

<p><b>Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio</b>  Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 fax +390263697687 e-mail: <a href="mailto:upt_milano@agenziaentrate.it">upt_milano@agenziaentrate.it</a></p>	<p>AdC 97999 23.06.2022</p>	<p><i>oggetto</i></p> <p><b>Perizia di stima relativa alla determinazione del valore venale del terreno sito ad Ornago indentificato al NCT al foglio 20 mappale 204</b></p>
		 <p><i>committente</i></p> <p><b>ASST BRIANZA</b></p>

Ns. prot. n. 36882 del 20.07.2021

Inc. 456/2022

**Perizia di stima relativa alla determinazione del valore venale del terreno sito ad Ornago indentificato al NCT al foglio 20 mappale 204**

Immobile sito nel comune di Ornago, fg 20 mapp. 204

**INDICE**

PREMESSA .....	2
1 Descrizione generale del bene.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche del cespite .....	4
1.3 Utilizzo attuale.....	6
1.4 Identificazione catastale.....	6
1.5 Consistenza .....	7
PARTE SECONDA .....	11
2 Descrizione tecnico-legale del bene .....	11
2.1 Descrizione urbanistica .....	11
2.2 Certificazioni e Collaudi .....	13
2.3 Servitù e altri diritti reali .....	13
2.4 Individuazione dello scopo della stima .....	13
PARTE TERZA.....	14
3 Processo di valutazione.....	14
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	14
3.2 Indagine di mercato .....	16
3.2.1 Indagini dirette.....	16
3.3 Metodologia di stima.....	17
3.3.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione con terreno.....	18
3.3.2 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione senza terreno.....	32
3.3.3 Valore di mercato del terreno .....	37
CONCLUSIONI .....	38

## **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 un lotto di terreno ubicato ad Ornago e identificato al foglio 20 particella 204 di proprietà dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Vimercate.

Tale stima è finalizzata all'alienazione dell'immobile stesso, previa acquisizione dell'autorizzazione regionale, secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, essendo l'unità in stima un terreno, si è ritenuto sufficiente svolgere soltanto un sopralluogo esterno virtuale tramite 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.

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

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

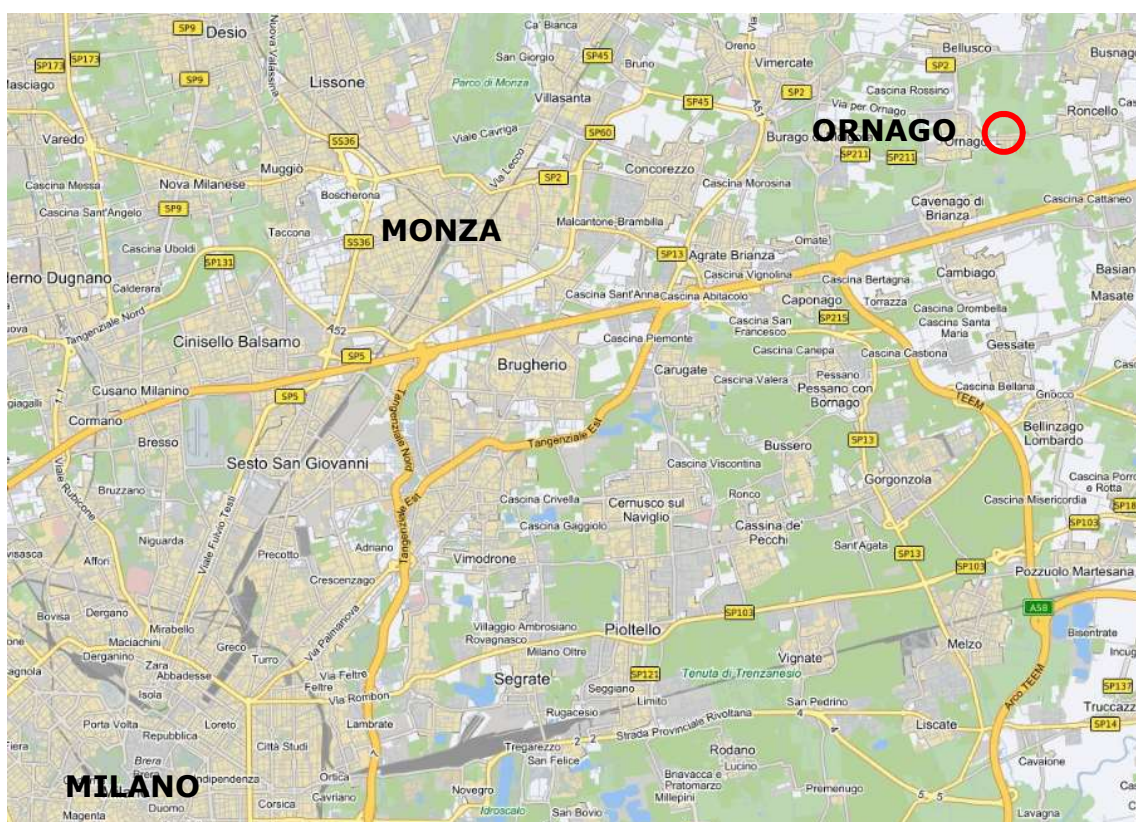
L'area oggetto di stima è ubicata nel comune di Ornago, un comune di circa 5.000 abitanti nella provincia di Monza e Brianza appena a Nord dell'Autostrada A4 Torino-Trieste.

