Sistema Socio Sanitario

Regione Lombardia

ASST Monza

ASST DI MONZA

AVVISO PUBBLICO

PER ALIENAZIONE BENE IMMOBILE (VILLETTA) UBICATA IN GIGNESE (VB)

SI RENDE NOTO CHE A SEGUITO DI DUE ASTE PUBBLICHE ANDATE DESERTE L'ASST MONZA INTENDE PROCEDERE ALLA VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO – FRUTTO DI UNA DONAZIONE – PER IL REPERIMENTO DI FONDI PER LE ATTIVITA' DI GINECOLOGIA.

A TAL PROPOSITO E' GIA' PERVENUTA UNA PROPOSTA DI ACQUISTO PER IL PREZZO DI € 140.000,00.

IL PRESENTE AVVISO PUBBLICO HA LO SCOPO DI RENDERE EDOTTO IL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO AL FINE DI GARANTIRE TALE OPPORTUNITA' DI ACQUISTO AD EVENTUALI POTENZIALI ACQUIRENTI DELL'IMMOBILE A CONDIZIONI MIGLIORATIVE RISPETTO ALLA PROPOSTA DI ACQUISTO SUMMENZIONATA.

GLI INTERESSATI POTRANNO INOLTRARE L'OFFERTA MIGLIORATIVA (SECONDO IL MODELLO ALLEGATO) ALL'INDIRIZZO PEC: PROTOCOLLO@PEC.ASST-MONZA.IT ENTRO IL TERMINE DI SCADENZA DEL PRESENTE AVVISO PUBBLICO FISSATO PER IL GIORNO 29 GIUGNO 2022.

SI ALLEGA LA PERIZIA ASSEVERATA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER OGNI EVENTUALE VALUTAZIONE IN MERITO ALLE CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE IN VENDITA

CONTATTI: A.BORRECA@ASST-MONZA.IT CELL 3666807514

IL RUP

ANTONIO BORRECA

ASST MONZA - Ospedale San Gerardo
U.O.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE
DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
DR. A. R. BORRECA

ASST MONZA

AVVISO PUBBLICO

PER ALIENAZIONE BENE IMMOBILE (VILLETTA) UBICATA IN GIGNESE (VB)

Dichiarazione offerta economica

Il sottoscritto (nome e cognome / ragione sociale).....

Nato a .....prov. (.....) il .....

Residente (con sede legale) in .....prov. (.....) .....via/piazza.....

Codice fiscale (partita IVA).....(iscrizione CCIAA di .....).....

Tel.....Fax.....pec.....

mail,,...

OFFRE

Per l'acquisto dell'immobile di cui all'"Avviso Pubblico per Alienazione Bene immobile (Villetta) ubicata in Gignese (VB)" in epigrafe.

il prezzo (migliorativo) di:

Euro (in cifre).....

Euro (in lettere).....

A tal proposito, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.p.R. 445/2000, consapevole delle conseguenze penali di cui all'art 76, stesso D.p.R.,

DICHIARA

a) di non trovarsi in alcuna delle situazione di preclusione alla sottoscrizione di contratti pubblici di cui all'art.80 del D.Lgs 50/2016;

l) di essere edotto che verranno effettuate tutte le ulteriori verifiche previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio di proventi provenienti da attività illecite.

....., lì.....

(firma per esteso leggibile)

Si allega fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

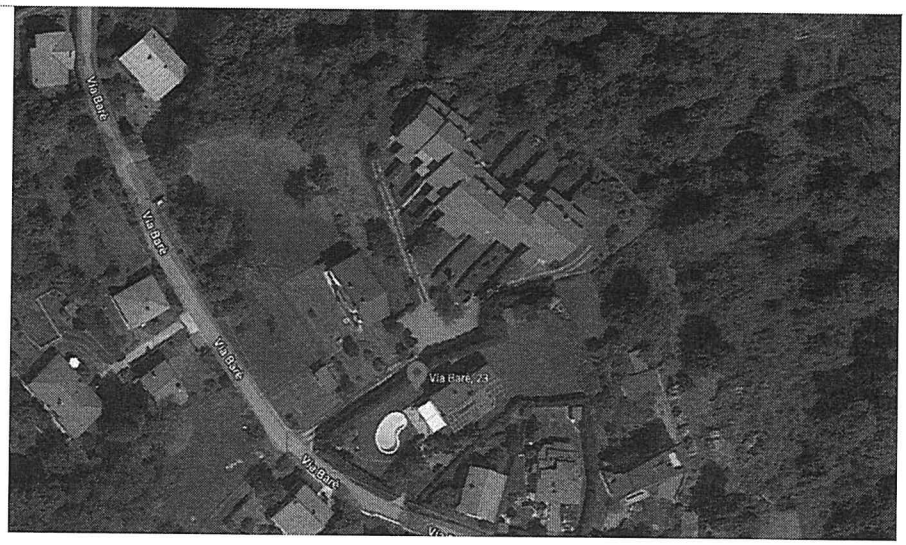
Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Novara - Ufficio provinciale – Territorio
Viale Curtatone n. 7 - CAP 28100 - Tel. 0321-678370 - Fax 0650059861 - email: dp.novara.uptnovara@agenziaentrate.i

Prot. Acq. 11158/2020

Oggetto

Relazione di Stima per la determinazione del valore di mercato di un'abitazione di tipo civile, sita nel comune di Gignese (VB), via Barè 23 (ex via per Nocco snc), identificata catastalmente al Fg. 17, part. 756 (ex 695), sub. 5 del Catasto Edilizio Urbano.



Richiedente

Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza
Via Pergolesi 33, 20900 Monza (MB)

18/09/2020

Relazione di Stima per la determinazione del valore di mercato di un'abitazione di tipo civile, sita nel comune di Gignese (VB), via Barè n. 23 (catastalmente via per Nocco snc), identificata al Catasto Edilizio Urbano al Fg. 17, part. 756 (ex 695), sub. 5.
Epoca di stima: marzo 2020.

INDICE

PREMESSA 3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 4
1 DESCRIZIONE IMMOBILE – CARATTERISTICHE ED UTILIZZO 4
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 5
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE 6
3 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE 6
4 DESCRIZIONE URBANISTICA 6
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE 7
5 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA 7
6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 7
7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 8
8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 9
9 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO DIRETTO COMPARATIVO MCA 10
10 STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO MCA 11
10.1 Indagini di mercato e costituzione del campione 11
10.2 Test di ammissibilità 14
10.3 Redazione della tabella dei dati 15
10.4 Redazione della tabella dei prezzi impliciti 17
10.5 Redazione della tabella di valutazione 18
10.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati 19
CONCLUSIONI 20
ALLEGATI 24

PREMESSA

La presente stima viene effettuata nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato il 04/03/2020 prot. n. 11158 tra la Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate e l'azienda Socio Sanitaria Territoriale di MONZA (di seguito ASST-Monza).

Lo scopo della relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'abitazione di tipo civile allo scopo di una futura alienazione. Per meglio rappresentare l'immobile oggetto di valutazione si rimanda all'allegata documentazione.

Non essendo stato possibile eseguire il sopralluogo diretto interno/esterno all'immobile in esame, a seguito dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, su indicazione dell'Ente committente (ASST Monza) con nota n. 26272 del 08/09/2020, si è redatta la presente valutazione in assenza di sopralluogo ed in base alla documentazione fotografica fornita dalla proprietà.

Al fine di rilevare lo stato di fatto del bene e tutte le informazioni necessarie alla sua valutazione ci si è basati sulla documentazione presente agli atti catastali ed alla documentazione fotografica fornita. Non essendo stato effettuato alcun sopralluogo interno all'immobile non è stato possibile controllare la conformità dello stato di fatto alla planimetria depositata agli atti catastali.

Si è proceduto, sulla base della documentazione pervenuta, della documentazione d'Ufficio e per conoscenza generica del territorio, alla redazione della presente perizia di stima dell'immobile sito nel comune di Gignese (VB) e come successivamente individuato.

Il valore dell'immobile stimato, come da richiesta, è riferito alla data di stipula dell'Accordo di Collaborazione, ovvero al **marzo 2020**.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE – CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Il comune di Gignese si trova ubicato sulle falde del Mottarone, nel pendio che scende verso il Lago Maggiore. Limitrofo al turistico e rinomato comune di Stresa, la dinamica del locale mercato immobiliare ne risulta favorevolmente influenzata. Trattasi di centro dalla vocazione residenziale-turistica.

