, posto a soli 6 km. Molto agevoli sono anche i collegamenti ferroviari: la linea Milano-Laveno Mombello ha infatti uno scalo sul posto. Il comune di Garbagnate Milanese è inserito nel parco delle Groane, particolarmente interessante dal punto di vista geologico e botanico. Alla disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal capoluogo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella.

Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la



provinciale. È centro di gravitazione per i comuni vicini.
Il contesto in cui si trova l'immobile è edificato principalmente come residenziale.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composto da un corpo di fabbrica che si eleva per due piani fuori terra più il piano solaio. Le facciate e le parti comuni risultano, al momento del sopralluogo, ben tenute in considerazione della vetustà del fabbricato. Lo stabile è dotato di riscaldamento, impianto citofonico, elettrico e telefonico.

I prospetti di facciata sono del tipo modulare con finestre, porte finestre e balconi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio sono le seguenti:

- Struttura portante (travi e pilastri) in c.a. gettato in opera;
- Solai in latero cemento;
- Copertura a falde inclinate;
- Murature perimetrali di tamponamento in laterizio.

La dotazione impiantistica è la seguente:

- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento;
- impianto idrico-sanitario.



Facciata esterna principale



Facciata esterna secondaria

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra ed è composta da un unico locale di ampie dimensioni.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità è stato valutato normale in relazione alla vetustà.



Interno



Interno

1.4 Utilizzo

L'unità immobiliare è utilizzata come laboratorio.

1.5 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	30	37	1			C/3	4	40 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 84,70 L. 1.64.000

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA BERNARDINO LUINI n. 40 piano: T;
Annotazioni classamento cautelativo

Mappali Terreni Correlati

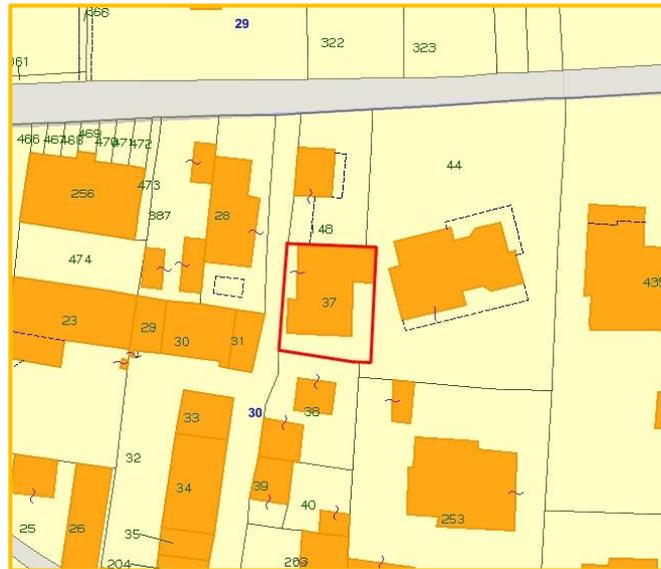
Codice Comune D912 - Sezione - Foglio 30 - Particella 37

Intestati

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA	01906810583*	(1) Proprietà per 4/18
2 BORGHI Anna Maria Giulietta nata a OSTIGLIA il 17/10/1951	BRGNMRS1R57G186X*	(1) Proprietà per 7/18
3 BORGHI Lucia nata a GARBAGNATE MILANESE il 13/12/1959	BRGLCU59T53D912Q*	(1) Proprietà per 7/18

Dati derivanti da TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/10/2013 protocollo n. MI0728977 Voltura in atti dal 12/11/2015 Repertorio n.: 14495
Rogante: PASSARO GABRIELLA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 3592 del 11/11/2015 PUBBL. TESTAMENTO OLOGRAFO (n. 62625.2/2015)

Estratto di mappa



1.6 Consistenza

Superficie commerciale

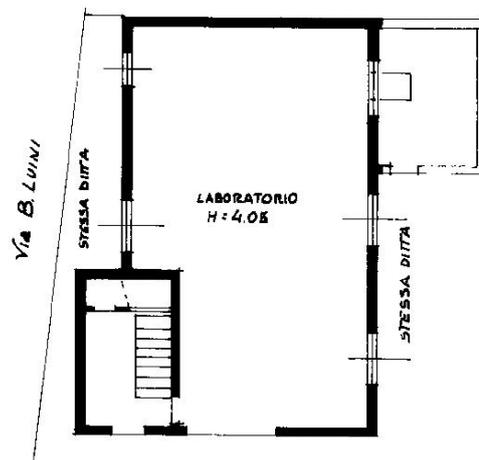
Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98.

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98):

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Garbagnate Milanese	A03		30	37	2
Tipologia Poligono	Superficie totale(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	83	83	1	83,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	0	0	0,25	0,00	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	0	0,00	0,30	0,00	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	0	0,00	0,10	0,10	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
	(*) Superficie Totale Ragguagliata			83	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
	(**) Fonte: planimetria catastale				



PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non risulta pervenuto alcun documento attestante che l'immobile sia assoggettato a vincoli storici, ambientali, paesaggistici, culturali, artistici o monumentali.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

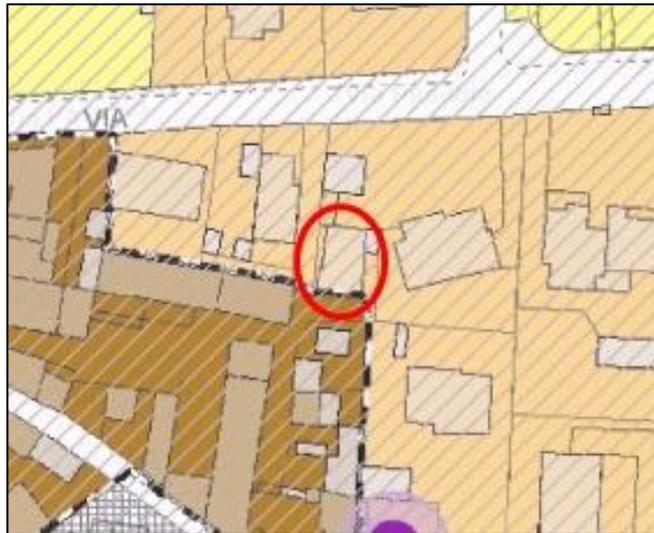
Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Garbagnate Milanese, strumento urbanistico di

riferimento ai fini valutativi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 nella seduta del 30 dicembre 2013.

2.3.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Garbagnate Milanese il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno del Tessuto Residenziale Aperto A Bassa Densità' (TUC-R5).

Piano delle Regole – Tavola n.2.4pr – Classificazione in ambiti territoriali omogenei



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
 Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

<p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Confine comunale ☐ Sistema idrografico ☐ PLIS del Lura <p>TITOLO II - TUTELE SOVRAORDINATE</p> <ul style="list-style-type: none"> art. 1 pr - Adeguamento della disciplina urbanistica alla pianificazione sovraordinata ● Vincoli D.Lgs. 42/2004 --- Limite area di rispetto cimiteriale (Reg. R.L. 8/2004 e s.m.i.) art. 2 - Adeguamento al PTC del Parco Regionale delle Groane art. 3 pr - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica ● Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici (D. Lgs 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693) ● Pozzi pubblici ● Area di tutela assoluta (10 m raggio) ☐ Area di rispetto (200 m raggio) art. 4 pr - Polizia idraulica ai sensi della Dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i. — Studio reticolo idrografico principale e minore — Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica (ai sensi della d.g.r. 1 agosto 2003 n.7/13650 e s.m.i.) (parere favorevole Regione Lombardia in data 10/06/2011, protocollo n. AE01.2011.00073-47) ☐ art. 4BIS - Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (AAS) <p>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE</p> <p>CAPO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ art. 29 - (NAF) Nuclei di Antica Formazione ☐ art. 29 pr - Tessuto: Nucleo di Antica Formazione (NAF). art. 30 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione ☐ art. 31 pr - (TUC-r1) Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario ☐ art. 32 pr - (TUC-r2) Tessuto residenziale aperto ad alta densità ☐ art. 33 pr - (TUC-r3) Tessuto residenziale aperto a medio-alta densità ☐ art. 34 pr - (TUC-r4) Tessuto residenziale aperto a media densità ☐ art. 35 pr - (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità ☐ art. 36 pr - (TUC-t) Tessuto terziario e ricettivo ☐ art. 37 pr - (TUC-c) Tessuto commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> ☐ art. 38 pr - (TUC-p1) Tessuto produttivo saturo ☐ art. 39 pr - (TUC-p2) Tessuto produttivo di completamento ☐ art. 40 pr - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ☐ art. 68 pr - Fascia di riqualificazione ambientale Prescrizioni particolari — Allineamento di cortina edilizia <p>CAPO II - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI</p> <p>art. 41 - Ambiti agricoli omogenei</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ art. 42 pr - (A-p) Ambito agricolo produttivo ☐ art. 43 pr - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli ☐ art. 44 pr - Attività florovivaistica <p>TITOLO VII - NORMA TRANSITORIA E FINALE</p> <p>art. 72 pr - Norma transitoria</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Pianificazione attuativa vigente <p>AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ art. 25 ps - Individuazione perimetro per istituzione ampliamento PLIS del Lura ☐ art. 11 ps - Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ☐ art. 12 ps - Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico ☐ art. 13 ps - Servizi privati ☐ art. 22 ps - Ambiti di Compensazione art. 15 ps - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità ☐ Impianti di distribuzione carburante per autotrazione ☐ Sedi del trasporto su ferro ☐ Sedi del trasporto su ferro in previsione ☐ Viabilità esistente ☐ Viabilità di progetto interrata ☐ Viabilità di progetto ☐ Viabilità sovralocale di progetto <p>Vincoli infrastrutture della mobilità e reti tecnologiche</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980) ☐ Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992) ☐ Linea elettrodotto 132 Kv ☐ Fascia di rispetto degli elettrodotti 132 Kv (10 m) (D.P.C.M. 8-7-2003) ☐ Metanodotto DN250 - esistente ☐ Metanodotto DN250 - di progetto ☐ Fascia di vincolo metanodotto <p style="text-align: right; font-size: small;">Fonte: elaborazioni Centro Studi PIM</p>
---	--

2.3.3 Destinazione urbanistica

Art. 35 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A BASSA DENSITA' (TUC-R5)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua le zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia bassa oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali che ne restituiscono, quindi, un buon livello medio di permeabilità dei suoli.

Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- la riorganizzazione spaziale, laddove necessaria, e la manutenzione straordinaria degli edifici accessori (box, tettoie, etc.) al fine di rispettare i caratteri edilizi degli edifici principali.

Destinazione d'uso

3. Nel tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r5) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.

4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:

- tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
- le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
- le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5**.

Modalità di attuazione

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

Indici e parametri urbanistici

- **Uf** ≤ 0,4 mq/mq;
- **Rc** 30% o pari all'esistente se superiore;
- **H** massima = 10,50 m;
- **Ip** > 35%;
- **VP** = 30%.

Prescrizioni particolari

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.

7. I lotti edificati contrassegnati con apposita grafia nell'elaborato cartografico 5pr, appartengono alla categoria dei "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", caratterizzati dalla presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tali, meritevoli di valorizzazione e tutela specifica. L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi

verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi.

Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.). Tuttavia, ai soli fini valutativi, lo scrivente Ufficio, non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse come perfettamente regolari.

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

La scrivente Agenzia non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'Ente Committente in merito a servitù o altri diritti reali gravanti sul complesso in esame, si procederà pertanto alla valutazione considerando lo stesso come libero da pesi e gravami legali.

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, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'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 (monoparametrici, 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, compiuta 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 altre 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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, all'attualità dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI), via Bernardino Luini, 40.

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)*".¹

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

3.3.1 Le compravendite in Italia²

Torna con il segno positivo, dopo la leggera flessione del trimestre precedente, anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie. Con 3.858 unità compravendute, si è avuto il dato trimestrale più alto dell'intera serie storica. Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali, si può osservare una netta distinzione tra l'andamento del Nord, in crescita (soprattutto il Nord Est), e quello del resto del Paese, dinamica esattamente opposta rispetto a quella registrata nel trimestre precedente (Tabella 11); rallenta, ma permane, il calo nelle Isole.

Disaggregando poi il settore per classi di rendita (Tabella 12), si nota come il calo delle classi estreme (le due più basse, con rendita fino a 500 euro, e quella più alta, con rendita oltre 10.000 euro) sia più che compensato dall'espansione delle due classi intermedie (rendita compresa tra 500 e 10.000 euro), che da sole coinvolgono quasi il 60% del totale delle compravendite.

Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	Var % III 18/III 17	Var % IV 18/IV 17
Nord Ovest	1.491	934	1.265	1.032	1.516	-0,2%	1,7%
Nord Est	1.132	715	858	742	1.214	-16,0%	7,3%
Centro	624	448	436	453	598	6,5%	-4,1%
Sud	455	343	338	396	435	20,3%	-4,4%
Isole	121	81	139	81	94	-63,5%	-22,2%
Italia	3.822	2.521	3.036	2.704	3.858	-6,6%	0,9%

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2018

Tabella 12: NTN IV trimestre 2018 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN IV 2018
Nord Ovest	163	164	612	301	276	1.516
Nord Est	133	95	549	209	229	1.214
Centro	71	87	240	97	103	598
Sud	62	71	175	58	69	435
Isole	8	14	29	19	24	94
Italia	437	431	1.605	684	701	3.858
Nord Ovest	10,8%	10,8%	40,4%	19,9%	18,2%	100,0%
Nord Est	11,0%	7,8%	45,2%	17,2%	18,8%	100,0%
Centro	11,9%	14,5%	40,1%	16,3%	17,2%	100,0%
Sud	14,1%	16,4%	40,3%	13,3%	15,9%	100,0%
Isole	8,6%	15,0%	30,9%	20,1%	25,4%	100,0%
Italia	11,3%	11,2%	41,6%	17,7%	18,2%	100,0%

3.3.2 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei seguenti indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono qui di seguito riportate.

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 1
Descrizione: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1600	2150	L	5	6,3	L	3,8	3,5	F	30	32
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,6	4,8	L	3,6	3,8	F	30	32
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,4	L	5,3	5,3	F		
Abitazioni civili	O		1500	2000	L	4,9	5,9	L	3,9	3,5	F	27	29
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3,4	4,6	L	3,9	3,8	F	27	29

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1150	1600	L	6	8,2	L	6,3	6,2	F		
Magazzini	N	P	490	540	L	2,7	3,2	L	6,6	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1050	1350	L	4,2	6	L	4,8	5,3	F	23	24

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	800	L	4,3	5	L	7,4	7,5	F	21	23
Capannoni industriali	N	P	600	750	L	3,8	4,8	L	7,6	7,7	F	17	19
Laboratori	N	P	600	700	L	3,7	4,5	L	7,4	7,7	F		

3.4 Metodologia estimativa utilizzata

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque

metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. La presente valutazione riguarda un immobile per la quota di proprietà dell'Ente-CRI ubicato nel comune di Garbagnate Milanese. Nella fattispecie si è ritenuto ragionevole scegliere come metodologia estimativa più appropriata, essendoci in zona un mercato sufficientemente dinamico delle compravendite di beni similari, quella comparativa multiparametrica (MCA) per la determinazione del più probabile valore di mercato.

3.5 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

3.6 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della

presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

3.7 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

$(V_{OMI\ es})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (Ci);

$(V_{OMI\ ec})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (Ci). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$K_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$K_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Per quanto sopra indicato, i *comparables* individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

come estremo inferiore il valore minimo OMI ($V_{OMI\ min}^S$) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

come estremo superiore il valore massimo OMI ($V_{OMI\ max}^S$) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

$$\text{> range di ammissibilità } V_{OMI\ min}^{OMI} < P'_{Cj} < V_{OMI\ max}^{OMI}$$

ove, con P'_{Cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{Cj} diviso la superficie ragguagliata S_{Tcj} .

3.8 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente "Scheda degli Elementi di Comparazione". Tale scheda prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Il peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

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			
sigla	Denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
C ₁	Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
C ₂	Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
		Ordinaria	1
		Superiore all'ordinaria	2
C ₃	Dotazione area scoperta	Scarsa	0
		Normale	1
		Elevata	2
C ₄	Stato Manutentivo	Scadente	0
		Normale	1
		Ottimo	2
C ₅	Accessibilità/Spazi di Manovra	Scadente	0
		Normale	1
		Ottima	2
C ₆	Posizione laboratorio	Interrato/in elevazione	0
		In superficie	1

3.9 Tabella dei Prezzi Impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (P_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

3.10 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta Pi$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Viene effettuata la verifica dei risultati che tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè 10% dal valore medio determinato. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato vengono scartati e il

valore di mercato viene ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

3.11 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

Si riportano di seguito, per ciascuna unità rappresentativa di ogni classe di superficie, le seguenti tabelle di calcolo (che vengono sinteticamente descritte nei contenuti e riportate a seguire):

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 "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 (pci) per i suddetti coefficienti. Viene 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.

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 "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.

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 (Δq_i). 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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.

DATI		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA (subject)	
Denominazione	unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
posizionali	comune	Bollate	Garbagnate Milanese	Bollate	Garbagnate Milanese	Arese	Garbagnate Milanese	
	Indirizzo	Via Quattro Novembre, 92	Via Bernardino Zenale, 25	Via Quattro Novembre, 92	Viale I Maggio, 8	Via Monte Grappa, 40	Via Bernardino Luini, 40	
catastali	foglio	56	5	56	39	6	30	
	particella	159	311	159	137	1007	37	
	subalterno	705	7	704	736	507	1	
natura dato	reparto / raccolta	632/4206	31510/22997	293292/29061	207714/49397	1998/1384		
	notaio o agenzia	CLMNR167P64E300T	CNTGU067S30H501W	RTUFNC57L04A662Z	CHMLSM6L21A124T	SNIFNC69016F205G		
	data di stipula	15/01/2016	04/05/2018	13/04/2018	21/04/2016	07/06/2018		
Prezzo		€ 100.000	300.000	100.000	290.000	137.000		
prezzo o offerta complessiva		€ 100.000	300.000	100.000	290.000	137.000		
epoca comparabile	semestre	n° 1	1	1	1	1	2	
	anno	n° 2016	2018	2018	2016	2018	2018	
zona OMI	zona OMI	(sigla) B1	D1	B1	B1	D2	D1	
	fascia	(testo)					Periferica	
	tipologia	(testo) Laboratori	Laboratori	Laboratori	Laboratori	Laboratori	Laboratori	
	minimo	€/m ² 600	600	600	600	650	600	
	massimo	€/m ² 700	700	700	750	750	700	
superfici ragguagliate		m ² 129	317	126	360	210	83	
Altezza	Inferiore all'ordinaria ordinaria superiore all'ordinaria	(testo)	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria	
Dotazione area scoperta	Scarsa normale elevata	(testo)	Scarsa	Normale	Scarsa	Elevata	Elevata	Scarsa
Stato Manufattivo	Scadente normale ottimo	(testo)	Normale	Ottimo	Normale	Normale	Normale	Normale
Accessibilità e Collegamenti viani	Scadente normale ottima	(testo)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Posizione laboratorio	Interrato/In elevazione in superficie	(testo)	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie
prezzo o offerta unitaria		€/m ² 775	946	794	806	652		

DATI DI INPUT		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
prezzo - offerta - valore		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
prezzo - offerta - valore		€100.000,00	€300.000,00	€100.000,00	€290.000,00	€137.000,00		
Semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	120 ¹⁸	120 ¹⁸	120 ¹⁸	120 ¹⁸	120 ¹⁸		
	zona OMI	B 1	D 1	B 1	B 1	D 2		
	valore minimo OMI	€600,00	€600,00	€600,00	€600,00	€650,00		
	valore massimo OMI	€700,00	€700,00	€700,00	€750,00	€750,00		
	semestre OMI epoca subject	2 20 ¹⁸	2 20 ¹⁸	2 20 ¹⁸	2 20 ¹⁸	2 20 ¹⁸	2	20 ¹⁸
	zona OMI	B 1	D 1	B 1	B 1	D 2		
	valore minimo OMI	600	600	600	600	650	600	
Epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI cc})	650,00	650,00	650,00	675,00	700,00	C* (€/mq)	250,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI st})	650,00	650,00	650,00	650,00	700,00	da scadente a normale	
	coefficiente di epoca k _e = V _{OMI st} / V _{OMI cc}	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	C* (€/mq)	
Localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI zc})	650,00	650,00	650,00	650,00	700,00	da normale a ottimo	250,00
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00		
	coefficiente di localizzazione k _l = V _{OMI zs} / V _{OMI zc}	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93		
Consistenza ragguagliata		129	317	126	360	210	83	
TEST DI AMMISSIBILITÀ A'	Prezzo unitario p _{ci} (€/mq)	775,19	946,37	793,65	805,56	652,38	p' _{3min} (€/mq)	350,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _{ci} (€/mq)	775,19	946,37	793,65	775,72	605,78	p' _{3max} (€/mq)	950,00
	Prezzo omogeneizzato P' _{ci} (€)	100.000,00	300.000,00	100.000,00	279.259,26	127.214,29	p' _{ci min} (€/mq)	605,78
	Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	

CARATTERISTICHE		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Unità immobiliare	C ₁	consistenza ragguagliata			129	317	126	360	210	83	
	C ₂	Altezza	Inferiore all'ordinaria	0	2	2	2	2	2	2	0
			Ordinaria	1							
			Superiore all'ordinaria	2							
	C ₃	Dotazione area scoperta	Scarsa	0	0	1	0	2	2	2	0
			Normale	1							
			Elevata	2							
	C ₄	Stato Manutentivo	Scadente	0	1	2	1	1	1	1	1
			Normale	1							
			Ottimo	2							
	C ₅	Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	1
			Normale	1							
Ottimo			2								
C ₆	Posizione laboratorio	Interrato/in elevazione in superficie		1	1	1	1	1	1	1	

CARATTERISTICHE		TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{ci}	COMPARABILI				
						Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Unità immobiliare	C ₁	Consistenza ragguagliata	K _{C1} x P _{min}	€/mq	1,00	605,78	605,78	605,78	605,78	605,78
	C ₂	Altezza	K _{C2} x P _{ci}	€	5,00%	5.000,00	15.000,00	5.000,00	13.962,96	6.360,71
	C ₃	Dotazione area scoperta	K _{C3} x P _{ci}	€	5,00%	5.000,00	15.000,00	5.000,00	13.962,96	6.360,71
	C ₄	Stato Manutentivo	K _{C4} x Sts	€	250,00	20.750,00	20.750,00	20.750,00	20.750,00	20.750,00
	C ₅	Accessibilità e Collegamenti viari	K _{C5} x P _{ci}	€	10,00%	10.000,00	30.000,00	10.000,00	27.925,93	12.721,43
	C ₆	Posizione laboratorio	K _{C6} x P _{ci}	€	5,00%	5.000,00	15.000,00	5.000,00	13.962,96	6.360,71

CARATTERISTICHE		COMPARABILI C _i										IMMOBILE IN STIMA - subject S	
elemento	sigla	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Prezzo unitario medio (€/m ²)	
		quantità o punteggi	correzioni prezzo	quantità o punteggi	correzioni prezzo	quantità o punteggi	correzioni prezzo	quantità o punteggi	correzioni prezzo	quantità o punteggi	correzioni prezzo	% di scostame	
Unità immobiliare	C ₁	Consistenza ragguagliata	-46,0	-27.865,99	-234,0	-141.753,06	-43,0	-26.048,64	-277,0	-167.801,70	-127,0	-76.934,35	730,00
	C ₂	Altezza	-2	-10.000,00	-2	-30.000,00	-2	-10.000,00	-2	-27.925,93	-2	-12.721,43	10,00%
	C ₃	Dotazione area scoperta	0	0,00	-1	-15.000,00	0	0,00	-2	-27.925,93	-2	-12.721,43	
	C ₄	Stato Manutentivo	0	0,00	-1	-20.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₅	Accessibilità e Collegamenti viari	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₆	Posizione laboratorio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	somatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	-37.865,99	∑ ΔP _i	-207.503,06	∑ ΔP _i	-36.048,64	∑ ΔP _i	-223.653,55	∑ ΔP _i	-102.377,21	
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	100.000,00	P' _{Cb}	300.000,00	P' _{Cc}	100.000,00	P' _{Cd}	279.259,26	P' _{Ce}	127.214,29	
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + ∑ ΔP _i	62.134,01	P' _{Cb} + ∑ ΔP _i	92.496,94	P' _{Cc} + ∑ ΔP _i	63.951,36	P' _{Cd} + ∑ ΔP _i	55.605,71	P' _{Ce} + ∑ ΔP _i	24.837,07	Valore (€)
	prezzo unitario corretto finale		P' _{Ca}	748,60	P' _{Cb}	1.114,42	P' _{Cc}	770,50	P' _{Cd}	669,95	P' _{Ce}	299,24	60.590,00
	scostamento percentuale		Δ %	3,9%	Δ %	54,7%	Δ %	6,9%	Δ %	-7,0%	Δ %	-58,5%	
Esito 2 ^a sintesi valutativa			Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		

Il comparable C_b e il comparable C_e vengono scartati in quanto il prezzo corretto è fuori dai limiti della tolleranza considerata del ± 10%.

3.12 Determinazione del valore complessivo

Per quanto calcolato ed esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione sia pari, in c.t., a 60.590,00 €.

3.13 Determinazione della quota di possesso

Da quanto su esposto scaturisce un valore a libero riferito alla quota di possesso pari a:

$$V_{qp} = V * Q_p = 60.590,00 \text{ €} * 4/18 = 13.464,44 \text{ €}$$

Dove:

V = valore complessivo: 60.590,00 €

Q_p = quota di possesso

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 richiedeva la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 (rif. ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) veniva stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

In considerazione dello scopo della stima è stato possibile procedere con una stima per comparazione pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach*.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- ❖ l'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo in relazione alla vetustà, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- ❖ si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- ❖ 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;
- ❖ non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- ❖ qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. 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 complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a 60.590,00 € mentre quello riferito alla sola quota di possesso della Committenza, possa configurarsi in **13.464,00 €** (tredicimilaquattrocentosessantaquattro/00 euro).

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

prot. n° 7387
AdC del 07/03/2019

oggetto

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare
ubicata in comune di:**

Garbagnate Milanese - via Bernardino Luini, 40

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Igino Tarchetti, 6 - Milano tel. +390262897441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.
Via Toscana, 12
00187 Roma

AdC prot. n° 7387 del 07.03.2019

**Stima valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale
ubicato in Garbagnate Milanese (MI)**

via Bernardino Luini, n°40

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	4
1.4 Utilizzo	6
1.5 Identificazione catastale.....	6
1.6 Consistenza.....	7
PARTE SECONDA.....	8
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	8
2.1 Quadro normativo vigente.....	8
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	8
2.3 Descrizione urbanistica	9
2.3.1 Generalità	9
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	9
2.3.3 Destinazione urbanistica	10
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	11
2.5 Contratti di locazione.....	11
2.6 Servitù e altri diritti reali	11
PARTE TERZA	11
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	11
3.2 Scopo della stima.....	13
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	13
3.3.1 Le compravendite in Italia.....	13
3.3.2 Indicatori di mercato	14
✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	14
3.4 Metodologia estimativa utilizzata.....	15

3.5	Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	15
3.6	Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	16
3.7	Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	16
3.8	Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	17
3.9	Tabella dei Prezzi Impliciti	18
3.10	Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	18
3.11	Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	19
3.12	Determinazione del valore complessivo	23
3.13	Determinazione della quota di possesso	23
4	CONCLUSIONI.....	24

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 (ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, dell'immobile di seguito elencato:

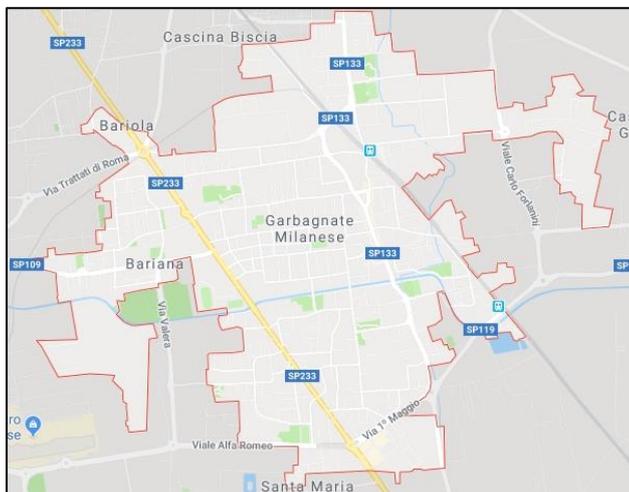
Comune	Foglio	Particella	Sub
Garbagnate Milanese	30	37	2

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

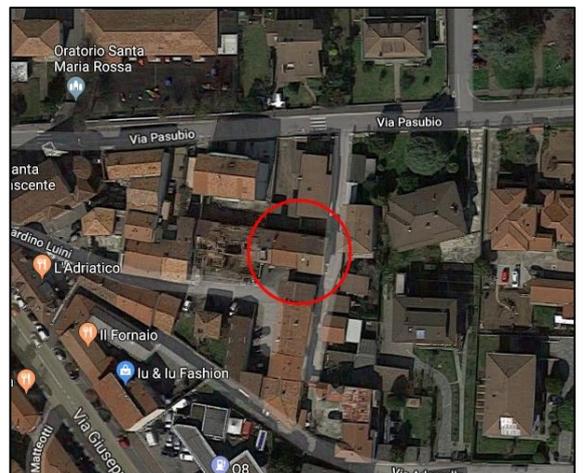
1.1 Notizie di carattere generale



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella. Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Lainate, posto a soli 6 km. Molto agevoli sono anche i collegamenti ferroviari: la linea Milano-Laveno Mombello ha infatti uno scalo sul posto. Il comune di Garbagnate Milanese è inserito nel parco delle Groane, particolarmente interessante dal punto di vista geologico e botanico. Alla disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal capoluogo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella.

Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la



provinciale. È centro di gravitazione per i comuni vicini.
Il contesto in cui si trova l'immobile è edificato principalmente come residenziale.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composto da un corpo di fabbrica che si eleva per due piani fuori terra più il piano solaio. Le facciate e le parti comuni risultano, al momento del sopralluogo, ben tenute in considerazione della vetustà del fabbricato. Lo stabile è dotato di riscaldamento, impianto citofonico, elettrico e telefonico.

I prospetti di facciata sono del tipo modulare con finestre, porte finestre e balconi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio sono le seguenti:

- Struttura portante (travi e pilastri) in c.a. gettato in opera;
- Solai in latero cemento;
- Copertura a falde inclinate;
- Murature perimetrali di tamponamento in laterizio.

La dotazione impiantistica è la seguente:

- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento;
- impianto idrico-sanitario.



Facciata esterna principale



Facciata esterna secondaria

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al primo piano ed è composta da un soggiorno, una cucina abitabile, un servizio igienico, due camere, un disimpegno e un balcone. Completa la proprietà la presenza di un locale cantina posizionato al piano terra. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità è stato valutato normale in relazione alla vetustà.

Si segnala che nella planimetria catastale non è rappresentato il solaio.



Cucina



Bagno



Soggiorno



Camera 1



Camera 2



Balcone



Solai



Cantina

1.4 Utilizzo

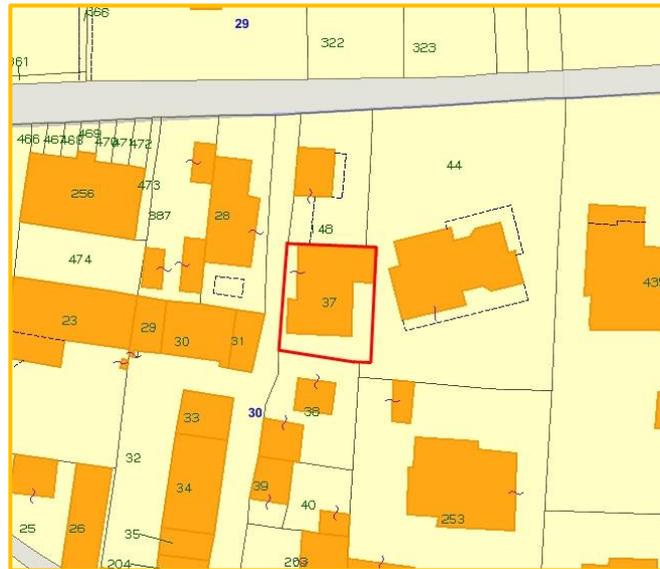
L'unità immobiliare è utilizzata come abitazione.

1.5 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati						
Unità immobiliare						
Sezione Urbana	Foglio	Particella		Sub		
	30	37		2		
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/3	3	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte***: 85 m ²	Euro 397,67 L. 770.000
Dati derivanti da		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.				
Indirizzo		VIA BERNARDINO LUINI n. 40 piano: 1;				
Mappali Terreni Correlati						
Codice Comune D912 - Sezione - Foglio 30 - Particella 37						
Intestati						
N. DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA				01906810583*	(1) Proprieta` per 4/18
2	BORGHI Anna Maria Giulietta nata a OSTIGLIA il 17/10/1951				BRGNMRS1R57G186X*	(1) Proprieta` per 7/18
3	BORGHI Lucia nata a GARBAGNATE MILANESE il 13/12/1959				BRGLCU59T53D912Q*	(1) Proprieta` per 7/18
Dati derivanti da		TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/10/2013 protocollo n. MI0728977 Voltura in atti dal 12/11/2015 Repertorio n.: 14495 Rogante: PASSARO GABRIELLA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 3592 del 11/11/2015 PUBBL.TESTAMENTO OLOGRAFO (n. 62.625.2/2015)				

Estratto di mappa



1.6 Consistenza

Superficie commerciale

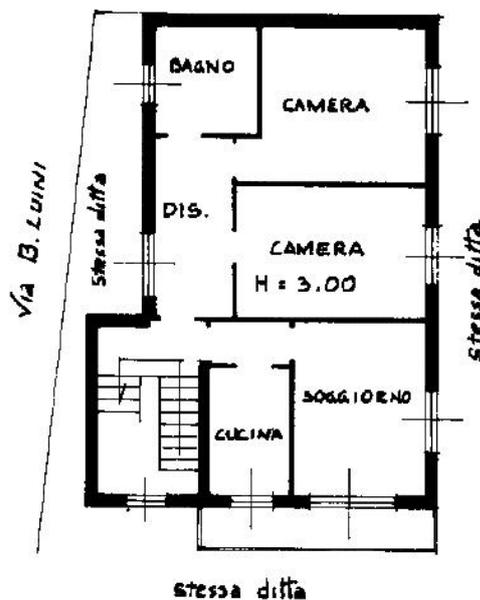
Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98.

Criteri Generali

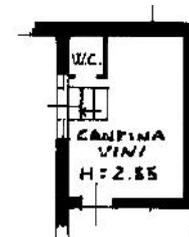
1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98):

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Garbagnate Milanese	A03		30	37	2
Tipologia Poligono	Superficie totale(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	81	81	1	81,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	14	14	0,25	3,50	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	6	6,00	0,30	1,80	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	0	0,00	0,10	0,10	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
(*) Superficie Totale Raguagliata				86	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
(**) Fonte: planimetria catastale					



Piano primo



Piano terra

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non risulta pervenuto alcun documento attestante che l'immobile sia assoggettato a vincoli storici, ambientali, paesaggistici, culturali, artistici o monumentali.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

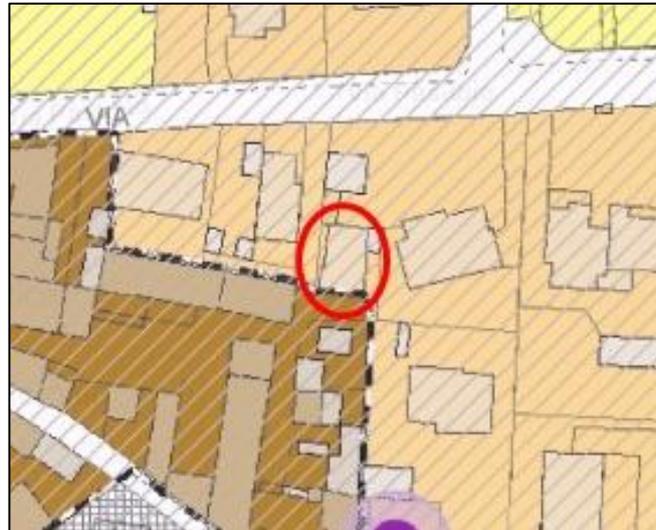
2.3.1 Generalità

Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Garbagnate Milanese, strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 nella seduta del 30 dicembre 2013.

2.3.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Garbagnate Milanese il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno del Tessuto Residenziale Aperto A Bassa Densità' (TUC-R5).

Piano delle Regole – Tavola n.2.4pr – Classificazione in ambiti territoriali omogenei



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Legenda	
	Confine comunale
	Sistema idrografico
	PLUS del Lura
TITOLO II - TUTELE SOVRAORDINATE	
art. 1 pr - Adeguamento della disciplina urbanistica alla pianificazione sovraordinata	
	Vincoli D Lgs. 42/2004
	Limite area di rispetto cimiteriale (Reg. R.L. 6/2004 e s.m.i.)
	art. 2 - Adeguamento al PTC del Parco Regionale delle Groane
art. 3 pr - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica	
Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici (D. Lgs 152/06 e D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693)	
	Pozzi pubblici
	Area di tutela assoluta (10 m raggio)
	Area di rispetto (200 m raggio)
art. 4 pr - Polizia idraulica ai sensi della Dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.	
Studio reticolo idrografico principale e minore	
Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica (ai sensi della d.g.r. 1 agosto 2003 n.7/3690 e s.m.i.) (patere favorevole Regione Lombardia in data 10/08/2011, protocollo n. AE01.2011.00073-97)	
	art. 4BIS - Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (AAS)
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	
CAPO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	art. 29 - (NAF) Nuclei di Antica Formazione
	art. 29 pr - Tessuto: Nucleo di Antica Formazione (NAF).
art. 30 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione	
	art. 31 pr - (TUC-r1) Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario
	art. 32 pr - (TUC-r2) Tessuto residenziale aperto ad alta densità
	art. 33 pr - (TUC-r3) Tessuto residenziale aperto a medio-alta densità
	art. 34 pr - (TUC-r4) Tessuto residenziale aperto a media densità
	art. 35 pr - (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità
	art. 36 pr - (TUC-t) Tessuto terziario e ricettivo
	art. 37 pr - (TUC-c) Tessuto commerciale

	art. 38 pr - (TUC-p1) Tessuto produttivo saturo
	art. 39 pr - (TUC-p2) Tessuto produttivo di completamento
	art. 40 pr - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convezionato
	art. 68 pr - Fascia di riqualificazione ambientale
Prescrizioni particolari	
	Allineamento di cortina edilizia
CAPO II - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI	
art. 41 - Ambiti agricoli omogenei	
	art. 42 pr - (A-p) Ambito agricolo produttivo
	art. 43 pr - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli
	art. 44 pr - Attività florovivaistica
TITOLO VII - NORMA TRANSITORIA E FINALE	
art. 72 pr - Norma transitoria	
	Pianificazione attuativa vigente
AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI	
	art. 25 ps - Individuazione perimetro per istituzione ampliamento PLUS del Lura
	art. 11 ps - Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
	art. 12 ps - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
	art. 13 ps - Servizi privati
	art. 22 ps - Ambiti di Compensazione
art. 15 ps - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità	
	Impianti di distribuzione carburante per autotrazione
	Sedi del trasporto su ferro
	Viabilità esistente
	Viabilità di progetto
	Viabilità di progetto interrata
	Viabilità sovralocale di progetto
Vincoli infrastrutture della mobilità e reti tecnologiche	
	Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)
	Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992)
	Linea elettrodotto 132 Kv
	Fascia di rispetto degli elettrodotti 132 Kv (10 m) (D.P.C.M. 8-7-2003)
	Metanodotto DN250 - esistente
	Metanodotto DN250 - di progetto
	Fascia di vincolo metanodotto

2.3.3 Destinazione urbanistica

Art. 35 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A BASSA DENSITA' (TUC-R5)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua le zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia bassa oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali che ne restituiscono, quindi, un buon livello medio di permeabilità dei suoli.

Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- la riorganizzazione spaziale, laddove necessaria, e la manutenzione straordinaria degli edifici accessori (box, tettoie, etc.) al fine di rispettare i caratteri edilizi degli edifici principali.

Destinazione d'uso

3. Nel tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r5) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.

4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:

- tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
- le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
- le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5**.

Modalità di attuazione

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

Indici e parametri urbanistici

- **Uf** ≤ 0,4 mq/mq;
- **Rc** 30% o pari all'esistente se superiore;
- **H** massima = 10,50 m;
- **Ip** > 35%;
- **VP** = 30%.

Prescrizioni particolari

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.

7. I lotti edificati contrassegnati con apposita grafia nell'elaborato cartografico 5pr, appartengono alla categoria dei "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", caratterizzati dalla presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tali, meritevoli di valorizzazione e tutela specifica. L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi

verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi.

Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.). Tuttavia, ai soli fini valutativi, lo scrivente Ufficio, non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse come perfettamente regolari.

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

La scrivente Agenzia non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'Ente Committente in merito a servitù o altri diritti reali gravanti sul complesso in esame, si procederà pertanto alla valutazione considerando lo stesso come libero da pesi e gravami legali.

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, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'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 (monoparametrici, 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, compiuta 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 altre 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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, all'attualità dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI), via Bernardino Luini, 40.

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)*".¹

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

3.3.1 Le compravendite in Italia²

Con il quarto trimestre del 2018 diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione, con un tasso di crescita tendenziale del 9,3% (il più alto degli ultimi due anni); il dato destagionalizzato del NTN ha ormai superato il livello di fine 2011, risultando il più alto dell'intera serie storica.

Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord Est, +12,5%, tasso tendenziale prossimo a quello del trimestre precedente e nel Centro, +12,4%, con una sensibile accelerazione rispetto al +7,0% del trimestre precedente; anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%). Su scala nazionale, la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%); è interessante notare come tale dinamica sia interamente concentrata nella macroarea del Nord Ovest, mentre le altre quattro macroaree presentano un andamento opposto (Tabella 1). Le variazioni in termini di superficie, descritte in Tabella 2, non si discostano in modo significativo da quanto osservato per le unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m², valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2018

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/IV 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	16.406	14.089	17.050	13.551	18.200	2,0%	10,9%
Non capoluoghi	37.011	29.249	36.440	30.071	39.466	5,9%	6,6%
Nord Ovest	53.417	43.339	53.490	43.623	57.667	4,7%	8,0%
Capoluoghi	9.418	7.678	9.823	8.277	10.540	11,3%	11,9%
Non capoluoghi	20.463	16.303	20.704	18.264	23.088	13,4%	12,8%
Nord Est	29.881	23.982	30.527	26.541	33.628	12,7%	12,5%
Capoluoghi	14.236	12.232	14.867	12.582	15.888	6,2%	11,6%
Non capoluoghi	16.496	13.828	16.580	14.589	18.642	7,7%	13,0%
Centro	30.732	26.060	31.448	27.171	34.530	7,0%	12,4%
Capoluoghi	6.801	5.924	6.913	5.545	7.035	6,1%	3,4%
Non capoluoghi	19.166	16.241	18.460	16.088	20.050	2,0%	4,6%
Sud	25.967	22.165	25.373	21.634	27.086	3,0%	4,3%
Capoluoghi	4.310	4.180	4.634	3.873	4.622	1,7%	7,2%
Non capoluoghi	8.522	7.551	8.222	7.767	9.536	9,8%	11,9%
Isole	12.832	11.731	12.855	11.640	14.158	7,0%	10,3%
Capoluoghi	51.171	44.105	53.288	43.829	56.285	5,4%	10,0%
Non capoluoghi	101.657	83.172	100.406	86.780	110.783	7,3%	9,0%
Italia	152.828	127.277	153.693	130.609	167.068	6,6%	9,3%

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media m ²
Nord Ovest	57.667	8,0%	5.866.476	7,7%	101,7	-0,2
Nord Est	33.628	12,5%	3.825.834	12,2%	113,8	-0,3
Centro	34.530	12,4%	3.630.059	12,7%	105,1	0,3
Sud	27.086	4,3%	2.884.484	5,2%	106,5	0,9
Isole	14.158	10,3%	1.501.700	10,0%	106,1	-0,3
Italia	167.068	9,3%	17.708.552	9,4%	106,0	0,1

3.3.2 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei seguenti indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono qui di seguito riportate.

✓ *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 1
Descrizione: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1600	2150	L	5	6,3	L	3,8	3,5	F	30	32
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,6	4,8	L	3,6	3,8	F	30	32
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,4	L	5,3	5,3	F		
Abitazioni civili	O		1500	2000	L	4,9	5,9	L	3,9	3,5	F	27	29
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3,4	4,6	L	3,9	3,8	F	27	29

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1150	1600	L	6	8,2	L	6,3	6,2	F		
Magazzini	N	P	490	540	L	2,7	3,2	L	6,6	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1050	1350	L	4,2	6	L	4,8	5,3	F	23	24

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	800	L	4,3	5	L	7,4	7,5	F	21	23
Capannoni industriali	N	P	600	750	L	3,8	4,8	L	7,6	7,7	F	17	19
Laboratori	N	P	600	700	L	3,7	4,5	L	7,4	7,7	F		

3.4 Metodologia estimativa utilizzata

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. La presente valutazione riguarda un immobile per la quota di proprietà dell'Ente-CRI ubicato nel comune di Garbagnate Milanese. Nella fattispecie si è ritenuto ragionevole scegliere come metodologia estimativa più appropriata, essendoci in zona un mercato sufficientemente dinamico delle compravendite di beni similari, quella comparativa multiparametrica (MCA) per la determinazione del più probabile valore di mercato.

3.5 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo.

La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

3.6 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

3.7 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

$(V_{OMI\ es})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (C_i);

$(V_{OMI\ ec})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (C_i). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$k_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Per quanto sopra indicato, i *comparables* individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

come estremo inferiore il valore minimo OMI (V_{OMImin}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

come estremo superiore il valore massimo OMI (V_{OMImax}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

$$\text{range di ammissibilità } V_{OMImin}^{OMI} < p'_{cj} < V_{OMImax}^{OMI}$$

ove, con p'_{cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{cj} diviso la superficie ragguagliata S_{Tcj} .

3.8 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente "Scheda degli Elementi di Comparazione". Tale scheda prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Il peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

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				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparable e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	tipologia sottozona	zona comparabile
			degradata	0
			normale	1
			ricercata	2
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2
	C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0
			normale	1
			ottimo	2

CARATTERISTICHE				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		
	C5-12	livello di piano - ascensore	tipologia edificio	con ascensore senza ascensore
			0 seminterrato	0 0
			1 terra	3 3
			2 rialzato	5 5
			3 primo	6 6
			4 secondo	7 5
			5 intermedio	8 7 - n
			6 ultimo	9 8 - n
	7 attico	13 12 - n		
	C6	orientamento prevalente	Nord	0
			Nord - Est / Nord - Ovest	1
			Est / Ovest	2
			Sud - Est / Sud - Ovest	3
			Sud	4
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0
			normale	1
			ottimo	2
	C9	qualità distributiva	scadente	0
			normale	1
ottimo			2	
C10	numero di affacci	1	1	
		2	2	
		3	3	
		4	4	
		>4	5	
C11	numero bagni	1	1	
		2	2	
		>2	3	

3.9 Tabella dei Prezzi Impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (P_{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 (p_{Cmin}) riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

3.10 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 (Δq_i). 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:

$$P_{\text{corretto}} = PCi + \Sigma \Delta Pi$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Viene effettuata la verifica dei risultati che tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza stimale e cioè 10% dal valore medio determinato. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato vengono scartati e il valore di mercato viene ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

3.11 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

Si riportano di seguito, per ciascuna unità rappresentativa di ogni classe di superficie, le seguenti tabelle di calcolo (che vengono sinteticamente descritte nei contenuti e riportate a seguire):

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 "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Viene 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.

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 "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) 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.

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 (Δq_i). 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.

DATI		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA (subject)		
Denominazione	unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
identificativi	posizionali	comune	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	
		Indirizzo	Via Pasubio, 27	Via Morviso, 122	Via Pedoriana, 73	Via Giuseppe Mazzini, 9	Via Delle Groane, 19	Via Bernardino Luini, 40	
	catastrali	foglio	n°	29	28	12	28	7	30
particella		n°	182	161	60	25	98	37	
subalterno		n°	24	22	64	17	10	2	
dati generali	natura dato	reperitorio / raccolta	n°	3138V22885	8V71	18222V4871	2877249	32545/23810	
		numero di agenzia	(testo)	CNTGU067S30H50W	SCLMRC85C4B963K	CBZLSN5210F023H	NRD5L189062F839P	CNTGU067S30H50W	
		data di stipula	gg/mm/aa	05/04/2018	06/07/2018	25/07/2018	12/11/2018	14/11/2018	
	Prezzo	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	prezzo o offerta complessiva	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	epoca comparabile	semestre	n°	1	2	2	2	2	2
		anno	n°	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D1	D1	D1	D1	D1
		fascia	(testo)	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
		tipologia	(testo)	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili
minimo		€/m ²	1050	1050	1050	1050	1050	1050	
massimo	€/m ²	1450	1450	1450	1450	1450	1450		
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	
	tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)	signorile	civile	civile	civile	civile	
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	
Unità immobiliare	superfici ragguagliate	m ²	87	99	86	90	87	86	
	prezzo o offerta unitaria	€/m ²	1.494	1.313	1.337	1.333	1.379		
	livello di piano	ascensore	si/ no	si	si	si	no	no	no
		n° piani f.t. dell'edificio	N°	7	7	9	3	4	2
			(testo)	secondo	intermedio	intermedio	secondo	primo	primo
	orientamento prevalente	Nord, Nord Est / Nord - Ovest, Est, Sud - Est / Sud - Ovest, Sud, Ovest.	(testo)	S(sud)	S(sud)	SE-SO (sudest-sudovest)	E-O(est-ovest)	N(nord)	S(sud)
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	qualità distributiva		(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	numero di affacci	N°	3	1	2	3	2	3	
numero bagni	N°	1	1	1	2	1	1		

Riferimento uiu		Foglio: 30		Mappale: 37		Subalterno: 2		
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								
DATI DI INPUT		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
prezzo - offerta - valore		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	€120,000,00	€220,000,00	€220,000,00	€220,000,00	€220,000,00		
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00		
	valore massimo OMI	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00		
	semestre OMI epoca subject	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	2	20,00
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore massimo OMI	1050	1050	1050	1050	1050	1050	
Epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI,cc})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	C' (€/mq)	575,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI,es})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da scadente a normale	
	coefficiente di epoca K _e = V _{OMI,es} / V _{OMI,cc}	100	100	100	100	100	C" (€/mq)	575,00
Localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI,zc})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da normale a ottimo	
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI,zs})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	
	coefficiente di localizzazione K _l = V _{OMI,zs} / V _{OMI,zc}	100	100	100	100	100		
Consistenza ragguagliata		87	99	86	90	87	86	
TEST DI AMMISSIBILITÀ	Prezzo unitario p _{Ci} (€/mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S,min} (€/mq)	475,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _{Ci} (€/mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S,max} (€/mq)	2025,00
	Prezzo omogeneizzato P' _{Ci} (€)	130.000,00	130.000,00	115.000,00	120.000,00	120.000,00	p _{Ci,max} (€/mq)	1313,13
	Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	

Riferimento uiu		Foglio: 30		Mappale: 37		Subalterno: 2			
TABELLA "C" - DATI									
CARATTERISTICHE				COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero				
Edificio	C ₁	Localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
	ricercata	2	2	1	1	1	1		
	tipologia architettonica	0							
C ₂	tipologia architettonica	civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	2	1	1	1	1	
		signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2						
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0	1	1	1	1	1	
		normale	1						
		ottimo	2						
C ₄	consistenza ragguagliata			87	99	86	90	87	
C ₅₋₁₂	livello di piano -ascensore	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore	7	8	8	5	6
		0 seminterrato	0	0					
		1 terra	3	3					
		2 rialzato	5	5					
		3 primo	6	6					
		4 secondo	7	5					
		5 intermedio	8	7-n					
		6 ultimo	9	8-n					
7 attico	13	12-n							
C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	4	4	3	2	0	
		Nord - Est / Nord - Ovest	1						
		Est / Ovest	2						
		Sud - Est / Sud - Ovest	3						
		Sud	4						
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0	1	1	1	1	1	
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1						
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2						
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	1	1	1	1	
		normale	1						
		ottimo	2						
C ₉	qualità distributiva	scadente	0	1	1	1	1	1	
		normale	1						
		ottimo	2						
C ₁₀	numero di affacci	1	1	3	1	2	3	2	
		2	2						
		3	3						
		4	4						
		>4	5						
C ₁₁	numero bagni	1	1	1	1	1	2	1	
		2	2						
		>2	3						

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
 Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{Ci}	COMPARABILI				
						C _a	C _b	C _c	C _d	C _e
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Ci}	€	10,00%	13.000,00	13.000,00	11.500,00	12.000,00	12.000,00
	C ₂	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{Ci}	€	4,50%	5.850,00	5.850,00	5.175,00	5.400,00	5.400,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	K _{C3} x S _{Ci}	€	225,00	19.575,00	22.275,00	19.350,00	20.250,00	19.575,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	K _{C4,1} x P _{min}	€/mq	1,00	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13
	C ₅	livello di piano	K _{C5} x P _{Ci}	€	3,60%	4.680,00	4.680,00	4.140,00	4.320,00	4.320,00
	C ₆	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{Ci}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{Ci}	€	2,60%	3.380,00	3.380,00	2.990,00	3.120,00	3.120,00
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	K _{C8} x S _{Ci}	€	575,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00
	C ₉	qualità distributiva	K _{C9} x P _{Ci}	€	1,80%	2.340,00	2.340,00	2.070,00	2.160,00	2.160,00
	C ₁₀	numero affacci	K _{C10} x P _{Ci}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₁₁	numero bagni	K _{C11} x P _{Ci}	€	8,60%	11.180,00	11.180,00	9.890,00	10.320,00	10.320,00
	C ₁₂	presenza ascensore	K _{C12} x P _{Ci}	€	10,10%	13.130,00	13.130,00	11.615,00	12.120,00	12.120,00

CARATTERISTICHE		TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										IMMOBILE IN STIMA - subject S
		COMPARABILI C _a					COMPARABILI C _e					
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi	correzioni prezzo								
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C ₂	tipologia architettonica	-1	-5.850,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-1,0	-1.313,13	-13,0	-17.070,71	0,0	0,00	-4,0	-5.252,53	-1,0	-1.313,13
	C ₅	livello di piano	-1	-4.680,00	-2	-9.360,00	-2	-8.280,00	1	4.320,00	0	0,00
	C ₆	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	1	1.955,00	2	4.080,00	4	8.160,00
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C ₉	qualità distributiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C ₁₀	numero affacci	0	0,00	2	4.420,00	1	1.955,00	0	0,00	1	2.040,00
	C ₁₁	numero bagni	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-10.320,00	0	0,00
	C ₁₂	presenza ascensore	-1	-13.130,00	-1	-13.130,00	-1	-11.615,00	0	0,00	0	0,00
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	-24.973,13	Σ ΔP _i	-35.140,71	Σ ΔP _i	-15.985,00	Σ ΔP _i	-7.172,53	Σ ΔP _i	8.896,87
	prezzo corretto iniziale		P _{Ca}	130.000,00	P _{Ce}	130.000,00	P _{Cc}	115.000,00	P _{Cd}	120.000,00	P _{Ce}	120.000,00
	prezzo corretto finale		P _{Ca} + Σ ΔP _i	105.026,87	P _{Ce} + Σ ΔP _i	94.859,29	P _{Cc} + Σ ΔP _i	99.015,00	P _{Cd} + Σ ΔP _i	112.827,47	P _{Ce} + Σ ΔP _i	128.896,87
	prezzo unitario corretto finale		P _{Ca}	1.221,24	P _{Ce}	1.103,02	P _{Cc}	1.151,34	P _{Cd}	1.311,95	P _{Ce}	1.498,68
	scostamento percentuale		Δ %	-2,9%	Δ %	-12,3%	Δ %	-8,4%	Δ %	4,4%	Δ %	19,2%
Esito 2ª sintesi valutativa			Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato	

Il comparabile C_b e il comparabile C_e vengono scartati in quanto il prezzo corretto è fuori dai limiti della tolleranza considerata del ± 10%.

3.12 Determinazione del valore complessivo

Per quanto calcolato ed esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione sia pari, in c.t., a 105.608,00 €.

3.13 Determinazione della quota di possesso

Da quanto su esposto scaturisce un valore a libero riferito alla quota di possesso pari a:

$$V_{qp} = V * Q_p = 105.608,00 \text{ €} * 4/18 = 23.468,44 \text{ €}$$

Dove:

V = valore complessivo: 105.608,00 €

Q_p = quota di possesso

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 richiedeva la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 (rif. ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) veniva stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

In considerazione dello scopo della stima è stato possibile procedere con una stima per comparazione pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach*.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- ❖ l'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo in relazione alla vetustà, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- ❖ si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- ❖ 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;
- ❖ non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- ❖ qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. 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 complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a 105.608,00 € mentre quello riferito alla sola quota di possesso della Committenza, possa configurarsi in **23.468,00 €** (ventitremilaquattrocentosessantotto/00 euro).