Si tratta di un territorio per lo più pianeggiante, costituito da campi agricoli all'interno dei quali si alternano piccoli comuni come quello di Ornago, che dista circa 20 km da Milano. Si trova quindi in una posizione piuttosto strategica, in cui i collegamenti con il resto del territorio risultano semplici grazie alla vicinanza con l'Autostrada.

Il comune si sviluppa in un centro urbano, con a Nord un'area industriale, e una frazione a Est denominata Santuario di Ornago, in cui ricade appunto l'area in stima. Pur essendo un piccolo comune il centro urbano è dotato dei principali servizi pubblici e commerciali (scuole, supermercati, farmacie, negozi ecc.)

La frazione in cui ricade l'area in stima è caratterizzata dalla presenza dell'omonimo Santuario e risulta a prevalente destinazione residenziale, con abitazioni singole o piccoli fabbricati di diverse epoche storiche e pochi piani fuori terra.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +39026369744/17431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto:upt.milano@agenziaentrate.it)



L'area in stima si trova all'estremità sud della frazione, al confine coi campi agricoli e con alcune abitazioni.





## 1.2 Caratteristiche del cespite

L'area in valutazione si sviluppa su una superficie complessiva di mq 72,00 e ha uno sviluppo quadrangolare e pianeggiante, confinante a sud con i campi agricoli (mappale 203), a ovest con una striscia di terreno parte dell'abitazione a schiera al mappale 80, a nord con un'abitazione singola (mappale 17) e a est con un altro terreno (mappale 99). Da visione esterna, attualmente l'appezzamento di terreno risulta già direttamente inglobato nel giardino dell'abitazione posta a Nord al mappale 17 ed è completamente delimitato da siepe lungo i restanti tre lati del confine est-sud-ovest.

Non è quindi dotato di un suo accesso da strada, ma il suo accesso può avvenire attraverso l'abitazione al mappale 17, di cui rappresenta quindi una pertinenza, oppure attraverso la striscia di terreno a ovest. Tale striscia di terreno risulta catastalmente parte del mappale 80 ed è dotata di un accesso carraio sulla vicina via Roncello, per poi svilupparsi lungo tutte le vicine case a schiera (mappali 80, 81, 132, 133). Tuttavia non sembra parte del giardino dell'abitazione al mappale 80, apparendo da esso separata attraverso una siepe, e rappresentando invece un'ulteriore estensione del giardino dell'abitazione al mappale 17 assieme al terreno oggetto di stima al mappale 204.

Siccome, come si mostrerà nel seguito, la stima coinvolgerà anche l'unità costituita dall'abitazione al mappale 17 si riportano qui di seguito le caratteristiche di tale unità.

Si tratta di un fabbricato di due piani fuori terra di tipo economico costruito nel 1989, con tetto a falde e giardino pertinenziale, con accesso dalla via Roncello. Al piano terra è presente un unico locale soggiorno e un bagno. Tramite scala interna si accede poi al piano primo dove sono ubicati un ulteriore bagno e due

camere. Al piano primo è inoltre presente un balcone che affaccia sul giardino retrostante. Esternamente si presenta in buono stato manutentivo. Internamente, da visura catastale non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto, stante la non recente edificazione si assume un normale stato manutentivo.





### 1.3 Utilizzo attuale

Attualmente l'area è utilizzata quale giardino pertinenziale dell'abitazione confinante, posta sul mappale 17 a Nord.

### 1.4 Identificazione catastale

Il cespite è identificato all'attualità come di seguito indicato:

A Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €
20	204	Terreno seminativo	0,46	0,45

La proprietà del terreno è la seguente:  
Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Vimercate, CF 0914320962.

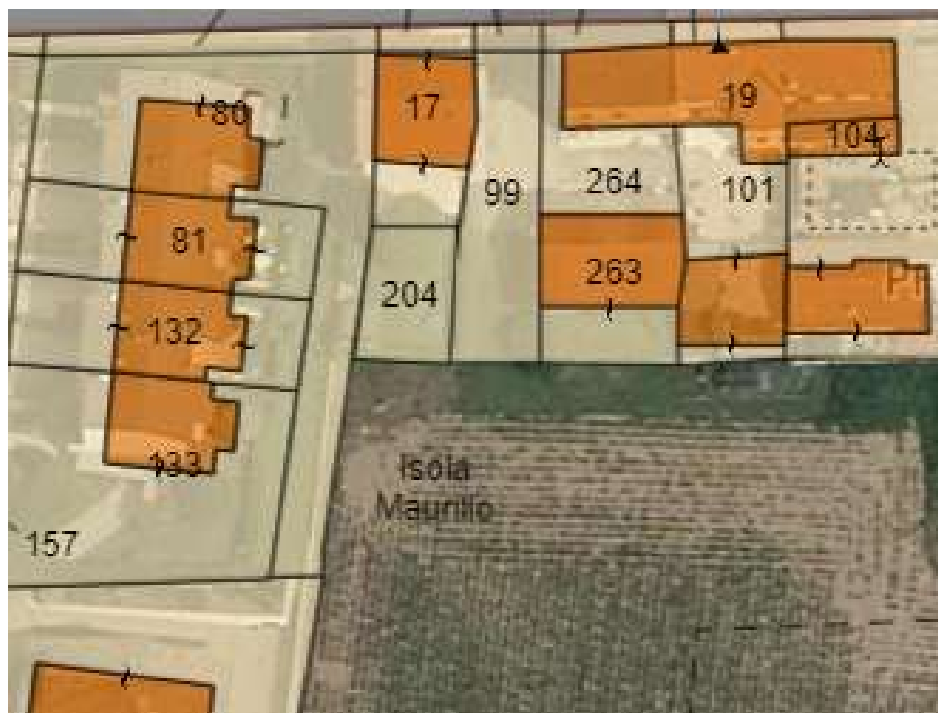
Tale proprietà deriva dal seguente atto:



➤ 1. AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI VIMERCATE (CF 09314320962) Sede in VIMERCATE (MI)  
dal 19/10/2016  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 8)

8. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 19/10/2016 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 10360 - ASSEGNAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE Voltura n. 36521.1/2018 - Pratica n. MI0319341 in atti dal 26/07/2018

### ESTRATTO DI MAPPA



### 1.5 Consistenza

L'area in oggetto ha una superficie complessiva di 72 mq, così come indicato nella visura catastale.

Siccome, come si vedrà nel seguito, ai fini estimali risulta necessario considerare anche l'unità al mappale 17, si riporta qui di seguito la superficie catastale di quest'ultima, a sensi del DPR 138/98.

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"<sup>1</sup>**

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%;

- 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.

#### <sup>1</sup> 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

La superficie dell'unità al mappale 17 risulta pari a 114 mq. A seguire il dettaglio.

FOGLIO 20 MAPPALE 17 – ABITAZIONE A/3			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali piano terra	60,00	1,00	60,00
Locali piano primo	52,00	1,00	52,00
Balconi	8,50	0,30	2,55
Area esterna	35,00	0,10	3,50
TOT c.t.			118,00 mq

Si fa presente che la superficie indicata in visura catastale non considera l'area esterna presente, riportando pertanto una superficie inferiore, pari a 114 mq. Considerando anche la superficie del terreno in esame al mappale 204 come pertinenza di tale abitazione, e pertanto ragguagliandola al 10%, tale superficie si incrementa a 125 mq.

FOGLIO 20 MAPPALE 17 – ABITAZIONE A/3 con terreno al mappale 204			
	Superficie misurata mq	Coeff di ragguaglio DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
Locali piano terra	60,00	1,00	60,00
Locali piano primo	52,00	1,00	52,00
Balconi	8,50	0,30	2,55
Area esterna	35,00	0,10	3,50
Area mappale 204	72,00	0,10	7,20
TOT c.t.			125,00 mq

A seguire si riporta lo stralcio della planimetria catastale dell'unità residenziale al mappale 17.



## PARTE SECONDA

### 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

#### 2.1 Descrizione urbanistica

Il Consiglio comunale di Ornago, con delibera del C.C. n. 13 del 3 aprile 2009, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) comprendente il nuovo Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Successivamente a tale data il suddetto PGT è stato oggetto di due varianti: una relativa al Documento di Piano, approvata con delibera del C.C. n. 60 del 20 novembre 2014, e una relativa al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, approvata con delibera del C.C. n. 22 del 4 aprile 2017.

L'area oggetto di stima ricade nel Tessuto Residenziale e in particolare nell'Ambito territoriale urbano T2 della città contemporanea.

#### PdR14c.1 – Quadro territoriale Ornago Est



#### AMBITI TERRITORIALI

- T1: DELLA CITTA' STORICA
- T2: DELLA CITTA' CONTEMPORANEA
- T3: DELLA CITTA' STRUTTURATA
- T4: DELL'INDUSTRIA
- T5: DEL TERRITORIO NATURALE
- AREE AGRICOLE COMUNALI
- AREE BOSCADE
- AREE AGRICOLE STRATEGICHE



L'ambito T2, in accordo al piano delle Regole, rappresenta quella *"parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio alta, nell'intorno dei nuclei storici, nel quale sussistono significativi gradienti di urbanità, caratterizzato da residuali potenzialità edificatorie ex-novo scarsamente influenti sui caratteri generali dell'ambito, da considerarsi sostanzialmente stabili"*. In tale ambito *"nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con significativa densità"*.

In tali ambiti, per ciò che concerne le aree non edificate, valgono i seguenti parametri urbanistici.

$I_t = M_{ie}$  (media densità edilizie dell'intorno edificato)

La media delle densità edilizie dell'intorno edificato  $M_{ie}$  si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = S_{lptt}/A_{fie}$$

dove:

- $S_{lptt}$  = superficie lorda di pavimento teorica totale degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;
- $A_{fie}$  = area fondiaria dell'intorno edificato, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PdR 2008 - variante 2015) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo. Intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita). In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26. Qualora  $M_{ie}$  risultasse inferiore a 0,26 mq/mq, è comunque consentita l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a:

$$I_t = 0,26 \text{ mq/mq}$$

Considerando l'area in stima si è proceduto alla valutazione della densità edilizia delle particelle adiacenti.

Le particelle edificate adiacenti a quella in stima sono la particella 80 e la particella 17 del foglio 20. Si ha quanto segue:

$$Mie = 0,80 \times (120+108) / (95+373) = 0,48 \text{ mq/mq.}$$

La densità media risulta quindi pari a 0,48. Applicando la superficie dell'area in stima, si ottiene la SLP edificabile, ossia:

$$0,48 \text{ mq/mq} \times 72 \text{ mq} = 35 \text{ mq.}$$

Si tratta quindi di una potenzialità edificatoria non molto elevata, che non può essere sfruttata dalla vicina particella 17, di cui l'area in stima risulta essere attualmente il giardino pertinenziale, per ad esempio un ampliamento, in quanto tale particella ha già esaurito la sua edificabilità. Tuttavia, qualunque costruzione realizzata sulla particella in stima, risulterebbe non collegata al fabbricato principale.

D'altra parte tale SLP non può essere trasferita altrove, attraverso la perequazione urbanistica, in quanto tale istituto risulta possibile solo per aree individuate come destinate a servizi, cedendo l'area stessa al Comune, e non è il caso in questione.

Si potrebbe pensare che tale diritto edificatorio possa essere sfruttato direttamente sulla particella in stima, realizzando ad esempio un box, ma è difficile immaginare che venga realizzato un box che sfrutti l'intera potenzialità di 35 mq, che di fatto occuperebbe gran parte dell'area.

Pertanto si ritiene più plausibile considerare che la reale possibile destinazione di tale terreno sia quella di giardino pertinenziale del fabbricato al mappale 17, come già attualmente risulta di fatto, facendo rientrare tale terreno nell'ambito di un monopolio bilaterale. Infatti l'unico possibile acquirente interessato al suo acquisto risulta essere il proprietario del vicino mappale 17, che già attualmente sembra utilizzarlo come pertinenza.

## **2.2 Certificazioni e Collaudi**

Trattandosi di un'area edificabile non è necessario ricercare alcun tipo di certificazione in merito né a impianti né a collaudi, previsti dalla vigente normativa in materia edilizia, impiantistica ecc.

## **2.3 Servitù e altri diritti reali**

Ai fini valutativi il cespite in esame sarà stimato come libero da pesi e gravami.

## **2.4 Individuazione dello scopo della stima**

La finalità e quindi lo scopo della presente relazione è la stima del valore di mercato all'attualità del lotto di terreno ubicato ad Ornago, al foglio 20 mappale 204.

**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 un lotto di terreno. Come detto, pur trattandosi di un appezzamento di terreno, dotato, in accordo al PGT di Ornago, di una potenzialità edificatoria, difficilmente questa potrà essere sfruttata. Pertanto si ritiene che il vero valore di tale terreno sia in qualità di pertinenza del fabbricato residenziale adiacente, dal quale, già attualmente, come da visione esterna, sembra essere utilizzato di fatto.

Pertanto il suo valore viene determinato attraverso la metodologia del valore complementare, ossia come differenza tra il valore di mercato del fabbricato al mappale 17, comprensivo del terreno in stima, ragguagliato al 10%, in accordo al DPR 138/98, e il valore di mercato del fabbricato al mappale 17 senza il terreno in stima.

Ciascun valore di mercato verrà ricavato attraverso un'analisi per comparazione diretta.



### 3.2 Indagine di mercato

Il terreno oggetto di stima verrà stimato come pertinenza di un fabbricato residenziale. L'analisi di mercato si concentrerà pertanto sul segmento residenziale.

A tal fine si fa 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%.

Più in dettaglio, 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 stessa 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 segnale di rallentamento.

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

I dati a base annua sono ad oggi disponibili solo fino al 2021. In tale anno si sono registrate un numero di NTN pari a 97,67, in crescita rispetto al 2020, anno in cui il numero di NTN è stato di 88,5. 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.

#### 3.2.1 Indagini dirette

Per poter procedere con la stima sono state condotte delle indagini sul mercato immobiliare del Comune di Ornago, che, come specificato al paragrafo precedente, risulta sufficientemente dinamico.

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 relativi a tipologie abitative edificate su aree in piena proprietà, simili a quello in oggetto.

Per quanto concerne l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riportano a seguire le quotazioni relative al mercato residenziale nella zona in cui ricade l'immobile, riferite al I semestre 2022, ultimo semestre ad oggi rilevato. Il lotto oggetto di stima ricade nella zona OMI B1 – INTERO CENTRO URBANO.

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

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	-	1450	-	1950	L	5.2	-	7.3	L
Ville e Villini	N	P	1150	-	1400	L	4.2	-	5.1	L
Box	N	P	650	-	950	L	2.7	-	4.2	L
Abitazioni civili	O	-	1500	-	2000	L	5	-	7.2	L
Abitazioni civili	N	P	1100	-	1500	L	3.5	-	4.9	L
Abitazioni di tipo economico	O	-	1050	-	1450	L	3.7	-	5	L
Abitazioni di tipo economico	N	P	850	-	1000	L	2.9	-	3.7	L

### 3.3 Metodologia di stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è l'individuazione del valore di mercato all'attualità di un lotto di terreno sito ad Ornago identificato al foglio 20 mappale 204.

Come prima anticipato, tale valore di mercato viene determinato considerando il terreno quale pertinenza del fabbricato adiacente, del quale ad oggi risulta essere il giardino. Si procede attraverso il metodo del valore complementare, stimando il valore del terreno come differenza tra il valore di mercato del fabbricato al mappale 17, avendo incrementato la sua superficie anche con quella del terreno al mappale 204, ragguagliandola al 10%, e il valore di mercato del fabbricato senza il terreno.

Siccome il mercato residenziale ad Ornago risulta sufficientemente dinamico si procede attraverso un metodo comparativo di tipo pluriparametrico.

Il procedimento estimativo scelto risulta essere quello comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

L'utilizzazione di un procedimento comparativo di tipo pluriparametrico deriva dalla circostanza che gli immobili comparabili 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 i prezzi degli 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 opportunamente corretti.

### 3.3.1 *Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione con terreno*

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.

Comparabile C<sub>a</sub>



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: TRMGPP64P07B429P Rep: 26734/11311
Prezzo (€):		110.400,00
Data dell'atto:		16/02/2022
Comune:		Ornago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roncello
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	10
	Particella	82
	Subalterno	704
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione su due livelli, terra e primo in piccolo fabbricato con giardino pertinenziale, la cui costruzione risulta non recente ma ha subito interventi manutentivi, anche se non recenti, a inizio anni 2000. Pertanto si assume, come confermato da visione esterna, un normale stato manutentivo sia esterno che interno. Dal prezzo di compravendita si è scorporato il valore di un box compreso nella stessa. Il suo valore è stato stimato sulla base del valore medio OMI di zona.



Comparabile C<sub>b</sub>



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: QGGLCN50T13A010Q Rep: 267751/74676
Prezzo (€):		110.000,00
Data dell'atto:		12/04/2022
Comune:		Ornago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Aldo Moto
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	310
	Subalterno	3
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano di palazzina residenziale composto da tre locali, cucina , ripostiglio e servizio igienico oltre a cantina. Il fabbricato risale agli anni '80 ma non ha subito recenti interventi manutentivi, pertanto si assume un normale stato manutentivo esterno e interno.

Comparabile C<sub>c</sub>



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: SLALRT69D22F133L Rep: 10826/6939
Prezzo (€):		114.800,00
Data dell'atto:		03/10/2022
Comune:		Ornago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roncello
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	20
	Particella	196
	Subalterno	18
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano secondo con vano cantina pertinenziale. Il fabbricato risulta essere stato edificato negli anni '80 e ha subito una ristrutturazione a inizio anni 2000. Si assume un normale stato manutentivo interno, mentre un ottimo stato esterno, come confermato da visione esterna. Dal prezzo di compravendita si è scorporato il valore di un box in essa compreso, il cui valore è stato stimato sulla base della quotazione OMI media di zona.

Comparabile C<sub>d</sub>



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: RNZGLN88L06B963S Rep: 1880/1756
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		28/05/2021
Comune:		Ornago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Tenaglie
	Numero civico	12/14
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	18
	Particella	54
	Subalterno	722
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al secondo piano con soppalco in un fabbricato di non recente edificazione ma ristrutturato a inizio anni 2000. Come confermato da visione esterna si assume un ottimo stato manutentivo esterno, mentre uno normale interno.

Comparabile C<sub>e</sub>



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: MTTGNN54M28G273P Rep: 86757/26748
Prezzo (€):		101.600,00
Data dell'atto:		27/11/2020
Comune:		Ornago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roncello
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	11
	Particella	27
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano di un fabbricato costruito negli anni '90 e che da allora non ha subito interventi manutentivi. Pertanto si assume un normale stato manutentivo esterno e interno, come confermato da visione esterna. Dal prezzo di compravendita è stato scorporato il valore di un box in essa compreso, il cui valore è stato stimato sulla base della quotazione media OMI di zona.

### 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 <sup>2</sup>
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 sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

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

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

Si sottolinea che, nel caso in esame, poiché tutti i comparabili ricadono nella stessa zona del subject, il coefficiente di localizzazione risulta pari ad 1. 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 delle abitazioni economiche. Si ha pertanto:

$$C' = 575 \text{ €/mq}$$

$$C'' = 450 \text{ €/mq.}$$

### **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 ( $\Delta_{qi}$ ).

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. +39026369744/1/7431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto:upt.milano@agenziaentrate.it)

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremi	Notaio: TRMGPP64P07B429P Rep: 26734/11311	Notaio: QGGLCN50T13A010Q Rep: 267751/74676	Notaio: SLALRT69D22F133L Rep: 10826/6939	Notaio: RNZGLU88L06B963S Rep: 18801756	Notaio: MITGNN54M28G279P Rep: 86757/26748			
	Prezzo o valore assunto (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	2°/2022	1°/2021	2°/2020			1°/2023
	Comune	Ornago	Ornago	Ornago	Ornago	Ornago			Ornago
	Indirizzo	Via Roncello	Via Aldo Moro	Via Roncello	Via Tenaglie	Via Roncello			Via Roncello
	Numero civico	9	12	18	12/14	27			8
	Sezione	-	-	-	-	-			-
	Foglio	10	7	20	18	11			20
	Catastali	Part. lle	82	310	196	54	27		17
Dati ONI della tipologia degli immobili	Subalerno	704	3	18	722	4			-
	Denominazione della zona ONI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1			B1
	Valori all'epoca del comparabile	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00			
	Minimo €/m <sup>2</sup>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
	Massimo €/m <sup>2</sup>	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00			850,00
	Valori all'epoca della stima:	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			1.000,00
	1°/2023								
	Consistenza raggiunta	Superficie in m <sup>2</sup> 126,00	Superficie in m <sup>2</sup> 104,00	Superficie in m <sup>2</sup> 84,00	Superficie in m <sup>2</sup> 92,00	Superficie in m <sup>2</sup> 97,00			Superficie in m <sup>2</sup> 125,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Civile	Economica	Economica			Economica
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Ottimo	Ottimo	Normale			Normale
	Stato manufattivo dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
	Livello di piano dell'usu	Terra	Primo	Ultimo con ascensore	Ultimo con ascensore	Primo			Terra
	Orientamento prevalente dell'usu	S	N	S	N	S			S

Tabella "B"

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 STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00	$V_{OMI} \min = € m^2$			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	2°/2022	1°/2021	2°/2020	$V_{OMI} \max = € m^2$			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	$C^* (€/m^2)$ (da scendere a normale)			
Coefficiente epoca $K_{e_i}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI}$ epoca stima / $V_{OMI}$ epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C^* (€/m^2)$ (da normale a stima)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	Epoca stima: 1°/2023			
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI}$ zona subject / $V_{OMI}$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	126	104	84	92	97	125			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	876,19	1.057,69	1.366,67	1.141,30	1.047,42	Prezzo min. ammissibile = € m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \min - C^*$ )			
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x $k_e$ x $k_l$ (€/mq)	876,19	1.057,69	1.366,67	1.141,30	1.047,42	Prezzo max ammissibile = € m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \max + C^*$ )			
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00	p/c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI			



Tabella "C" e "D"

**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +39026369744/17431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto: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	125,00	Superficie in m²	104,00	Superficie in m²	84,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	125,00
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	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manufattivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Livello di piano dell'uu	Terra	3,00	Primo	6,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Primo	6,00	Terra	3,00
c7	Orientamento prevalente dell'uu	S	4,00	N	0,00	S	4,00	N	0,00	S	4,00	S	4,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca		Cb		Cc	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	876,19	876,19	876,19	876,19	876,19	876,19
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	22.080,00	22.000,00	22.000,00	21.000,00	20.320,00	20.320,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	9.896,00	9.900,00	10.332,00	9.450,00	9.144,00	9.144,00
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSis	€	108,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00
c5	Stato manufatto dell'uu	Kc5XSis	€	575,00	71.875,00	71.875,00	71.875,00	71.875,00	71.875,00	71.875,00
c6	Livello di piano dell'uu	Kc6XPci	€	3,6%	3.974,40	3.960,00	4.132,80	3.780,00	3.657,60	3.657,60
c7	Orientamento prevalente dell'uu	Kc7XPci	€	1,7%	1.876,80	1.870,00	1.951,60	1.785,00	1.727,20	1.727,20

Tabella "E"

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N.	Identificativo	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	
c1	Consistenza ragguagliata	-1,00	-876,19	21,00	18.400,00	41,00	35.923,81	33,00	28.914,29	28,00	24.533,33	
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	-1,00	-10.332,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-13.500,00	-1,00	-13.500,00	0,00	0,00	
c5	Stato manufattivo dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	-3,00	-11.880,00	-6,00	-24.796,80	-6,00	-22.680,00	-3,00	-10.972,80	
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	4,00	7.480,00	0,00	0,00	4,00	7.140,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-876,19		14.000,00		-12.704,99		-125,71		13.560,53	
	$P'_c$		110.400,00		110.000,00		114.800,00		105.000,00		101.600,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		109.523,81		124.000,00		102.095,01		104.874,29		115.160,53	
1ª SINTESI	$P_c$ corretto		876,19		992,00		816,76		838,99		921,28	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)
	$\Delta_{med}\%$		-1,45%		11,58%		-8,13%		-5,63%		3,63%	% di scostamento accettato
	Esito 1ª sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1ª sintesi (€)
												111.130,00
2ª SINTESI	$P_c$ corretto		876,19				816,76		838,99		921,28	prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)
	$\Delta_{med}\%$		1,49%				-5,39%		-2,82%		6,72%	% di scostamento accettato
	Esito 2ª sintesi valutativa	Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2ª sintesi (€)
												107.912,50

Si ha quindi che il valore di mercato del fabbricato residenziale al foglio 20 mappale 17, comprensivo del terreno in stima, risulta pari a € 107.912,50, con un prezzo unitario di 863,30 €/mq, valore in linea con il range OMI di zona.

### *3.3.2 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) – Abitazione senza terreno*

L'analisi viene quindi ripetuta senza considerare il terreno in stima, ma soltanto il fabbricato al mappale 17. Si riportano a seguire le tabelle ottenute, rimandando al paragrafo precedente per i dettagli.

Tabella "A"

**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +39026369744/17431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto:upt.milano@agenziaentrate.it)

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)				
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
	Compravendita Notaio: TRMGPP64P07B429P Rep: 26/34/11311	Compravendita Notaio: OGGLCN50T13A010Q Rep: 26/75/1745/6	Compravendita Notaio: SLALRT169D22F133L Rep: 10826/6939	Compravendita Notaio: RNZGLN88L06963S Rep: 1880/1756	Compravendita Notaio: MTTGNNS4M28C273P Rep: 86/57/26748				
Dati di riferimento	Prezzo o valore assunto (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	2°/2022	1°/2021	2°/2020			
	Comune	Ornago	Ornago	Ornago	Ornago	Ornago			
	Indirizzo	Via Roncello	Via Aldo Moro	Via Roncello	Via Tenaglie	Via Roncello			
	Numero civico	9	12	18	12/14	27			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Sezione	-	-	-	-	-			
	Foglio	10	7	20	18	11			
	Part.lla	82	310	196	54	27			
	Subalterno	704	3	18	722	4			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1			
Dati OMI della Consistenza raggiunta	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.000,00	850,00	850,00	850,00	850,00			
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup> 850,00	850,00	850,00	850,00	850,00			
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
	1°/2023	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiunta	Superficie in m <sup>2</sup> 126,00	Superficie in m <sup>2</sup> 104,00	Superficie in m <sup>2</sup> 84,00	Superficie in m <sup>2</sup> 92,00	Superficie in m <sup>2</sup> 97,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Civile	Economica	Economica			
	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Ottimo	Ottimo	Normale			
	Stato manufatto dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Orientamento prevalente dell'edificio	Livello di piano dell'edificio	Terra	Primo	Ultimo con ascensore	Ultimo con ascensore	Primo			
		S	N	S	N	S			
						Superficie in m <sup>2</sup> 118,00			
						Normale			
						Economica			
						Normale			
						Normale			
						Terra			
						S			

Tabella "B"

**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +39026369744/17431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto: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	DIVERSA LOCALIZZAZIONE 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 (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00	V <sub>OMI</sub> min. = €100			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	2°/2022	1°/2021	2°/2020	V <sub>OMI</sub> max. = €100			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da scadenza a normale)			
Coefficiente epoca K <sub>ep</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima / V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a odimo)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	Epoca stima: 1°/2023			
Coefficiente localizz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €100 (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	126	104	84	92	97	118			
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	876,19	1.057,69	1.366,67	1.141,30	1.047,42	Prezzo min. ammissibile = €100 (V <sub>OMI</sub> min. - C')			
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	876,19	1.057,69	1.366,67	1.141,30	1.047,42	Prezzo max. ammissibile = €100 (V <sub>OMI</sub> max. + C')			
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)	110.400,00	110.000,00	114.800,00	105.000,00	101.600,00	p/c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	876,19			



Tabella "C" e "D"

**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Tarchetti, 6 - Milano tel. +39026369744 1/7431 fax +02 63697687 e-mail: [upt.milano@agenziaentrate.it](mailto: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	126,00	Superficie in m²	104,00	Superficie in m²	84,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	118,00
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	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo dell'ul	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Livello di piano dell'ul	Terra	3,00	Primo	6,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Primo	6,00	Terra	3,00
c7	Orientamento prevalente dell'ul	S	4,00	N	0,00	S	4,00	N	0,00	S	4,00	S	4,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Nome	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'cmin	€/m²	1,00	876,19		876,19		876,19		876,19	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	22.080,00		22.000,00		22.960,00		21.000,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	9.936,00		9.900,00		10.332,00		9.450,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	108,00	12.744,00		12.744,00		12.744,00		12.744,00	
c5	Stato manutentivo dell'ul	Kc5XSts	€	575,00	67.850,00		67.850,00		67.850,00		67.850,00	
c6	Livello di piano dell'ul	Kc6XPci	€	3,6%	3.974,40		3.960,00		4.132,80		3.790,00	
c7	Orientamento prevalente dell'ul	Kc7XPci	€	1,7%	1.876,80		1.870,00		1.951,60		1.785,00	

Tabella "E"

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
N.	Identificativo	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	
c1	Consistenza ragguagliata	-8,00	-7.009,52	14,00	12.266,67	34,00	29.790,48	26,00	22.790,95	21,00	18.400,00	
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	-1,00	-10.332,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-12.744,00	-1,00	-12.744,00	0,00	0,00	
c5	Stato manufattivo dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	-3,00	-11.890,00	-6,00	-24.796,80	-6,00	-22.690,00	-3,00	-10.972,80	
c7	Orientamento prevalente dell'ulu	0,00	0,00	4,00	7.490,00	0,00	0,00	4,00	7.140,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-7.009,52		7.866,67		-18.082,32		-5.503,05		7.427,20	
	$P_c$		110.400,00		110.000,00		114.800,00		105.000,00		101.600,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		103.390,48		117.866,67		96.717,68		99.496,95		109.027,20	
1^a SINTESI	$P_c$ corretto		876,19		988,87		819,64		843,19		923,96	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio}\%$		-1,81%		11,90%		-8,15%		-5,51%		3,54%	% di scostamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)
												105.299,66
2^a SINTESI	$P_c$ corretto		876,19				819,64		843,19		923,96	prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio}\%$		1,21%				-5,32%		-2,60%		6,72%	
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato		Accettato		Accettato	Valore 2^a sintesi (€)
												102.157,32

Si ha quindi che il valore di mercato del fabbricato residenziale al foglio 20 mappale 17, in assenza del terreno in stima, risulta pari a € 102.157,32, con un prezzo unitario di 865,74 €/mq, valore di poco differente da quello prima determinato.

### 3.3.3 Valore di mercato del terreno

Si può quindi procedere con la determinazione del valore del terreno al mappale 204, come differenza tra i due precedenti valori di mercato.

Si ha pertanto:

Vmercato\_abitazione con terreno = € 107.912,50

Vmercato\_abitazione senza terreno = € 102.157,32.

Vmercato\_terreno = € 107.912,50 - € 102.157,32 = 5.755,18, arrotondato in c.t. a € 5.800,00.

Il valore di mercato all'attualità del lotto di terreno sito ad Ornago al foglio 20 particella 204 è pari a € 5.800,00.

Tale valore, considerando la sua superficie di 72 mq, corrisponde a circa 81 €/mq.

Ad ulteriore conferma dell'importo stimato si riporta quanto segue.

Si considera il prezzo unitario del fabbricato prima ricavato, pari a circa 865 €/mq.

Si considera la densità edilizia del cespite costituito dai mappali 17 e 204, che risulta pari a 0,72 mq/mq.

Si può quindi ricavare la conseguente incidenza dell'area:

$$I.A. = 81 \text{ €/mq} / (865 \text{ €/mq} \times 0,72 \text{ mq/mq}) = 13\%$$

Come si può osservare il valore di incidenza dell'area, corrispondente al valore stimato, risulta rappresentativo considerando il cespite e la sua ubicazione.

**CONCLUSIONI**

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione sottoscritto con prot. n. 97999 del 23/06/2022 tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e l'ASST Brianza, per la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, con cui la committenza richiedeva la quantificazione del valore di mercato all'attualità di un lotto di terreno sito ad Ornago e indentificato al foglio 20 particella 204.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, la stima è stata svolta considerando il terreno in stima come pertinenza dell'abitazione confinante, valutandone pertanto il valore attraverso il metodo del valore complementare, come differenza tra il valore di mercato del fabbricato adiacente, avendo aggiunto alla sua superficie quella del terreno in stima, opportunamente ragguagliato, ed il valore di mercato del solo fabbricato.

I limiti di questa stima sono:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile in stima pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale oltre che libero 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 dei conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che:

il valore di mercato all'attualità del lotto di terreno in oggetto è pari a € 5.800,00 (**euro cinquemilaottocento/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*