La zona in esame individuata come frazione Nocco, ubicata marginalmente al centro abitato del comune di Gignese, è caratterizzata da boschi e prati sulla sommità di un piccolo colle, alle pendici del Mottarone, ad un'altezza di circa mt 700 s.l.m.

La zona è servita da viabilità pubblica e dotata di tutte le necessarie opere di urbanizzazione e di rete.

Il complesso edilizio, al cui interno è situata l'unità immobiliare urbana (di seguito UIU) oggetto di valutazione, è ubicato in una traversa di via Barè n. 23, facente parte di un centro residenziale (serie di villette a schiera) denominato "Il Ginepro", realizzato negli anni '70, che si estende appena superata la frazione Nocco. Il fabbricato ha caratteristiche civili, con accesso da viabilità pubblica tramite strada privata, risulta avere buona esposizione ed essere libero da costruzioni circostanti che ne possano impedire la visuale.

Il bene in esame è un'abitazione di tipo civile (anche se catastalmente censito in categoria A/3), con ingresso al PT e disposta su tre livelli collegati da vano scala interno, con un piano seminterrato (presenti una cantina, un ripostiglio ed il vano caldaia), un piano terra (con due vani, una cucina e bagno con altezza interna da m. 2,80 a m. 3,25) ed un piano primo-mansarda (con due stanze ed un bagno e altezza variabile da mt 2,40-2,75-3,10); completano l'immobile un portico al piano seminterrato, un terrazzo ed un portico al piano terra.

Di iniziale realizzazione negli anni '70 l'abitazione in esame ha subito alcuni interventi di ristrutturazione (al piano seminterrato), con diversa distribuzione degli spazi interni nel 2004 (come da dichiarazione Docfa VB163035/2009).

La consistenza catastale, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n. 138/98, è di **mq 137,00** (ottenuta da mq 115 di superfici in tipologia A, mq 26 di superfici in tipologia B, mq 26 di superfici in tipologia D e mq 12 di superfici in tipologia E). Le superfici, non avendo effettuato alcun rilievo, sono state desunte dagli atti catastali ed

in particolare misurando le stesse, con sistema CAD interno all'Agenzia, sulla planimetria in formato digitale presente negli archivi catastali.

Per una migliore rappresentazione dell'immobile oggetto di valutazione si allegano Inquadramento Territoriale (**All.1**), Posizione nella Zona OMI D1 (**All.2**), Estratto di Mappa Catasto Terreni (**All.3**), Documentazione Fotografica (**All.4**) e Planimetria Catastale (**All. 5**).

L'abitazione è ubicata nella zona OMI D/1 (Fascia Periferica, Frazione Nocco).

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Edilizio Urbano come di seguito:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €
17	756	5	A/3	3	7,5 vani	581,01

Ottenuto per allineamento mappe dell'ex UIU fg.17, part. 695, sub. 5.

L'attuale situazione deriva dalla Denuncia di variazione catastale tramite procedura Docfa prot. VB163035/2009 del 27/11/2009.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'UIU in esame è censito al Catasto Terreni come di seguito:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzioni	Reddito Euro	
						dominicale	agrario
17	756	Ente Urbano	-	3.930	-	-	-

L'intestazione dell'immobile al Catasto Edilizio Urbano risulta come di seguito:

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) di MONZA con sede in MONZA (MB), Proprietà per 1/1

Derivante da: Testamento olografo del 16/07/2018 repertorio n.39251; rogante: Notaio Consolandi Claudia sede: Milano; Registrazione: Milano il 28/09/2018 al n.47444 serie 1T.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

3 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

Non è stata fornita alcuna documentazione tecnico-legale del bene. La valutazione viene effettuata nell'ipotesi che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, ad esclusione di quelli previsti dal vigente strumento urbanistico o citati nella presente relazione, che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

Vista la finalità della stima la valutazione verrà effettuata ritenendo l'immobile allo stato libero, senza considerare eventuali canoni locativi o diverso utilizzo.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'UIU in esame si trova in una zona definita dal P.R.G.C. come "*Aree residenziali esistenti*" normate dall'art. 14.2.1 delle N.T.A.

Il fabbricato, che costituisce il complesso residenziale all'interno del quale è situata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stato costruito in base a Licenza Edilizia n. 194/71 con relative abitabilità rilasciate a partire dal 1974.

Non è stata fornita alcuna documentazione circa la conformità urbanistica dell'UIU oggetto di stima, così come pure non è stata fornita alcuna documentazione circa la conformità degli impianti, né certificazione energetica.

La valutazione viene effettuata nell'ipotesi che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale e di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio della abitazione in oggetto, ai fini di una successiva alienazione da parte dell'ASST-MONZA. Con l'espressione *valore venale in comune commercio* si intende il *più probabile valore di mercato*.

Il valore dell'immobile stimato è riferito alla data di stipula dell'accordo di Collaborazione (ovvero **marzo 2020**).

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, si può procedere attraverso:

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

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto.

Il **valore di mercato** dell'oggetto di stima, inteso come il più probabile valore al quale un determinato immobile verrebbe scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in regime di libera contrattazione, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➢ la **metodologia diretta,** basata sulla comparazione mediante il **metodo comparativo**, è applicabile nel caso in cui si ha l'esistenza di beni similari al bene da

stimare, con la relativa conoscenza dei prezzi di compravendita, oltre ad una certa dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare.

➢ Le **metodologie indirette,** attuate attraverso **procedimenti analitici**, utilizzate in assenza delle citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti, in questo caso, non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

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

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento sia alla specifica zona OMI D/1 che all'ambito comunale.

Al fine di rappresentare l'andamento generale del mercato immobiliare di riferimento, nella Provincia del VCO, si è fatto ricorso ai dati raccolti e pubblicati a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi di questa Agenzia, estratti dalle Statistiche Regionali-Piemonte pubblicate il 19/06/2020 e riferiti agli anni 2005-2019.

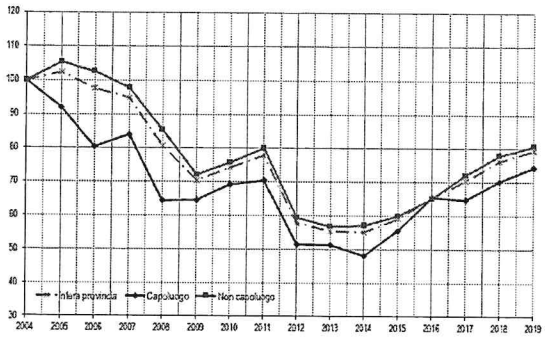


Figura 1: Residenziale-andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") – anni 2005-2019 – Intera provincia/ solo capoluogo/resto della provincia.

Dati estratti dalle Statistiche Regionali-Piemonte pubblicate il 19/06/2020, periodo di riferimento 2005-2019.

Oltre che all'andamento dell'indice delle quotazioni della stessa Provincia:

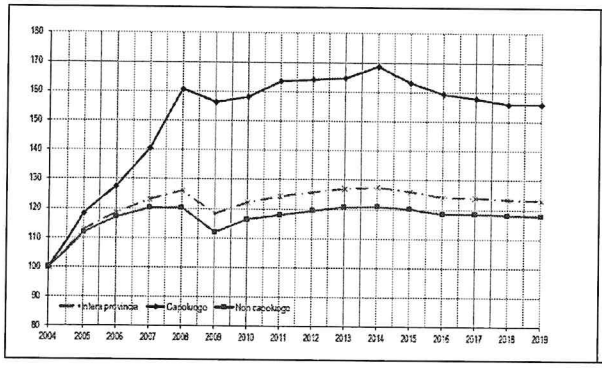
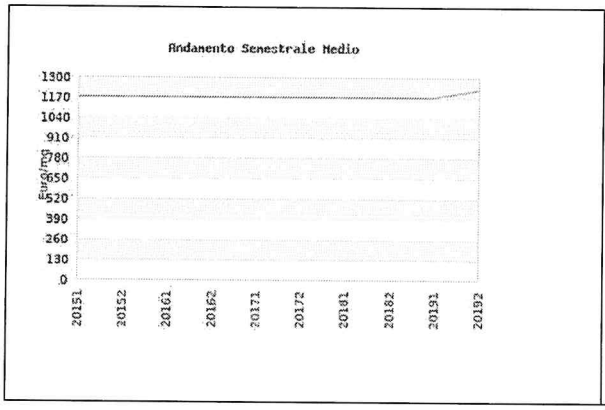


Figura 2: Residenziale – Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia - andamento dell'indice delle quotazioni – anni 2005-2019.

Dati estratti dalle Statistiche Regionali-Piemonte pubblicate il 19/06/2020, periodo di riferimento 2005-2019.

Nel sottostante grafico viene riportato l'andamento semestrale medio, nel periodo 2015-2019, della zona O.M.I. D/1 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione) del comune di Gignese, dove viene indicato il "Valore di Mercato Medio unitario" della tipologia edilizia "Abitazioni di tipo Civile", considerando lo stato manutentivo "normale".



Gignese

Zona OMI D/1

Abitazioni di tipo Civile

Dall'analisi dei dati in precedenza esposti, per quanto riguarda la tipologia "Abitazioni di tipo Civile", si denota una costanza dei prezzi (con un leggero aumento nel 2019) dovuta alla recente crisi che ha investito il settore immobiliare.

In particolare si è rilevato che, nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare risulta sufficientemente dinamico, anche se registra in generale una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite, con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per valutare quanto in argomento, ossia il più probabile "valore di mercato" dell'immobile oggetto di stima, constatato che dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in valutazione, il valore di mercato viene ricercato

utilizzando una metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo, che meglio si adatta per il caso in esame.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo richiesto applicando il criterio del più probabile valore di mercato, per l'abitazione in argomento, attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo. In particolare si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

9 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO DIRETTO COMPARATIVO MCA

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'M.C.A. si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il procedimento prevede:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nello stesso periodo;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;

3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello

delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;

4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Tenuto conto che nel periodo di riferimento della presente valutazione (marzo 2020) non si dispongono dei dati OMI inerenti al primo semestre 2020, ancora in fase di rilevazione/validazione, per il caso in esame si è fatto riferimento ai dati OMI relativi al 2° semestre 2019.

10 STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO MCA

10.1 *Indagini di mercato e costituzione del campione*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, ovvero una abitazione di superficie catastale pari a circa mq 137, si procede ad individuare, attraverso un'indagine di mercato, gli immobili da prendere a riferimento per effettuare le necessarie comparazioni.

Dalle ricerche effettuate sono stati presi a riferimento numero quattro immobili (abitazioni situate in complessi residenziali di villette a schiera) oggetto di compravendita, dalle similari caratteristiche dimensionali e tipologiche.

A tal riguardo si elencano, di seguito, i quattro immobili che sono stati presi a paragone e di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici. Si precisa che le superfici catastali sono state calcolate ai sensi dell'allegato "c" del D.P.R. n. 138/98.

A-Atto di c/v del 27/11/2019, rep. 9197/5941, notaio Monica Gramatica in Verbania (VB), in cui è stata compravenduta una abitazione di tipo civile sita nel medesimo complesso di villini a schiera in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente valutazione (via Barè 23), con ingresso al piano terra, in normale stato

manutentivo e normale distribuzione degli spazi interni, normale qualità dell'affaccio, dotata di due affacci e due bagni, con una superfice catastale pari a mq 139,00. Identificativi catastali fg.17, part. 695, sub. 3. Prezzo dichiarato in atto € 200.000,00;

B-Atto di c/v del 22/09/2017, rep. 79525/22060, notaio Ezio Ricci in Milano (MI), in cui è stata compravenduta una abitazione di tipo civile sita nel medesimo complesso di villini a schiera in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente valutazione (via Barè 23), con ingresso al piano terra, in normale stato manutentivo e normale distribuzione degli spazi interni, normale qualità dell'affaccio, dotata di due affacci e due bagni, con una superfice catastale pari a mq 140,00. Identificativi catastali fg.17, part. 695, sub. 3. Prezzo dichiarato in atto € 220.000,00;

C-Atto di c/v del 11/10/2019, rep. 7330/4077, notaio Edoardo Rinaldi in Milano (MI), in cui è stata compravenduta una abitazione di tipo civile sita in via del Bosco n. 11 (frazione Vezzo), con ingresso al piano terra, in normale stato manutentivo e normale distribuzione degli spazi interni, normale qualità dell'affaccio, dotata di tre affacci e tre bagni, con una superfice catastale pari a mq 146,00. Identificativi catastali fg.4, part. 274. Prezzo dichiarato in atto € 295.000,00;

D-Atto di c/v del 18/12/2019, rep. 30094/7315, notaio Chiara Clerici in Milano (MI), in cui è stata compravenduta una abitazione di tipo civile sita in via Circonvallazione n. 8 (frazione Vezzo), ingresso al piano terra, con uno stato manutentivo tra lo scadente ed il normale, normale distribuzione degli spazi interni, normale qualità dell'affaccio, dotata di due affacci e due bagni, con una superfice catastale pari a mq 75,00. Identificativi catastali fg.6, part. 1286, sub. 5. Prezzo dichiarato in atto € 110.000,00;

E' stata redatta quindi la tabella di comparazione, per la stima dell'abitazione, nella quale sono stati riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione" (immobili in comparazione).

Si riporta, di seguito, la tabella di comparazione per la UIU oggetto di stima:

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE DA STIMARE
			Ca	Cb	Cc	Cd	S
fonte			Atto Rep. 9197/5941 del 27/11/2019 Notaio M. Gramatica in Verbania (VB)	Atto Rep. 79525/22060 del 22/09/2017 Notaio E. Ricci in Milano (MI)	Atto Rep. 7330/4077 del 11/10/2019 Notaio E. Rinaldi in Milano (MI)	Atto Rep. 30094/7315 del 18/12/2019 Notaio C. Clerici in Milano (MI)	
prezzo o valore			**200.000**	**220.000**	**295.000**	**110.000**	
Comune			Gignese (VB)	Gignese (VB)	Gignese (VB)	Gignese (VB)	Gignese
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Barrè	Via Barè	Via del Bosco	Via Circonvallazione	Via Barè
		n° civico	23	23	11	8	*23*
	catastali	foglio	17	17	4	6	*17*
		particella	695	695	274	1286	*756 (ex 695)*
		subalterno	3	6		5	*5*
epoca dato	semestre		**2° 2019**	**2°2017**	**2° 2019**	**1° 2020**	***1°2020***
	anno						
zona OMI	denominazione		**D/1**	**D/1**	**D/2**	**D/2**	***D/1***
	abitazioni di tipo Civile	valore max €/mq (epoca dato)	1450	1400	2050	2050	*1450*
		valore min €/mq (epoca dato)	1000	950	1400	1400	*1000*
		valore max €/mq (epoca stima)	1450	1450	2050	2050	
		valore min €/mq (epoca stima)	1000	1000	1400	1400	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	degradata					
		tra degradata e normale					
		normale	X	X	X	X	*X*
		tra normale e ricercata					
		ricercata					
	Tipologia architettonica	economica					
		tra economica e civile					
		civile	X	X	X	X	*X*
		tra civile e signorile					
		signorile					
	Stato manutentivo edificio	scadente					
		tra scadente e normale				X	
		normale	X	X	X		*X*
		tra normale e ottimo					
		ottimo					
	Nuova Costruzione	SI/no	no	no	no	no	*no*
Unità Immobiliare Urbana	Consistenza (mq)	sup. coperte	139	140	146	75	*115*
		balconi e terrazzi					*12*
		cantine e soffitte comunicanti					*26*
		cantine e soffitte non comunicanti					
		Giardini					
		Portico-autorimessa					*26*
		sup. ragguagliate	**139**	**140**	**146**	**75**	***137***
	Livello di piano	con ascensore					
		senza ascensore	X	X	X	X	*X*
		N°piano	T	T	T	T	*T*
		ultimo					
		attico					
	Ascensore	assente / presente	assente	assente	assente	assente	*assente*
	Orientamento prevalente	N					
		NE-NO					
		E-O	X	X	X		*X*
		SE-SO				X	
		S					
	Qualità distributiva	scadente					
		tra scadente e normale					
		normale	X	X	X	X	*X*
		tra normale e ottimo					
		ottima					
	Qualità dell'affaccio prevalente	scadente					
		tra scadente e normale					
		normale	X	X	X	X	*X*
		tra normale e di pregio					
		di pregio					
	N° di affacci	1					
		2	X	X		X	*X*
		3			X		
		4					
	Numero wc	0					
		1					
		2	X	X		X	*X*
		>2			X		
	Stato manutentivo unità immobiliare	scadente					
		tra scadente e normale				X	
		normale	X	X	X		*X*
		tra normale e ottimo					
		ottimo					

10.2 *Test di ammissibilità*

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussiste disomogeneità sia riguardo all'epoca di stima che alla Zona OMI. Si procede, pertanto, ad una omogeneizzazione del campione scelto sia rispetto all'epoca del dato che alla diversa Zona OMI, al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo derivato dal (MCA), che necessita di prezzi ed epoche pressoché coincidenti, nella stessa zona omogenea.

Per quanto concerne l'aspetto delle differenti epoche si correggono i prezzi unitari degli immobili mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI dell'epoca di stima ed il valore centrale OMI dell'epoca del dato dell'immobile di confronto:

$$(K_{epoca} = V_{centrale\ OMI\ epoca\ stima}/V_{centrale\ OMI\ epoca\ comparable}).$$

Per quanto concerne l'aspetto delle differenti zone OMI, in cui sono ubicati gli immobili, si correggono i prezzi unitari degli immobili mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile oggetto di stima ed il valore centrale OMI della zona dell'immobile in comparazione:

$$(K_{Li\ (zona)} = V_{centrale\ zona\ OMI\ subject}/V_{centrale\ zona\ OMI\ comparable}).$$

Calcolati i prezzi unitari omogeneizzati di tutti gli immobili presi a paragone (dati campione), si verifica che essi ricadano nell'intervallo di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona dell'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione.

I costi unitari per i lavori di manutenzione, per portare l'immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e per passare dallo stato normale a quello ottimo (C'') (pari ad €/mq 360,00 per ogni stadio delle opere interne alla UIU ed €/mq 180,00 per le opere esterne dell'edificio), sono stati desunti da prezzari specifici del settore (in particolare DEI – Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed. DEI, anno 2019).

Nel caso in esame tutti gli immobili a paragone risultano ammissibili ai fini comparativi.

Per i risultati dei calcoli si rimanda alla seguente tabella:

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc	Cd		
zona OMI		D/1	D/1	D/2	D/2	*D/1*	
prezzo rilevato (€)		200.000	220.000	295.000	110.000	*VOMI min*	*1000*
						VOMI max	*1450*
						C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale	*360*
						C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo	*360*
epoca del dato	semestre OMI	2° 2019	2°2017	2° 2019	1° 2020	*epoca stima*	*1°2020*
	valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca comparable (€)	1225	1175	1725	1725	*valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca*	*1225*
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparable	1,00	1,04	1,00	1,00		
localizzazione generale	valore centrale OMI **residenziale** zona comparable ed epoca stima (€)	1225	1225	1725	1725		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparable	1,00	1,00	0,71	0,71		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		139	140	146	75	*137*	
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		1.438,85	1.571,43	2.020,55	1.466,67	*(VOMI min-C') prezzo min ammissibile*	*640*
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi xKLi (€/mq)		1.438,85	1.638,30	1.434,88	1.041,55	*(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile*	*1810*
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		200.000,00	229.361,70	209.492,75	78.115,94		
dato ammissibile (SI/NO)		SI	SI	SI	SI		

10.3 *Redazione della tabella dei dati*

Nella tabella dei dati sono riportate, sia per l'immobile da stimare e sia per gli immobili in comparazione, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo, che presentino variazioni negli ammontari tra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Per le caratteristiche qualitative, i punteggi da utilizzare per compilare la tabella dei dati sono stati desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale.

Si riporta di seguito la tabella dei dati:

CARATTERISTICHE						IMMOBILI IN COMPARAZIONE				*IMMOBILE DA STIMARE S*
ambito	N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		Ca	Cb	Cc	Cd	
						quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	*quantità o numero*
Edificio	C1	Localizzazione di dettaglio	degradata	0		2	2	2	2	*2*
			tra degradata e normale	1						
			normale	2						
			tra normale e ricercata	3						
			ricercata	4						
	C2	Tipologia architettonica	economica	0		2	2	2	2	2
			tra economica e civile	1						
			civile	2						
			tra civile e signorile	3						
			signorile	4						
	C3	Stato manutentivo edificio	scadente	0		2	2	2	1	2
			tra scadente e normale	1						
			normale	2						
			tra normale e ottimo	3						
			ottimo	4						
	C4	Nuova Costruzione	SI/no	SI=1	no=0	0	0	0	0	0
Unità Immobiliare Urbana	C5	Consistenza ragguagliata		mq		**139**	**140**	**146**	**75**	***137***
	C6	Livello di piano	ascensore	si	no	3	3	3	3	*3*
			seminterrato	0	0					
			terra	3	3					
			rialzato	5	5					
			primo	6	6					
			secondo	7	5					
			intermedio (n=n°piano)	8	7-n					
			ultimo (n=n°piano)	9	8-n					
			attico (n=n°piano)	13	12-n					
	C7	Ascensore	assente / presente	SI=1	no=0	0	0	0	0	0
	C8	Orientamento prevalente	N	0		2	2	2	3	*2*
			NE-NO	1						
			E-O	2						
			SE-SO	3						
			S	4						
	C9	Qualità distributiva	scadente	0		2	2	2	2	*2*
			tra scadente e normale	1						
			normale	2						
			tra normale e ottimo	3						
			ottima	4						
	C10	Qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0		2	2	2	2	*2*
			tra scadente e normale	1						
			normale	2						
			tra normale e di pregio	3						
			di pregio	4						
	C11	N° di affacci	1	0		1	1	2	1	*1*
			2	1						
			3	2						
			4	3						
	C12	Numero wc	0=0; 1=1 ; 2=2; >2=3			2	2	3	2	*2*
	C13	Stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0		2	2	2	1	*2*
			tra scadente e normale	1						
			normale	2						
			tra normale e ottimo	3						
			ottimo	2						

Si evidenzia che, nel caso in esame, le caratteristiche "*C1-Localizzazione di dettaglio*", "*C2-Tipologia architettonica*", "*C4-Nuova costruzione*", "*C6-Livello di piano*", "*C7-Ascensore*", "*C9-Qualità distributiva*" e "*C10-qualità dell'affaccio prevalente*" risultano di pari grado, pertanto nel prosieguo della presente relazione tali caratteristiche non saranno considerate.

10.4 *Redazione della tabella dei prezzi impliciti*

Questa tabella è stata compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella del test di ammissibilità, determinando per ogni caratteristica il prezzo implicito, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi impliciti delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

I prezzi impliciti sono così quantificati:

1. nel caso delle caratteristiche qualitative, applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione;

2. nel caso della caratteristica quantitativa "superficie ragguagliata", considerando i prezzi unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo implicito il minimo dei prezzi unitari omogeneizzati individuati: p_{min} (cfr. M. Simonotti–Metodi di stima immobiliare–Dario Flaccovio Editore srl–Edizione 2006).

L'entità dei coefficienti Kci, per il segmento immobiliare residenziale, è stata determinata mediante specifica analisi del mercato immobiliare. In pratica si è svolta una sperimentazione che ha visto l'analisi di circa 270 compravendite di immobili residenziali (siti nei comuni di Verbania, Domodossola e Omegna), in cui sono stati esaminati i singoli fattori che concorrono alla formazione del prezzo di un immobile; tutto ciò ha permesso di "tarare" l'incidenza (espressa in percentuale) dei vari coefficienti analizzati ed utilizzati nella presente valutazione.

I risultati della sperimentazione sono stati i seguenti: qualità distributiva (3%), piano (2%), orientamento (2%), numero affacci (2%), localizzazione di dettaglio (7%), qualità affaccio (6%), tipologia architettonica (4%), numero wc (5%), presenza ascensore (5%), nuova costruzione (5%).

Le caratteristiche che risultano uguali a tutti i comparabili ed al bene in stima, non sono stati inseriti nelle tabelle che seguono in quanto non influenti sul risultato.

I costi unitari per i lavori di manutenzione per portare l'immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e per passare dallo stato normale a quello ottimo (C'') (pari ad €/mq 360,00 per stadio per le opere interne all'UIU ed €/mq 180,00 per stadio per le opere esterne dell'edificio), sono stati desunti da prezzari specifici del settore (in particolare DEI – Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed. DEI, anno 2019). Tali costi unitari sono stati adottati nella precitata sperimentazione superando il vaglio dei controlli effettuati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e OMI.

Per il caso in esame, avendo adottato una scala con 5 livelli di graduazione (Scadente; tra Scadente e Normale; Normale; tra Normale e Ottimo; Ottimo) i precitati costi unitari vengono dimezzati e diventano rispettivamente €/mq 180,00 per stadio delle opere interne (Stato manutentivo unità immobiliare) ed €/mq 90,00 per stadio delle opere esterne (Stato manutentivo edificio).

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi impliciti:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd
Edificio	C3	Stato manutentivo edificio	Kc3xSts	€	90	12.330,00	12.330,00	12.330,00	12.330,00
Unità Immobiliare Urbana	C5	Consistenza ragguagliata	Kc5xpmin	€/mq	1	1.041,55	1.041,55	1.041,55	1.041,55
	C8	Orientamento prevalente	Kc8xPci	€	0,02	4.000,00	4.587,23	4.189,86	1.562,32
	C11	N° di affacci	Kc11xPci	€	0,02	4.000,00	4.587,23	4.189,86	1.562,32
	C12	Numero wc	Kc12xPci	€	0,05	10.000,00	11.468,09	10.474,64	3.905,80
	C13	Stato manutentivo unità immobiliare	Kc13xSts	€	180	24.660,00	24.660,00	24.660,00	24.660,00

10.5 *Redazione della tabella di valutazione*

Nella tabella di valutazione si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili in comparazione e l'immobile da valutare.

La tabella è composta da tre parti:

- nella prima parte sono indicate le caratteristiche in esame;
- nella seconda parte sono riportati sia gli immobili in comparazione che l'immobile da stimare. Per ogni immobile in comparazione e per ogni sua caratteristica sono

indicate sia le differenze di quantità/punteggio, rispetto all'immobile da valutare, sia le conseguenti correzioni del prezzo iniziale (prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio ed il corrispondente prezzo marginale riportato nella tabella del paragrafo precedente); ciascuna delle correzioni di prezzo rappresenta la variazione di prezzo che subisce l'immobile in confronto nel rendere la catteristica esaminata uguale, in quantità o punteggio, a quella dell'immobile oggetto di stima;

• nella terza parte, per ciascun immobile di confronto, si calcola la somma algebrica delle correzioni di prezzo, si riporta il prezzo iniziale, e si effettua la somma algebrica tra questi due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto e, quindi, anche il prezzo unitario corretto.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE DA STIMARE S	
			Ca		Cb		Cc		Cd			
ambito	N°	denominazione	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔPj		
Edifi	C3	Stato manutentivo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	12.330,00		
Unità Immobiliare Urbar	C5	Consistenza ragguagliata	-2	-2.083,09	-3	-3.124,64	-9	-9.373,91	62	64.575,85		
	C8	Orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-1.562,32		
	C11	N° di affacci	0	0,00	0	0,00	-1	-4.189,86	0	0,00		
	C12	Numero wc	0	0,00	0	0,00	-1	-10.474,64	0	0,00		
	C13	Stato manutentivo unità	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	24.660,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma\Delta P_j$	-2.083,09		-3.124,64		-24.038,41		100.003,53			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	200.000,00		229.361,70		209.492,75		78.115,94			
		prezzo corretto $P'_{Ci}=P_{Ci}+\Sigma\Delta P_j$	197.916,91		226.237,06		185.454,35		178.119,47			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci}=P'_{Ci}/S_s$	1.444,65		1.651,37		1.353,68		1.300,14		p medio	**1.437,46**
		scostamento percentuale Δ%	0,50%		14,88%		-5,83%		-9,55%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_C=P'_{Ci}/S_s$	1.444,65		1.651,37		1.353,68		1.300,14		ps = pmedio	**1.437,46**
		scostamento percentuale Δ%	0,50%		14,88%		-5,83%		-9,55%		Ps	**€ 196.931,95**

10.6 *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

Nelle ultime righe della tabella di valutazione si effettua, quindi, la sintesi valutativa comprendente le seguenti operazioni:

- calcolo dei prezzi unitari corretti $p'C_i$ di ciascun immobile di confronto;

- calcolo del valore medio unitario p_{medio};
- calcolo dello scostamento percentuale Δ% dei prezzi unitari corretti $p'C_i$ dal valore medio unitario p_{medio};
- eliminazione degli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale Δ% maggiore di quella che si reputa essere l'alea estimativa del ±15%; Nel caso in esame non sono presenti immobili di confronto con scostamento percentuale maggiore del ±15%.

Si procede, quindi, al calcolo del valore unitario medio degli immobili di confronto residui ps_{medio}.

Ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il ±15%; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto.

Si procede quindi alla determinazione del valore unitario dell'immobile da stimare P_s, pari al valore medio unitario dei valori residui in comparazione.

In definitiva si determina, con la presente metodologia, il più probabile valore di mercato, dell'abitazione oggetto di valutazione, pari a:

P_s = €/mq 1437,46 x mq 137,00 = € 196.932,00; in C.T. **€ 195.000,00**.

CONCLUSIONI

La presente stima viene effettuata nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulato il 04/03/2020 prot. n. 11158 tra la Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza.

Lo scopo della relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato di una abitazione di tipo civile, allo scopo di una futura alienazione.

Trattasi di Stima per un immobile sito nel Comune di Gignese (VB).

Non essendo stato possibile eseguire il sopralluogo diretto interno/esterno all'immobile in esame, a seguito dell'emergenza epidemiologica Covid-19, su

indicazione dell'Ente committente (ASST Monza) con nota n. 26272 del 08/09/2020, si è redatta la presente valutazione in assenza di sopralluogo ed in base alla documentazione fotografica fornita dalla proprietà

L'UIU oggetto di valutazione si trova inserita in un contesto residenziale di villette a schiera denominato "Il Ginepro", realizzato negli anni '70, che si estende appena superata la frazione Nocco, in una traversa di via Barè n. 23. Il fabbricato ha caratteristiche civili, con accesso da viabilità pubblica tramite strada privata, risulta avere buona esposizione ed essere libero da costruzioni circostanti che ne possano impedire la visuale.

L'abitazione in esame, di tipo civile (anche se catastalmente censita in categoria A/3), con ingresso al PT è disposta su tre livelli collegati da vano scala interno, con un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo-mansarda.

La consistenza catastale, calcolata ai sensi dell'all. C al D.P.R. n. 138/98, è di mq 137,00. Le superfici sono state desunte dalla planimetria depositata in catasto.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; in base alle informazioni ed agli elementi in possesso; nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, ad esclusione di quelli previsti dal vigente strumento urbanistico e citati nella presente relazione; si è proceduto a redigere la presente relazione estimativa, applicando il criterio del più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, attraverso l'adozione del procedimento di stima sintetico-comparativo. In particolare si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Limiti della presente valutazione:

- Non è stata effettuata, oltre quelle già citate nella presente relazione (nella parte Descrizione Tecnico-Legale dei Beni) nessuna ricerca in merito a servitù, vincoli e ipoteche;
- Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base di quanto riportato nella banca dati dell'Agenzia; non sono state effettuate misurazioni a campione di verifica;
- L'immobile in esame è stato valutato a libero. Eventuali vizi di legge tali da impedire l'utilizzo dell'immobile non sono stati verificati, lo Scrivente non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni rilasciate in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari;

❖ Le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. 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.

Tanto premesso, si stima che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (**marzo 2020**), per l'abitazione in esame, risulta essere pari a:

ABITAZIONE UBICATA NEL COMUNE DI GIGNESE (VB), VIA BARÈ 23 (EX VIA PER NOCCO SNC)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE: **FG. 17, PART. 765 (EX 695) SUB. 5; MQ 137,00**	**€ 195.000,00**

Ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile, per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una tale metodologia, un'alea estimativa di circa il ±15%, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto

l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

La presente valutazione è fornita per le finalità connesse alle operazioni di alienazione dell'abitazione da parte della ASST-MONZA, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Novara, 18/09/2020

Il Responsabile Tecnico
Natale COMITO *Firmato digitalmente*

IL DIRETTORE
Antonino TRAPANI *Firmato digitalmente*

Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

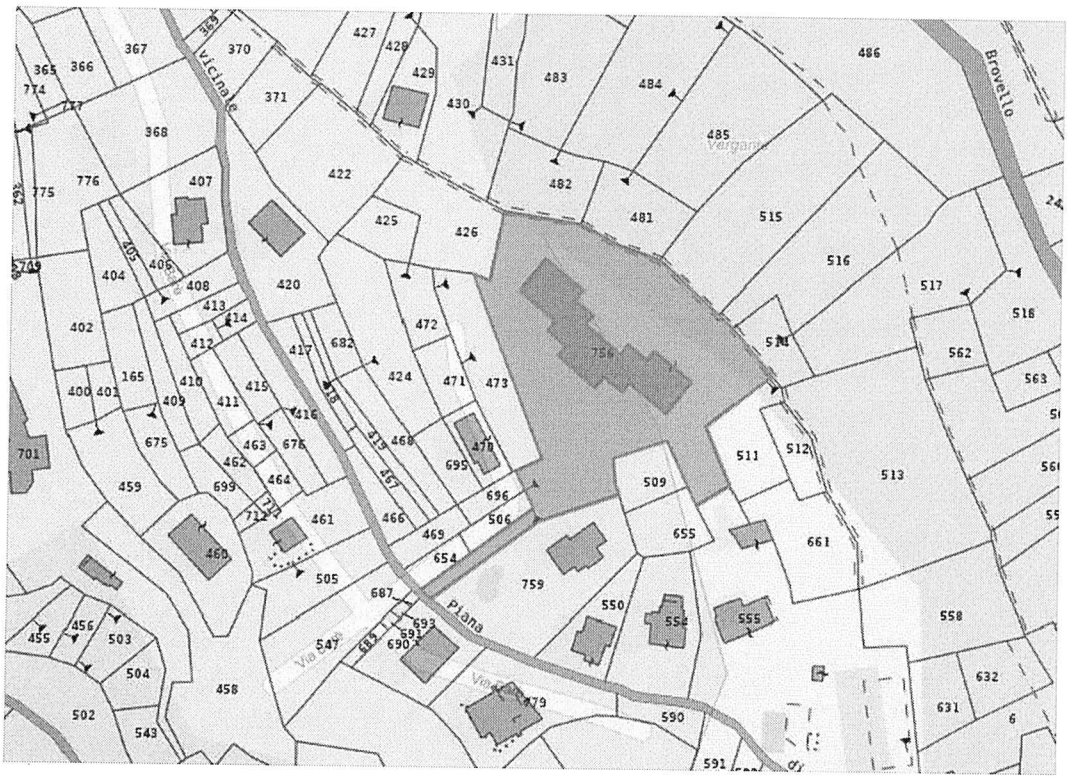
ALLEGATI

1 Inquadramento Territoriale
2 Posizione nella Zona OMI D1
3 Estratto Mappa Catasto Terreni
4 Documentazione Fotografica
5 Planimetria Catastale

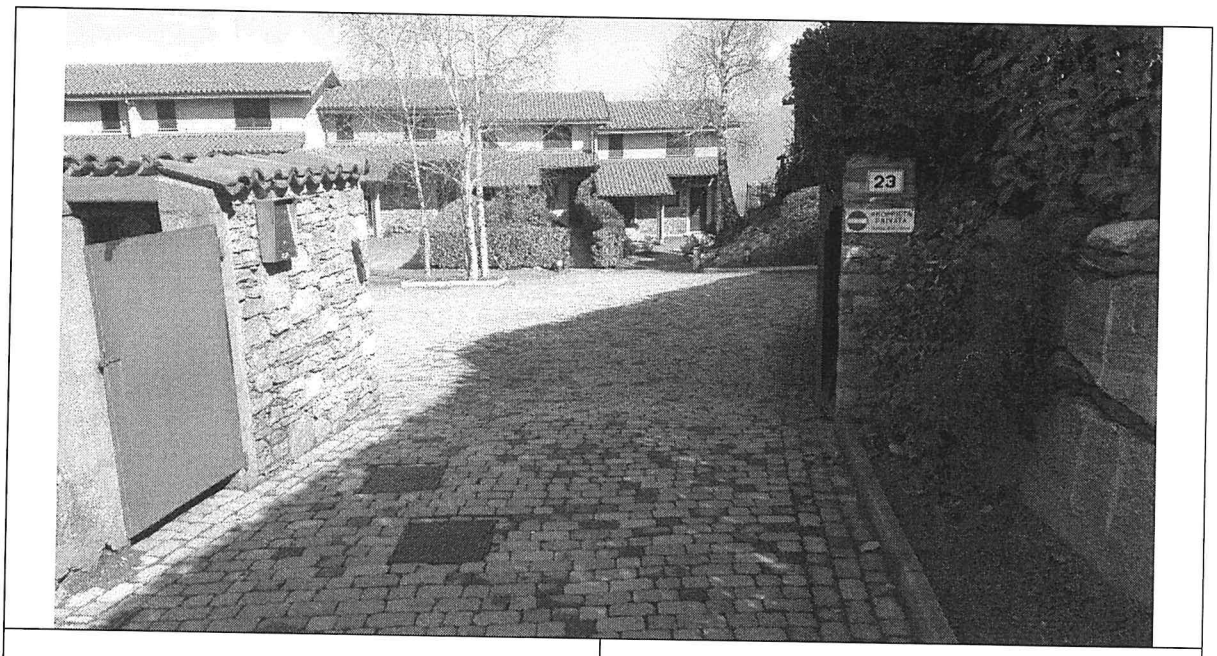


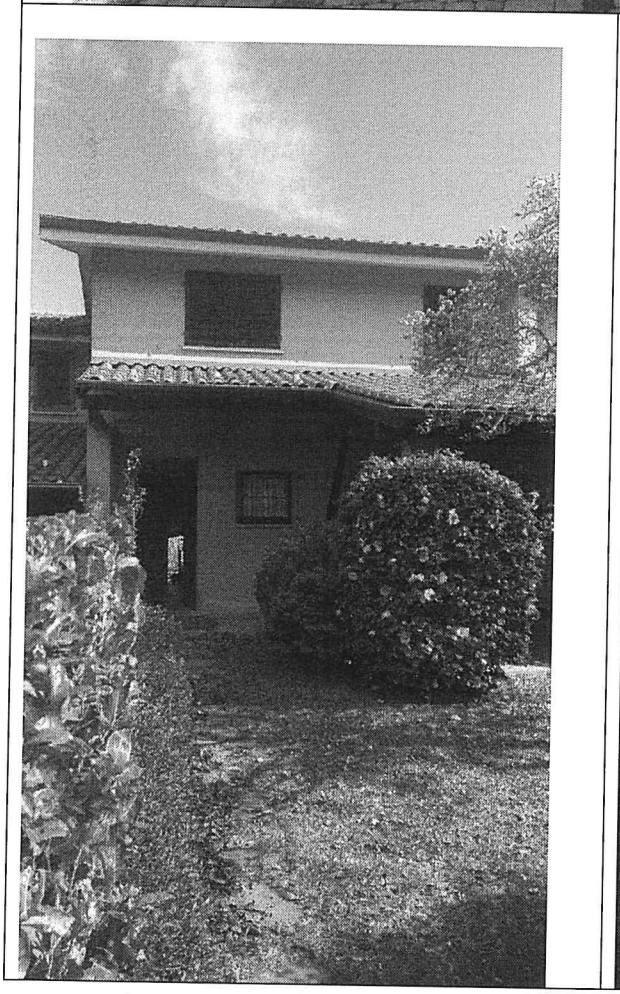


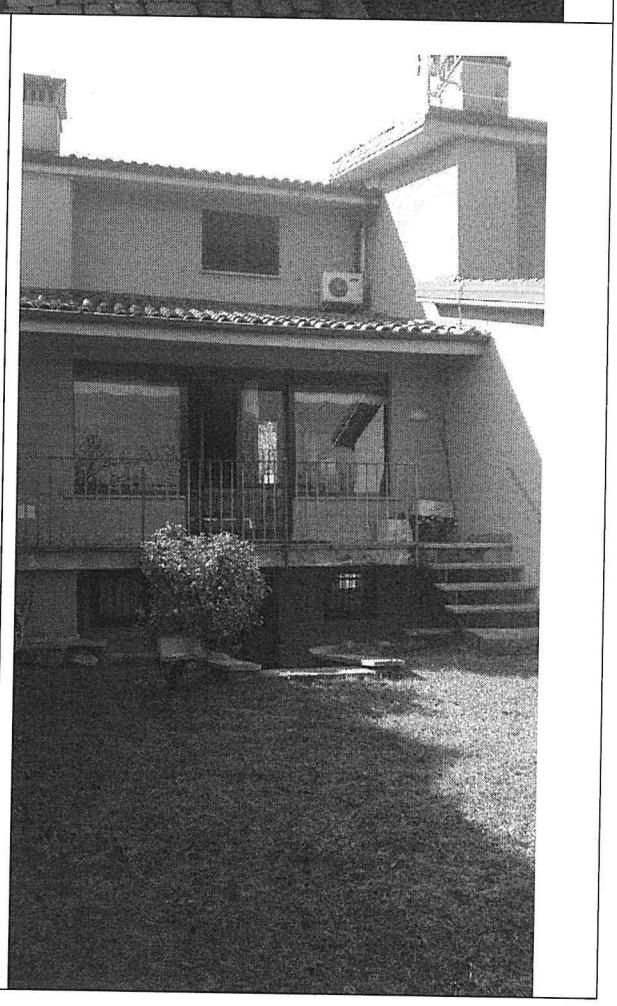
Inquadramento Territoriale Posizione nella Zona OMI D1	
Allegati	Gignese, via Barè (ex via per Nocco)
N. 1-2	



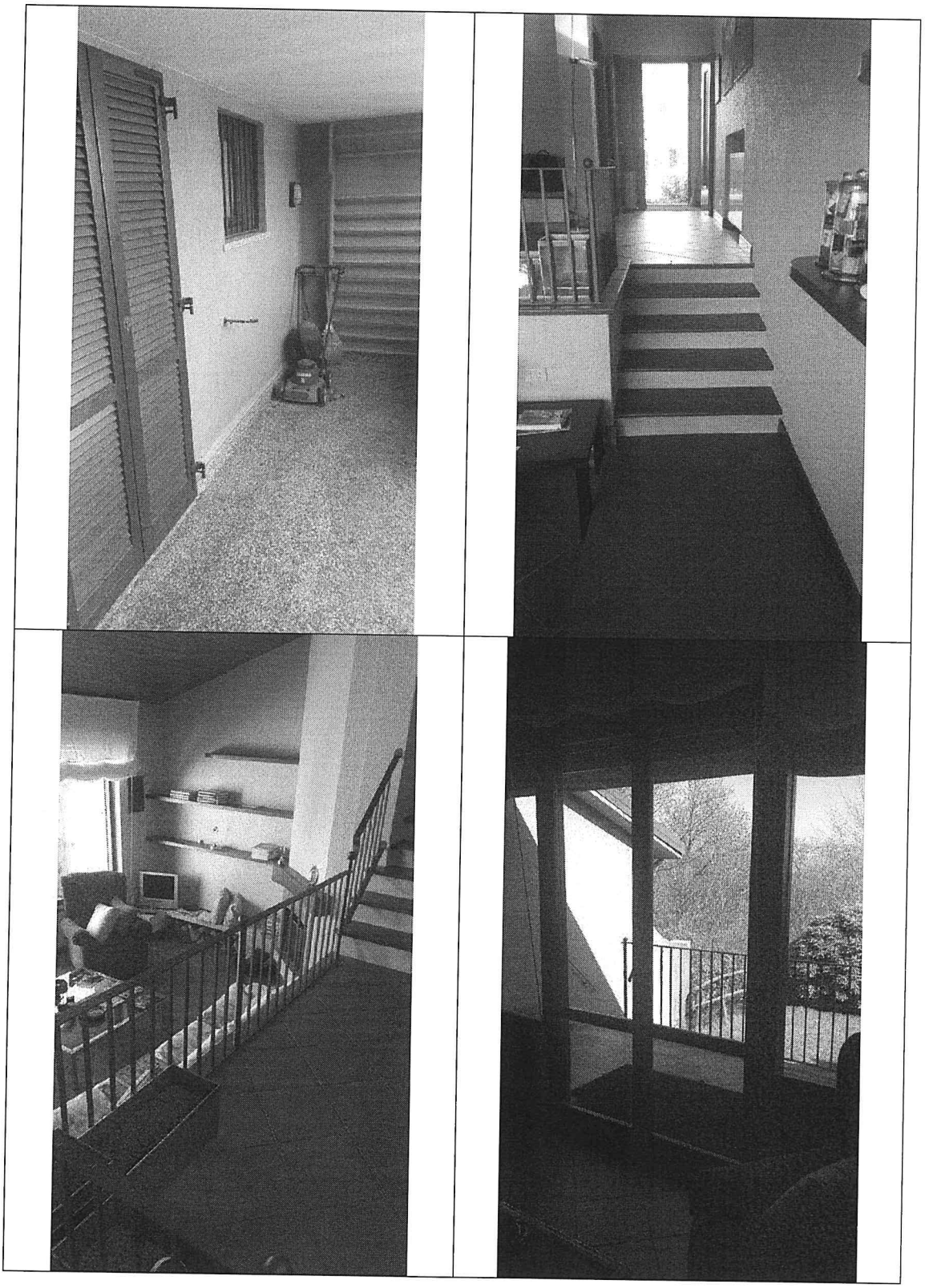
Estratto di Mappa Catasto Terreni	
Allegato N. 3	Gignese, Fg. 17 part. 756 (ex 695)



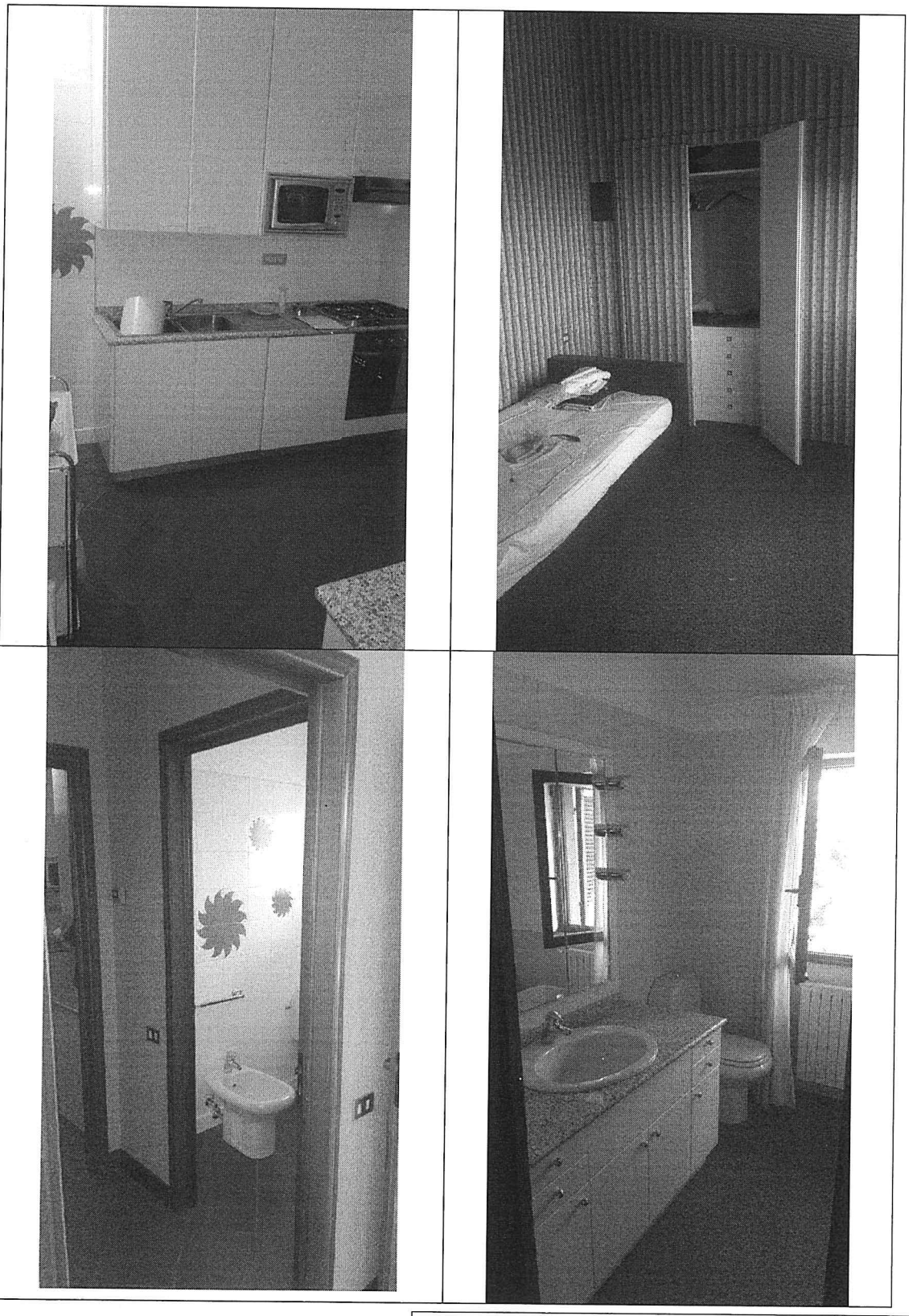




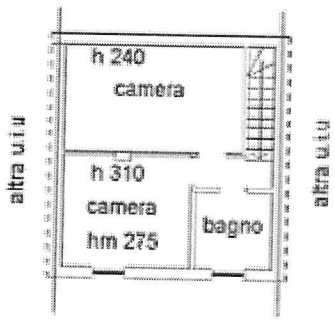
Documentazione Fotografica esterni	
Allegato N. 4a	Gignese, Fg. 17 part. 756 (ex 695)
	Documentazione fotografica fornita dalla proprietà



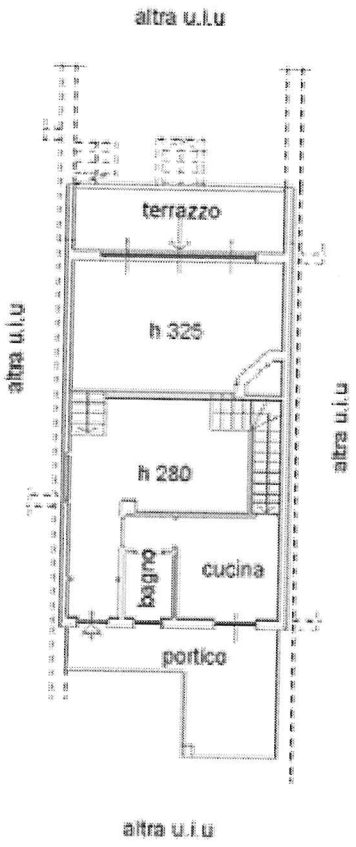
Documentazione Fotografica Interni	
Allegato N. 4b	Gignese, Fg. 17 part. 756 (ex 695)
	Documentazione fotografica fornita dalla proprietà



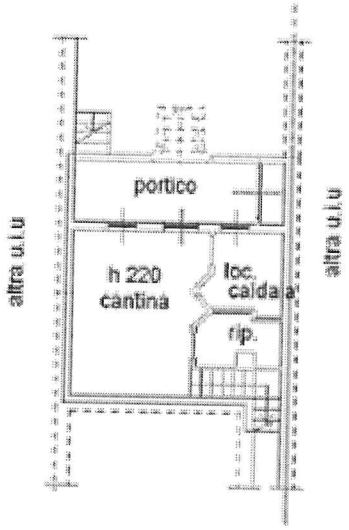
Documentazione Fotografica Interni	
Allegato N. 4b	Gignese, Fg. 17 part. 756 (ex 695)
	Documentazione fotografica fornita dalla proprietà



PRIMO PIANO



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO

Planimetria Catastale	
Allegato N. 5	Gignese, Fg. 17 part. 765 (ex 695) sub. 5

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 205707 0027 VALIDO FINO AL : 26/07/2031

APE 2.15

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☒ Residenziale

☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio

☒ Unitá immobiliare

☐ Gruppo di unitá immobiliari

numero di unitá immobiliari di cui é composto l'edificio:

8

☐ Nuova costruzione

☒ Passaggio di proprietá

☐ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☐ Altro:

Dati identificativi



Regione: PIEMONTE

Comune: GIGNESE

Indirizzo: VIA PER NOCCO snc

Piano: 0

Interno:

Coordinate GIS: 45.8614 8.5108

Zona climatica: F

Anno di costruzione: 2000

Superficie utile riscaldata (m²): 86.7

Superficie utile raffrescata (m²): 0.0

Volume lordo riscaldato (m³): 313.07

Volume lordo raffrescato (m³): 0.0

Comune catastale:	E028					Sezione:		Foglio:	17	Particella:	756
Subalterni:	Da:	5	A:	5	Da:	A:	Da:	A:	Da:	A:	
Altri subalterni:											

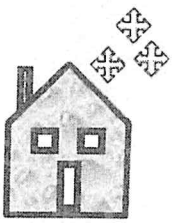
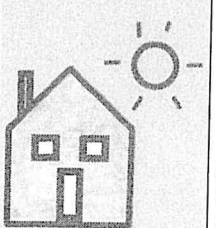
Servizi energetici presenti

☒	Climatizzazione invernale	☐	Ventilazione meccanica	☐	Illuminazione
☐	Climatizzazione estiva	☒	Prod. acqua calda sanitaria	☐	Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale

+ Piú efficiente

A4

A3

A2

A1

B

C

D

E

F

G

Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

F

EPgl,nren (kWh/m²anno):

180.77

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1

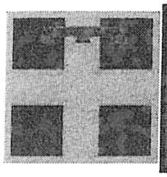
EPgl,nren (kWh/m²anno):

67.65

Se esistenti:

EPgl,nren (kWh/m²anno):

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 205707 0027 VALIDO FINO AL : 26/07/2031

APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annual-mente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantitá annua consumata in uso standard (specificare unitá di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica	202.04	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren (kWh/m² anno): 180.77
☒	Gas naturale	1539.85	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio e Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren (kWh/m² anno): 1.09
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			Emissioni di CO2 (kg/m² anno): 36.32
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro (specificare) :			

RACCOMANDAZIONI

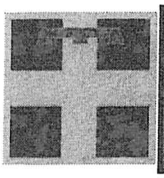
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m² anno)		CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN5	Sostituzione generatore combinato	NO	15.0	170.6	E	E

EPgl,nren (kWh/m²anno): 170.6

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 205707 0027 VALIDO FINO AL : 26/07/2031

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
				Energia elettrica

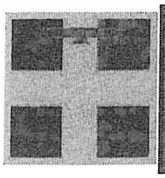
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	313.07	m^3
S - Superficie disperdente	188.02	m^2
Rapporto S/V	0.6006	
$EP_{H,nd}$	117.79	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.05	-
Y_{IE}	0.36	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000	1395533	Gas naturale	24.0	0.76 η_h	0.68	153.4
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000	1395533	Gas naturale	24.0	0.67 η_w	0.41	27.37
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 205707 0027 VALIDO FINO AL : 26/07/2031

APE 2015

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunitá , anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Societá

Nome e Cognome / Denominazione	JOHNATHAN RAMPAZZO / STUDIO TECNICO DI RAMPAZZO JOHNATHAN
Indirizzo	Via Intra Premeno 154 VERBANIA (VERBANO-CUSIO-OSSOLA)
E-mail	jonnyrampazzo@hotmail.com
Telefono	3498665436
Titolo	Diploma di geometra
Ordine / iscrizione	Geometri / 569
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonchè rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere nè coniuge , nè parente fino al quarto grado
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato é stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato é reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 26/07/2021 **Firma o firma del tecnico o firma digitale** RAMPAZZO JOHNATHAN N. 205707

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 205707 0027 VALIDO FINO AL : 26/07/2031

APE

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unitá immobiliare, ovvero la quantitá di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialitá di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica piú elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali é riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validitá , ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale é identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio piú efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualitá , suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo é coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantitá di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.