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

prot. n° 7387
AdC del 07/03/2019

oggetto

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare
ubicata in comune di:**

Garbagnate Milanese - via Bernardino Luini, 40

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Igino Tarchetti, 6 - Milano tel. +390262897441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.
Via Toscana, 12
00187 Roma

AdC prot. n° 7387 del 07.03.2019

Stima valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale ubicato in Garbagnate Milanese (MI)

via Bernardino Luini, n°40

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	4
1.4 Utilizzo	4
1.5 Identificazione catastale.....	5
1.6 Consistenza.....	5
PARTE SECONDA.....	6
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	6
2.1 Quadro normativo vigente.....	6
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	6
2.3 Descrizione urbanistica	7
2.3.1 Generalità	7
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	7
2.3.3 Destinazione urbanistica	8
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	9
2.5 Contratti di locazione.....	9
2.6 Servitù e altri diritti reali	9
PARTE TERZA	9
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	9
3.2 Scopo della stima	11
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	11
3.3.1 Le compravendite in Italia	11
3.3.2 Indicatori di mercato	12
✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	13
3.4 Metodologia estimativa utilizzata.....	13

3.5	Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	13
3.6	Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	14
3.7	Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	14
3.8	Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	15
3.9	Tabella dei Prezzi Impliciti	16
3.10	Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	16
3.11	Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	16
3.12	Determinazione del valore complessivo	20
3.13	Determinazione della quota di possesso	20
4	CONCLUSIONI.....	20

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 (ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, dell'immobile di seguito elencato:

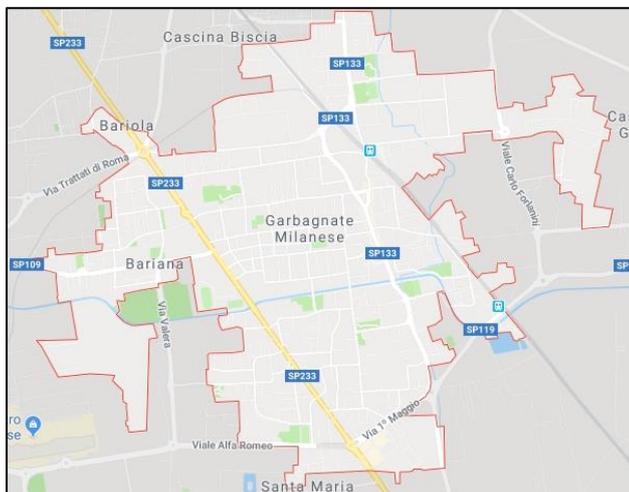
Comune	Foglio	Particella	Sub
Garbagnate Milanese	30	38	2

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

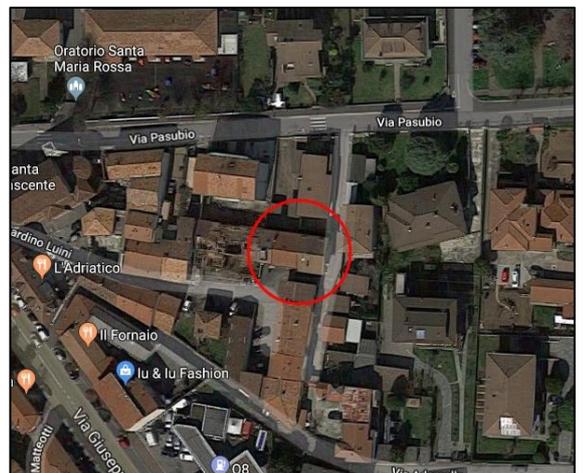
1.1 Notizie di carattere generale



A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Lainate, posto a soli 6 km. Molto agevoli sono anche i collegamenti ferroviari: la linea Milano-Laveno Mombello ha infatti uno scalo sul posto. Il comune di Garbagnate Milanese è inserito nel parco delle Groane, particolarmente interessante dal punto di vista geologico e botanico. Alla disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal capoluogo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella.

Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la



provinciale. È centro di gravitazione per i comuni vicini.
Il contesto in cui si trova l'immobile è edificato principalmente come residenziale.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composto da un corpo di fabbrica di piccole dimensioni che si eleva per un piano fuori terra.



1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra ed è composta da un unico locale di forma regolare.



Interno



Interno

1.4 Utilizzo

L'unità immobiliare è utilizzata come box.

1.5 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati							
Unità immobiliare							
Sezione Urbana	Foglio 30	Particella 38	Sub 2				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 9	Consistenza 24 m ²	Superficie Catastale Totale: 28 m ²	Rendita Euro 70,65	
Dati derivanti da				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.			
Indirizzo				VIA BERNARDINO LUINI n. 40 piano: T			
Notifica				effettuata con prot. n. MI0284532/2013 del 03/06/13		Partita -	
Annotazioni				di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)			
Mappali Terreni Correlati							
Codice Comune D912 - Sezione - Foglio 30 - Particella 38							
Intestati							
N. DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA	01906810583*		(1) Proprietà per 1/3			
2	BORGHI Anna Maria Giulietta nata a OSTIGLIA il 17/10/1951	BRGNMRS1R57G186X*		(1) Proprietà per 1/3			
3	BORGHI Lucia nata a GARBAGNATE MILANESE il 13/12/1959	BRGLC US9T53D912Q*		(1) Proprietà per 1/3			
Dati derivanti da				TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/10/2013 protocollo n. MI0728977 Voltura in atti dal 12/11/2015 Repertorio n.: 14495 Rogante: PASSARO GABRIELLA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 3592 del 11/11/2015 PUBBL. TESTAMENTO OLOGRAFO (n. 62625.1/2015)			

Estratto di mappa



1.6 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.

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in

comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

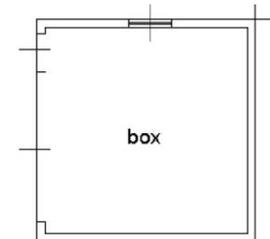
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98):

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Garbagnate Milanese	A03		30	38	2
Tipologia Poligono	Superficie totale(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	28	28	1	28,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	0	0	0,25	0,00	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	0	0,00	0,30	0,00	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	0	0,00	0,10	0,10	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
	(*) Superficie Totale Ragguagliata			28	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
	(**) Fonte: planimetria catastale				



PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non risulta pervenuto alcun documento attestante che l'immobile sia assoggettato a vincoli storici, ambientali, paesaggistici, culturali, artistici o monumentali.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Garbagnate Milanese, strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 nella seduta del 30 dicembre 2013.

2.3.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Garbagnate Milanese il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno del Tessuto Nucleo di antica Formazione (NaF).

Piano delle Regole – Tavola n.2.4pr – Classificazione in ambiti territoriali omogenei



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Legenda	
	Confine comunale
	Sistema idrografico
	PLUS del Lura
TITOLO II - TUTELE SOVRAORDINATE	
art. 1 pr - Adeguamento della disciplina urbanistica alla pianificazione sovraordinata	
	Vincoli D.Lgs. 42/2004
	Limite area di rispetto cimiteriale (Reg. R.L. 6/2004 e s.m.i.)
	art. 2 - Adeguamento al PTC del Parco Regionale delle Groane
	art. 3 pr - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica
	Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici (D. Lgs 15/2006 e D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693)
	Pozzi pubblici
	Area di tutela assoluta (10 m raggio)
	Area di rispetto (200 m raggio)
	art. 4 pr - Polizia idraulica ai sensi della Dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.
	Studio reticolo idrografico principale e minore
	Fasce di rispetto con attività di polizia idraulica (ai sensi della d.g.r. 1 agosto 2003 n.7/13050 e s.m.i.) (parere favorevole Regione Lombardia in data 10/06/2011, protocollo n. AE01.2011.00073-47)
	art. 4BIS - Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (AAS)
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	
CAPO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	art. 29 - (NAF) Nuclei di Antica Formazione
	art. 29 pr - Tessuto: Nucleo di Antica Formazione (NAF).
	art. 30 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione
	art. 31 pr - (TUC-r1) Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario
	art. 32 pr - (TUC-r2) Tessuto residenziale aperto ad alta densità
	art. 33 pr - (TUC-r3) Tessuto residenziale aperto a medio-alta densità
	art. 34 pr - (TUC-r4) Tessuto residenziale aperto a media densità
	art. 35 pr - (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità
	art. 36 pr - (TUC-t) Tessuto terziario e ricettivo
	art. 37 pr - (TUC-c) Tessuto commerciale
	art. 38 pr - (TUC-p1) Tessuto produttivo saturo
	art. 39 pr - (TUC-p2) Tessuto produttivo di completamento
	art. 40 pr - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convezionato
	art. 68 pr - Fascia di riqualificazione ambientale
	Prescrizioni particolari
	Allineamento di cortina edilizia
CAPO II - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI	
art. 41 - Ambiti agricoli omogenei	
	art. 42 pr - (A-p) Ambito agricolo produttivo
	art. 43 pr - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli
	art. 44 pr - Attività florovivaistica
TITOLO VII - NORMA TRANSITORIA E FINALE	
art. 72 pr - Norma transitoria	
	Pianificazione attuativa vigente
AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI	
	art. 25 ps - Individuazione perimetro per istituzione ampliamento PLUS del Lura
	art. 11 ps - Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
	art. 12 ps - Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
	art. 13 ps - Servizi privati
	art. 22 ps - Ambiti di Compensazione
art. 15 ps - Aree destinate ad infrastrutture della mobilità	
	Impianti di distribuzione carburante per autotrazione
	Sedi del trasporto su ferro
	Viabilità esistente
	Viabilità di progetto
	Viabilità sovralocale di progetto
Vincoli infrastrutture della mobilità e reti tecnologiche	
	Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)
	Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992)
	Linea elettrodotta 132 Kv
	Fascia di rispetto degli elettrodotti 132 Kv (10 m) (D.P.C.M. 8-7-2003)
	Metanodotto DN250 - esistente
	Metanodotto DN250 - di progetto
	Fascia di vincolo metanodotto

2.3.3 Destinazione urbanistica

Art. 29 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione urbana le parti del Tessuto urbano consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.

2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004

3. Il PdR delimita come nuclei di antica formazione i centri urbani originari di Garbagnate e delle frazioni di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo, Biscia, perimetrare sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000.

4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, l'elaborato cartografico 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per i nuclei di antica formazione (naf)", individua le categorie di cui si compongono i nuclei di antica formazione classificandoli come segue: - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;

- **EVS** edificio di valore storico;
- **EVA** edificio di valore architettonico e/o ambientale;
- **ECT** edificio civile tradizionale;
- **ECO** edificio di completamento o sostituzione;
- **ERA** edificio rustico agricolo;
- **EES** edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
- **AES** accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
- **S** edificio pubblico o di uso pubblico;
- **SM** edificio pubblico o di uso pubblico vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04.

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto: - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

Destinazione d'uso

7. Nei nuclei di antica formazione (naf) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (**R**).

8. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme: - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;

- le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;

- le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5**.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 21 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma 12, sono assentibili a mezzo di:

a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);

b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;

c) piano attuativo per le "Zone fornaci" ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, previo positivo parere del Parco medesimo, redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, ovvero le norme tecniche di attuazione del Piano di Settore delle Fornaci e relative Schede.

10. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi edilizi ammessi disciplinati nel "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.). Tuttavia, ai soli fini valutativi, lo scrivente Ufficio, non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse come perfettamente regolari.

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

La scrivente Agenzia non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'Ente Committente in merito a servitù o altri diritti reali gravanti sul complesso in esame, si procederà pertanto alla valutazione considerando lo stesso come libero da pesi e gravami legali.

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, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'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 (monoparametrici, 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, compiuta 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 altre 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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, all'attualità dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI), via Bernardino Luini, 40.

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)*".¹

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

3.3.1 Le compravendite in Italia²

Con il quarto trimestre del 2018 diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione, con un tasso di crescita tendenziale del 9,3% (il più alto degli ultimi due anni); il dato destagionalizzato del NTN ha ormai superato il livello di fine 2011, risultando il più alto dell'intera serie storica.

Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord Est, +12,5%, tasso tendenziale prossimo a quello del trimestre precedente e nel Centro, +12,4%, con una sensibile accelerazione rispetto al +7,0% del trimestre precedente; anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%). Su scala nazionale, la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%); è interessante notare come tale dinamica sia interamente concentrata nella

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2018

macroarea del Nord Ovest, mentre le altre quattro macroaree presentano un andamento opposto (Tabella 1). Le variazioni in termini di superficie, descritte in Tabella 2, non si discostano in modo significativo da quanto osservato per le unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m², valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/IV 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	16.406	14.089	17.050	13.551	18.200	2,0%	10,9%
Non capoluoghi	37.011	29.249	36.440	30.071	39.466	5,9%	6,6%
Nord Ovest	53.417	43.339	53.490	43.623	57.667	4,7%	8,0%
Capoluoghi	9.418	7.678	9.823	8.277	10.540	11,3%	11,9%
Non capoluoghi	20.463	16.303	20.704	18.264	23.088	13,4%	12,8%
Nord Est	29.881	23.982	30.527	26.541	33.628	12,7%	12,5%
Capoluoghi	14.236	12.232	14.867	12.582	15.888	6,2%	11,6%
Non capoluoghi	16.496	13.828	16.580	14.589	18.642	7,7%	13,0%
Centro	30.732	26.060	31.448	27.171	34.530	7,0%	12,4%
Capoluoghi	6.801	5.924	6.913	5.545	7.035	6,1%	3,4%
Non capoluoghi	19.166	16.241	18.460	16.088	20.050	2,0%	4,6%
Sud	25.967	22.165	25.373	21.634	27.086	3,0%	4,3%
Capoluoghi	4.310	4.180	4.634	3.873	4.622	1,7%	7,2%
Non capoluoghi	8.522	7.551	8.222	7.767	9.536	9,8%	11,9%
Isole	12.832	11.731	12.855	11.640	14.158	7,0%	10,3%
Capoluoghi	51.171	44.105	53.288	43.829	56.285	5,4%	10,0%
Non capoluoghi	101.657	83.172	100.406	86.780	110.783	7,3%	9,0%
Italia	152.828	127.277	153.693	130.609	167.068	6,6%	9,3%

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media m ²
Nord Ovest	57.667	8,0%	5.866.476	7,7%	101,7	-0,2
Nord Est	33.628	12,5%	3.825.834	12,2%	113,8	-0,3
Centro	34.530	12,4%	3.630.059	12,7%	105,1	0,3
Sud	27.086	4,3%	2.884.484	5,2%	106,5	0,9
Isole	14.158	10,3%	1.501.700	10,0%	106,1	-0,3
Italia	167.068	9,3%	17.708.552	9,4%	106,0	0,1

3.3.2 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei seguenti indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono qui di seguito riportate.

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 1
Descrizione: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1600	2150	L	5	6,3	L	3,8	3,5	F	30	32
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,6	4,8	L	3,6	3,8	F	30	32
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,4	L	5,3	5,3	F		
Abitazioni civili	O		1500	2000	L	4,9	5,9	L	3,9	3,5	F	27	29
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3,4	4,6	L	3,9	3,8	F	27	29

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1150	1600	L	6	8,2	L	6,3	6,2	F		
Magazzini	N	P	490	540	L	2,7	3,2	L	6,6	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1050	1350	L	4,2	6	L	4,8	5,3	F	23	24

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	800	L	4,3	5	L	7,4	7,5	F	21	23
Capannoni industriali	N	P	600	750	L	3,8	4,8	L	7,6	7,7	F	17	19
Laboratori	N	P	600	700	L	3,7	4,5	L	7,4	7,7	F		

3.4 Metodologia estimativa utilizzata

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. La presente valutazione riguarda un immobile per la quota di proprietà dell'Ente-CRI ubicato nel comune di Garbagnate Milanese. Nella fattispecie si è ritenuto ragionevole scegliere come metodologia estimativa più appropriata, essendoci in zona un mercato sufficientemente dinamico delle compravendite di beni similari, quella comparativa multiparametrica (MCA) per la determinazione del più probabile valore di mercato.

3.5 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc)

degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

3.6 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

3.7 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

$(V_{OMI\ es})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (C_i);

$(V_{OMI\ ec})$ = il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (C_i). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$K_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre

dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$k_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Per quanto sopra indicato, i *comparables* individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

come estremo inferiore il valore minimo OMI (V_{OMImin}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

come estremo superiore il valore massimo OMI (V_{OMImax}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

$$\text{> range di ammissibilità } V_{min}^{OMI} < p'_{cj} < V_{max}^{OMI}$$

ove, con p'_{cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{cj} diviso la superficie ragguagliata S_{Tcj} .

3.8 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente "Scheda degli Elementi di Comparazione". Tale scheda prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Il peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

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			
sigla	Denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
C ₁	Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
C ₂	Localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	Decentrata	0
		Normale	1
		Ricercata	2
C ₃	Posizione box/posto auto	Interrato/in elevazione	0
		In superficie	1
C ₄	Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	0
		Normale	1
		Ottima	2

3.9 Tabella dei Prezzi Impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (P_{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 (p_{Cmin}) riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

3.10 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 (Δq_i). 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:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Viene effettuata la verifica dei risultati che tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza stimale e cioè 10% dal valore medio determinato. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato vengono scartati e il valore di mercato viene ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

3.11 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

Si riportano di seguito, per ciascuna unità rappresentativa di ogni classe di superficie, le seguenti tabelle di calcolo (che vengono sinteticamente descritte nei contenuti e riportate a seguire):

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 "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. Viene 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.

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 "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) 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.

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 (Δq_i). 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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.

DATI		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA (subject)	
Denominazione	unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
identificativi	posizionali	comune (testo)	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese
		indirizzo (testo)	Via Giuseppe Garibaldi, 109	Via Dei Tigli, 3nc	Via Monviso	Via Alessandro Manzoni	Via P. Gobetti	Via Bernardino Luini, 40
	catastrali	foglio n°	30	3	28	16	31	30
		particella n°	443	234	55	148	158	38
	subalterno n°	20	10	81	76	71	2	
Dati generali	natura dato	reperitorio / raccolta n°	31006/22654	50907/18205	36703/26668	15682/8775	269425/37966	
		notaio o agenzia (testo)	CNTGJ067530H50W	SCRMCR60063L3RB	CNCP1A69144F839L	PSSGR157L53H703V	BLLGPP51EM754H	
		data di stipula gg/mm/aa	08/02/2018	26/02/2018	22/03/2017	11/01/2017	14/11/2018	
	Prezzo	€	18.800	25.000	21.500	22.000	10.000	
	prezzo o offerta complessiva	€	18.800	25.000	21.500	22.000	10.000	
	epoca comparabile	semestre n°	1	1	1	1	2	2
		anno n°	2018	2018	2017	2017	2018	2018
	zona OMI	zona OMI (sigla)	D1	D1	D1	B1	D1	D1
		fascia (testo)						Periferica
		tipologia (testo)	Box	Box	Box	Box	Box	Box
minimo €/m ²		800	800	800	900	800	800	
	massimo €/m ²	1000	1000	1000	1100	1000	1000	
superfici ragguagliate	m ²	23	24	34	24	34	28	
Unità immobiliare	localizzazione di dettaglio	decentrata normale (testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
		ricercata						
	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione in superficie (testo)	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	In superficie
	Accessibilità Spazi di Manovra	scarso normale ottima (testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
prezzo o offerta unitaria	€/m ²	817	1.042	632	917	294		

Foglio: 30		Mappale: 38		Subalterno: 2				
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								
DATI DI INPUT		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
prezzo - offerta - valore		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	120 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B		
	zona OMI	D1	D1	D1	B1	D1		
	valore minimo OMI	€800,00	€800,00	€800,00	€900,00	€800,00		
	valore massimo OMI	€1000,00	€1000,00	€1000,00	€1100,00	€1000,00		
	semestre OMI epoca subject	2 20 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B	2 20 ^B	2	20 ^B
	zona OMI	D1	D1	D1	B1	D1		
	valore minimo OMI	800	800	800	900	800	800	
Epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI,CC})	900,00	900,00	900,00	1000,00	900,00	C' (€/mq)	200,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI,ZZ})	900,00	900,00	900,00	1000,00	900,00	da scadente a normale	
	coefficiente di epoca k _e = V _{OMI,ZZ} / V _{OMI,CC}	100	100	100	100	100	C" (€/mq)	200,00
Localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI,ZC})	900,00	900,00	900,00	1000,00	900,00	da normale a ottimo	
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI,ZS})	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	
	coefficiente di localizzazione k _l = V _{OMI,ZS} / V _{OMI,ZC}	100	100	100	0,90	100		
Consistenza ragguagliata		23	24	34	24	34	28	
TEST DI AMMISSIBILITÀ A'	Prezzo unitario p _{Ci} (€/mq)	87,39	1041,67	632,35	916,67	294,12	p _{S,MIN} (€/mq)	600,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _{Ci} (€/mq)	87,39	1041,67	632,35	825,00	294,12	p _{S,MAX} (€/mq)	1200,00
	Prezzo omogeneizzato P' _{Ci} (€)	18.800,00	25.000,00	21.500,00	18.800,00	10.000,00	p _{Ci,MIN} (€/mq)	294,12
	Dato ammissibile (SI o NO)	Si	Si	Si	Si	Si		

Foglio: 30		Mappale: 38		Subalterno: 2							
TABELLA "C" - DATI											
CARATTERISTICHE					COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
Unità immobiliare	C ₁	consistenza ragguagliata			0	23	24	34	24	34	28
	C ₂	Localizzazione di dettaglio	decentrata	0	1	1	1	1	1	1	1
			normale	1							
			ricercata	2							
C ₃	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0	0	0	0	0	0	0	1	
		In superficie	1								
		scarsa	0								
C ₄	Accessibilità/Spazi di Manovra	normale	1	1	1	1	1	1	1	1	
		ottima	2								

Foglio: 30		Mappale: 38		Subalterno: 2						
CARATTERISTICHE				TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI						
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Unità immobiliare	C ₁	Consistenza ragguagliata	K _{C4,1} x P _{min}	€/mq	1,00	294,12	294,12	294,12	294,12	294,12
	C ₂	Localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Ci}	€	15,00%	2.820,00	3.750,00	3.225,00	2.970,00	1.500,00
	C ₃	Posizione Box/Posto auto	K _{C2} x P _{Ci}	€	5,00%	940,00	1.250,00	1.075,00	990,00	500,00
	C ₄	Accessibilità/Spazi di Manovra	K _{C3} x S _{Ci}	€	5,00%	940,00	1.250,00	1.075,00	990,00	500,00

Foglio: 30		Mappale: 38		Subalterno: 2									
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
CARATTERISTICHE			COMPARABILI C _i								IMMOBILE IN STIMA - subject S		
elemento	sigla	nome	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			Prezzo unitario medio (€/m ²)			
			quantità o punteggi	correzioni prezzo	% di scostame								
Unità immobiliare	C ₁	Consistenza ragguagliata	5,0	1.470,59	4,0	1.176,47	-6,0	-1.764,71	4,0	1.176,47	-6,0	-1.764,71	762,00
	C ₂	Localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₃	Posizione Box/Posto auto	1	940,00	1	1.250,00	1	1.075,00	1	990,00	1	500,00	
	C ₄	Accessibilità/Spazi di Manovra	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	2.410,59	Σ ΔP _i	2.426,47	Σ ΔP _i	-689,71	Σ ΔP _i	2.166,47	Σ ΔP _i	-1.264,71	
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ci}	18.800,00	P' _{Cb}	25.000,00	P' _{Cc}	21.500,00	P' _{Cd}	19.800,00	P' _{Ce}	10.000,00	
	prezzo corretto finale		P' _{Ci} + Σ ΔP _i	21.210,59	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	27.426,47	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	20.810,29	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	21.966,47	P' _{Ce} + Σ ΔP _i	8.735,29	
	prezzo unitario corretto finale		p' _{Ci}	757,52	p' _{Cb}	979,52	p' _{Cc}	743,22	p' _{Cd}	784,52	p' _{Ce}	311,97	
	scostamento percentuale		Δ %	5,9%	Δ %	36,9%	Δ %	3,9%	Δ %	9,7%	Δ %	-56,4%	Valore (€)
Esito 2ª sintesi valutativa			Accettato	Scartato	Accettato	Accettato	Scartato			21.336,00			

Il comparabile C_b e il comparabile C_e vengono scartati in quanto il prezzo corretto è fuori dai limiti della tolleranza considerata del ± 10%.

3.12 Determinazione del valore complessivo

Per quanto calcolato ed esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione sia pari, in c.t., a 21.336,00 €.

3.13 Determinazione della quota di possesso

Da quanto su esposto scaturisce un valore a libero riferito alla quota di possesso pari a:

$$V_{qp} = V * Q_p = 21.336,00 \text{ €} * 1/3 = 7.112,00 \text{ €}$$

Dove:

V = valore complessivo: 21.336,00 €

Q_p = quota di possesso

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 richiedeva la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 (rif. ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) veniva stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

In considerazione dello scopo della stima è stato possibile procedere con una stima per comparazione pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach*.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- ❖ l'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo in relazione alla vetustà, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- ❖ si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- ❖ 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;
- ❖ non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- ❖ qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. 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 complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a 21.336,00 € mentre quello riferito alla sola quota di possesso della Committenza, possa configurarsi in **7.112,00 €** (settemilacentododici/00 euro).

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

prot. n° 7387
AdC del 07/03/2019

oggetto

**Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare
ubicata in comune di:**

Garbagnate Milanese - via Bernardino Luini, 40

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Igino Tarchetti, 6 - Milano tel. +390262897441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.
Via Toscana, 12
00187 Roma

AdC prot. n° 7387 del 07.03.2019

Stima valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale ubicato in Garbagnate Milanese (MI)

via Bernardino Luini, n°40

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	4
1.4 Utilizzo	5
1.5 Identificazione catastale.....	5
1.6 Consistenza.....	6
PARTE SECONDA	7
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	7
2.1 Quadro normativo vigente.....	7
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	7
2.3 Descrizione urbanistica	7
2.3.1 Generalità	7
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	7
2.3.3 Destinazione urbanistica	8
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	9
2.5 Contratti di locazione.....	9
2.6 Servitù e altri diritti reali	10
PARTE TERZA	10
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	10
3.2 Scopo della stima	11
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	11
3.3.1 Le compravendite in Italia	12
3.3.2 Indicatori di mercato	13
✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	13
3.4 Metodologia estimativa utilizzata.....	13

3.5	Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach per l'unità immobiliare principale.....	14
3.6	Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	15
3.7	Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	15
3.8	Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	15
3.9	Tabella dei Prezzi Impliciti	17
3.10	Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	17
3.11	Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	17
3.12	Determinazione del valore complessivo	21
3.13	Determinazione della quota di possesso	21
4	CONCLUSIONI.....	22

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 (ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, dell'immobile di seguito elencato:

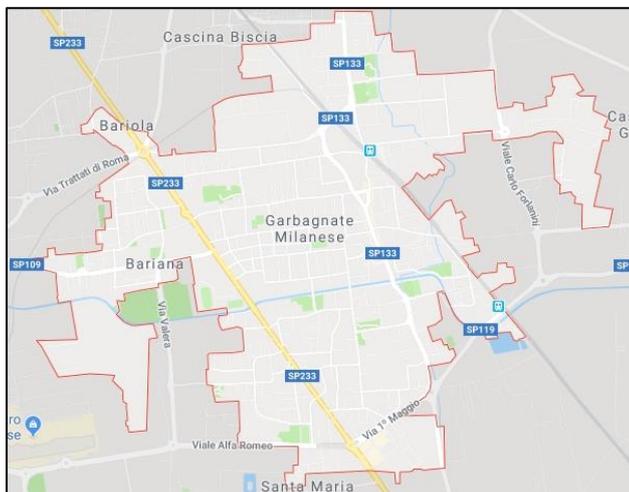
Comune	Foglio	Particella	Sub
Garbagnate Milanese	30	38	3

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

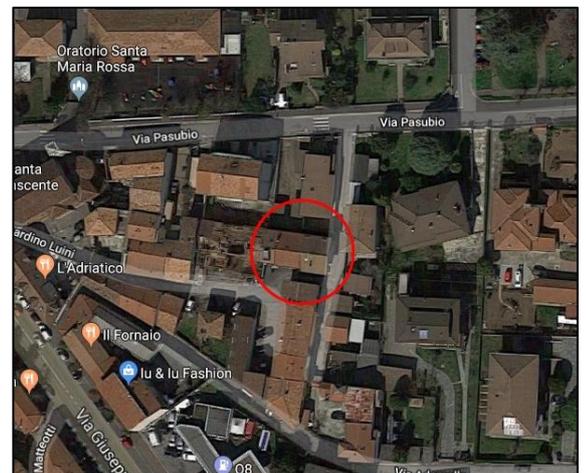
1.1 Notizie di carattere generale



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella. Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la A8 Milano-Varese, cui si accede dal casello di Lainate, posto a soli 6 km. Molto agevoli sono anche i collegamenti ferroviari: la linea Milano-Laveno Mombello ha infatti uno scalo sul posto. Il comune di Garbagnate Milanese è inserito nel parco delle Groane, particolarmente interessante dal punto di vista geologico e botanico. Alla disponibilità di strutture interne si aggiunge la possibilità di usufruire dei servizi offerti dal capoluogo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in via Bernardino Luini n. 40 all'interno del comune di Garbagnate Milanese, il quale si colloca a nord-ovest di Milano, al confine con la provincia di Varese, tra i comuni di Cesate, Senago, Bollate, Arese, Lainate e Caronno Pertusella.

Ad appena un chilometro dall'abitato corre la strada statale n. 233 Varesina. L'autostrada più vicina è la



provinciale. È centro di gravitazione per i comuni vicini.
Il contesto in cui si trova l'immobile è edificato principalmente come residenziale.

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è composto da un corpo di fabbrica di piccole dimensioni che si eleva per un piano fuori terra.



1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra ed è composta da un unico locale di forma regolare.



Interno

1.4 Utilizzo

L'unità immobiliare è utilizzata come magazzino.

1.5 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice: D912) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	30	38	3			C/2	9	22 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 48,86

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA BERNARDINO LUINI n. 40 piano: T;
 Notifica effettuata con prot. n. MI0284532/2013 del 03/06/13
 Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificari (d.m. 701/94)

Partita - Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati

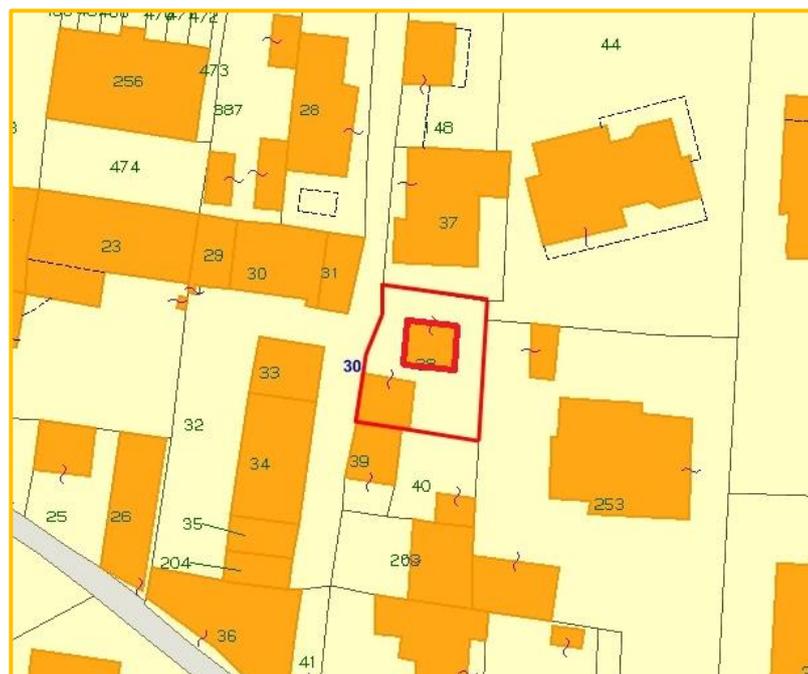
Codice Comune D912 - Sezione -Foglio 30 - Particella 38

Intestati

N. DATIANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA	01906810583*	(1) Proprietà per 1/3
2 BORGHI Anna Maria Giulietta nata a OSTIGLIA il 17/10/1951	BRGNMR51R57G186X*	(1) Proprietà per 1/3
3 BORGHI Lucia nata a GARBAGNATE MILANESE il 13/12/1959	BRGLC U59T53D912Q*	(1) Proprietà per 1/3

Dati derivanti da TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/10/2013 protocollo n. MI0728977 Voltura in atti dal 12/11/2015 Repertorio n.: 14495 Rogante: PASSARO GABRIELLA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n: 3592 del 11/11/2015 PUBBL. TESTAMENTO OLOGRAFO (n. 62625.1/2015)

Estratto di mappa



1.6 Consistenza

Superficie commerciale

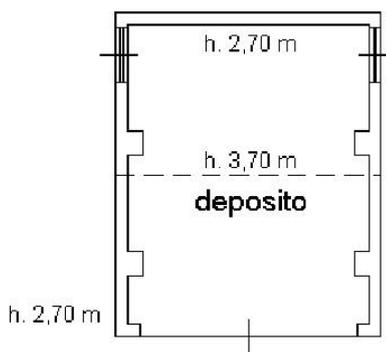
Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98.

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98):

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Garbagnate Milanese	A03		30	37	2
Tipologia Poligono	Superficie totale(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	24	24	1	24,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	0	0	0,25	0,00	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	0	0,00	0,30	0,00	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	0	0,00	0,10	0,10	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
(*) Superficie Totale Ragguagliata				24	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
(**) Fonte: planimetria catastale					



PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Non risulta pervenuto alcun documento attestante che l'immobile sia assoggettato a vincoli storici, ambientali, paesaggistici, culturali, artistici o monumentali.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

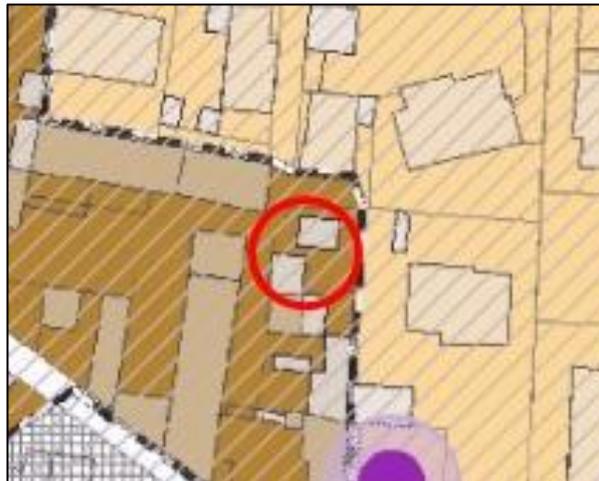
2.3.1 Generalità

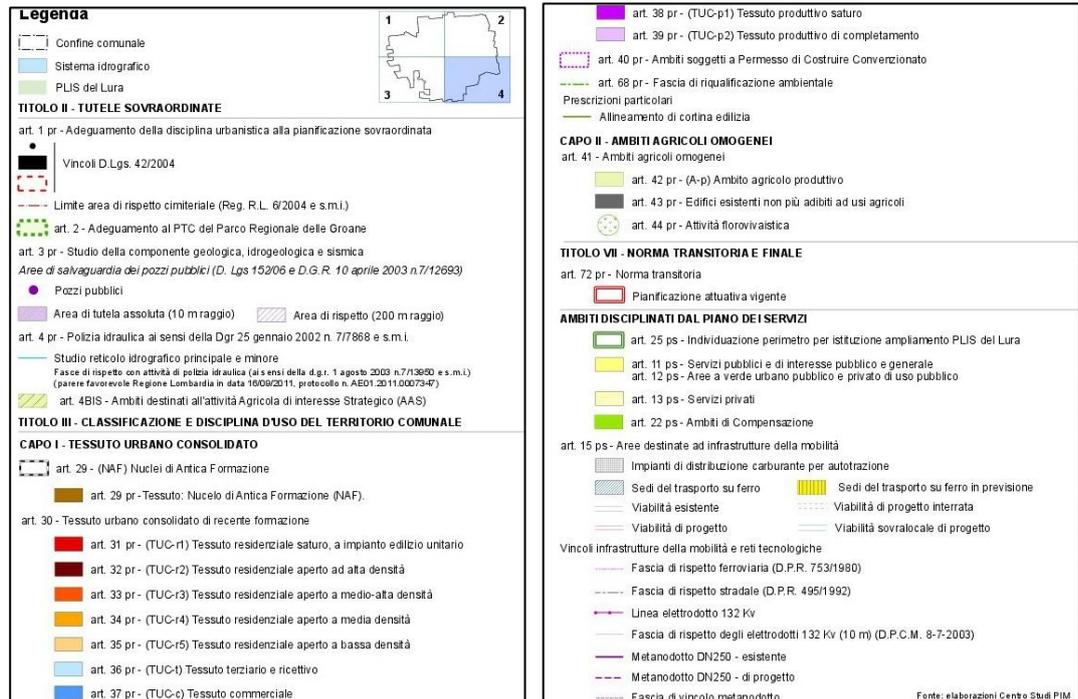
Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Garbagnate Milanese, strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 nella seduta del 30 dicembre 2013.

2.3.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Garbagnate Milanese il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno del Tessuto Nucleo di antica Formazione (NaF).

Piano delle Regole - Tavola n.2.4pr - Classificazione in ambiti territoriali omogenei





2.3.3 Destinazione urbanistica

Art. 29 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione urbana le parti del Tessuto urbano consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.

2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004

3. Il PdR delimita come nuclei di antica formazione i centri urbani originari di Garbagnate e delle frazioni di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo, Biscia, perimetrare sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000.

4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, l'elaborato cartografico 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per i nuclei di antica formazione (naf)", individua le categorie di cui si compongono i nuclei di antica formazione classificandoli come segue: - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;

- **EVS** edificio di valore storico;
- **EVA** edificio di valore architettonico e/o ambientale;
- **ECT** edificio civile tradizionale;
- **ECO** edificio di completamento o sostituzione;
- **ERA** edificio rustico agricolo;
- **EES** edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
- **AES** accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
- **S** edificio pubblico o di uso pubblico;
- **SM** edificio pubblico o di uso pubblico vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04.

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali

dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto: - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;

- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;

- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;

- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

Destinazione d'uso

7. Nei nuclei di antica formazione (naf) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.

8. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme: - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;

- le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;

-le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4 e C5**.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 21 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma 12, sono assentibili a mezzo di:

a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);

b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;

c) piano attuativo per le "Zone fornaci" ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, previo positivo parere del Parco medesimo, redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, ovvero le norme tecniche di attuazione del Piano di Settore delle Fornaci e relative Schede.

10. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi edilizi ammessi disciplinati nel "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

La scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.). Tuttavia, ai soli fini valutativi, lo scrivente Ufficio, non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni/certificazioni considerando le stesse come perfettamente regolari.

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

La scrivente Agenzia non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'Ente Committente in merito a servitù o altri diritti reali gravanti sul complesso in esame, si procederà pertanto alla valutazione considerando lo stesso come libero da pesi e gravami legali.

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, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'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 (monoparametrici, 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, compiuta 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 altre 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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione per la quota di proprietà, all'attualità dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI), via Bernardino Luini, 40.

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)*".¹

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

3.3.1 Le compravendite in Italia²

Con il quarto trimestre del 2018 diventano quindici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un'espansione, con un tasso di crescita tendenziale del 9,3% (il più alto degli ultimi due anni); il dato destagionalizzato del NTN ha ormai superato il livello di fine 2011, risultando il più alto dell'intera serie storica.

Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord Est, +12,5%, tasso tendenziale prossimo a quello del trimestre precedente e nel Centro, +12,4%, con una sensibile accelerazione rispetto al +7,0% del trimestre precedente; anche le Isole crescono più della media nazionale (+10,5%), mentre l'area che si espande meno resta il Sud, seppur con una leggera accelerazione (+4,3%) rispetto al tasso tendenziale del trimestre precedente (+3%). Su scala nazionale, la crescita tendenziale dei comuni capoluogo (+10%), contrariamente a quella rilevata nel trimestre precedente, risulta leggermente superiore a quella dei comuni minori (+9%); è interessante notare come tale dinamica sia interamente concentrata nella macroarea del Nord Ovest, mentre le altre quattro macroaree presentano un andamento opposto (Tabella 1). Le variazioni in termini di superficie, descritte in Tabella 2, non si discostano in modo significativo da quanto osservato per le unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m², valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/IV 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	16.406	14.089	17.050	13.551	18.200	2,0%	10,9%
Non capoluoghi	37.011	29.249	36.440	30.071	39.466	5,9%	6,6%
Nord Ovest	53.417	43.339	53.490	43.623	57.667	4,7%	8,0%
Capoluoghi	9.418	7.678	9.823	8.277	10.540	11,3%	11,9%
Non capoluoghi	20.463	16.303	20.704	18.264	23.088	13,4%	12,8%
Nord Est	29.881	23.982	30.527	26.541	33.628	12,7%	12,5%
Capoluoghi	14.236	12.232	14.867	12.582	15.888	6,2%	11,6%
Non capoluoghi	16.496	13.828	16.580	14.589	18.642	7,7%	13,0%
Centro	30.732	26.060	31.448	27.171	34.530	7,0%	12,4%
Capoluoghi	6.801	5.924	6.913	5.545	7.035	6,1%	3,4%
Non capoluoghi	19.166	16.241	18.460	16.088	20.050	2,0%	4,6%
Sud	25.967	22.165	25.373	21.634	27.086	3,0%	4,3%
Capoluoghi	4.310	4.180	4.634	3.873	4.622	1,7%	7,2%
Non capoluoghi	8.522	7.551	8.222	7.767	9.536	9,8%	11,9%
Isole	12.832	11.731	12.855	11.640	14.158	7,0%	10,3%
Capoluoghi	51.171	44.105	53.288	43.829	56.285	5,4%	10,0%
Non capoluoghi	101.657	83.172	100.406	86.780	110.783	7,3%	9,0%
Italia	152.828	127.277	153.693	130.609	167.068	6,6%	9,3%

Tabella 2: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area

² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2018

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media m ²
Nord Ovest	57.667	8,0%	5.866.476	7,7%	101,7	-0,2
Nord Est	33.628	12,5%	3.825.834	12,2%	113,8	-0,3
Centro	34.530	12,4%	3.630.059	12,7%	105,1	0,3
Sud	27.086	4,3%	2.884.484	5,2%	106,5	0,9
Isole	14.158	10,3%	1.501.700	10,0%	106,1	-0,3
Italia	167.068	9,3%	17.708.552	9,4%	106,0	0,1

3.3.2 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei seguenti indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono qui di seguito riportate.

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 1
Descrizione: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1600	2150	L	5	6,3	L	3,8	3,5	F	30	32
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,6	4,8	L	3,6	3,8	F	30	32
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,4	L	5,3	5,3	F		
Abitazioni civili	O		1500	2000	L	4,9	5,9	L	3,9	3,5	F	27	29
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3,4	4,6	L	3,9	3,8	F	27	29

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1150	1600	L	6	8,2	L	6,3	6,2	F		
Magazzini	N	P	490	540	L	2,7	3,2	L	6,6	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1050	1350	L	4,2	6	L	4,8	5,3	F	23	24

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	800	L	4,3	5	L	7,4	7,5	F	21	23
Capannoni industriali	N	P	600	750	L	3,8	4,8	L	7,6	7,7	F	17	19
Laboratori	N	P	600	700	L	3,7	4,5	L	7,4	7,7	F		

3.4 Metodologia estimativa utilizzata

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. La presente valutazione riguarda un immobile per la quota di proprietà dell'Ente-CRI ubicato nel comune di Garbagnate Milanese.

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza

di un altro cespite (denominato nel prosieguo unità immobiliare principale) stimato in precedenza all'interno di questo elaborato (ossia quello individuato catastalmente dalla particella 37 subalterno 2) mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si è pertanto ritenuto ragionevole scegliere come metodologia estimativa più appropriata, essendoci in zona un mercato sufficientemente dinamico delle compravendite di beni simili, quella comparativa multiparametrica (MCA).

3.5 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach per l'unità immobiliare principale

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare al fabbricato in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa. In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

3.6 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

3.7 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

($V_{OMI\ es}$)= il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (Ci);

($V_{OMI\ ec}$)= il valore centrale OMI del residenziale relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (Ci). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$K_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$K_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Per quanto sopra indicato, i *comparables* individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

come estremo inferiore il valore minimo OMI ($V_{OMI\ min}^S$) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

come estremo superiore il valore massimo OMI ($V_{OMI\ max}^S$) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

$$\text{> range di ammissibilità } V_{OMI\ min}^{OMI} < p'_{cj} < V_{OMI\ max}^{OMI}$$

ove, con p'_{cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{cj} diviso la superficie ragguagliata S_{Tcj} .

3.8 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente "Scheda degli Elementi di Comparazione". Tale scheda prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il

mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Il peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

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					
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	tipologia sottozona	zona comparabile	
			degradata	0	
			normale	1	
			ricercata	2	
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0	
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2	
	C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0	
			normale	1	
ottimo			2		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata			
	C ₅₋₁₂	livello di piano - ascensore	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore
			0 seminterrato	0	0
			1 terra	3	3
			2 rialzato	5	5
			3 primo	6	6
			4 secondo	7	5
			5 intermedio	8	7 - n
	6 ultimo	9	8 - n		
	7 attico	13	12 - n		
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1	
			Est / Ovest	2	
			Sud - Est / Sud - Ovest	3	
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0	
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2	
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	
			normale	1	
			ottimo	2	
C ₉	qualità distributiva	scadente	0		
		normale	1		
		ottimo	2		
C ₁₀	numero di affacci	1	1		
		2	2		

CARATTERISTICHE				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
			3	3
			4	4
			>4	5
	C ₁₁	numero bagni	1	1
			2	2
			>2	3

3.9 Tabella dei Prezzi Impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (P_{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 (p_{Cmin}) riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

3.10 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 (Δq_i). 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:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Viene effettuata la verifica dei risultati che tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza stimale e cioè 10% dal valore medio determinato. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato vengono scartati e il valore di mercato viene ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

3.11 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

Si riportano di seguito, per ciascuna unità rappresentativa di ogni classe di superficie, le seguenti tabelle di calcolo (che vengono sinteticamente descritte nei contenuti e riportate a seguire):

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 "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 (pci) per i suddetti coefficienti. Viene 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.

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 "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.

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 (Δq_i). 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: $P_{corretto} = PC_i + \Sigma \Delta P_i$.

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.

DATI		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA (subject)		
Denominazione	unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
identificativi	posizionali	comune	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	Garbagnate Milanese	
		Indirizzo	Via Pasubio, 27	Via Morviso, 122	Via Pedoriana, 73	Via Giuseppe Mazzini, 9	Via Delle Groane, 19	Via Bernardino Luini, 40	
	catastrali	foglio	n°	29	28	12	28	7	30
particella		n°	162	161	60	25	98	37	
subalterno		n°	24	22	64	17	10	2	
dati generali	natura dato	reperitorio / raccolta	n°	3138V22885	8V71	16222V4871	2877249	32545/23810	
		numero di agenzia	(testo)	CNTGU067S30H50W	SCLMRC85C4B963K	CBZLSN5210F023H	NRD5L189062F839P	CNTGU067S30H50W	
		data di stipula	gg/mm/aa	05/04/2018	06/07/2018	25/07/2018	12/11/2018	14/11/2018	
	Prezzo	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	prezzo o offerta complessiva	€	130.000	130.000	115.000	120.000	120.000		
	epoca comparabile	semestre	n°	1	2	2	2	2	2
		anno	n°	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D1	D1	D1	D1	D1
		fascia	(testo)	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
		tipologia	(testo)	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili
minimo		€/m ²	1050	1050	1050	1050	1050	1050	
	massimo	€/m ²	1450	1450	1450	1450	1450	1450	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)	signorile	civile	civile	civile	civile	civile
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Unità immobiliare	superfici ragguagliate	m ²	87	99	86	90	87	86	
	prezzo o offerta unitaria	€/m ²	1.494	1.313	1.337	1.333	1.379		
	livello di piano	ascensore	si/ no	si	si	si	no	no	no
		n° piani f.t. dell'edificio	N°	7	7	9	3	4	2
			(testo)	secondo	intermedio	intermedio	secondo	primo	primo
	orientamento prevalente	Nord, Nord Est, Sud-Est / Sud-Ovest, Sud, Ovest.	(testo)	S(sud)	S(sud)	SE-SO (sudest-sudovest)	E-O(est-ovest)	N(nord)	S(sud)
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	qualità distributiva		(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	numero di affacci	N°	3	1	2	3	2	3	
numero bagni	N°	1	1	1	2	1	1		

Riferimento uiu		Foglio: 30	Mappale: 37	Subalterno: 2				
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								
DATI DI INPUT		COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA	
prezzo - offerta - valore		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	€120.000,00	€220.000,00	€220.000,00	€220.000,00	€220.000,00		
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00	€1050,00		
	valore massimo OMI	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00	€1450,00		
	semestre OMI epoca subject	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	2	20.000
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore massimo OMI	1450	1450	1450	1450	1450	1450	
Epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI,cc})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	C' (€/mq)	575,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI,es})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da scadente a normale	
	coefficiente di epoca $K_e = V_{OMI,es} / V_{OMI,cc}$	100	100	100	100	100	C" (€/mq)	575,00
Localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI,zc})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	da normale a ottimo	
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI,zs})	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI,zs} / V_{OMI,zc}$	100	100	100	100	100		
Consistenza ragguagliata		87	99	86	90	87	86	
TEST DI AMMISSIBILITÀ	Prezzo unitario p _{Ci} (€/mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S,min} (€/mq)	475,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _{Ci} (€/mq)	1494,25	1313,13	1337,21	1333,33	1379,31	p _{S,max} (€/mq)	2.025,00
	Prezzo omogeneizzato P' _{Ci} (€)	130.000,00	130.000,00	115.000,00	120.000,00	120.000,00	p _{Ci,max} (€/mq)	1313,13
	Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	

Riferimento uiu		Foglio: 30	Mappale: 37	Subalterno: 2							
TABELLA "C" - DATI											
CARATTERISTICHE				COMPARABILI (C _i = COMPARABLES)					IMMOBILE IN STIMA		
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	subject S	
Edificio	C ₁	Localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1	1	
			normale	1							
	ricercata	2	2	1	1	1	1	1			
	tipologia architettonica	0									
C ₂	tipologia architettonica	civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	2	1	1	1	1	1		
		signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2								
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		ottimo	2								
C ₄	consistenza ragguagliata			87	99	86	90	87	86		
unità immobiliare	C ₅₋₁₂	livello di piano -ascensore	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore	7	8	8	5	6	6
			0 seminterrato	0	0						
			1 terra	3	3						
			2 rialzato	5	5						
			3 primo	6	6						
			4 secondo	7	5						
			5 intermedio	8	7-n						
			6 ultimo	9	8-n						
	7 attico	13	12-n								
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	4	4	3	2	0	4	
Nord - Est / Nord - Ovest			1								
Est / Ovest			2								
Sud - Est / Sud - Ovest			3								
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti; fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0	1	1	1	1	1	1		
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1								
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2								
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		ottimo	2								
C ₉	qualità distributiva	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		ottimo	2								
C ₁₀	numero di affacci	1	1	3	1	2	3	2	3		
		2	2								
		3	3								
		4	4								
		>4	5								
C ₁₁	numero bagni	1	1	1	1	1	2	1	1		
		2	2								
		>2	3								

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
 Via Ugo Igino Tarchetti 6- Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K _{Ci}	COMPARABILI				
						C _a	C _b	C _c	C _d	C _e
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Cl}	€	10,00%	13.000,00	13.000,00	11.500,00	12.000,00	12.000,00
	C ₂	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{Cl}	€	4,50%	5.850,00	5.850,00	5.175,00	5.400,00	5.400,00
	C ₃	stato manutentivo edificio	K _{C3} x S _{Cl}	€	225,00	19.575,00	22.275,00	19.350,00	20.250,00	19.575,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	K _{C4,1} x P _{min}	€/mq	1,00	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13	1.313,13
	C ₅	livello di piano	K _{C5} x P _{Cl}	€	3,60%	4.680,00	4.680,00	4.140,00	4.320,00	4.320,00
	C ₆	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{Cl}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{Cl}	€	2,60%	3.380,00	3.380,00	2.990,00	3.120,00	3.120,00
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	K _{C8} x S _B	€	575,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00	49.450,00
	C ₉	qualità distributiva	K _{C9} x P _{Cl}	€	1,80%	2.340,00	2.340,00	2.070,00	2.160,00	2.160,00
	C ₁₀	numero affacci	K _{C10} x P _{Cl}	€	1,70%	2.210,00	2.210,00	1.955,00	2.040,00	2.040,00
	C ₁₁	numero bagni	K _{C11} x P _{Cl}	€	8,60%	11.180,00	11.180,00	9.890,00	10.320,00	10.320,00
	C ₁₂	presenza ascensore	K _{C12} x P _{Cl}	€	10,10%	13.130,00	13.130,00	11.615,00	12.120,00	12.120,00

CARATTERISTICHE		TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA								IMMOBILE IN STIMA - subject S			
elemento	sigla	nome	C _a		C _b		C _c		C _d		C _e		Prezzo unitario medio (€/m ²) 1.228,00 % di scostamento accettato 10,00%
			quantità o punteggi	correzioni prezzo	quantità o punteggi	correzioni prezzo							
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Prezzo unitario medio (€/m ²) 1.228,00 % di scostamento accettato 10,00%
	C ₂	tipologia architettonica	-1	-5.850,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-1,0	-1.313,13	-13,0	-17.070,71	0,0	0,00	-4,0	-5.252,53	-1,0	-1.313,13	
	C ₅	livello di piano	-1	-4.680,00	-2	-9.360,00	-2	-8.280,00	1	4.320,00	0	0,00	
	C ₆	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	1	1.955,00	2	4.080,00	4	8.160,00	
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₉	qualità distributiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C ₁₀	numero affacci	0	0,00	2	4.420,00	1	1.955,00	0	0,00	1	2.040,00	
	C ₁₁	numero bagni	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-10.320,00	0	0,00	
	C ₁₂	presenza ascensore	-1	-13.130,00	-1	-13.130,00	-1	-11.615,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	-24.973,13	Σ ΔP _i	-35.140,71	Σ ΔP _i	-15.985,00	Σ ΔP _i	-7.172,53	Σ ΔP _i	8.886,87	Valore (€) 105.608,00
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	130.000,00	P' _{Cb}	130.000,00	P' _{Cc}	115.000,00	P' _{Cd}	120.000,00	P' _{Ce}	120.000,00	
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + Σ ΔP _i	105.026,87	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	94.859,29	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	99.015,00	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	112.827,47	P' _{Ce} + Σ ΔP _i	128.886,87	
	prezzo unitario corretto finale		P' _{Ca}	1.221,24	P' _{Cb}	1.103,02	P' _{Cc}	1.151,34	P' _{Cd}	1.311,95	P' _{Ce}	1.498,68	
	scostamento percentuale		Δ %	-2,9%	Δ %	-12,3%	Δ %	-8,4%	Δ %	4,4%	Δ %	19,2%	
Esito 2 ^a sintesi valutativa			Accettato	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato					

Il comparabile C_b e il comparabile C_e vengono scartati in quanto il prezzo corretto è fuori dai limiti della tolleranza considerata del ± 10%.

3.12 Determinazione del valore complessivo

Per quanto già esposto al paragrafo 3.4, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione (assimilabile a pertinenza dell'unità immobiliare principale) sia pertanto pari a:

$$V = V_{us} * RM * S = 1.228,00 \text{ €/m}^2 * 50\% * 24 = 14.736,00 \text{ €/m}^2$$

Dove:

V_{us} = valore unitario subject: 1.228,00 €/m²

RM = rapporto mercantile 50% (pari a quella che si utilizza per le superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali - cfr. DPR n.138/98)

S = superficie

3.13 Determinazione della quota di possesso

Da quanto su esposto scaturisce un valore a libero riferito alla quota di possesso pari a:

$$V_{qp} = V * Q_p = 14.736,00 \text{ €} * 1/3 = 4.912,00 \text{ €}$$

Dove:

V = valore complessivo: 14.736,00 €

Q_p = quota di possesso

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°2831 del 12 febbraio 2019 richiedeva la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Garbagnate Milanese (MI) – via Bernardino Luini, n°40. In data 07 marzo 2019 al prot. n° 7387 (rif. ns. prot. n° 4399 del 12/02/2019) veniva stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 06 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza dei rappresentanti di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

In considerazione dello scopo della stima, considerando che l'unità immobiliare in oggetto di trattazione può essere considerata come pertinenza di una unità immobiliare residenziale (unità principale) è stato possibile per quest'ultima procedere con una stima per comparazione pluriparametrica derivata dal *Market comparison approach*, e determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima in percentuale rispetto a quello dell'unità principale.

Limiti della presente valutazione:

- ❖ il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- ❖ l'immobile in esame è stato valutato in normale stato manutentivo e conservativo in relazione alla vetustà, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- ❖ si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- ❖ 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;
- ❖ non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- ❖ qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. 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 complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a 14.736,00 € mentre quello riferito alla sola quota di possesso della Committenza, possa configurarsi in **4.912,00 €** (quattromilanovecentododici/00 euro).

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente