

oggetto

Perizia di stima per la determinazione del valore venale di unità immobiliari site a Limbiate in Via Trieste n. 161 e via Enrico Fermi n. 2

Immobili siti nel comune di Limbiate

fg 38 mapp. 34 sub 2

fg 38 mapp. 34 sub 3

fg 38 mapp. 35

fg 32 mapp. 124 sub 1

fg 32 mapp. 124 sub 2



committente

ASST BRIANZA

Ns. prot. n. 36882 del 20.07.2021

Inc. 456/2022

**Perizia di stima per la determinazione del valore venale di unità
immobiliari site a Limbiate in Via Trieste n. 161 e via Enrico Fermi n. 2**

Immobili siti nel comune di Limbiate

fg 38 mapp. 34 sub 2

fg 38 mapp. 34 sub 3

fg 38 mapp. 35

fg 32 mapp. 124 sub 1

fg 32 mapp. 124 sub 2

INDICE

PREMESSA	2
1 Descrizione generale del bene.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dei cespiti in stima	5
1.3 Utilizzo attuale.....	12
1.4 Identificazione catastale.....	12
1.5 Consistenza.....	20
PARTE SECONDA.....	23
2 Descrizione tecnico-legale del bene	23
2.1 Descrizione urbanistica	23
2.2 Certificazioni e Collaudi	25
2.3 Servitù e altri diritti reali	25
2.4 Individuazione dello scopo della stima	25
PARTE TERZA.....	26
3 Processo di valutazione.....	26
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	26
3.2 Indagine di mercato	28
3.2.1 Indagini dirette.....	28
3.3 Metodologia di stima.....	31
3.3.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazioni via Trieste n. 161	31
3.3.2 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione via Trieste 161 – Sub 3	46
3.3.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Box via Trieste SNC	56
3.3.4 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione con box via Enrico Fermi n. 2.....	67
CONCLUSIONI.....	78

PREMESSA

Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 97999 del 23/06/2022 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e l'ASST Brianza, per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa, la committenza richiedeva la quantificazione del valore venale all'attualità di unità immobiliari residenziali site a Limbiate in via Trieste n. 161 e via Enrico Fermi n. 2, al fine di procedere all'alienazione degli stessi, previa acquisizione dell'autorizzazione regionale, secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502.

Tali unità risultano di proprietà dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale ASST di Monza.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, avendo la committenza fornito un'esauriente documentazione fotografica, con indicazioni circa lo stato dei fabbricati sia esterno che interno, si è proceduto ad un solo sopralluogo esterno virtuale (SIT). Sono state altresì assunte le necessarie informazioni di carattere urbanistico e si sono verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'utilizzazione e le potenzialità d'uso in relazione alle esigenze del mercato immobiliare locale.

Si fa presente che gli immobili di via Enrico Fermi n. 2 sono già stati oggetto di una precedente valutazione dell'Ufficio risalente al 2012, ma, essendo trascorsi molti anni la stima verrà svolta ex-novo. All'epoca tali immobili sono stati valutati in € 270.000,00.

La valutazione verrà effettuata con riferimento all'attualità, febbraio 2023.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Le unità in stima di via Trieste n. 161 sono ubicate nel centro abitato del comune di Limbiate, nella zona Est, al confine con la zona industriale del vicino comune di Varedo, quelle invece di via Enrico Fermi n. 2 sono ubicate in una piccola frazione a ovest del centro abitato, all'interno dei campi agricoli, nel Parco delle Groane, un'area naturale protetta della Lombardia.

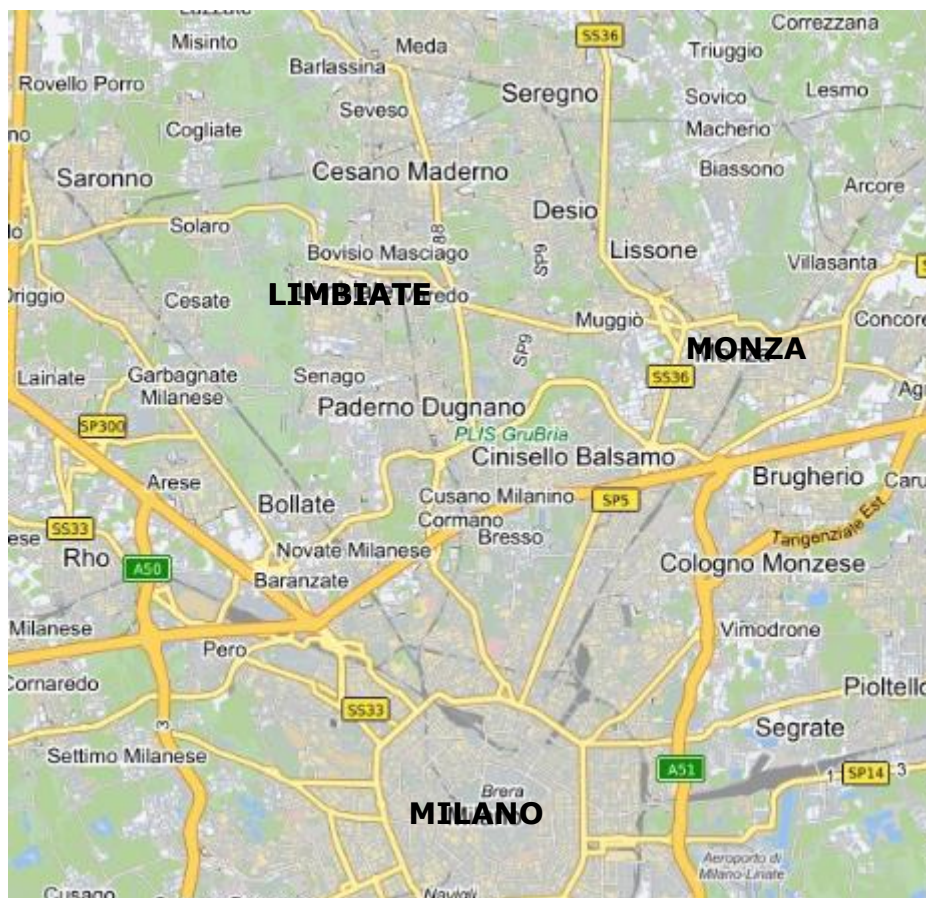
Limbiate è una città della provincia di Monza e Brianza di circa 34.000 abitanti, dalla quale dista circa 12 km a ovest, ubicata a Nord della città di Milano, dalla quale dista circa 20 km. Si colloca quindi in una posizione strategica, di collegamento tra le due province.

Si sviluppa su un territorio pressoché pianeggiante, rappresentato dalla valle del Seveso a sud-est e dal parco delle Groane a Nord-ovest. Circa un terzo del suo territorio rientra infatti all'interno di tale parco naturale.

Buoni i collegamenti con il resto del territorio. L'area infatti è attraversata da strade a veloce scorrimento che collegano la città con le vicine autostrade E35 e A4, e dispone di diverse linee di mezzi pubblici di superficie, che consentono una facile mobilità urbana, ma anche con i comuni limitrofi.

Il centro abitato risulta concentrato per lo più ad est del territorio comunale, dove confina con i centri abitati dei comuni adiacenti, mentre l'urbanizzazione ad ovest risulta più scarsa e discontinua, essendo per lo più caratterizzata dal parco delle Groane. Oltre al centro abitato si sono poi sviluppate nel tempo diverse frazioni, tra cui la frazione Chalet del Laghetto, dove ricadono gli immobili in stima di via E. Fermi.

La città è dotata di tutti i principali servizi pubblici (scuole, farmacie, chiese, banche, poste, ecc.), nonché di numerosi servizi commerciali, che risultano però per lo più ubicati nel centro cittadino. Pertanto le unità in stima ubicate nella frazione Chalet del Laghetto risultano meno servite da tali servizi.



1.2 Caratteristiche dei cespiti in stima

Le unità in valutazione sono le seguenti:

- un intero fabbricato residenziale cielo-terra a 2 p.f.t. insistente sulla particella 34, costituito da due appartamenti (sub 2 al P.T. e sub 3 al P.1) oltre B.C.N.C. (vano scala e portico – sub 1), e un corpo di fabbrica confinante sul lato est, a 1 p.f.t., insistente sulla particella 35, adibito a box doppio, siti nel centro abitato di Limbiate, in via Trieste n. 161;
- un villino a 2 p.f.t. (sub 1) con locale a box al P.T (sub 2), oltre a piccolo ripostiglio a 1 p.f.t. in corpo staccato e giardino di pertinenza, insistenti sulla particella 124, sito a Limbiate, nella frazione Chalet del Laghetto in via Enrico Fermi n. 2.

A seguire si riportano maggiori dettagli.

VIA TRIESTE 161

Le unità in via Trieste sono costituite da due appartamenti che compongono una piccola palazzina di due piani fuori terra, che rappresenta l'estremità sud di una serie di fabbricati in linea e che affaccia direttamente sulla via Trieste. L'abitazione al sub 2 occupa il piano terra, mentre quella al sub 3 il piano primo. Il box auto è posto in un piccolo fabbricato adiacente alla palazzina, di un piano fuori terra, ad est della stessa ed è dotato di doppio accesso carraio dalla via Trieste.





Il fabbricato risulta di non recente edificazione, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. La facciata su strada è rivestita con piastrelle verdi. L'accesso avviene direttamente dalla strada. Al piano terra è presente un portico di proprietà comune, nonché, internamente, un vano scala comune che permette di raggiungere l'unità al primo piano, che invece è dotata di una lunga balconata, realizzata al di sopra del sottostante portico. Complessivamente il fabbricato esternamente mostra uno mediocre stato manutentivo e caratteristiche costruttive piuttosto economiche.

L'accesso al piano terra avviene o dal vano scala interno (sub 1) o dal portico esterno. L'unità è costituita da un locale soggiorno, dal quale si accede alla cucina, dotata, come detto, di accesso al portico. Dalla cucina si accede a un disimpegno che conduce al bagno finestrato e ad una camera, che affaccia su un'altra piccola area esterna di proprietà. Dalle fotografie fornite tale camera sembra attualmente adibita a bagno.

L'altezza interna dei locali è 3 m.

Tramite il vano scala comune interno (sub 1) si raggiunge il primo piano e quindi l'unità al sub 3, costituita da un lungo corridoio, dal quale si accede al soggiorno, a due camere e al bagno. Dal soggiorno si raggiunge poi il locale cucina. Sul lato sud è presente una lunga balconata. Anche in questo caso i locali hanno un'altezza di 3m.

L'accesso al box avviene direttamente da via Trieste. Si tratta di un box doppio, con due diversi accessi carrai posti in larghezza. Sul retro è poi presente un locale accessorio comunicante.

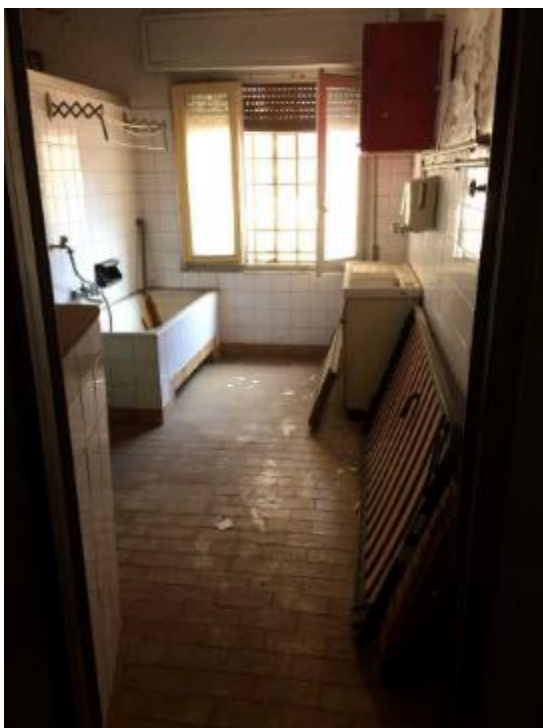
A seguire si riportano alcune immagini di tali unità fornite dalla committenza.



INGRESSO ESTERNO



VANO SCALA COMUNE



RETRO DEL BOX



SOGGIORNO PIANO TERRA



CUCINA PIANO TERRA



BAGNO PIANO TERRA



SCALA INTERNA COMUNE



INGRESSO PIANO PRIMO



CORRIDOIO E BAGNO PIANO PRIMO



SOGGIORNO PIANO PRIMO



CAMERA PRIMO PIANO

VIA ENRICO FERMI 2

Le unità site nella frazione Chalet del Laghetto in via Enrico Fermi n. 2 sono costituite da un'abitazione singola in villino con box auto e giardino di proprietà.

Il fabbricato risulta di non recente edificazione ed è costituito da due piani fuori terra. L'accesso avviene attraverso il giardino esterno, direttamente in un vano ingresso con scala che conduce al piano primo. Al piano terra sono presenti 5 locali e un servizio, mentre al piano primo è presente la cucina, due servizi e quattro locali. Al primo piano sono presenti due balconi. L'altezza dei locali è di 2,30 m al piano terra e 3,20 m al primo piano.

Il box è posto al piano terra con accesso carraio dalla via Enrico Fermi.

Completa il cespite un giardino pertinenziale lungo tutti e quattro i lati del fabbricato, in cui è presente nell'angolo sud-est un piccolo fabbricato adibito a ripostiglio.

Esternamente le facciate risultano tinteggiate, con la parte inferiore rivestita da lastre di pietra. Tuttavia si presenta in un pessimo stato manutentivo, sia internamente, come mostrato nel seguito dalla documentazione fotografica fornita dalla proprietà, essendo il cespite in completo stato di abbandono, sia esternamente.



VISIONI ESTERNE



BAGNO



INGRESSO



SOGGIORNO





CUCINA



BAGNO



CAMERA

1.3 Utilizzo attuale

Attualmente tutti i cespiti in stima risultano in stato di abbandono.

1.4 Identificazione catastale

I cespiti sono identificati all'attualità come di seguito indicato:

A Catasto Terreni: al Foglio n. 38 particella n. 34 qualità Ente Urbano di 88 mq
al Foglio n. 32 particella n. 124 qualità Ente Urbano di 60 mq

A Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza (m ² / vani)	Rendita (€)
38	34	2	T	A03	4	3,5	262,10
38	34	3	1	A03	4	4,5	336,99
38	35	-	T	C06	5	36	117,75
Indirizzo				Via Trieste n. 161			

E' inoltre presente un Bcnc identificato al sub 1, che comprende il cortile esterno ed il vano scala.

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza (m ² / vani)	Rendita (€)
32	124	1	T-1	A07	3	11	1.136,21
32	124	2	T	C06	4	21 mq	55,31
Indirizzo				Via Enrico Fermi n. 2			

L'intestazione è uguale per tutte le unità attraverso l'atto seguente:

➤ **1. AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI MONZA**
 (CF 09314290967)
 Sede in MONZA (MI)
 dal 01/01/2016
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/01/2016 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 5215 - DECRETO REGIONE LOMBARDIA 5215/7-6-2016 Voltura n. 25814.1/2017 - Pratica n. MI0222418 in atti dal 10/05/2017

A seguire si riportano gli estratti di mappa dei fabbricati in stima e le planimetrie catastali presenti in banca dati.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 38 MAPP 34



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 32 MAPP 124



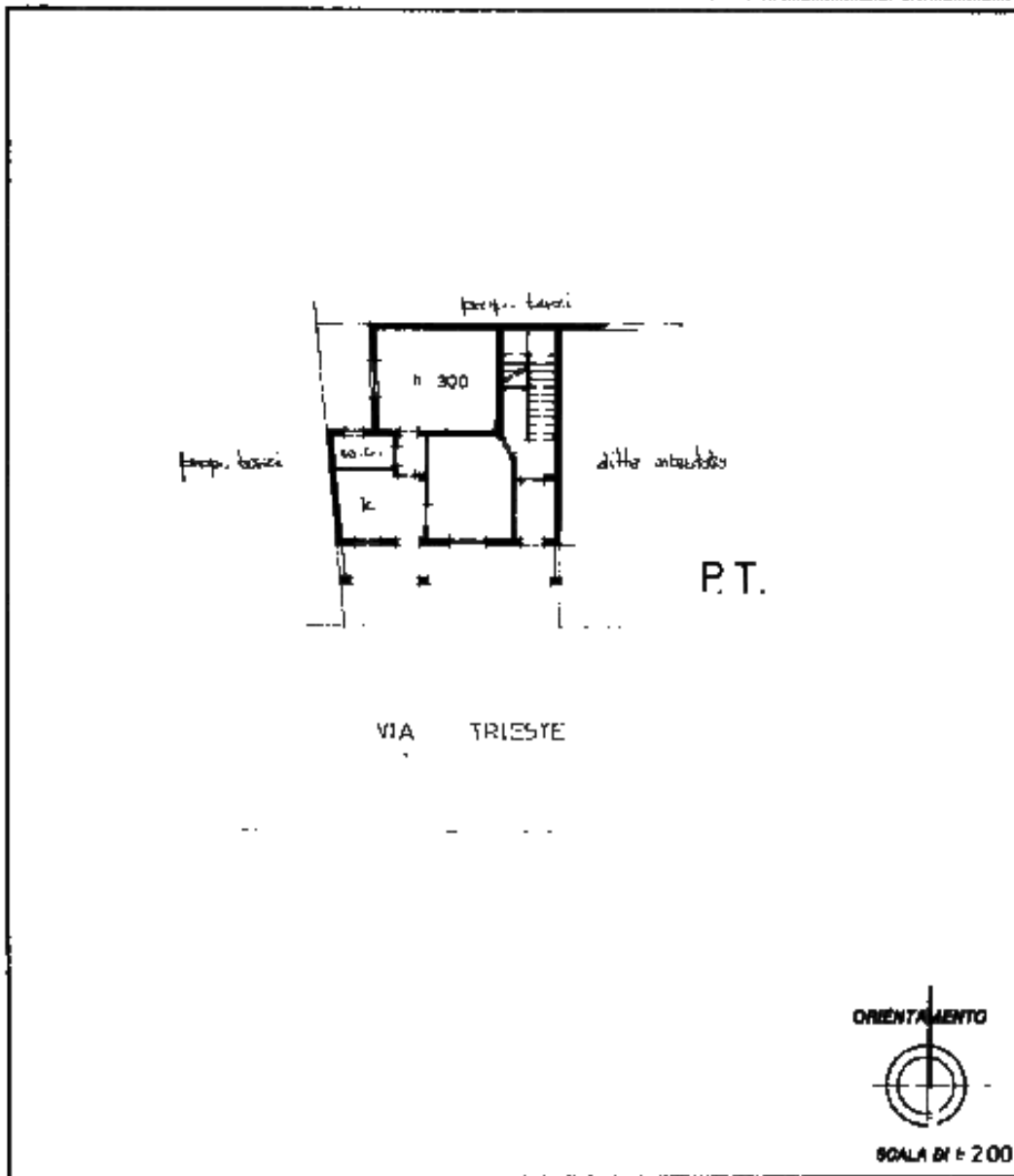
PLANIMETRIA FOGLIO 38 MAPP 34 SUB 2



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SOTT. EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 862)

MOD. BN (08U)

Planimetria di u.i.g. in Comune di LIMBIATE via TRIESTE civ. 161



Distribuzione di P.L.O. ☒
Distribuzione di variazione ☐
Identificativi catastali
F. 38
N. 34 sub. 2

Completata dal GEOMETRA
DARIO MASSIMO VOLPATO
iscritto all'Albo de GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 7.699
data 10-6-93 Firma Dario Volpato

RESERVATO ALL'UFFICIO

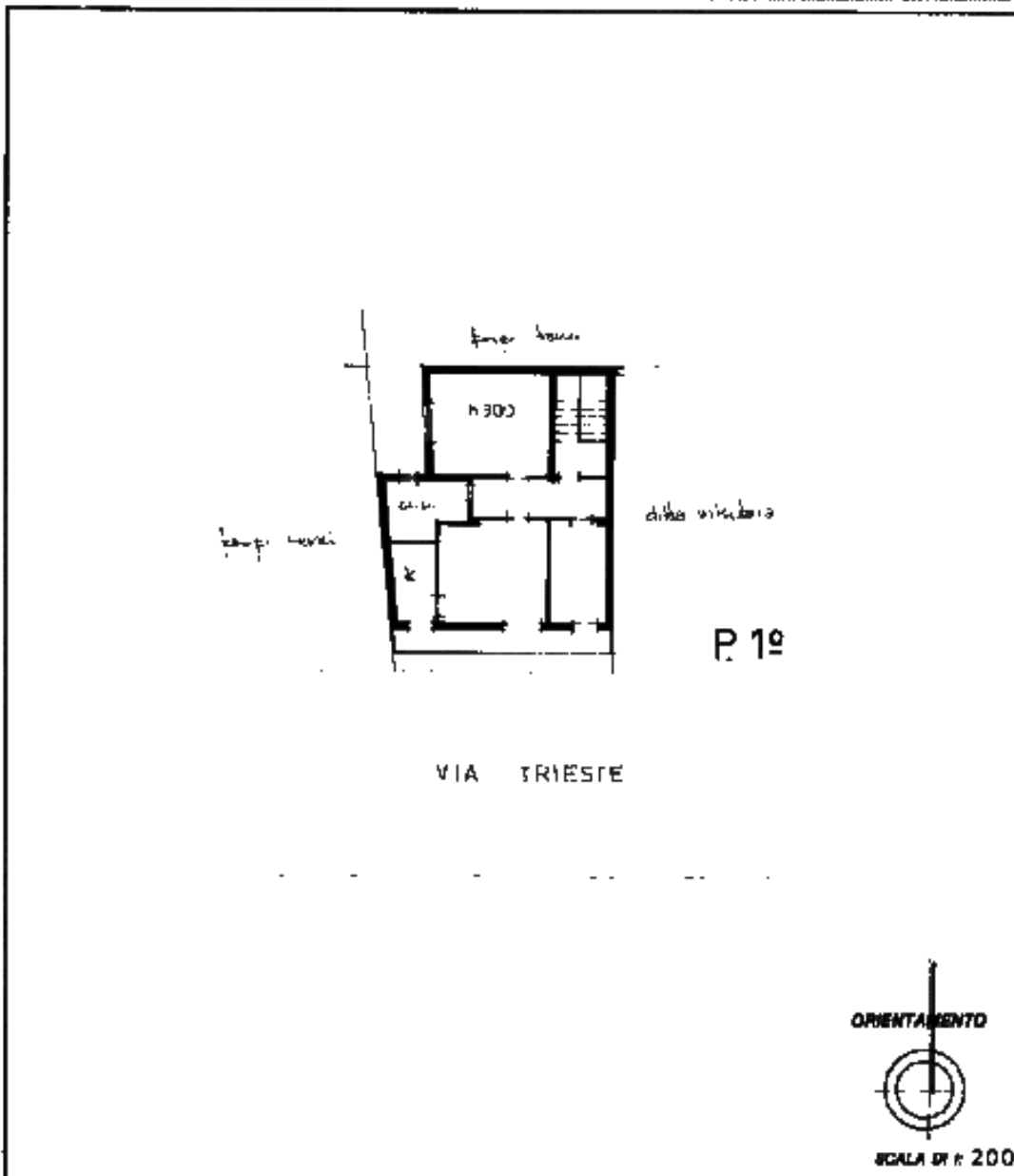
PLANIMETRIA FOGLIO 38 MAPP 34 SUB 3



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI B.T.T.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1930, n. 852)

MOD. 99 (GEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIMBIATE via TRIESTE ch. 161



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Foglietti esposti n. <u>34</u> sub. <u>3</u>	Computata dal <u>GEOMETRA</u> <u>DARIO MASSIMO VOLPATO</u> iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>MILANO</u> n. <u>7899</u> data <u>10-6-93</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
---	---	-----------------------

PLANIMETRIA FOGLIO 38 MAPP 35

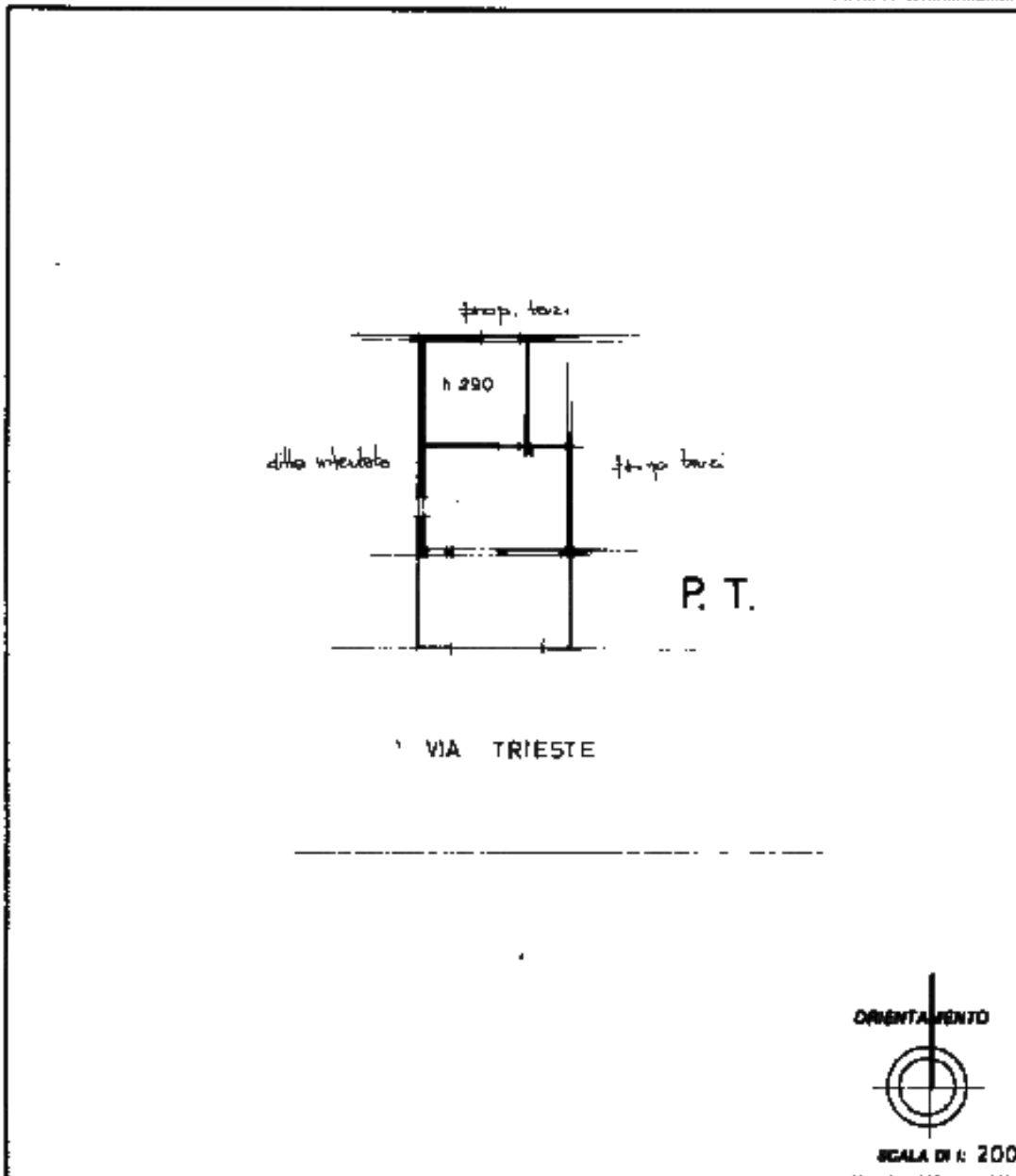
MILANO
2 1/2 mm 199



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. UN (CEU)

Planimetria di u.m. in Comune di LIMBIATE via TRIESTE CIV. 161



Dichiarazione di R.C. ☐
Dipendenza di variazione ☒
Identificativi catastali
F. 38
M. 35 sub. 1

Completata dal GEOMETRA
DARIO MASSIMO VOLPATO
Iscritto all'elenco dei GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 2899
data 10-6-93 Firma Dario Volpato

REINVIATO ALL'UFFICIO

PLANIMETRIA FOGLIO 32 MAPP 124 SUB 1

MOD. 100/101 (CEU)
7/99 (10/04/00)

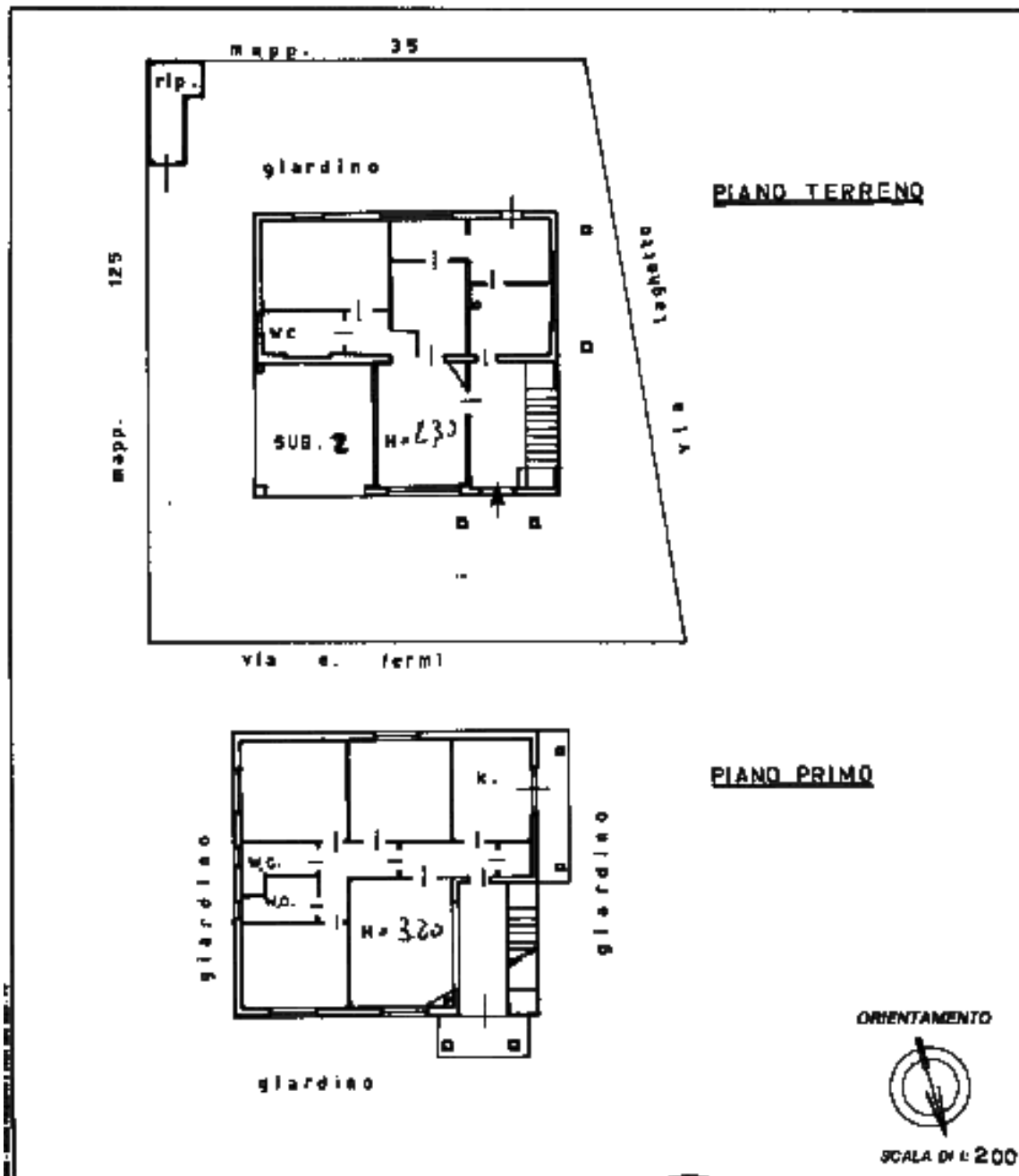


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 18-4-1909, n. 652)

MOD. 100/101 (CEU)

LIRE
280

Planimetria di U.M. in Comune di LIMBIATE via E. FERMI div. 2



Dichiarazione di P.L.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Attestato di deposito
F. 124 del 1/1/01

Completato dal GEOM. LUCIANA PEGAS

Isritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 5660
Data 27-9-88 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

P. 2601

PLANIMETRIA FOGLIO 32 MAPP 124 SUB 2

MOD. A/10
7.10.1987

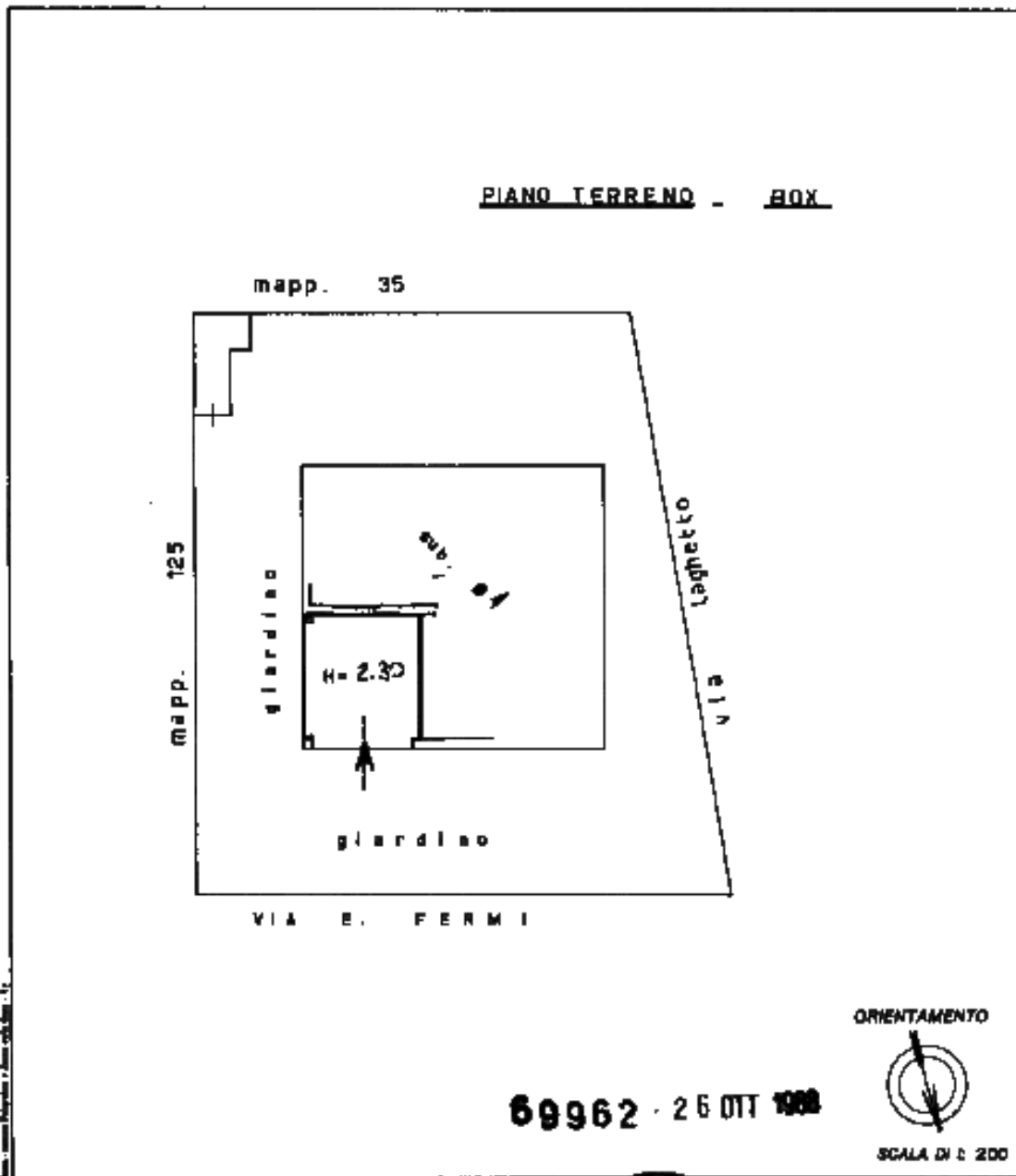


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1938, n. 152)

MOD. 100 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **LIMBIATE** via **E. FERMI** div. **2**



Distinzione di R.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
F. **32**
N. **124** sub. **2**

Conservatore del **GEOM. LUCIANA TEGAS**
(Firma, cognome e nome)
Fornito all'atto di **GEOMETRI**
nella provincia di **MILANO** **7653**
data **27.9.88** Firma *[Signature]*

RELEVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten signature]

1.5 Consistenza

L'unità di misura adottata è il metro quadrato di superficie catastale, definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C. e di seguito riportati:

D.P.R. 138/98 all. C. – NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

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% 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 di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i Gruppi "R" e "P"¹

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15% fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

¹ 1 Gruppo R

R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 – Abitazioni in villino e in villa

R/3 – Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 – Posti auto coperti, costi auto scoperti su aree private, locali per rimesse dei veicoli

Gruppo P

P/1 – Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 – Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 – Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 – Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 – Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Si è quindi provveduto al calcolo della superficie delle singole unità immobiliari in stima, in accordo al DPR 138/98, sulla base delle planimetrie di progetto presenti in banca dati.

Si ha pertanto:

FOGLIO 38 MAPPALE 34 SUB 2 – ABITAZIONE A/3			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali principali	52,60	1,00	52,60
Area esterna	7,70	0,10	0,77
TOT c.t.			53,00 mq

FOGLIO 38 MAPPALE 34 SUB 3 – ABITAZIONE A/3			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali principali	73,90	1,00	73,90
Balcone	8,40	0,30	2,52
TOT c.t.			76,00 mq

FOGLIO 38 MAPPALE 35 – BOX			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali principali	26,50	1,00	26,50
Locale accessorio	18,50	0,50	9,25
Area esterna	22,00	0,10	2,20
TOT c.t.			38,00 mq

FOGLIO 32 MAPPALE 124 SUB 1 – ABITAZIONE A/7			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali principali PT	107,00	1,00	107,00
Locali principali P1	127,00	1,00	127,00
Balconi	12,50	0,30	3,75
Area esterna	295,00	0,00	-
Ripostiglio esterno	7,30	0,25	1,82
TOT c.t.			239,00 mq

FOGLIO 32 MAPPALE 124 SUB 2 – BOX C/6			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali principali	23,00	1,00	23,00
TOT c.t.			23,00 mq

Si segnala che in visura catastale la superficie indicata per il box al mappale 124 sub 2 risulta leggermente più piccola e pari a 21 mq.

PARTE SECONDA

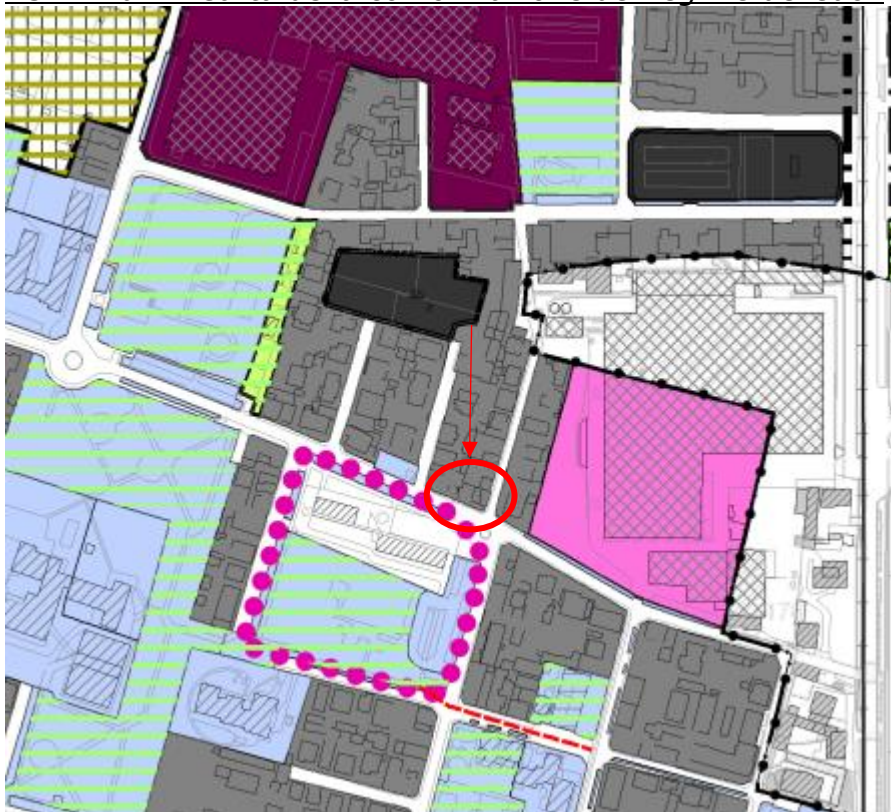
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica



Il comune di Limbiate ha adottato il suo PGT con Delibera n. 62 del 10/10/2014. Lo stesso ha poi subito diverse varianti, tra le quali le ultime vigenti risultano essere, per il DdP, la variante approvata con Delibera n. 105 del 17/12/2016, e, per il PdR ed il PdS, la variante approvata con Delibera n. 4 del 16/04/2021.

Le unità in stima ubicate in via Trieste n. 161 rientrano del Tessuto Urbano Consolidato e in particolare nel CER.2, ossia gli Ambiti di potenziamento urbano a media densità, normato dall'Art. 26 del PdR. Tali ambiti rappresentano le parti dello spazio comunale caratterizzate da un tessuto prevalentemente residenziale, consolidato, mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare. Sono pertanto ammessi tutti i diversi tipi di intervento diretto, con destinazione prevalente Residenziale, applicando un indice fondiario If pari a 1,5mc/mq.

PGT - PdR - Carta della conformazione del regime dei suoli

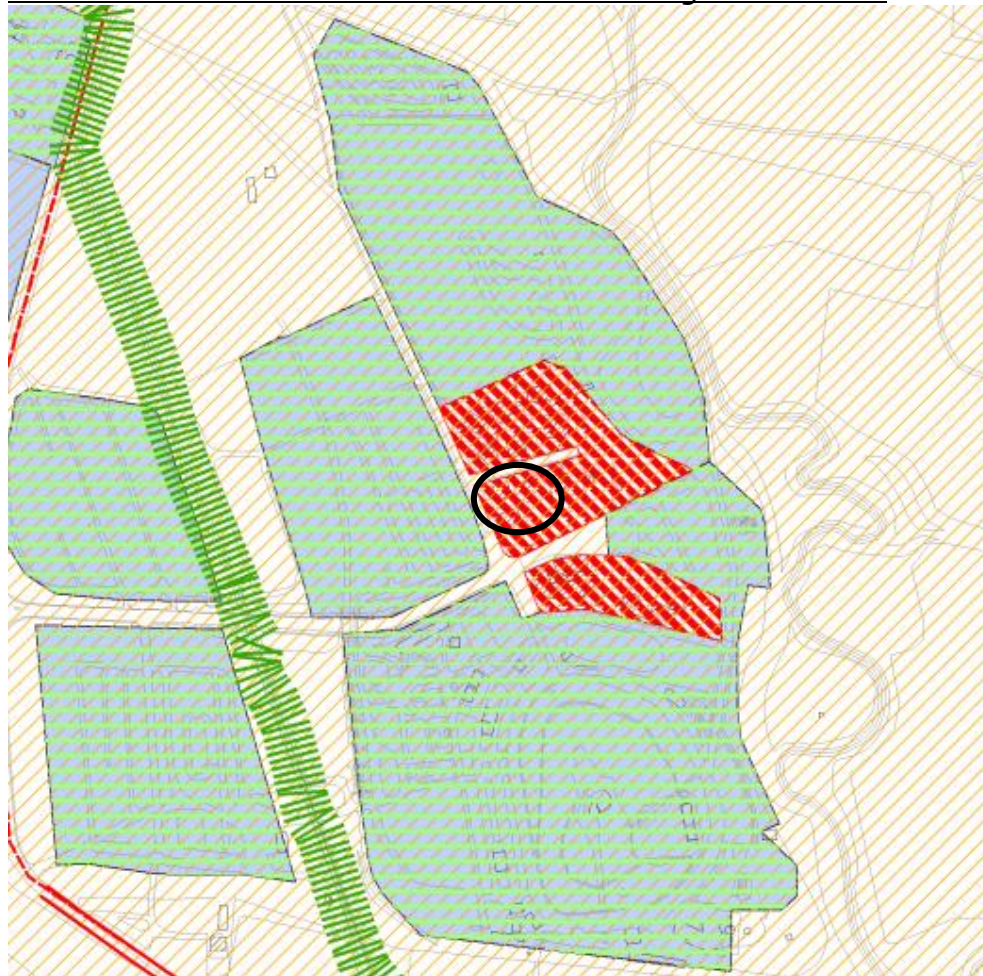


CER - La città esistente da rigenerare





-  CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25)
-  CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26)

Invece per quanto concerne le unità in stima ubicate in via Enrico Fermi n. 2, in accordo al PdR, ricadono nelle aree edificate all'interno del Parco delle Groane e come tali sono normate dal PtC del Parco. In accordo al PtC del Parco, le aree comprese in queste zone sono destinate alla residenza ed alle attività terziarie e produttive compatibili con il parco, nonché alle attrezzature pubbliche ed alle infrastrutture necessarie alla riorganizzazione urbanistica dei nuclei edificati esistenti.

PGT – PdR – Carta della conformazione del regime dei suoli



Il sistema delle aree protette

-  Parco regionale delle Groane
-  Sito di importanza comunitaria
-  Zone edificate (art. 32 Ptc Parco delle Groane)
-  Zone fornaci (art. 33 Ptc Parco delle Groane)

Non sono quindi presenti particolari vincoli urbanistici per le unità in stima.

2.2 Certificazioni e Collaudi

Nell'espressione dei valori di mercato dei beni in esame sviluppati nella presente relazione di stima, e quindi ai soli fini valutativi, tutte le certificazioni di legge previste per la commercializzazione di beni immobili saranno considerate perfettamente regolari.

2.3 Servitù e altri diritti reali

Ai fini valutativi i cespiti in esame saranno stimati come liberi da pesi e gravami.

2.4 Individuazione dello scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la stima del valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari site a Limbiate in Via Trieste n. 161 e via Enrico Fermi n. 2 e, costituite in totale da tre abitazioni e due box.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta.

Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;

L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - Stime monoparametriche;
 - Stime pluriparametriche.

2. In funzione della procedura di applicazione:

- Stime deterministiche;
- Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

Per quanto concerne la stima in oggetto si deve quantificare il valore di mercato all'attualità di tre abitazioni e due box. Poiché, come mostrato nel seguito, il mercato dei segmenti di riferimento risulta sufficientemente dinamico, la stima sarà svolta attraverso una metodologia diretta a comparazione pluriparametrica.

3.2 Indagine di mercato

Il segmento di mercato cui appartengo i beni oggetto di stima è quello residenziale e delle pertinenze.

Al fine di avere indicazioni sull'andamento del mercato di riferimento della zona, si è fatto riferimento alla pubblicazione OMI "Statistiche trimestrali – settore residenziale", relativa al terzo trimestre 2022, ultima ad oggi disponibile.

Nel terzo trimestre del 2022 i principali indicatori economici congiunturali mostrano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate, rispetto alle previsioni di recupero post- pandemia.

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2022 rispetto al II trimestre 2021), ancora un aumento del 9,3%.

A livello nazionale il tasso tendenziale delle compravendite residenziali vede un ulteriore rallentamento della fase espansiva cominciata al terzo trimestre del 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021. La città di Milano registra una riduzione del numero di compravendite, rispetto al trimestre omologo del 2021, del 5,1%, con un numero complessivo di compravendite pari a 5.815, in riduzione rispetto anche al II trimestre 2022, dove il numero di NTN registrate era stato di 7.919.

Ad oggi quindi il mercato immobiliare residenziale italiano mostra una buona dinamicità, seppure con segnali di rallentamento.

In questo scenario si sono analizzate le NTN del solo comune di Limbiate, sempre relativamente al mercato residenziale.

I dati ad oggi sono disponibili fino al 2021. In tale anno si sono registrate un numero di NTN pari a 535,65, in crescita rispetto al 2020, anno in cui il numero di NTN era stato di 413,62. Pertanto si può concludere che il mercato immobiliare del settore residenziale, nella zona del cespite in stima, risulti sufficientemente dinamico da permettere di intercettare atti di compravendita simili.

Per quanto concerne il settore delle pertinenze, quali i box e i posti auto, per la città di Milano si osserva un numero di NTN nel terzo trimestre del 2022 pari a 2.550, in decrescita del 14,6% rispetto all'omologo trimestre del 2021. Si ha quindi un netto rallentamento del settore, seppure con un numero di transazioni che resta comunque significativo.

Per la città di Limbiate il numero di transazioni nel 2021 relativamente ai box è stato di 381,22, leggermente superiore al 2020, con 311,87 transazioni. Si può quindi concludere che anche il mercato di riferimento dei box sia comunque dinamico nella zona in cui ricadono gli immobili in esame.

3.2.1 Indagini dirette

Per poter procedere con l'individuazione del valore venale delle unità in stima sono state condotte delle indagini sul mercato immobiliare del Comune di Limbiate, che, come specificato al paragrafo precedente, risulta

sufficientemente dinamico da permettere di intercettare atti di compravendita di immobili simili e poter così procedere ad una stima per comparazione. A tal fine ci si è riferiti alle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla quale sono stati reperiti gli atti di transazione di immobili simili a quelli in stima.

Per quanto concerne l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riportano a seguire le quotazioni relative al mercato residenziale nelle zone in cui ricadono le unità in stima. In particolare le unità in via Enrico Fermi n. 2 ricadono nella zona agricola R1, mentre le unità in via Trieste n. 161 ricadono nella zona B1. Poiché nella zona R1 non sono presenti quotazioni, si farà riferimento per tali unità alle quotazioni dei villini nella zona periferica D1.

Le quotazioni di seguito riportate sono relative all'ultimo semestre disponibile, ossia il I semestre 2022. Si segnala inoltre che non sono disponibili quotazioni per le abitazioni economiche, pertanto per le unità di via Trieste 161, poste in zona B1, si farà riferimento a quelle relative alle abitazioni civili.

Semestre: 2022/I Zona: B1 CENTRO URBANO	Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva	Zone: Tutte
---	---	-------------

Valori dei fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

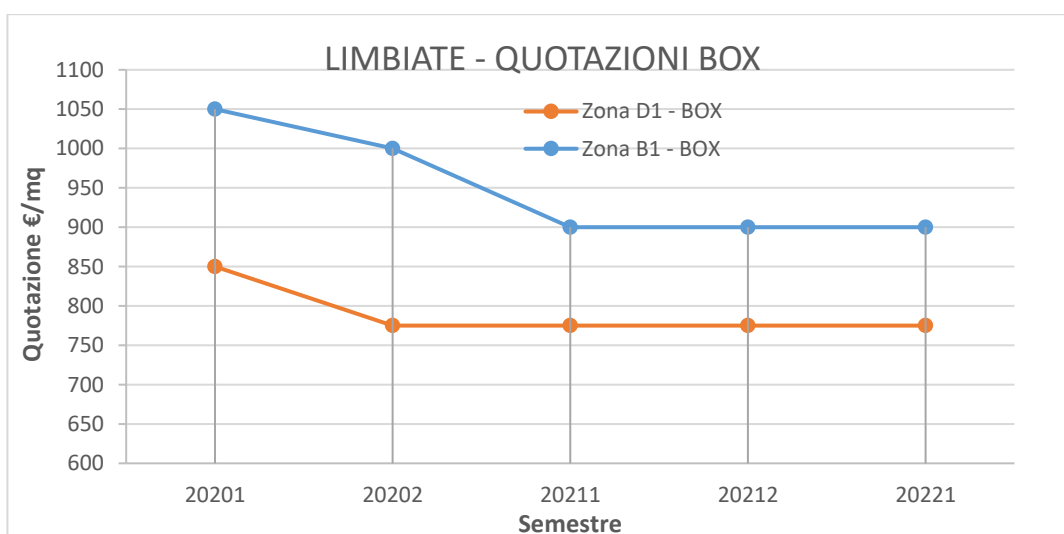
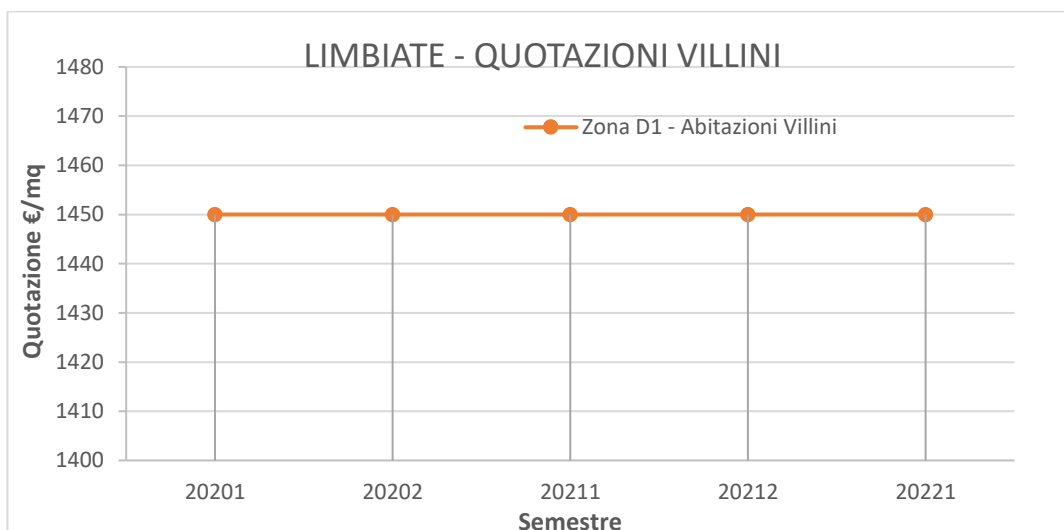
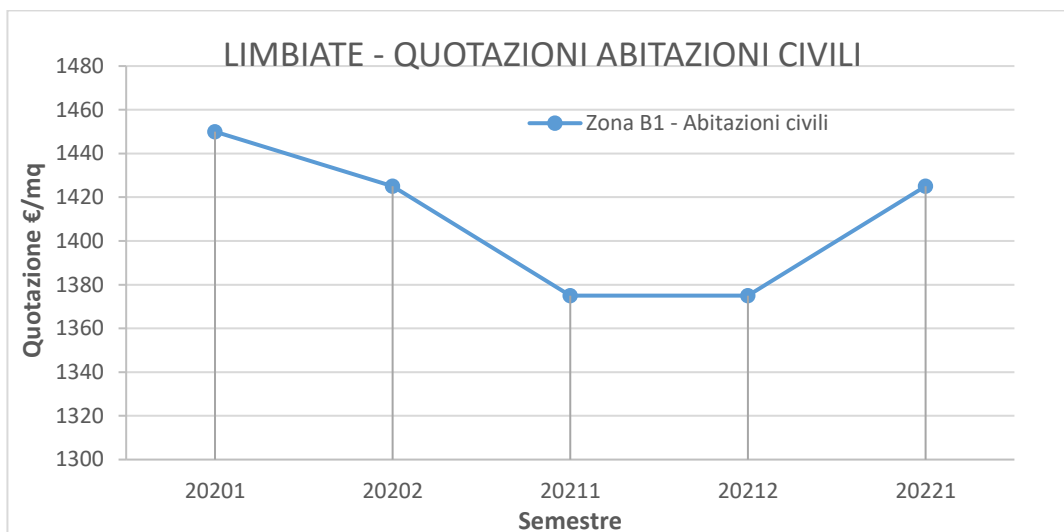
Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	P	1750	- 2150	L	6,6	- 8	L
Ville e Villini	N	-	1400	- 1750	L	5,1	- 6,5	L
Box	N	P	700	- 1100	L	3	- 4,8	L
Abitazioni civili	O	P	1650	- 2200	L	6,1	- 8,2	L
Abitazioni civili	N	-	1250	- 1600	L	4,2	- 6	L

Semestre: 2022/I Zona: D1 PERIFERIA	Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva	Zone: Tutte
-------------------------------------	---	-------------

Valori dei fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	P	1600	- 2000	L	5,5	- 7,4	L
Ville e Villini	N	-	1300	- 1600	L	4,6	- 5,4	L
Box	N	P	600	- 950	L	2,5	- 4	L
Abitazioni civili	O	P	1550	- 2000	L	5,5	- 7,3	L
Abitazioni civili	N	-	1250	- 1550	L	4,5	- 5,4	L

Per completezza espositiva nei grafici seguenti si riporta la quotazione media nei tre anni antecedenti l'epoca di stima per i tre mercati di riferimenti in esame. Come si può osservare le quotazioni dei villini sono rimaste invariate, quelle delle abitazioni civili invece hanno subito un calo dal 2020 al 2021, per poi segnare una ripresa nel 2022. Per quanto concerne i box si osserva, sia nel centro abitato che in periferia, una riduzione delle quotazioni nel 2020/2021 e poi una stazionarietà dei valori.



3.3 Metodologia di stima

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi dei segmenti di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Il procedimento estimativo scelto risulta essere quello comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach per tutte le tipologie in stima.

L'utilizzazione di un procedimento comparativo di tipo pluriparametrico deriva dalla circostanza che gli immobili ottenuti dall'indagine di mercato non risultano mai sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche). Pertanto non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia 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 solo dopo che sono stati corretti.

3.3.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazioni via Trieste n. 161

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

- ✓ selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
- ✓ eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
- ✓ redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- ✓ redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è

disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

- ✓ redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
- ✓ verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi degli atti di compravendita di immobili comparabili, che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità in oggetto. Le eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Laddove nel prezzo di compravendita fosse compreso anche il valore di un box, questo sarà stimato sulla base delle quotazioni OMI medie di zona e sottratto al prezzo di compravendita, così da pervenire al solo valore dell'unità residenziale.

Si fa presente che la scelta dei comparabili si è rivolta verso unità all'interno di tipologie costruttive simili a quella delle unità in stima, ossia piccoli fabbricati di pochi piani fuori terra, costituiti da poche unità abitative, indipendentemente dalla categoria catastale, che in alcuni casi risulta essere A/3, abitazione economica, in altri A/7, abitazione in villino. Si sono quindi scartate unità abitative che, seppur di tipo economico, risultavano all'interno di contesti condominiali, ossia fabbricati con un maggior numero di piani fuori terra ed un maggior numero di unità.

Comparabile C_a



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: DRSMRA89P22H703V Rep: 149/119
Prezzo (€):		110.000,00
Data dell'atto:		06/09/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Trieste
	Numero civico	165
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	36
	Subalterno	701
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento composto da un locale, angolo cottura e servizio, con annessa piccola porzione di area esterna e locale sottotetto ad uso ripostiglio.</p> <p>La sua costruzione risulta non recente, ma ha subito alcuni interventi manutentivi tra cui l'installazione di pannelli solari sul tetto, si assume pertanto un normale stato manutentivo interno ed esterno, come confermato da visione esterna.</p> <p>Tale fabbricato è adiacente a quello in stima.</p>

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: GRLGLI58L06H183M Rep: 19701/14298
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		09/06/2020
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Pietro Micca
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	39
	Particella	81
	Subalterno	6
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano composto da due locali, cucina e servizi. La costruzione del fabbricato risulta non recente e non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo interno. Da visione esterna il fabbricato mostra uno scadente stato manutentivo.

Comparabile C_c



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: VNASRA79R60E289Z Rep: 5489/2504
Prezzo (€):		84.300,00
Data dell'atto:		27/01/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Sardegna
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	31
	Particella	92
	Subalterno	707
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al primo piano composto da tre locali. La costruzione risulta non recente ma a inizio anni 2000 ha subito una totale ristrutturazione. Esternamente si presenta ancora in ottimo stato manutentivo, mentre internamente si assume un normale stato manutentivo. Nella compravendita è compreso anche un box di 13 mq il cui valore è stato scorporato dal prezzo. Il suo valore è stato stimato in € 11.700 sulla base della quotazione media OMI dei box.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: DRSMRA89P22H703V Rep: 257/216
Prezzo (€):		73.000,00
Data dell'atto:		21/11/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Trieste
	Numero civico	122
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	36
	Particella	193
	Subalterno	704
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento posto al piano terra composto da due locali, oltre i servizi e cantina al piano seminterrato.</p> <p>La costruzione del fabbricato risulta non recente ma a inizio anni 2000 ha subito una ristrutturazione, pertanto, come confermato da visione esterna, si assume un ottimo stato manutentivo esterno. Internamente si assume un normale stato manutentivo essendo ormai trascorsi più di 10 anni da tale ristrutturazione.</p>

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: GRRSMN67E67F839J Rep: 28005/17554
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		30/05/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Sicilia
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	24
	Subalterno	709
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano primo composto da due locali oltre servizi e balcone, con annesso un sottotetto non abitabile e terrazzo e piccola area esterna di pertinenza al piano terra. La costruzione del fabbricato risulta non recente ma ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume sia internamente che esternamente un ottimo stato manutentivo.

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate si riporta quanto segue.

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: la localizzazione sarà ritenuta "ricercata" laddove vi sia la vicinanza dell'edificio ad aree di particolare interesse artistico/storico/culturale o a parchi cittadini o ad aree di interesse commerciale. Viceversa sarà considerata più degradata se in prossimità di aree di maggior abbandono o per la vicinanza di discariche/binari della ferrovia ecc. In tutti gli altri casi si assume "normale".

Tipologia architettonica dell'edificio: verrà valutata tenendo in considerazione i

particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

Stato manutentivo dell'edificio: questo sarà valutato considerando l'epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguiti e loro data di realizzazione. Lo stesso sarà poi confermato tramite visione esterna del fabbricato.

Livello di piano e orientamento: si desumono dalla documentazione catastale (visura e planimetria). Ai fini dell'orientamento si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior parte dei locali e in particolare quello dei locali principali.

Stato manutentivo dell'UIU: la definizione dello stato manutentivo dell'UIU verrà stabilita considerando sia l'epoca di realizzazione del fabbricato, sia, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita.

Tabella degli immobili in comparazione

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

Tabella test di ammissibilità

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

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori

della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale.

Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C'') come meglio specificato al dettaglio della tabella dei prezzi impliciti. 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.

Nel caso specifico C' è stato posto pari al prezzo implicito relativo allo stato manutentivo che, come mostrato nel seguito, è stato desunto dal Prezziario Dei, mentre C'' deriva dalla differenza tra la quotazione massima OMI relativa allo stato ottimo e quella massima relativa allo stato normale. Si ha pertanto:

$C' = 575 \text{ €/mq}$

$C'' = 600 \text{ €/mq}$.

Tabella dei dati e dei prezzi impliciti

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

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

In particolare il valore unitario del coefficiente K_{c5} relativo allo stato manutentivo dell'uiu è posto pari ad €/mq 575,00 (per tenere conto del passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo). Questo è stato desunto dalla tipologia C1 del prezziario DEI 2019.

- Tipologia DEI C1 – Ristrutturazione villa patrizia, dalla quale risulta un costo unitario di ristrutturazione pari ad €/mq 1.433,00, dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti alla ristrutturazione di una costruzione abitativa ordinaria, pervenendo così a €/mq 1.150,00 in c.t., rappresentativo del passaggio da scadente a ottimo. Pertanto ai fini del coefficiente K_{c5} si assume la metà. Tale valore è anche utilizzato nel test di ammissibilità per C'.

Per quanto concerne invece il prezzo implicito K_{c4} relativo allo stato manutentivo dell'edificio, si è fatto riferimento alla tipologia L3.

- Tipologia DEI L3 – Facciate, copertura, spazi ed impianti comuni edificio abitazioni e uffici, dalla quale risulta un costo unitario di 403 €/mq, dal quale si sono scorporati i costi non afferenti alla ristrutturazione delle sole parti comuni, pervenendo ad un costo

unitario di 216 €/mq, rappresentativo del passaggio da scadente ad ottimo. Pertanto ai fini del coefficiente K_{c4} si assume la metà.

I rimanenti prezzi marginali sono invece stati desunti attraverso un'apposita sperimentazione condotta dallo Scrivente ufficio.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

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.

Si riportano a seguire le diverse tabelle.

Tabella "A"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare			Immobili Residenziali						
Dati di riferimento	Fonte		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Compravendita		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Notaio: DRSMRA89P22H703V Rep: 149/119		Notaio: GRLGL58L06H183M Rep: 19701/14298	Notaio: VNASRA79R60E289Z Rep: 5489/2504	Notaio: DRSMRA89P22H703V Rep: 257/216	Notaio: GRRSMN67E5F683U Rep: 28005/17554			
	Prezzo o valore assunto (€)		110.000,00	90.000,00	84.300,00	73.000,00	125.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2022	1°/2020	1°/2022	2°/2022	1°/2022	1°/2023	
	Comune		Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	
	Indirizzo		Via Trieste	Via Pietro Micca	Via Sardegna	Via Trieste	Via Sicilia	Via Trieste	
	Numero civico		165	12	17	122	13	161	
	Sezione		-	-	-	-	-	-	
	Foglio		38	39	31	36	38	38	
Part.le		36	81	92	193	24	34		
Subalterno		701	6	707	704	709	2		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1	B1		
Valori allepoca del comparabile		Minimo €/m ² 1.250,00 Massimo €/m ² 1.600,00	1.300,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00		
Valori allepoca della stima:		Minimo €/m ² 1.250,00 Massimo €/m ² 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00		
1°/2023		1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00		
Consistenza raggiunta		Superficie in m ² 65,00	Superficie in m ³ 61,00	Superficie in m ³ 50,00	Superficie in m ² 50,00	Superficie in m ² 67,00	Superficie in m ² 53,00	53,00	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Tipologia architettonica dell'edificio		Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica		
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Scadente	Scadente	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Normale		
Stato manutentivo dell'usu		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo	Scadente		
Livello di piano dell'usu		Terra	Primo	Primo	Terra	Primo	Terra		
Orientamento prevalente dell'usu		E-O	E-O	S	N	E-O	S		
Caratteristiche oggetto di confronto		Superficie in m ² 65,00	Superficie in m ² 61,00	Superficie in m ² 50,00	Superficie in m ² 50,00	Superficie in m ² 67,00	Superficie in m ² 53,00	53,00	
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
		Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica		
		Scadente	Scadente	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Normale		
		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo	Scadente		
		Terra	Primo	Primo	Terra	Primo	Terra		
		E-O	E-O	S	N	E-O	S		

Tabella "B"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	110.000,00	90.000,00	84.300,00	73.000,00	125.000,00	$V_{OM} \min = € m^2$ 1.250,00			
Semestre OMI di riferimento	2°/2022	1°/2020	1°/2022	2°/2022	1°/2022	$V_{OM} \max = € m^2$ 1.600,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.425,00	1.450,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	$C' (€/m^2)$ (da scadenza a normale) 575,00			
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	$C' (€/m^2)$ (da normale a attimo) 600,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	Epoca stima: 1°/2023			
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 1.425,00			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	65	61	50	50	67	53			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.692,31	1.475,41	1.695,00	1.460,00	1.865,67	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \min - C'$) 675,00			
Prezzo unitario omogeneizzato pc = pCi x ke x kl (€/mq)	1.692,31	1.449,97	1.695,00	1.460,00	1.865,67	Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \max + C'$) 2.200,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)	110.000,00	88.448,28	84.300,00	73.000,00	125.000,00	pC min = € 1.449,97			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	AMMISSIBILITÀ			

Tabelle "C" e "D"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	65,00	Superficie in m²	61,00	Superficie in m²	50,00	Superficie in m²	50,00	Superficie in m²	67,00	Superficie in m²	53,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Scadente	0,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo dell'uuu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Scadente	0,00
c6	Livello di piano dell'uuu	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00
c7	Orientamento prevalente dell'uuu	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00	N	0,00	E-O	2,00	S	4,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/min	€/m²	1,00	1.449,97	1.449,97	1.449,97	1.449,97	1.449,97	1.449,97	1.449,97	1.449,97
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	22.000,00	17.689,66	16.860,00	14.600,00	16.860,00	25.000,00	14.600,00	25.000,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	9.000,00	7.960,34	7.597,00	6.570,00	7.597,00	11.250,00	6.570,00	11.250,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSis	€	108,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00	5.724,00
c5	Stato manutentivo dell'uu	Kc5XSis	€	57,5,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00	30.475,00
c6	Livello di piano dell'uu	Kc6XPci	€	3,6%	3.960,00	3.184,14	3.034,80	2.628,00	3.034,80	4.500,00	2.628,00	4.500,00
c7	Orientamento prevalente dell'uu	Kc7XPci	€	1,7%	1.870,00	1.503,62	1.433,10	1.241,00	1.433,10	2.125,00	1.241,00	2.125,00

Tabelle "E"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-12,00	-17.399,66	-8,00	-11.599,77	3,00	4.349,92	3,00	4.349,92	-14,00	-20.299,60	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	1,00	5.724,00	-1,00	-5.724,00	-1,00	-5.724,00	-1,00	-5.724,00	
c5	Stato manufattivo dell'usu	-1,00	-30.475,00	-1,00	-30.475,00	-1,00	-30.475,00	-1,00	-30.475,00	-2,00	-60.950,00	
c6	Livello di piano dell'usu	0,00	0,00	-3,00	-9.552,41	-3,00	-9.104,40	0,00	0,00	-3,00	-13.500,00	
c7	Orientamento prevalente dell'usu	2,00	3.740,00	2,00	3.007,24	0,00	0,00	4,00	4.964,00	2,00	4.250,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-44.134,66		-42.895,95		-40.953,48		-26.885,08		-96.223,60	
	P_c		110.000,00		88.448,28		84.300,00		73.000,00		125.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		65.865,34		45.552,33		43.346,52		46.114,92		28.776,40	
1° SINTESI	P_c corretto		1.242,74		859,48		817,86		870,09		542,95	866,62
	$\Delta_{medo} \%$		43,40%		-0,82%		-5,63%		0,40%		-37,35%	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato	Valore 1° sintesi (€) 45.930,86
2° SINTESI	P_c corretto				859,48		817,86		870,09			
	$\Delta_{medo} \%$				1,22%		-3,88%		2,47%			849,14
	Esito 2° sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato			Valore 2° sintesi (€) 45.004,42

Dalle risultanze del procedimento valutativo dell'MCA si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima risulta pari a:

Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo arrotondato (€)
53	Abitazione	849,14	45.000,00

Il valore così stimato si attesta correttamente, stante lo scadente stato manutentivo dell'unità e la tipologia costruttiva economica, al di sotto delle quotazioni OMI per abitazioni civili in stato manutentivo normale.

3.3.2 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione via Trieste 161 – Sub 3

Si riporta nel seguito il dettaglio delle analisi svolte per la determinazione del valore di mercato dell'abitazione in stima posta al primo piano in via Trieste n. 161.

La stima è stata svolta attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Per i dettagli si rimanda a quanto ciò indicato al paragrafo 3.3.1.

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità in oggetto. Le eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Laddove nel prezzo di compravendita fosse compreso anche il valore di un box, questo sarà stimato sulla base delle quotazioni OMI medie di zona e sottratto al prezzo di compravendita, così da pervenire al solo valore dell'unità residenziale.

Si fa presente che la scelta dei comparabili si è rivolta verso unità all'interno di tipologie costruttive simili a quella dell'unità in stima, ossia piccoli fabbricati di pochi piani fuori terra, costituiti da poche unità abitative.

Si sono quindi scartate unità abitative che, seppur di tipo economico, risultavano all'interno di contesti condominiali, ossia fabbricati con un maggior numero di piani fuori terra ed un maggior numero di unità.

Comparabile C₃



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: ZNNGLC70T02F205X Rep: 7131/6017
Prezzo (€):		94.400,00
Data dell'atto:		29/04/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Niccolò Macchiavelli
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	38
	Particella	209
	Subalterno	706
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso abitazione posto al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso vano cantina al piano interrato.</p> <p>La costruzione del fabbricato risulta non recente e non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo sia interno che esterno, come confermato da visione esterna.</p> <p>Dal prezzo di compravendita si è scorporato il valore di un box di 14 mq, il cui valore è stato stimato sulla base della quotazione OMI di zona dei box.</p>

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: GRLGLI58L06H183M Rep: 19701/14298
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		09/06/2020
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Pietro Micca
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	39
	Particella	81
	Subalterno	6
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano primo composto da due locali, cucina e servizi. La costruzione risulta non recente e non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo interno. Esternamente da visione esterna si presenta in scadente stato manutentivo.

Comparabile C_c



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: FRNRSR73E19B963A Rep: 74435/37406
Prezzo (€):		130.000,00
Data dell'atto:		17/09/2020
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Nino Bixio
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	30
	Particella	55
	Subalterno	106
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, con annesso vano cantina al piano interrato. La costruzione del fabbricato risulta non recente e non sono stati eseguiti recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo sia interno che esterno.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: CLTGBT75B06F158R Rep: 1942/1740
Prezzo (€):		85.000,00
Data dell'atto:		28/10/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Fratelli Bronzetti
	Numero civico	4
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	36
	Particella	23
	Subalterno	702
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano composto da zona soggiorno/cucina, una camera, bagno e balcone, con annessa cantina al piano interrato in un fabbricato di non recente edificazione, ma che ha subito a inizio anni 2000 una ristrutturazione. Si assume un normale stato manutentivo interno e, come confermato da visione esterna, un ottimo stato manutentivo esterno.

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: FRNRSR73E19B963A Rep: 73004/36657
Prezzo (€):		128.000,00
Data dell'atto:		11/05/2020
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Salvator Rosa
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	35
	Particella	203
	Subalterno	3
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, servizio e balcone.</p> <p>La costruzione risulta non recente e ad oggi non sono stati svolti interventi manutentivi significativi, pertanto, come confermato da visione esterna, si assume un normale stato manutentivo esterno ed interno.</p> <p>Dal prezzo di compravendita si è scorporato il valore di un box di 12 mq, il cui valore è stato stimato sulla base della quotazione media OMI di zona per tale tipologia.</p>

Le caratteristiche ed i prezzi impliciti adottati sono gli stessi già presentati al precedente paragrafo 3.3.1, cui si rimanda per i dettagli.

A seguire si riportano le tabelle con le analisi svolte.

Tabella "A"

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali									
Dati di riferimento	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
	Estremi	Notaio: ZNNGLC70102F205X Rep: 7131/6017	Notaio: GRLGL58L06H183M Rep: 19701/14298	Notaio: FRNRSR73E19B963A Rep: 74435/37406	Notaio: CLTGBT7506F158R Rep: 1942/1740	Notaio: FRNRSR73E19B963A Rep: 73004/36557			
	Prezzo o valore assunto (€)	94.400,00	90.000,00	130.000,00	85.000,00	128.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2020	2°/2020	2°/2021	1°/2020			
	Comune	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate			
	Indirizzo	Via Niccolò Macchiavelli	Via Pietro Micca	Via Nino Bixio	Via Fraelli Bronzetti	Via Salvatore Rosa			
	Numero civico	6	12	2	4	2			
	Sezione	-	-	-	-	-			
	Foglio	38	39	30	36	35			
	Part.lla	209	81	55	23	203			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	706	6	106	702	3			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.250,00 Massimo €/m ² 1.600,00	1.300,00 1.500,00	1.250,00 1.600,00	1.150,00 1.600,00	1.300,00 1.600,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ² 1.250,00 Massimo €/m ² 1.600,00	1.250,00 1.500,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00	1.250,00 1.600,00			
	1°/2023								
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 70,00	Superficie in m ² 61,00	Superficie in m ² 81,00	Superficie in m ² 63,00	Superficie in m ² 87,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica			
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Scadente	Normale	Ottimo	Normale			
	Stato manutentivo dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Caratteristiche oggetto di confronto	Livello di piano dell'usu	Primo	Primo	Rialzato	Primo	Primo			
	Orientamento prevalente dell'usu	N	E-O	SE-SO	S	S			

Tabella "B"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del soggetto)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Epoca dato	Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1			
	Prezzo rilevato (€)	94.400,00	90.000,00	130.000,00	128.000,00	$V_{OMI} \min = € m^2$ 1.250,00			
	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2020	2°/2020	1°/2020	$V_{OMI} \max = € m^2$ 1.600,00			
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.425,00	1.450,00	1.425,00	1.450,00	$C^* (€/m^2)$ (da scadenza a normale) 575,00			
Localizz azione generale	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	0,98	1,00	0,98	$C^* (€/m^2)$ (da normale a stima) 600,00			
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	Epoca stima: 1°/2023			
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € m ² (zona ed epoca subject) 1.425,00			
	Consistenza ragguagliata STCl (mq)	70	61	81	63	76			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.348,57	1.475,41	1.604,94	1.349,21	Prezzo min. ammissibile = € m ² ($V_{OMI} \min - C^*$) 675,00			
Prezzo unitario omogeneizzato pc = pCi x ke x kl (€/mq)		1.348,57	1.449,97	1.604,94	1.398,27	Prezzo max ammissibile = € m ² ($V_{OMI} \max + C^*$) 2.200,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)		94.400,00	88.448,28	130.000,00	88.090,91	p/c min = € 1.348,57			
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI			

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

Tabelle "C" e "D"

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	70,00	Superficie in m²	61,00	Superficie in m²	81,00	Superficie in m²	63,00	Superficie in m²	87,00	Superficie in m²	76,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c6	Livello di piano dell'ulu	Primo	6,00	Primo	6,00	Riaizzato	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	N	0,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/min	€/m²	1,00	1.348,57	1,348,57	1.348,57	1,348,57	1.348,57	1,348,57	1.348,57	1,348,57
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	18.880,00	17.689,66	17.689,66	17.618,18	26.000,00	17.618,18	25.156,62	17.618,18
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	8.496,00	7.960,34	7.960,34	7.928,18	11.700,00	7.928,18	11.321,38	7.928,18
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSis	€	108,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00	8.208,00
c5	Stato manutentivo dell'uliu	Kc5XSis	€	575,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00
c6	Livello di piano dell'uliu	Kc6XPci	€	3,6%	3.398,40	3.184,14	3.184,14	3.171,27	4.680,00	3.171,27	4.528,55	3.171,27
c7	Orientamento prevalente dell'uliu	Kc7XPci	€	1,7%	1.604,80	1.503,62	1.503,62	1.497,55	2.210,00	1.497,55	2.138,48	1.497,55

Tabelle "E"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza raggiuntata	6,00	8.091,43	15,00	20.228,57	-5,00	-6.742,86	13,00	17.531,43	-11,00	-14.894,29	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	1,00	8.208,00	0,00	0,00	-1,00	-8.208,00	0,00	0,00	
c5	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-43.700,00	-1,00	-43.700,00	-1,00	-43.700,00	-1,00	-43.700,00	-1,00	-43.700,00	
c6	Stato manufattivo dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c7	Livello di piano dell'edificio	4,00	6.419,20	2,00	3.007,24	1,00	2.210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-29.189,37		-12.256,19		-43.552,86		-34.376,57		-58.534,29	
	P_c		94.400,00		88.448,28		130.000,00		88.090,91		125.793,10	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		65.210,63		76.192,09		86.447,14		53.714,34		67.258,82	
1° SINTESI												
	Pc corretto		858,03		1.002,53		1.137,46		706,77		884,98	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{max}\%$		-6,53%		9,21%		23,91%		-23,01%		-3,59%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI												
	Pc corretto		858,03		1.002,53						884,98	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{max}\%$		-6,24%		9,54%						-3,30%	% di scostamento accettato
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato						Accettato	Valore 2° sintesi (€)

Dalle risultanze del procedimento valutativo dell'MCA si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima risulta pari a:

Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo arrotondato (€)
76	Abitazione	915,18	69.000,00

Il valore così stimato si attesta correttamente, stante lo scadente stato manutentivo dell'unità e la tipologia costruttiva economica, al di sotto delle quotazioni OMI per abitazioni civili in stato manutentivo normale.

3.3.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Box via Trieste SNC

Si riporta nel seguito il dettaglio delle analisi svolte per la determinazione del valore di mercato del box in stima. La stima è stata svolta attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Per i dettagli si rimanda a quanto ciò indicato al paragrafo 3.3.1.

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità in oggetto. Le eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

In particolare la scelta di immobili comparabili si è rivolta verso box doppi, come quello in oggetto.

Comparabile C_a



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24030/15332
Prezzo (€):		20.000,00
Data dell'atto:		15/06/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Risorgimento
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	36
	Particella	554
	Subalterno	29
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box ad uso autorimessa al piano interrato di un complesso edificato a inizio anni 2000.

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24383/15602
Prezzo (€):		21.000,00
Data dell'atto:		30/06/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via XXV Aprile
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	35
	Particella	3
	Subalterno	22
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box ad uso autorimessa al piano interrato in un complesso edificato negli anni '90.

Comparabile C_c



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: FMNTMS83C18F537D Rep: 6853/6121
Prezzo (€):		23.000,00
Data dell'atto:		27/07/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Guglielmo Marconi
	Numero civico	123/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	39
	Particella	564
	Subalterno	22
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box ad uso autorimessa posto al piano interrato in un complesso edificato a inizio anni 2000.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24449/15651
Prezzo (€):		20.000,00
Data dell'atto:		18/10/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Eugenio Montale
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	36
	Particella	571
	Subalterno	9
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box ad uso autorimessa al piano interrato in complesso realizzato a inizio anni 2000.

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: VTBMCR74P52G190J Rep: 3283/2650
Prezzo (€):		18.500,00
Data dell'atto:		15/03/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Zara
	Numero civico	63
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	20
	Particella	287
	Subalterno	701
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box ad uso autorimessa al piano interrato di un complesso costruito negli anni '90.

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 "Box"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate si riporta quanto segue.

Posizione Box/Posto auto: si distingue tra unità poste al piano terra e quelle ubicate ai piani interrati o sopraelevati.

Accessibilità e spazi di manovra: si valuta considerando, attraverso la planimetria catastale, la facilità di accesso all'interno del posto auto.

Stato manutentivo box: questo sarà valutato considerando l'epoca di costruzione, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguiti e loro data di realizzazione.

Utilizzabilità degli spazi: si valuta sulla base della planimetria catastale. In particolare, per il subject, si è considerata un'utilizzabilità ottima, in quanto si tratta di un box auto doppio nella larghezza, essendo infatti dotato di doppio accesso. E' inoltre dotato di un ulteriore locale nel retro. I comparabili trovati invece sono tutti box doppi ma nella lunghezza, pertanto caratterizzati da una inferiore utilizzabilità degli spazi.

Si rimanda al paragrafo 3.3.1 per la descrizione dettagliata delle tabelle di analisi.

Per quanto concerne i parametri C' e C'' si fa presente che sono stati posti pari al prezzo implicito relativo allo stato manutentivo Kc5. Tale prezzo implicito è stato desunto dalla seguente tipologia del Prezziario DEI:

- Tipologia DEI H10 - Parcheggio interrato multipiano 555 box privati, dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti alla ristrutturazione di un box ordinario e quindi utilizzando i soli costi relativi ad opere in ferro, pavimenti industriali e tinteggiatura interni, pervenendo così ad €/mq 124,00 in c.t. Come prezzo implicito e come C'/C'' si è applicato un importo pari alla metà, ossia 62 €/mq.

I rimanenti prezzi marginali sono invece stati desunti attraverso un'apposita analisi del mercato locale.

Tabella "A"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							
Box		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24030/15332	Compravendita Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24383/15602	Compravendita Notaio: FMNTMS83C18F537D Rep: 6853/6121	Compravendita Notaio: LLLMRA51B14G274M Rep: 24449/15651	Compravendita Notaio: VTBMCR74P52G190J Rep: 3293/2650				
	Estremi	20.000,00	21.000,00	23.000,00	20.000,00	18.500,00				
	Prezzo o valore assunto (€)	1°/2021	1°/2022	2°/2022	2°/2022	1°/2021				
	Epoca dato (Semestre/anno)	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate				
	Comune	Via Risorgimento	Via XXV Aprile	Via Guglielmo Marconi	Via Eugenio Montale	Via Zara				
	Indirizzo	2	19	123/A	6	63	snc			
		-	-	-	-	-	-			
		36	35	39	36	20	38			
	Catastali	554	3	564	571	287	35			
		Subalterno	29	22	9	701	-			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1				
	Valori all'epoca del comparabile	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00				
		1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00				
	Valori all'epoca della stima:	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00			
	1°/2023	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m² Interrato/In elevazione	Superficie in m² Interrato/In elevazione	Superficie in m² Interrato/In elevazione	Superficie in m² Interrato/In elevazione	Superficie in m² Interrato/In elevazione	Superficie in m² Interrato/In elevazione			
	Posizione Box/Posto auto	25,00	27,00	27,00	27,00	28,00	38,00			
	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Stato manutentivo Box	Ottimo	Normale	Ottimo	Ottimo	Normale	Scadente			

Tabella "B"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	20.000,00	21.000,00	23.000,00	20.000,00	18.500,00	$V_{OM} \min = € m^2$			
Semestre OMI di riferimento	1°/2021	1°/2022	2°/2022	2°/2022	1°/2021	$V_{OM} \max = € m^2$			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	$C^* (€/m^2)$ (da scattare a normale)			
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C^* (€/m^2)$ (da normale a ottimo)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	Epoca stima: 1°/2023			
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € m ² (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	25	27	27	27	28	38			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	800,00	777,78	851,85	740,74	660,71	Prezzo min. ammissibile = € m ² ($V_{OM} \min - C^*$)			
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCl x ke x kl (€/mq)	800,00	777,78	851,85	740,74	660,71	Prezzo max ammissibile = € m ² ($V_{OM} \max + C^*$)			
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCl x ST (€)	20.000,00	21.000,00	23.000,00	20.000,00	18.500,00	p/c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	AMMISSIBILE			

Tabelle "C" e "D"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	25,00	Superficie in m ²	27,00	Superficie in m ²	27,00	Superficie in m ²	27,00	Superficie in m ²	28,00
c2	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo Box	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. KcI	Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p _{com}	€/m ²	1,00	660,71	660,71	660,71
c2	Posizione Box/Posto auto	Kc2XPoi	€	10,0%	2.000,00	2.100,00	2.300,00
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc3XPoi	€	10,0%	2.000,00	2.100,00	2.300,00
c4	Utilizzabilità degli spazi	Kc4XPoi	€	15,0%	3.000,00	3.150,00	3.450,00
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSts	€	62,00	2.356,00	2.356,00	2.356,00

Tabelle "E"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.	Identificativo											
c1	Consistenza ragguagliata	13,00	8.589,29	11,00	7.267,86	11,00	7.267,86	11,00	7.267,86	10,00	6.607,14	
c2	Posizione Box/Posto auto	1,00	2.000,00	1,00	2.100,00	1,00	2.300,00	1,00	2.000,00	1,00	1.850,00	
c3	Accessibilita/Spazi di Manovra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Utilizzabilita degli spazi	1,00	3.000,00	1,00	3.150,00	1,00	3.450,00	1,00	3.000,00	1,00	2.775,00	
c5	Stato manutentivo Box	-2,00	-4.712,00	-1,00	-2.356,00	-2,00	-4.712,00	-2,00	-4.712,00	-1,00	-2.356,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		8.877,29		10.161,86		8.305,86		7.555,86		8.876,14	
	P_c		20.000,00		21.000,00		23.000,00		20.000,00		18.500,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		28.877,29		31.161,86		31.305,86		27.555,86		27.376,14	
1^a SINTESI	P_c corretto		759,93		820,05		823,84		725,15		720,42	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-1,29%		6,52%		7,01%		-5,81%		-6,42%	% di scostamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)
												29.255,06

Dalle risultanze del procedimento valutativo dell'MCA si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima risulta pari a:

Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo arrotondato (€)
38	Box	769,87	29.000,00

3.3.4 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione con box via Enrico Fermi n. 2

Si riporta nel seguito il dettaglio delle analisi svolte per la determinazione del valore di mercato dell'abitazione in stima sita in via Enrico Fermi n.2, comprensiva di un box auto.

Si fa presente che, in questo caso, trattandosi di una singola un'abitazione in villino si è ritenuto di svolgere un'unica valutazione per l'abitazione e il box. Il box infatti rappresenta a tutti gli effetti una pertinenza dell'abitazione stessa e non si ritiene che possa essere commercializzato separatamente.

La stima è stata quindi svolta attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, applicando come superficie del subject quella dell'abitazione, maggiorata della superficie del box, quest'ultima ragguagliata, in accordo al DPR 138/98, al 50%, come accessorio comunicante.

Per i dettagli relativi al funzionamento dell'MCA si rimanda a quanto ciò indicato al paragrafo 3.3.1.

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità in oggetto. Le eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Laddove nel prezzo di compravendita fosse compreso anche il valore di un box, così come fatto per il subject, vista la tipologia costruttiva in oggetto, la sua superficie è stata aggiunta a quella dell'abitazione, ragguagliandola al 50%.

Si fa presente la scelta dei comparabili si è rivolta verso unità poste in abitazioni indipendenti o al più a schiera, in analogia all'unità in stima.

Comparabile C₃



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: CNCSRG57P26G273Q Rep: 27126/11398
Prezzo (€):		257.000,00
Data dell'atto:		10/06/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Marghera Pusterla
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	29
	Subalterno	702
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Villetta singola con box pertinenziale, costituita da quattro locali, servizi, ballatoio, terrazzo e circostante giardino di proprietà, con solaio collegato tramite botola e cantina al piano interrato. La sua costruzione risulta non recente, ma ha subito alcuni interventi manutentivi, ma non recenti, come la rimozione del tetto di amianto. Si assume pertanto un normale stato manutentivo esterno ed interno, come confermato da visione esterna.

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: BRTLSN69L58F205M Rep: 4713/3194
Prezzo (€):		260.000,00
Data dell'atto:		28/09/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Alfonso Lamarmora
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	17
	Particella	267
	Subalterno	5
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione in villino posta ai piani primo e secondo con diritto di uso esclusivo di area di giardino. La costruzione risale agli anni '90 ma a inizio anni 2000 ha subito alcuni interventi manutentivi. Al momento della compravendita si assume un ottimo stato manutentivo esterno, come confermato da visione esterna, e un normale stato manutentivo interno.

Comparabile C_c



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: CLTGBT75B06F158R Rep: 2122/1899
Prezzo (€):		415.000,00
Data dell'atto:		10/12/2021
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Bellaria
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	27
	Particella	492
	Subalterno	1
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Villetta a schiera con giardino di pertinenza. La sua costruzione risale agli anni '90 ma non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo interno. Esternamente si assume un ottimo stato manutentivo, come confermato da visione esterna.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: BLDLNE74M63I441W Rep: 2020/1748
Prezzo (€):		295.000,00
Data dell'atto:		15/02/2022
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Resistenza
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	35
	Particella	296
	Subalterno	502
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione di villetta bifamiliare con area esterna di proprietà, la cui edificazione risulta non recente e non ha subito recenti interventi manutentivi, tuttavia esternamente si presenta in ottimo stato manutentivo. Internamente si assume un normale stato manutentivo.

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: RNCGNN67L29C933R Rep: 134438/46335
Prezzo (€):		250.000,00
Data dell'atto:		18/11/2020
Comune:		Limbiate
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Monte Cassino
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	10
	Particella	190
	Subalterno	703
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Villetta a schiera unifamiliare libera su due lati di costruzione non recente e senza interventi manutentivi recenti. Pertanto si assume un normale stato manutentivo esterno e interno, come confermato da visione esterna.

Tabella delle caratteristiche

Le caratteristiche ed i prezzi impliciti adottati sono gli stessi già presentati al precedente paragrafo 3.3.1, cui si rimanda per i dettagli.

Si sottolinea che in questo caso C'' è posto pari a 400 €/mq, pari alla differenza tra la quotazione massima relativa allo stato manutentivo ottimo (2.000 €/mq) e quella relativa allo stato manutentivo normale (1.600 €/mq). A seguire si riportano le tabelle di analisi.

Tabella "A"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare									
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
IMMOBILE IN STIMA (S= subject)									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
Estremi	Notaio: CNCSPRG57P26G273Q Rep: 27126/11398	Notaio: BRTLSN69L58F205M Rep: 4713/3194	Notaio: CLTGBT7506F158R Rep: 2122/1899	Notaio: BLDLINE74M63I441W Rep: 2020/1748	Notaio: RNCGNNE67L29C933R Rep: 134438/46335	257.000,00	250.000,00	250.000,00	251.000
Prezzo o valore assunto (€)	1°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2022	2°/2020	257.000,00	250.000,00	250.000,00	251.000
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2022	2°/2020	257.000,00	250.000,00	250.000,00	251.000
Comune	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate	Limbiate
Indirizzo	Via Marghera Pusterla	Via Alfonso Lamarmora	Via Bellaria	Via Resistenza	Via Monte Cassino	Via Enrico Fermi	Via Enrico Fermi	Via Enrico Fermi	Via Enrico Fermi
Catastali	7	6	17	19	9	2	2	2	2
Subalterno	702	5	1	502	703	1/2	1/2	1/2	1/2
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	D1	D1	B1	D1	R1	R1	R1	R1
Valori all'epoca del comparabile	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.400,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
Valori all'epoca della stima:	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.750,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
1°/2023	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.750,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale	Superficie in m ² Normale
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Economica	Civile	Civile	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Stato manufatto dell'usu	Quattro	Tre	Tre	Tre	Due	Due	Due	Due	Due
Numero di affacci	SE-SO	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O
Orientamento prevalente dell'usu	SE-SO	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O

Tabella "B"

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
	D1	D1	D1	B1	D1	R1			
Zona OMI									
Prezzo rilevato (€)	257.000,00	260.000,00	415.000,00	295.000,00	250.000,00	$V_{OM} \min = €m^2$	1.300,00		
Semestre OMI di riferimento	1°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2022	2°/2020	$V_{OM} \max = €m^2$	1.600,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.575,00	1.450,00	$C' (€/m^2)$ (da scadenza a normale)	575,00		
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo)	400,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.575,00	1.450,00	Epoca stima:	1°/2023		
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	1.450,00		
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	184	160	221	174	188		251		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.396,74	1.625,00	1.877,83	1.695,40	1.329,79	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \min - C'$)	725,00		
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x le x kl (€/mq)	1.396,74	1.625,00	1.877,83	1.560,85	1.329,79	Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \max + C'$)	2.000,00		
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)	257.000,00	260.000,00	415.000,00	271.587,30	250.000,00	p'c min = €	1.329,79		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI				

Tabelle "C" e "D"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cd	Ce	Cd	Ce	Cd	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	184,00 Superficie in m²	160,00 Superficie in m²	221,00 Superficie in m²	174,00 Superficie in m²	188,00 Superficie in m²	174,00 Superficie in m²	188,00 Superficie in m²	174,00 Superficie in m²	188,00 Superficie in m²	174,00 Superficie in m²	Superficie in m²	251,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Civile	Civile	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	0,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo	Scadenza	0,00
c5	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadenza	0,00
c6	Numero di affacci	Quattro	Tre	Tre	Tre	Due	Tre	Due	Tre	Due	Quattro	Quattro	3,00
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	SE-SO	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cd	Ce
c1	Consistenza raggiuagliata	Kc1 x p.c/m	€/m²	1,00	1.329,79	1.329,79	1.329,79	1.329,79	1.329,79	1.329,79	1.329,79
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	51.400,00	52.000,00	83.000,00	54.317,46	50.000,00	54.317,46	50.000,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	23.130,00	23.400,00	37.350,00	24.442,86	22.500,00	24.442,86	22.500,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	108,00	27.108,00	27.108,00	27.108,00	27.108,00	27.108,00	27.108,00	27.108,00
c5	Stato manufattivo dell'ulu	Kc5XSts	€	575,00	144.325,00	144.325,00	144.325,00	144.325,00	144.325,00	144.325,00	144.325,00
c6	Numero di affacci	Kc6XPci	€	1,7%	4.369,00	4.420,00	7.055,00	4.616,98	4.250,00	4.616,98	4.250,00
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc7XPci	€	1,7%	4.369,00	4.420,00	7.055,00	4.616,98	4.250,00	4.616,98	4.250,00

Tabelle "E"

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
N.	Identificativo												
c1	Consistenza ragguagliata	67,00	89.095,74	91,00	121.010,64	30,00	39.893,62	77,00	102.393,62	63,00	83.776,60		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-23.400,00	-1,00	-37.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-23.400,00	-1,00	-37.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-27.108,00	-2,00	-54.216,00	-2,00	-54.216,00	-2,00	-54.216,00	-1,00	-27.108,00		
c6	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-144.325,00	-1,00	-144.325,00	-1,00	-144.325,00	-1,00	-144.325,00	-1,00	-144.325,00		
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	1,00	4.420,00	1,00	7.055,00	1,00	4.616,98	2,00	8.500,00		
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	-1,00	-4.389,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-86.706,26		-96.510,36		-188.942,38		-91.530,40		-79.156,40			
	P'_c	257.000,00		260.000,00		415.000,00		271.587,30		250.000,00			
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	170.293,74		163.489,64		226.057,62		180.056,90		170.843,60			
1ª SINTESI	P_c corretto	678,46		651,35		900,63		717,36		680,65		prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)	725,69
	$\Delta_{max}\%$	-6,51%		-10,24%		24,11%		-1,15%		-6,21%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1ª sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Valore 1ª sintesi (€)	182.148,19
2ª SINTESI	P_c corretto	678,46						717,36		680,65		prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)	692,15
	$\Delta_{max}\%$	-1,98%						3,64%		-1,66%			
	Esito 2ª sintesi valutativa	Accettato						Accettato		Accettato		Valore 2ª sintesi (€)	173.729,65

Dalle risultanze del procedimento valutativo dell'MCA si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima risulta pari a:

Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo arrotondato (€)
251	Abitazione con box	692,15	173.000,00

Il valore così stimato si attesta correttamente, stante lo scadente stato manutentivo dell'unità e la localizzazione più periferica, al di sotto delle quotazioni OMI per abitazioni in villino in stato manutentivo normale in zona D1.

Da tale valore si può poi distinguere il valore della sola abitazione e del solo box, considerando il box come pertinenza comunicante e quindi ragguagliandolo al 50%. Si ottiene quanto segue:

Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo arrotondato (€)
239	Abitazione	692,15	165.000,00
23	Box	346,08	8.000,00

Come anticipato, tali immobili sono stati già oggetto di una precedente valutazione dell'Ufficio, risalente al 2012. Il loro valore era stato stimato in € 270.000,00. Ad oggi, sulla base dell'attuale valutazione, il loro valore si è ridotto, ma tale riduzione si ritiene corretta, considerando che dalla data della precedente valutazione sono trascorsi più di 10 anni durante i quali gli immobili sono rimasti in stato di abbandono.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione sottoscritto con prot. n. 97999 del 23/06/2022, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e l'ASST Brianza, per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, con cui la committenza richiedeva la quantificazione del valore di mercato all'attualità di beni immobili siti in Limbiate, costituiti da tre abitazioni e due box.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e considerando la dinamicità dei segmenti di mercato di riferimento, la stima è stata svolta attraverso un'analisi diretta comparativa attraverso il Market Comparison approach con riferimento all'attualità (febbraio 2023).

I limiti di questa stima sono:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili in stima pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale oltre che liberi da affittanze;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che i valori di mercato all'attualità delle unità in stima siano pari a:

- abitazione al foglio 38 mappale 34 sub 2 € 45.000,00 (**euro quarantacinquemila/00**);
- abitazione al foglio 38 mappale 34 sub 3 € 69.000,00 (**euro sessantanovemila/00**);
- box auto al foglio 38 mappale 35 € 29.000,00 (**euro ventinovemila/00**);
- abitazione al foglio 32 mappale 124 sub 1 € 165.000,00 (**euro centosessantacinquemila/00**);
- box al foglio 32 mappale 124 sub 2 € 8.000,00 (**euro ottomila/00**).

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

Il Capo Area
Servizi estimativi e OMI
Giuseppina Vigna
(Firmato digitalmente)

Per il Direttore
Gianluca Salamone
IL REGGENTE
Domenico D'Angelo
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente