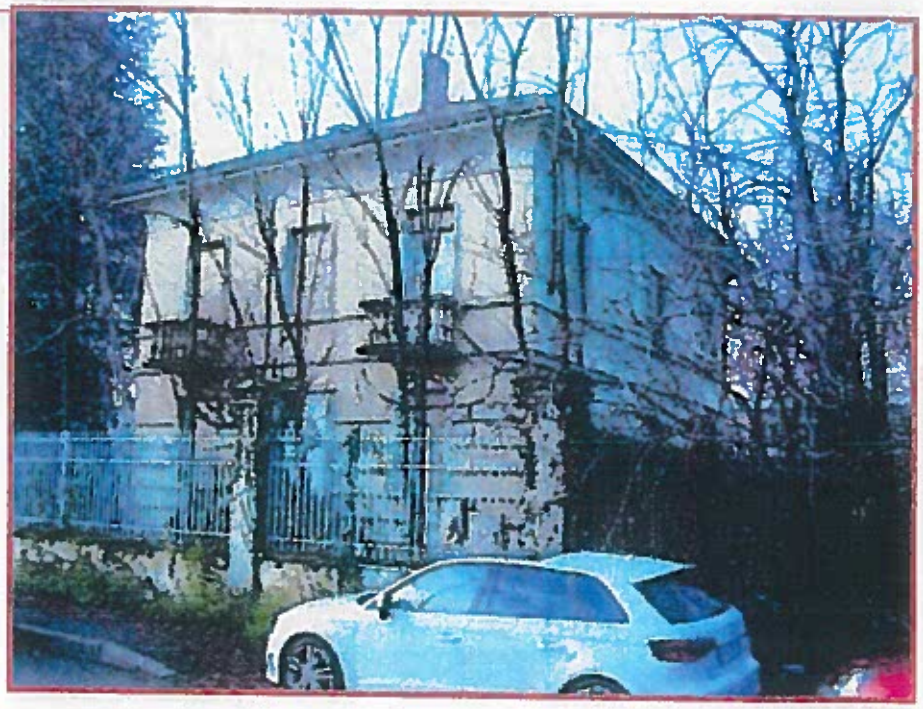
Agenzia Entrate
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaentrate.it

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 fax +390263697687 e-mail:

prot. n. 27149
del 08.08.2017

oggetto

Relazione di stima di immobile sito nel comune di Monza
Via Curtatone n. 6



committente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI MONZA
U.O. Gestione Tecnico Patrimoniale
Via Pergolesi, 33 – 20900 Monza (MB)

Ns. prot. n. 27149 del 08/08/2017

Relazione di stima di immobile sito nel comune di Monza (MB).

Via Curtatone n. 6.

INDICE

Premessa 2

PARTE PRIMA 3

1 Descrizione generale del bene 3
1.1 Notizie di carattere generale 3
1.2 Caratteristiche del cespite 4
1.3 Identificazione catastale 8
1.4 Consistenza 11

PARTE SECONDA 12

2 Descrizione tecnico-legale del bene 12
2.1 Descrizione urbanistica 12
2.1.1 Generalità 12
2.1.2 Prescrizioni urbanistiche 14
2.1.3 Vincoli urbanistici 14
2.2 Certificazioni di conformità 14
2.3 Contratti di locazione 14
2.4 Servitù e altri diritti reali 14

PARTE TERZA 15

3 Processo di valutazione 15
3.1 Criteri e metodologie estimative 15
3.2 Scopo della stima 16
3.3 Analisi del mercato immobiliare 16
3.3.1 Il mercato residenziale a Monza 16
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento 21
3.4.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) - Immobile esistente 21
3.4.2 Determinazione del valore di mercato dell'immobile esistente 27
3.4.3 Criterio del Valore di Trasformazione – SLP residua edificabile 27
3.4.4 Determinazione del Valore di mercato della SLP residua edificabile 38
3.5 Determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile 40
3.6 Confronto con la precedente relazione di stima 40

CONCLUSIONI 42

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Premessa

Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 27149 del 08/08/2017 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza richiedeva, con nota n. 21100 del 31/05/2017, una relazione di stima riguardante la valutazione tecnico-estimativa di un immobile di proprietà dell'ente richiedente, ubicato nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6, ai fini di una eventuale alienazione.

Corre l'obbligo di segnalare che la scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 "Relazione A" del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 1.594.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite, compresa la striscia di terreno oggetto di eventuale cessione separata, considerato a destinazione d'uso privata, in € 1.333.000,00 il più probabile valore di mercato se considerato a destinazione d'uso pubblica ed in € 35.700,00 il più probabile valore di mercato della striscia di terreno, importo da sottrarre ai precedenti qualora si fosse confermata la possibilità di cessione separata della stessa.

Come da informazioni fornite per le vie brevi dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza, la proprietà, con deliberazione n. 40 del 24/07/2012, ha emesso un avviso di asta pubblica avente ad oggetto la vendita dell'immobile in questione con prezzo a base d'asta pari ad € 1.558.300,00 con scadenza per i concorrenti alla presentazione delle offerte il 03/12/2012.
Il bando è stato pubblicato per esteso sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 21/09/2012, sul sito dell'Azienda Ospedaliera in data 17/09/2012 e sui giornali nazionali: La Repubblica (il 24/09/2012), Il Corriere della Sera (il 24/09/2012), Il Sole 24 Ore (il 25/09/2012), Aste & Appalti Pubblici (il 21/09/2012) e sul giornale locale Il Cittadino edizione Monza e Brianza (il 20/09/2012 ed il 22/09/2012).

Come risulta dalla deliberazione del Direttore Generale n. 657 del 11/12/2012, entro la succitata scadenza non è pervenuta al protocollo aziendale alcuna offerta, pertanto la gara è andata deserta.

Pertanto, stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione), la particolare congiuntura del mercato immobiliare, la variazione di oneri e costi e stato manutentivo, oltreché ai mutati quadri sia catastali che urbanistici, si procede ad una nuova valutazione dell'immobile in oggetto.

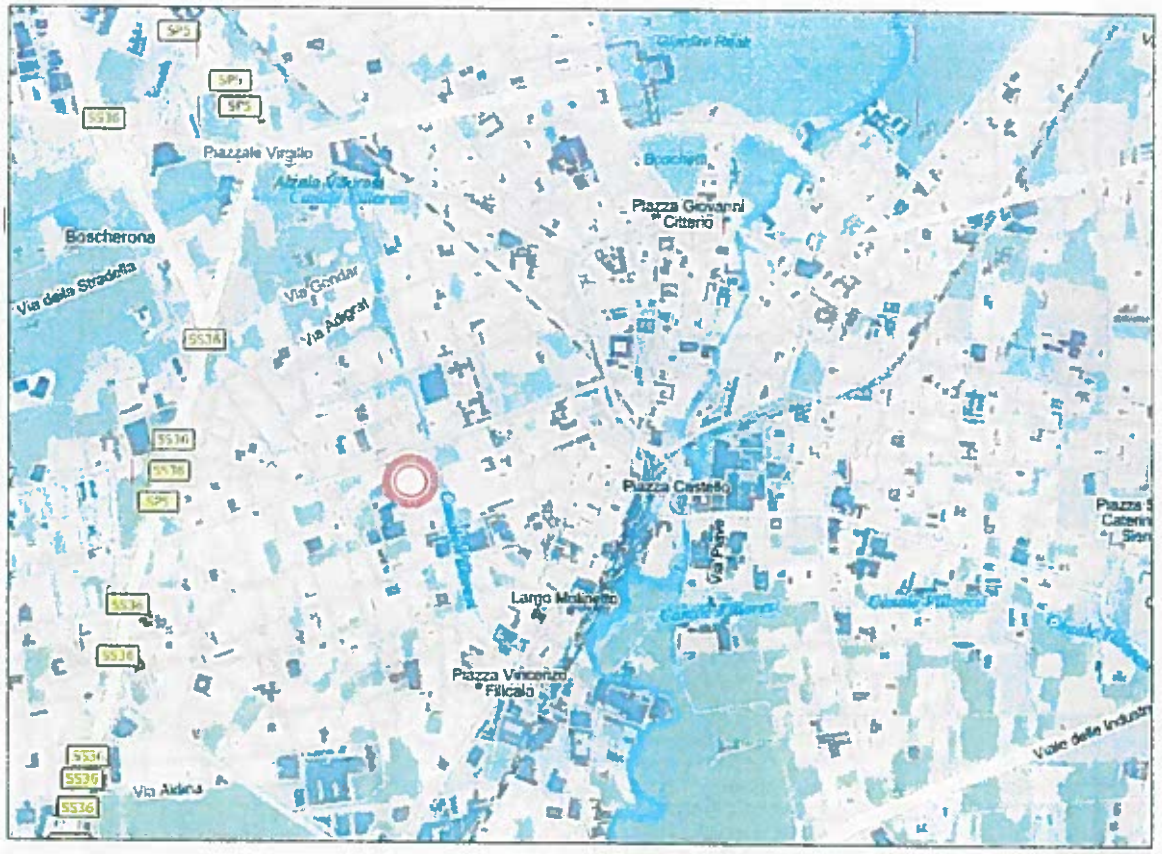
In data 11/01/2018 un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, effettuava un sopralluogo esclusivamente esterno del cespite oggetto di stima in quanto gli accessi all'immobile risultano all'attualità sbarrati onde evitare eventuali occupazioni abusive.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

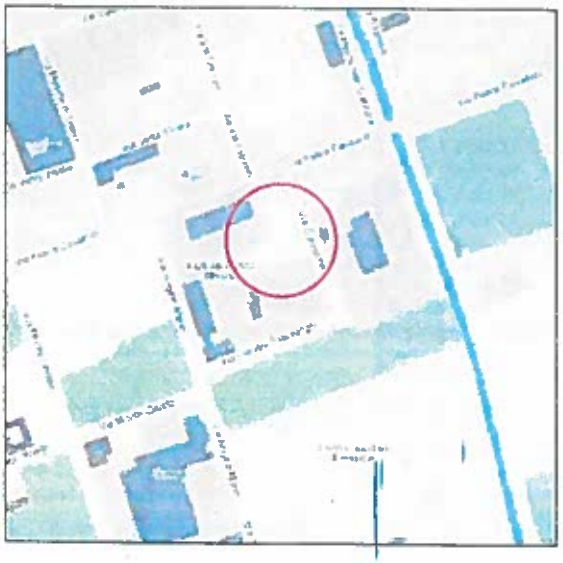
PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale



L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6.





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Posizionato in zona semicentrale ad ovest del centro storico del comune di Monza, l'immobile risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di assi stradali importanti per tutto il territorio del nord-milanese come la Strada Provinciale n. 5 che permette un facile collegamento con la città di Milano, i comuni limitrofi, il tratto autostradale della A4 Torino-Venezia e gli aeroporti di Linate e Malpensa.
Attraverso la Via Felice Cavallotti risulta essere buono anche il collegamento con l'intera città di Monza.



L'intorno edificato risulta caratterizzato da un contesto urbano a destinazione residenziale e commerciale.
Buona risulta essere la presenza di tutti i servizi socialmente utili (scuole di ogni grado, ecc.)..

1.2 Caratteristiche del cespite

Il cespite oggetto di stima, edificato intorno agli anni '30, comprende un fabbricato principale a destinazione residenziale, un giardino di pertinenza ed un corpo accessorio ad uso autorimessa.





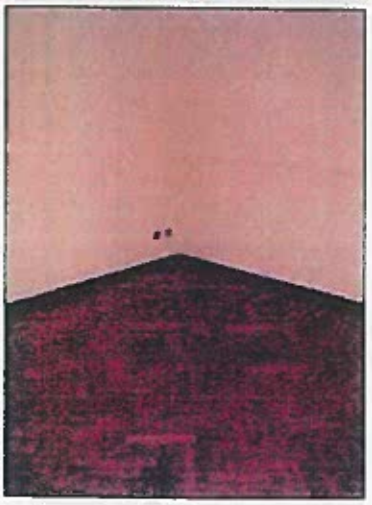
L'immobile principale si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed ha l'accesso principale direttamente su Via Curtatone n. 6.
Il fabbricato ha una struttura in muratura portante e una copertura a falde inclinate.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

All'interno l'edificio si presenta prevalentemente con pavimenti in parte in parquet ed in parte in piastrelle di materiale cementizio decorate. Gli infissi e gli avvolgibili oscuranti sono in legno.
Al suo interno il fabbricato risulta essere così composto:
il piano terra è composto da un grande atrio (attraverso il quale è possibile raggiungere tutte le stanze del piano), da uno studio, una camera con accesso esclusivo ad un bagno, un soggiorno (attraverso il quale si può accedere ad una veranda chiusa con accesso diretto al giardino), una cucina (avente una porta finestra che permette l'accesso al giardino) e un servizio igienico.

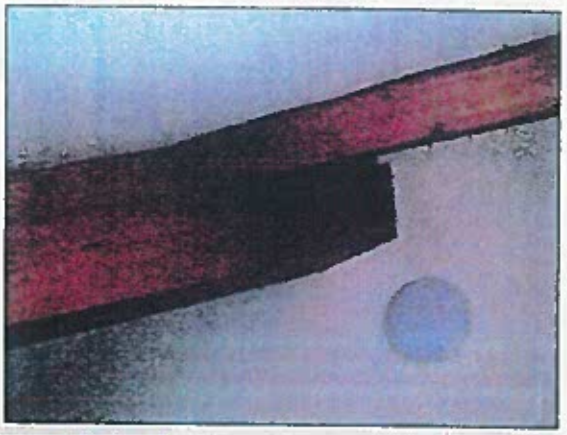
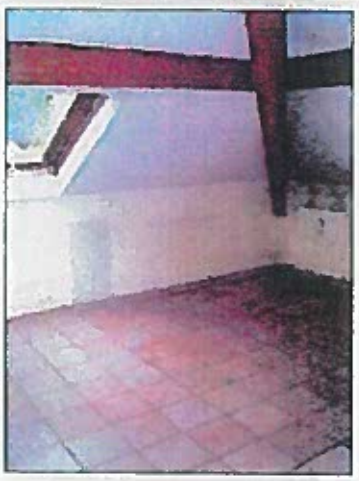






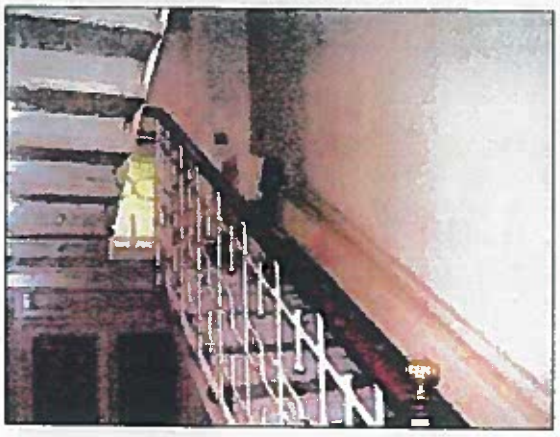
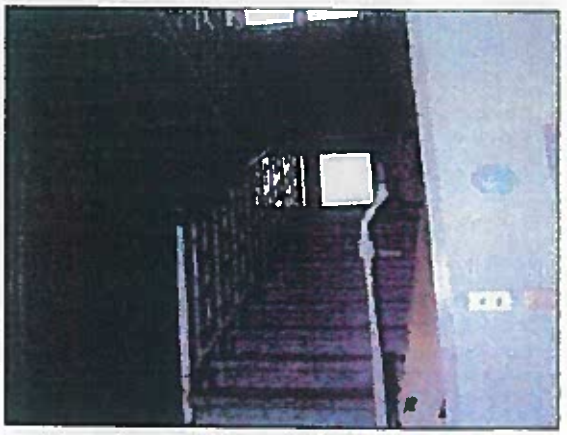
Il piano primo è composto da quattro camere, due delle quali sono dotate bagno esclusivo. Completano il piano altri due servizi igienici, due piccoli balconi e un terrazzo.
Il secondo piano, completamente mansardato, è composto da quattro camere tutte dotato di bagno esclusivo.
L'intero piano è caratterizzato dalla presenza di travi in legno a vista, da pavimenti rivestiti da piastrelle in ceramica e, a differenza dei restanti piani, dalla presenza di un impianto di aria condizionata.
Il piano interrato è composto da quattro ampi locali adibiti principalmente a deposito, lavanderia e locale hobby. Completa il piano la presenza di una centrale termica.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



I collegamenti verticali sono assicurati attraverso una rampa di scale che collega internamente tutti i piani del fabbricato. La scala è dotata di un impianto di risalita per disabili.

L'intero immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, in particolare è stato completamente bonificato il piano interrato con la formazione di ampie finestre con bocche di lupo, formazione di un locale interrato per la caldaia. Inoltre è stato sfruttato lo spazio sottotetto, con recupero a fini abitativi, realizzando quattro ampi locali in mansarda, ciascuno con servizio autonomo.
I lavori di ristrutturazione sono terminati il 31/12/1993, negli ultimi 25 anni non è stato effettuato nessun altro lavoro di ristrutturazione.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Con tale intervento del 1993, il fabbricato, è stato adeguato alle norme igienico-sanitarie dell'epoca, mantenendo e valorizzando tutte le caratteristiche costruttive originali del fabbricato stesso.
Il complesso immobiliare è completato da un giardino esterno in gran parte lasciato a verde e piantumato.
All'interno del giardino sorge un fabbricato adibito a rimessa per auto di pertinenza dell'abitazione.





In data 11/01/2018 un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, effettuava un sopralluogo esclusivamente esterno del cespite oggetto di stima in quanto gli accessi all'immobile risultano all'attualità sbarrati onde evitare eventuali occupazioni abusive.
Si ritiene opportuno precisare che la descrizione degli spazi interni e le foto allegate sono relative al sopralluogo effettuato in data 05/05/2010 dalla stessa Agenzia scrivente necessarie allo svolgimento della precedente relazione di stima di cui si fa cenno in Premessa. Pertanto tali foto hanno il solo scopo di illustrare gli ambienti interni del cespite e non ne rappresentano l'attuale stato manutentivo, il quale si presume risulti peggiorato rispetto a quanto rilevato nel 2010, in particolare il rappresentante della proprietà, presente al sopralluogo, dichiara essere scadente.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

1.3 Identificazione catastale

I cespiti oggetto di stima, all'attualità, risultano identificati al Catasto Urbano del comune di Monza con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)
70	87	Ente urbano	597,00
70	88	Ente urbano	50,00
70	89	Ente urbano	160,00

Catasto Urbano

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione	Piano	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
70	87	701	Via Curtatone, 6	T	-	F/1	-	597,00 mq	-
70	88	-	Via Curtatone, 6	T	-	C/6	4	41,00 mq	€ 266,80
70	89	701	Via Curtatone, 6	T-1-2-S1	-	A/7	3	21,5 vani	€ 3.997,38

Situazione degli intestati dal 01/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI MONZA con sede in MONZA	09311290967	(1) Proprieta per 1/1

Dati derivanti da: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/01/2016 protocollo n. MI0222318 Voltura in atti dal 10/05/2017 Repertorio n. 5215 Rogante REGIONI LOMBARDIA Sede MILANO Registrazione: Sede DECRETO REGIONI LOMBARDIA 5215 7-6-2016 (n. 25815.1/2017)

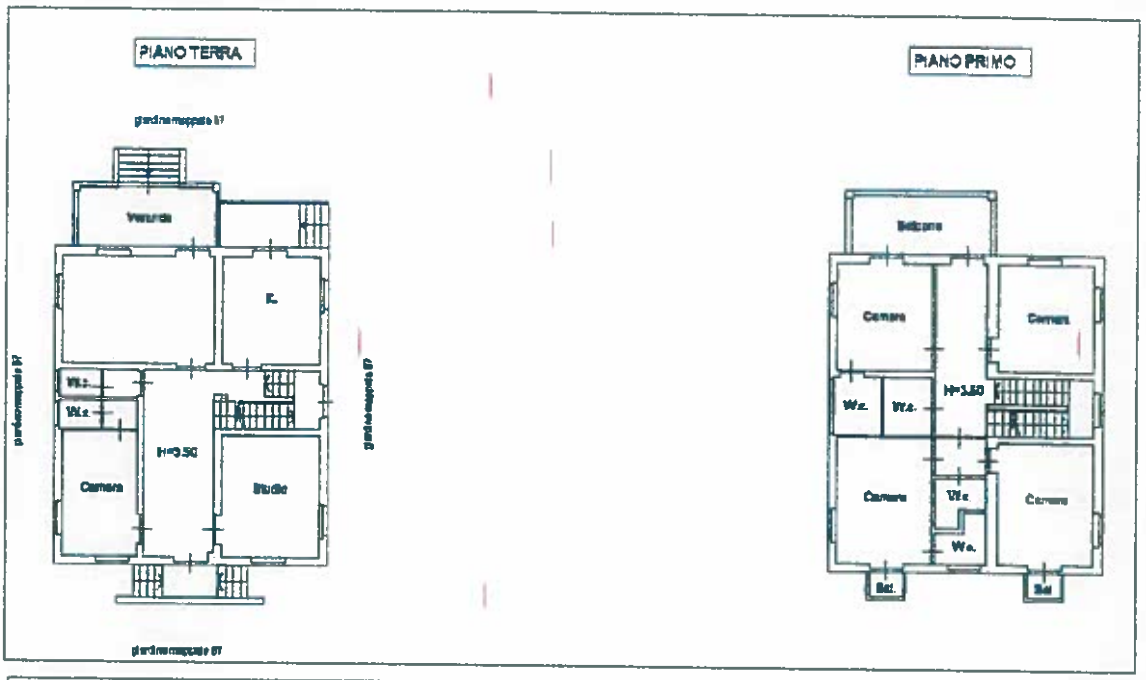
Estratto di mappa comune di Monza - foglio 70 particelle 87, 88 e 89

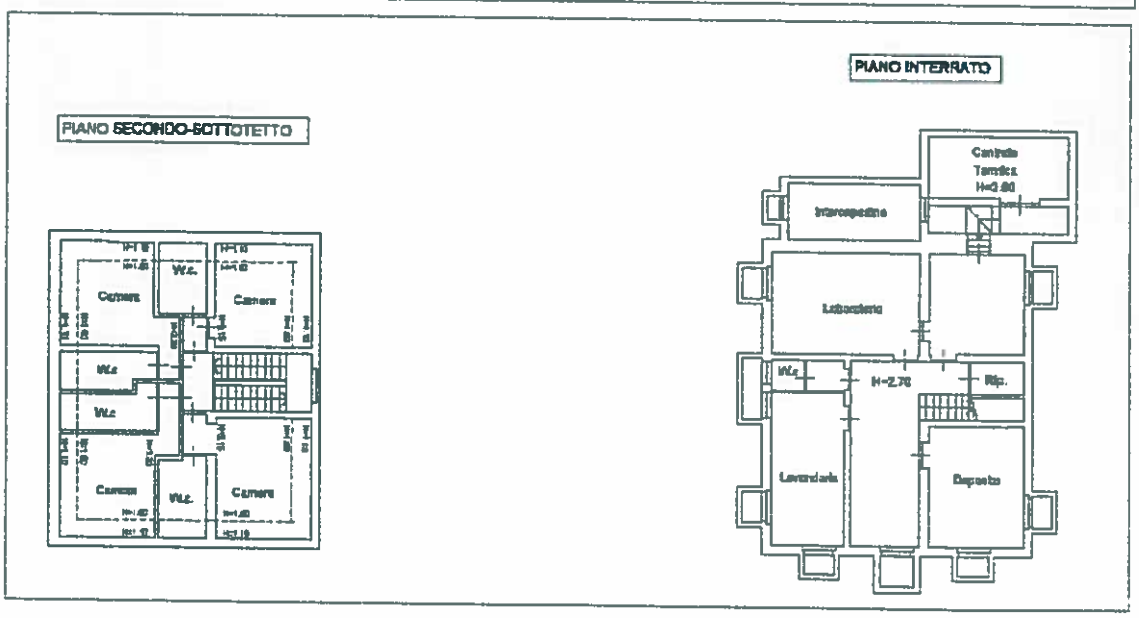


Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Stralcio planimetrie catastali

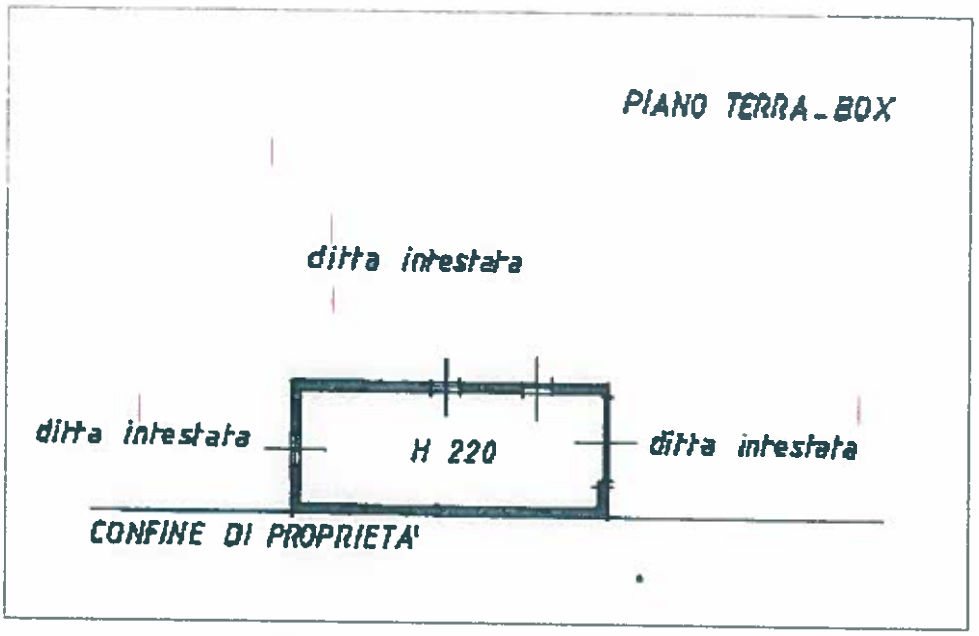
Foglio 70 particella 89 subalterno 701





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Foglio 70 particella 88



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

1.4 Consistenza

L'unità di consistenza 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., le eventuali differenze tra quanto dappresso riportato e quanto proposto dalla proprietà è dunque imputabile alle differenti metodologie di calcolo adottate. La consistenza è stata calcolata (con la opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema Territorio Web) sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente.
Si fa presente inoltre che secondo i criteri dettati dal sopra citato D.P.R. 138/98, la superficie di area scoperta o a essa assimilabile "*...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...*".
Si ha pertanto:

Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie misurata (mq)	coeff. di ragguaglio	Superficie catastale (mq)
Piano terra	Abitazione	135,71	1	135,71
	Vano scala	10,37	1	10,37
	Veranda	13,97	0,30	4,19
	Giardino	597,00	0	0
Piano primo	Abitazione	135,71	1	135,71
	Balconi e terrazzi	16,56	0,30	4,97
	Vano scala	10,37	0	0
Piano secondo	Abitazione	88,98	1	88,98
	Vano scala	9,70	0	0
Piano interrato	Locali cantina	142,79	0,5	71,39
	Vano scala	4,58	0	0
	Centrale termica	28,26	0	0
	intercapedini	32,14	0	0
Superficie catastale totale fabbricato residenziale				465,45
Superficie catastale totale fabbricato residenziale in c.t.				**465,00**
Superficie Lorda di Pavimento				**390,84**

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

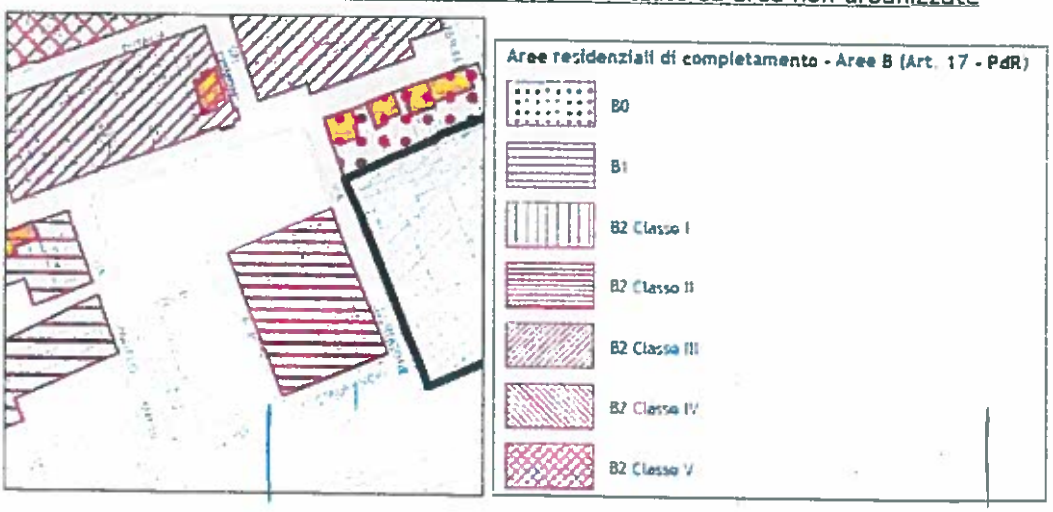
I cespiti oggetto di stima e la loro area di sedime, risultano disciplinati dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 nella seduta del 06/02/2017 "Variante al P.G.T. vigente". Si precisa che il nuovo strumento urbanistico ha assunto efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 18 del 03/05/2017, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

- *P.G.T. approvato*

Il Piano delle Regole individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano e nelle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi. Le aree del Piano delle Regole comprendono:

- ✓ il tessuto urbano consolidato (TUC), costituito da:
  - Nuclei di Antica Formazione: Centro e Borghi Storici (aree A);
  - Comparto Storico oltre la ferrovia (aree CS);
  - aree di completamento residenziali (aree B);
  - comparti di completamento residenziale (aree C);
  - comparti di possibile trasformazione polifunzionale (aree CD);
  - aree per attività economiche (aree D);
  - le aree interessate da Accordi di Programma (ADP) vigenti e Piani Attuativi (PA)/Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati e/o adottati;
- ✓ le aree destinate all'agricoltura (aree E);
- ✓ le aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (aree VRA).

Piano delle Regole - Tavola PR.01 – Aree urbanizzate ed aree non urbanizzate



Nello specifico l'immobile oggetto di stima è collocato all'interno di Aree residenziali di completamento – Aree B2 Classe IV.
Le aree residenziali di completamento B interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città.
Le aree B sono distinte in:

- aree B0: aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- aree B1: aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie;
- aree B2: aree residenziali edificate di completamento; queste aree sono articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

L'area B2 comprende prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi (B2 classe I, B2 classe II, B2 classe III, B2 classe IV, B2 classe V).

In tali aree sono escluse le attività insalubri di prima classe.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'U_f recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice U_{tp} si attuano con permesso di costruire convenzionato.

In tali aree sono presenti i seguenti parametri edificatori:

✓ classi I e II:
- H_1 = m 10,50; rispettivamente m 10,50 e m 15 con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo
- U_f = mq/mq 0,55; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 0,60 per la classe I e mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

✓ classe III:
- H1 = m 15, m 18 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo
- Uf = mq/mq 0,85; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

✓ classi IV e V:
- H_1 = m 18; rispettivamente m 18 e 21 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo
- U_f = mq/mq 0,85; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

✓ Per tutte le classi delle aree B2:
- H_2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà
- D_{s1}: m 5
- D_{s2}: m 6
- D_{s3}: m 10
- N_p: 1/mq 150

In tutte le aree B2 nel caso di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma è consentito il mantenimento dell'H_1 esistente.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Per interventi a piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

2.1.2 Prescrizioni urbanistiche

Sull'area in cui insistono i fabbricati oggetto di stima non risultano presenti prescrizioni specifiche per piani attuativi.

2.1.3 Vincoli urbanistici

Sugli immobili oggetto di stima e la loro area di sedime non risultano presenti vincoli urbanistici.

2.2 Certificazioni di conformità

Al momento di redazione della presente relazione di stima non risultano pervenute alla scrivente Agenzia certificazioni di conformità degli impianti relativi all'immobile in esame.
L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

2.3 Contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate in Banca Dati, ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari in valutazione risultano libere da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

2.4 Servitù e altri diritti reali

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano servitù e diritti reali insistenti sulla proprietà, pertanto il cespite sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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.

3.2 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile a destinazione residenziale ubicato nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6 di proprietà dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza, ai fini di una eventuale alienazione del bene.

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

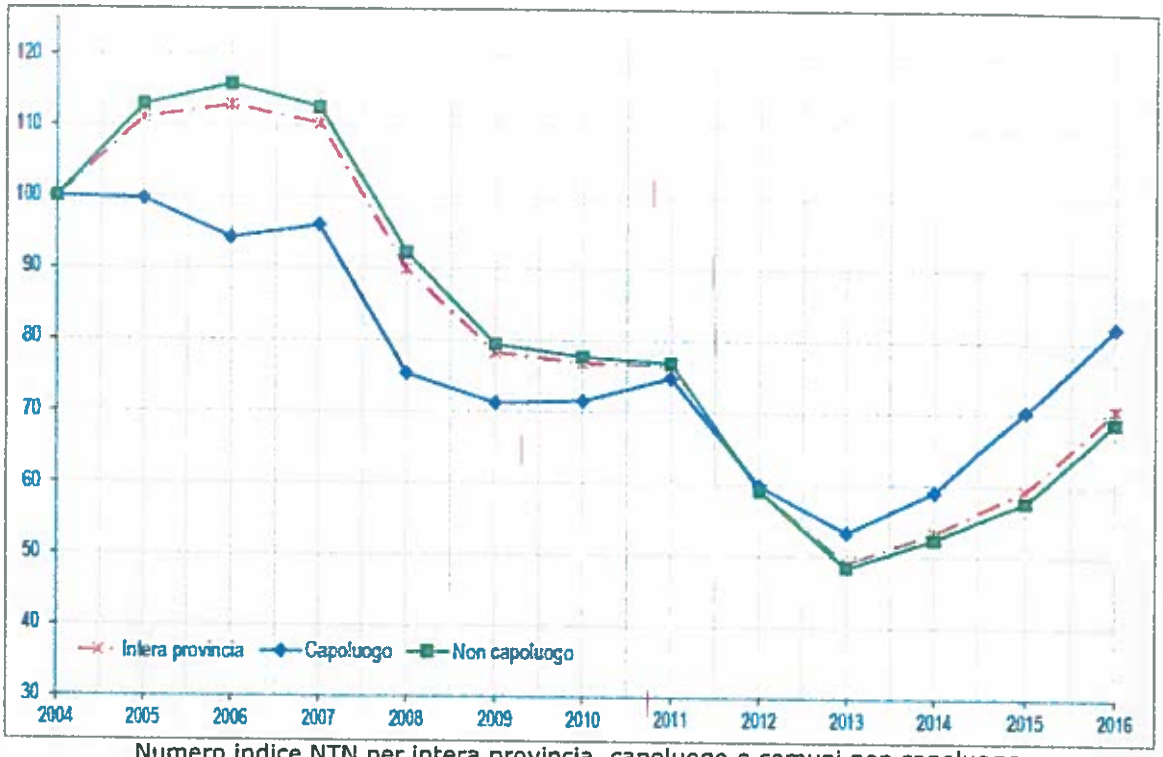
3.3 Analisi del mercato immobiliare

Si richiama la pubblicazione Statistiche Regionali - Lombardia, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento anno 2016) redatta a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

3.3.1 Il mercato residenziale a Monza

In provincia di Monza e Brianza, nel 2016, si sono registrate 9.863 NTN, continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola (+19,2%) rispetto al 2015. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi, per la maggior parte in linea con la media provinciale, come le macroaree Est (+17,1%), Nord (+16,1%) e Monza città (+16,9). Le macroaree Ovest (23,9%) e Nord-Ovest (22,2%) sono quelle con gli incrementi percentuali più elevati. I dati evidenziano come il maggior numero delle transazioni, per l'anno in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est (27,1%) e Ovest (21,5%). Solo il 15,7% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

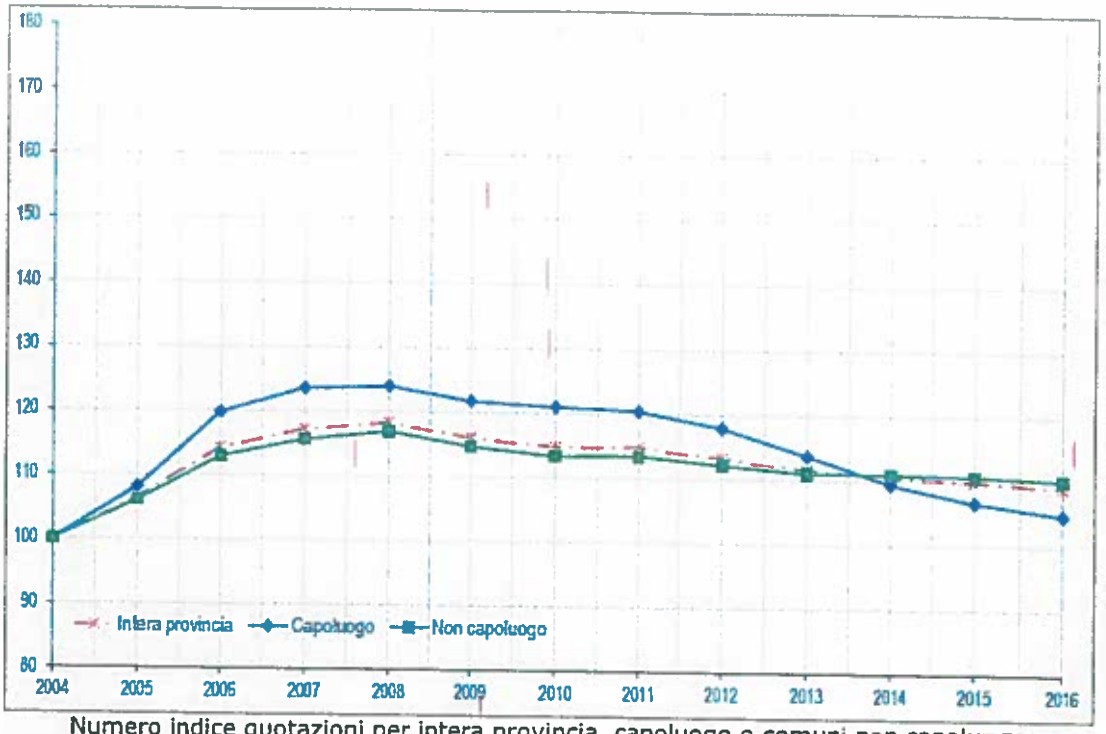
Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN della sopra riportata figura, si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un ulteriore calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, registrata anche nel 2016, iniziata nel 2014. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito di circa il 30%.
La quotazione media provinciale nel 2016 è pari ad €/ma 1.674,00, -0,7% rispetto all'anno precedente. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito solo lievi decrementi non superiori al 2%. La quotazione massima si riscontra a Monza città (€/mq 2.221,00), mentre la minima si registra nella macroarea Nord Monza (€/mq 1.559,00).

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Est Monza	1.561	-0.44%	108,9
Nord Monza	1.559	-1.60%	110,1
Nord-Ovest Monza	1.615	-0.01%	112,2
Ovest Monza	1.600	0.18%	110,3
Monza	2.221	-1.76%	104,8
Monza e Brianza	1.674	-0.68%	109,2

Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Nel grafico di seguito riportato è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferita al 2004 e relativo al mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al 2008; a partire dal 2009, invece, si assiste ad una fase di lenta flessione.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Via Curtatone è inserita in fascia Centrale in zona OMI B3.
Nella tabella sottostante si riportano i dati di zona relative alle quotazioni medie e variazioni %.

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	C. Battisti, Boccaccio, Montecassino, Magellano, Ferrovia, Bergamo, Randaccio, D'Azeglio	331	1,86%	2,74%	2.567	-2,5%
B11	Al- D'Azeglio, Filzi, Randaccio, V. Emanuele, Bergamo, Visconti, Manzoni, Appiani	91	18,55%	2,83%	3.394	-0,7%
B2	San Michele, Gallarana, Cederna, Villoresi, Stazione, Visconti, Ferrovia	271	37,10%	2,83%	2.108	-2,6%
B3	Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano	250	37,50%	2,62%	2.377	-1,3%
C3	San Rocco	175	21,57%	2,37%	1.954	-5,1%
C4	Parco, Ospedale	159	18,81%	2,69%	2.460	-0,8%
D1	Villoresi, Salvadori, Buonarroti, Monte Grappa	39	10,39%	1,58%	1.888	-2,7%
D2	C.na Villona, C.na Delle Monache, C.na Sant'Anna, Gallarana	145	2,55%	1,99%	1.867	-0,1%
D3	C.na Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone	90	2,71%	2,04%	1.769	0,1%
R1	Parco Di Monza	0	nd	0,00%	nd	nd
	Monza	**1.549**	**16,88%**	**2,50%**	**2.256**	**-1,9%**

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugnio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Tenuto conto della revisione generale degli ambiti territoriali (zone OMI) entro cui sono definite le quotazioni degli immobili effettuata nel 2014, del periodo di tempo intercorso (circa 7 anni) dalla precedente valutazione e la particolare congiuntura del mercato immobiliare, si è ritenuto opportuno analizzare l'andamento dei valori unitari medi del mercato residenziale all'interno della zona OMI di riferimento dei cespiti in valutazione.
Dall'analisi effettuata si è riscontrato un andamento negativo complessivo medio pari al -8,5% come meglio descritto nella successiva tabella.

Tipologia edilizia	Anno 2009 – zona OMI di riferimento B3	Anno 2017 – zona OMI di riferimento B3	Variazione media
	Valore unitario medio (€/mq)	Valore unitario medio (€/mq)	
Ville e villini ottimi	3.275,00	3.050,00	-7%
Ville e villini normali	2.525,00	2.275,00	-10%
Variazione media complessiva			-8,5%

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono presi a riferimento le indicazioni fornite:
Dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici. L'immobile in esame, per il periodo I semestre 2017, rientra nella Fascia Centrale, Zona B3 – Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano, del Comune di Monza:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m²)		Canone di locazione (€/m² anno)		R1	R2	% I.A.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ville e villini	Ottimo	2.500,00	3.600,00	105,60	146,40	4,2	4,1	-	-
Ville e villini	Normale	2.100,00	2.450,00	86,40	98,40	4,1	4	-	-
Abitazioni civili	Ottimo	2.350,00	3.300,00	93,60	134,40	4	4,1	28	29
Abitazioni civili	Normale	1.800,00	2.350,00	74,40	91,20	4,1	3,9	28	29
Box	Normale	1.100,00	1.600,00	54,00	81,60	4,9	5,1	-	-

La "**Rilevazione dei prezzi degli immobili**", - anno 2016 II semestre. redatta dalla Camera di Commercio Monza e Brianza in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione della provincia di Milano, nel Comune di Monza, zona 9 – Triante, Cavallotti - riporta i seguenti valori:

Tipologia edilizia	Valori di vendita	
	€/mq	
	min	*max*
Appartamenti nuovi	2.950,00	3.400,00
Appartamenti recenti o ristrutturati, d'epoca e di pregio	1.750,00	2.000,00
Appartamenti vecchi o da ristrutturare	1.350,00	1.600,00
	€/a corpo	
	min	*min*
Box	18.000,00	24.000,00

Indagini dirette
Al fine di avere un quadro completo del mercato residenziale della zona in esame si sono esaminati i prezzi di ville e villini ed abitazioni civili desunti degli atti notarili stipulati nel I e II semestre 2017 depositati presso gli archivi dell'Agenzia.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in valutazione le ricerche di mercato legate all'individuazione di atti di compravendita aventi per oggetto ville e villini, nella zona OMI di riferimento B3, non hanno dato esito soddisfacente.
Pertanto si è ritenuto necessario ampliare la ricerca esaminando i prezzi di Ville e villini desunti dagli atti notarili stipulati nel I e II semestre del 2017 e del 2016 su tutto il territorio del comune di Monza oltre alla zona di riferimento B3 i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.4.1.

Le indagini di mercato compiute 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.

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zonali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicienza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).
I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

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

Corre l'obbligo di segnalare che dall'esame della nuova "Variante al P.G.T. vigente", approvata il 06/02/2017 ed efficace dal 03/05/2017, tenuto conto della superficie complessiva del lotto, sulla base della SLP esistente (calcolata secondo i parametri dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) pari a 390,84 mq ne deriva una SLP residua edificabile pari a:

superficie del lotto x U_f (previsto dal piano) – SLP esistente

quindi

SLP residua edificabile = (807,00 mq x 0,85) – 390,84 mq = 295,11 mq

Pertanto il valore del cespite sarà dato dalla somma del valore di mercato dell'immobile esistente stimato attraverso l'utilizzo del procedimento estimativo comparativo pluriparametrico (MCA) ed il valore di mercato della SLP residua edificabile stimata attraverso l'utilizzo del criterio del Valore di Trasformazione.

3.4.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) - Immobile esistente

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.
In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

- *Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)*

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

C_n	Zona OMI	Data Atto	Notaio	Repertorio	Fog.	Part.	Sub.	Prezzo (€)	Cons. (mq)	Valore unitario (€/mq)
C_a	B3	17/01/2017	MLVMSM74P22H224Z	13072/7024	69	50	1	480.000,00	238,00	1.141,37
C_b	B1	21/06/2017	GDGSMN70D41F205D	33094/11897	26	276	701	812.300,00	297,00	2.735,02
C_c	D3	11/07/2017	QGGLCN50T13A010Q	249583/59661	80	235	1	435.000,00	240,00	1.580,36
C_d	B3	13/10/2016	QGGLCN50T13A010Q	246279/56979	69	113	703	640.000,00	296,00	2.045,17
C_e	D3	09/05/2016	MLVMSM74P22H224Z	11502/6148	80	238	701	500.000,00	246,00	1.766,28

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (*comparables*)					IMMOBILE IN STIMA (*subject*)
denominazione			unità di misura	C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	
identificativi	posizionali	comune	*(testo)*	Monza	Monza	Monza	Monza	Monza	Monza
		toponimo	*(testo)*	Via Andrea Doria	Via Luciano Manara	Via Po	Via Vittorio Veneto	Via Po	Via Cortazzone
		n° civico	*n°*	11	60/A	21	43	21	6
	catastali	foglio	*n°*	63	26	80	69	80	70
		particella	*n°*	50	276	225	113	226	83
		subalterno	*n°*	1	701	1	702	701	701
dati generali	natura dato	repertorio / raccolta	*n°*	15012/7024	030594/11337	24953/53661	246279/56379	11502/6143	
		notaio o agenzia	*(testo)*	MLVMSM74P22H224Z	GDGSMN70D41F205D	GGGLCN50T13A010Q	GGGLCN50T13A010Q	MLVMSM74P22H224Z	
		data di stipula	*gg/mm/aa*	17/01/2017	21/06/2017	19/01/2017	13/10/2016	03/05/2016	
	prezzo o offerta		*€*	460.000,00	812.300,00	435.000,00	640.000,00	500.000,00	
	trattabilità		*%*	0%	0%	0%	0%	0%	
	Detrazione			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	prezzo o offerta complessivo		*€*	460.000,00	812.300,00	435.000,00	640.000,00	500.000,00	
	epoca	semestre	*n°*	1	1	1	2	1	1
		anno	*n°*	2017	2017	2017	2016	2016	2017
	zona OMI	zona OMI	*(sigla)*	B3	B1	D3	B3	D3	B3
		fascia	*(testo)*	Centrale	Centrale	Periferica	Centrale	Periferica	Centrale
		tipologia	*(testo)*	Ville e villini	Ville e villini	Ville e villini	Ville e villini	Ville e villini	Ville e villini
		minimo	*€/m²*	2.100,00	2.000,00	1.800,00	2.150,00	1.800,00	2.100,00
		massimo	*€/m²*	2.450,00	2.800,00	2.000,00	2.450,00	2.000,00	2.450,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	*(testo)*	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	tipologia architettonica	economica civile signorile	*(testo)*	economica	economica	economica	economica	economica	signorile
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	*(testo)*	normale	normale	normale	normale	normale	normale
unità immobiliare	consistenze (tipologie poligono)	A	*m²*	238	237	240	236	246	
		A1							
		A2							
		B	*m²*	0	0	0	0	0	
		C	*m²*	0	0	0	0	0	
		D (fino a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	
		D (superiore a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	
		E (fino a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	
		E (superiore a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	
		F	*m²*	0	0	0	0	0	vedi relazione
	superfici ragguagliate		*m²*	238	237	240	236	246	465
	prezzo o offerta unitario		*€/m²*	2.016,81	2.735,02	1.812,50	2.162,16	2.032,52	
	livello di piano	ascensore	*si/no*	no	no	no	no	no	no
		n° piano f.t. per immobili senza ascensore	*N°*	2	3	3	3	3	3
			(testo)	terra	terra	terra	terra	terra	terra
	orientamento prevalente	Nord, Nord-Est / Nord-Ovest, Est, Sud-Est / Sud-Ovest, Sud, Ovest	*(testo)*	Nord	Sud	Est / Ovest	Nord	Nord	Est / Ovest
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	*(testo)*	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	*(testo)*	normale	normale	normale	normale	normale	scadente

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

➢ *Riallineamento dei Dati e Test di ammissibilità*

Avendo ampliato i *comparable* con immobili che per qualche caratteristica (ubicazione/epoca) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo è effettuato procedendo a una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

➢ *Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (K_e)*

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*.

➢ *Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (K_l)*

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione K_l.

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori OMI della zona del *subject*. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di €/mq 575,00, valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo.

DATI DI INPUT		MERCATO DI COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA
		comparable C_a	comparable C_b	comparable C_c	comparable C_d	comparable C_e	subject S
[illegible]	[illegible]	€ 400 000,00	€ 612 500,00	€ 436 800,00	€ 643 000,00	€ 500 000,00	
[illegible]	[illegible]	1,2017	1,2017	1,2017	2,2016	1,2016	
		B1	B1	D3	B1	D3	
		€ 2 100,00	€ 2 800,00	€ 1 900,00	€ 2 150,00	€ 1 900,00	
		€ 2 450,00	€ 3 200,00	€ 2 000,00	€ 2 450,00	€ 2 000,00	
		1,2017	1,2017	1,2017	1,2017	1,2017	1,2017
		B1	B1	D3	B1	D3	
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
epoca del dato		2 275,00	2 400,00	1 900,00	2 300,00	1 900,00	€ prod. [illegible] € 575,00
		2 275,00	2 400,00	1 900,00	2 275,00	1 900,00	
		1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	€ prod. [illegible] € 575,00
località zona generale		2 275,00	2 400,00	1 900,00	2 275,00	1 900,00	
		2 275,00	2 375,00	2 275,00	2 275,00	2 275,00	2 275,00
		1,00	0,99	1,20	1,00	1,20	
compatibilità omogeneità		239	237	240	299	236	400
TEST DI AMMISSIBILITÀ		2 016,81	2 736,62	1 612,50	2 152,16	2 032,52	β_{min} rid. mq. 1 525,00
		2 016,81	2 532,57	2 178,29	2 139,66	2 433,62	β_{max} rid. mq. 3 025,00
		483 000,00	769 902,71	520 855,26	633 043,43	698 634,21	β_{stima} rid. mq. 2 016,81

Quindi, con riferimento alla tabella "Test di ammissibilità" sopra riportata, l'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

- come estremo inferiore il valore minimo OMI (V^{OMI}_{min}) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject;*
- come estremo superiore il valore massimo OMI (V^{OMI}_{max}) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

➢ *range* di ammissibilità $V^{OMI}_{min} < p'_{cj} < V^{OMI}_{max}$

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

➢ *Tabella dei dati.*

La Tabella dei Dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa. Nel caso in esame le caratteristiche possedute di diverso grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto, sono:

- ✓ C_1 – *Localizzazione di dettaglio;*
- ✓ C_2 – *Tipologia architettonica;*
- ✓ C_3 – *Stato manutentivo dell'immobile;*
- ✓ C_4 – *Consistenza ragguagliata;*
- ✓ C_5 – *Livello di piano;*
- ✓ C_6 – *Orientamento prevalente;*
- ✓ C_7 – *Qualità dell'affaccio prevalente;*
- ✓ C_8 – *Stato manutentivo dell'unità immobiliare.*

➢ *Tabella dei Prezzi Marginali*

La tabella dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione, il principio di complementarietà e i rapporti mercantili al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo comparable (P_{ci}) per le altre caratteristiche.

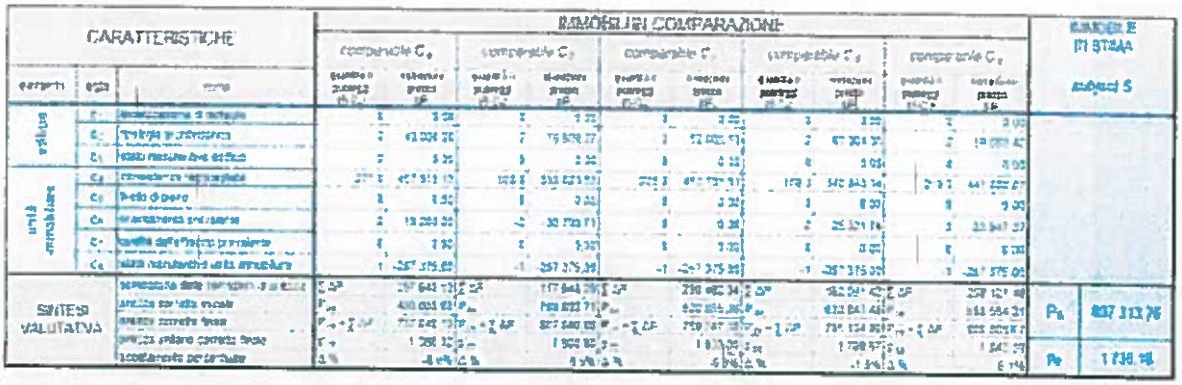
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
edificio	C_1									
	C_2									
	C_3									
unità immobiliare	C_4									
	C_5									
	C_6									
	C_7									
	C_8									

➢ *Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati*

La tabella di valutazione riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno degli immobili in comparazione, riporta sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, per ciascuna caratteristica esaminata, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio ed i corrispondenti prezzi marginali. Si ottengono così per ogni immobile in comparazione il prezzo corretto e quindi anche il suo prezzo unitario. Il valore P_S del subject si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables. La verifica

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

dei risultati tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè ± 10% dal valore medio determinato.



Dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject pari ad € 807.313,76 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.736,16.

Sulla base del valore unitario precedentemente determinato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale, si è proceduto alla determinazione del valore unitario per l'immobile a destinazione d'uso box, applicando al valore unitario stimato un coefficiente derivato dal rapporto mercantile medio.
Il rapporto mercantile rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario delle superfici "secondarie" e il prezzo unitario delle superfici "principali" ed è fornito dalla formula:

$$\Pi_I = P_{ss}/P_{sp}$$

Pertanto per la determinazione del prezzo unitario delle superfici "secondarie", necessario per il calcolo di tale rapporto, si considerano i valori OMI min e max di box in stato di conservazione normale. Si procede quindi alla determinazione del valore unitario medio considerando la media dei rapporti mercantili min e max.
Quindi, il prezzo unitario delle superfici "secondarie" sarà dato dal valore unitario delle superfici "principali", dato dalla media dei valori unitari per unità immobiliari a destinazione ville e villini, moltiplicato per il coefficiente del rapporto mercantile medio che, sulla base dei valori unitari rilevati al capitolo 3.3.1 per la zona OMI di riferimento, equivale a 0,588435374.
In relazione al valore unitario di mercato per l'immobile in valutazione ad uso residenziale precedentemente stimato di €/mq 1.736,16, tenuto conto del coefficiente del rapporto mercantile medio di 0,588435374, ne deriva un valore unitario di mercato per l'unità immobiliare a destinazione catastale box pari a:

$$P_{ss} = P_{sp} \times \Pi_I$$

quindi

valore unitario di mercato destinazione catastale box
€/mq 1.736,16 x 0,588435374 = €/mq 1.021,62

Ne deriva pertanto, in considerazione della consistenza del box, pari a 50,00 mq, un valore di mercato complessivo, per l'unità immobiliare a destinazione autorimessa di pertinenza dell'immobile in esame, pari a:

mq 50,00 X €/mq 1.021,62 = € 51.081,00

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

3.4.2 Determinazione del valore di mercato dell'immobile esistente

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima, determinato con il procedimento dell'MCA in € 807.313,76 al quale bisogna aggiungere il valore dell'unità immobiliare di pertinenza ad uso autorimessa individuato precedentemente in € 51.081,00, possa configurarsi in € 858.394,76.

3.4.3 Criterio del Valore di Trasformazione – SLP residua edificabile

Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. Tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare secondo l'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito".
Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalle NTA oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.
Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.
In sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.
Affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

3.4.3.1 Presupposti generali

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima SLP trasformabile e commercializzabile.
Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).
Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione.
I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:
- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore ordinario. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto *"valore di mercato di un bene"*[1] non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica.
E' "ordinario" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterrebbe per produrlo
-."permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).
Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.
Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.
Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.
Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione)$\mathbf{V_{FF}}$;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari $\mathbf{C_C}$;
3. Spese tecniche e di progettazione $\mathbf{O_P}$;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione $\mathbf{O_U}$;
5. Oneri finanziari $\mathbf{O_F}$;
6. Utile imprenditore – promotore $\mathbf{U_P}$.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$\mathbf{V_{AREA} = V_{FF} - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P)}$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, cosi come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

[1] ***Valore di Mercato:*** *È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un* ***mercato concorrenziale****, che è quello in cui esiste* ***una pluralità*** *di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma unicamente per effetto* ***dell'incontro tra domanda e offerta****. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.*

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignilo Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ($1/q^n$) ricollocando cosi nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{FF}/q^n - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P)\ /q^n$$

Dove con $q^n = (1+r)$ si indica il montante attuale, con r il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con n il numero degli anni di durata della trasformazione

3.4.3.2 Ricavi

V_{FF} = Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile. (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).
L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Ai fini estimali si ipotizza la realizzazione di abitazioni civili.

Ad ulteriore conferma e riscontro delle indagini di mercato svolte e dai valori unitari di mercato individuati si è proceduto ad eseguire, per la destinazione abitazioni di tipo economico per la quale si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato, una ulteriore verifica attraverso il procedimento comparativo MCA Market Comparison Approach che si riporta di seguito.

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

3.4.3.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

Di seguito verranno riportate le tabelle riferite ai calcoli effettuati, per la descrizione del procedimento comparativo dell'MCA si rimanda al capitolo 3.4.1. di codesta stima.

- *Individuazione del subjects campione*

Per la determinazione del valore unitario di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale in valutazione, il tecnico scrivente, ha ritenuto opportuno individuare un subject campione rappresentativo, avente caratteristiche di tipo "ordinario", per le quali, attraverso il procedimento estimativo sopra descritto dell'MCA, si è determinato il più probabile valore unitario di mercato. L'unità assunta come subject sarà quindi un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili) di classe media, ubicata ad un piano

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up.milano@agenziaentrate.it

intermedio ed avente una consistenza media. A tal proposito il subject individuato risulta essere un'unità immobiliare avente i seguenti dati:

Unità adibita ad appartamento

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Consistenza D.P.R. 138/98 (mq)
70	87		3	A/2	100,00

- *Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)*

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

C_n	Zona OMI	Data Atto	Notaio	Repertorio	Fog.	Part.	Sub.	Prezzo (C)	Cons. (mq)	Valore unitario (C/mq)
C_a	B3	05/07/2017	MNGGPP59T22G864X	93292/40385	70	217	35	271.000,00	84,00	3.226,19
C_b	B3	30/06/2017	LBSLSN56S64F839R	23257/10731	70	217	27	220.500,00	69,00	3.195,65
C_c	B3	03/07/2017	LBSLSN56S64F839R	23265/10739	70	217	24	238.000,00	81,00	2.938,27
C_d	B3	20/12/2017	LBSLSN56S64F839R	23557/10970	70	217	18	440.000,00	144,00	3.055,56
C_e	B3	06/12/2017	QGGLCN50T13A010Q	251017/60876	82	257	23	307.000,00	116,00	2.646,55

Dall'analisi degli atti di compravendita riportati in tabella si evince che i prezzi indicati per ogni unità risultano comprensivi di box per i quali, come espressamente riportato negli stessi atti, si deduce un valore a corpo pari ad € 25.000,00.

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

DATI					IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE DI STIMA (subject)
denominazione			unità di misura		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	
identificativi	posizionali	comune	(testo)		Monza	Monza	Monza	Monza	Monza	Monza
		toponimo	(testo)		Viale Europa	Viale Europa	Viale Europa	Viale Europa	Viale Mellara	Via Cortazone
		n° civico	n°		10/B	10/B	10/B	10/B	15	6
	catastali	foglio	n°		70	70	70	70	82	70
		particella	n°		217	217	217	217	257	87
		subalterno	n°		35	27	24	18	23	
dati generali	atto/dato	repertorio / raccolta	n°		93232/40085	23257/10731	23265/10733	23557/10370	251017/60376	
		notaio o agenzia	(testo)		MNGGPP53T22G864X	LBSLSN56S64F839R	LBSLSN56S64F839R	LBSLSN56S64F839R	QGGLCN50T13A010Q	
		data di stipula	gg/mm/aa		05/07/2017	30/06/2017	03/07/2017	20/12/2017	06/12/2017	
	prezzo o offerta		/		211.000,00	220.500,00	238.000,00	440.000,00	307.000,00	
	trattabilità		%		0%	0%	0%	0%	0%	
	Detrazione				25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	
	prezzo o offerta complessivo		/		186.000,00	195.500,00	213.000,00	415.000,00	282.000,00	
	epoca	semestre	n°		1	1	1	1	1	1
		anno	n°		2017	2017	2017	2017	2017	2017
	zona OMI	zona OMI	(sigla)		B3	B3	B3	B3	B3	B3
		fascia	(testo)		Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
		tipologia	(testo)		Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili	Abitazioni civili
		minimo	$/m^2$		2.350,00	2.350,00	2.350,00	2.350,00	2.350,00	2.350,00
		massimo	$/m^2$		3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo)		normale	normale	normale	normale	normale	normale
	tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)		civile	civile	civile	civile	civile	civile
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo
unità immobiliare	consistenze (tipologia poligono)	A	m^2		84	63	81	144	116	vedi relazione
		A1								
		A2								
		B	m^2		0	0	0	0	0	
		C	m^2		0	0	0	0	0	
		D (fino a 25 mq)	m^2		0	0	0	0	0	
		D (superiore a 25 mq)	m^2		0	0	0	0	0	
		E (fino a 25 mq)	m^2		0	0	0	0	0	
		E (superiore a 25 mq)	m^2		0	0	0	0	0	
		F	m^2		0	0	0	0	0	
	superfici raggagliate		m^2		84	63	81	144	116	100
	prezzo o offerta unitario		$/m^2$		2.529,51	2.833,33	2.629,63	2.881,94	2.431,03	
	livello di piano	ascensore	si / no		si	si	si	si	si	si
		n° piano f.t. per immobili senza ascensore	N°		6	6	6	6	4	6
			(testo)		primo	intermedio	terra	secondo	secondo	intermedio
	orientamento prevalente	Nord, Nord - Est / Nord - Ovest, Est, Sud - Est / Sud - Ovest, Sud, Ovest,	(testo)		Nord	Sud - Est / Sud - Ovest	Est / Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Nord	Est / Ovest
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	(testo)		normale	normale	normale	normale	normale	normale
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

➢ *Riallineamento dei Dati e Test di ammissibilità*

DATI DI STIMA		FUNZIONE DI COMPARAZIONE					IMMOBILE DI STIMA
		comparabile C_a	comparabile C_b	comparabile C_c	comparabile C_d	comparabile C_e	subject S
prezzo	prezzo offerta / valore	€ 248.000,00	€ 195.500,00	€ 213.000,00	€ 415.000,00	€ 282.000,00	
caratteristiche CMA	semestre OMI stesso comparto	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017	
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	
	valore minimo OMI	€ 2.350,00	€ 2.350,00	€ 2.350,00	€ 2.350,00	€ 2.350,00	
	valore massimo OMI	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	
	semestre OMI stesso stimo	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	
	valore minimo OMI						
	valore massimo OMI						
epoca del dato	quot. (prezzo) OMI stesso semestre V_{min}	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	C' prod. [illegible] 575,00
	valore normale OMI stesso stimo V_{min}	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	C' prod. [illegible] 575,00
	coefficiente di epoca $E_a = V_{min} / V_{min}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.825,00
localizzazione zona stima	valore minimo OMI zona comparabile V_{min}	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	
	valore massimo OMI zona subject V_{min}	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	2.825,00	
	coefficiente di zona stimato $E_a = V_{min} / V_{min}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
caratteristica zona stimata		82	69	81	144	100	100
TEST DI AMMISSIBILITÀ	prezzo offerta P_{Ca} (€/mq)	2.920,57	2.831,33	2.629,63	2.881,94	2.411,83	P_{min} (€/mq) 1.775,00
	prezzo offerta omogeneizzato P'_{Ca} (€/mq)	2.920,57	2.831,33	2.629,63	2.881,94	2.411,83	P_{max} (€/mq) 3.675,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	248.000,00	195.500,00	213.000,00	415.000,00	282.000,00	P_{min} (€/mq) 2.411,83

➢ *Tabella dei dati.*

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
segmento	sigla	nome	prezzo/quota	unità di misura	coefficiente Kr	comparabile C_a	comparabile C_b	comparabile C_c	comparabile C_d	comparabile C_e
edificio	C_3	localizzazione di dettaglio	$K_{C3} \times P_{C3}$	€	0,00	10.750,00	9.775,00	11.825,00	20.750,00	14.100,00
	C_8	tipologia architettonica	$K_{C8} \times P_{C8}$	€	0,00	10.750,00	9.775,00	10.854,00	20.750,00	14.100,00
	C_1	stato manutentivo edificio	$K_{C1} \times S_{C1}$	€	40,00	37.600,00	31.600,00	36.411,00	44.000,00	30.200,00
unità immobiliare	C_4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times S_{C4}$	€/mq	1,00	2.411,83	2.411,83	2.411,83	2.411,83	2.411,83
	C_5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{C5}$	€	0,00	7.500,00	5.600,00	8.300,00	12.400,00	5.600,00
	C_6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{C6}$	€	0,00	4.825,00	3.910,00	4.250,00	6.700,00	5.640,00
	C_7	qualità del affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{C7}$	€	0,00	24.600,00	19.600,00	21.300,00	31.000,00	20.200,00
	C_9	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C9} \times S_{C9}$	€	0,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00

➢ *Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati*

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE DI STIMA	
			comparabile C_a		comparabile C_b		comparabile C_c		comparabile C_d		comparabile C_e		subject S	
segmento	sigla	nome	quotazione / prezzo (€/mq)	valore stima (€)	quotazione / prezzo (€/mq)	valore stima (€)	quotazione / prezzo (€/mq)	valore stima (€)	quotazione / prezzo (€/mq)	valore stima (€)	quotazione / prezzo (€/mq)	valore stima (€)		
edificio	C_3	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C_8	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C_1	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C_4	consistenza ragguagliata	98,00	36.736,50	69,00	25.875,00	81,00	30.375,00	144,00	54.000,00	100,00	37.500,00		
	C_5	livello di piano	2	15.000,00	1	5.600,00	2	16.600,00	3	37.200,00	1	5.600,00		
	C_6	orientamento prevalente	0	0,00	1	3.910,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C_7	qualità del affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C_9	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA		somma dei valori corretti e dei pesi	$\sum P$	89.736,50	$\sum P$	35.385,00	$\sum P$	46.975,00	$\sum P$	91.200,00	$\sum P$	43.100,00		
		prezzo unitario stimato	P_a	248.000,00	P_b	195.500,00	P_c	213.000,00	P_d	415.000,00	P_e	282.000,00	P_S	288.523,24
		errore relativo	$P_a - \sum P$	158.263,50	$P_b - \sum P$	160.115,00	$P_c - \sum P$	166.025,00	$P_d - \sum P$	323.800,00	$P_e - \sum P$	238.900,00		
		prezzo unitario corretto	P_a	2.764,57	P_b	5.526,63	P_c	4.535,11	P_d	4.550,00	P_e	6.545,35	P_M	2.885,23
		scostamento da valore centrale	%	-4,19%	%	91,56%	%	57,21%	%	57,72%	%	126,84%		

Dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject campione pari ad € 288.523,24 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 2.885,23.

➢ *Valore unitario caratteristico unità a destinazione terziaria ad uso privato.*

Considerato quanto su esposto, a seguito di approfondite indagini di mercato, in relazione all'ubicazione del bene, considerando l'attuale andamento del mercato e tenendo presenti i risultati ottenuti dall'applicazione dell' MCA, il valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione per la destinazione abitazione civile risulterebbe pari cautelativamente, in c.t. ad **€/mq 2.900,00**.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 3% dei ricavi.

3.4.3.4 Costi diretti ed indiretti

C_C = Costo di costruzione

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia residenziale del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2014, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

Nel caso specifico i dati dei costi assunti risultano essere:

Destinazione residenziale

- tipologia DEI A9 – Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

Dalla tabella sotto riportata risulta un costo unitario dell'opera pari ad €/mq 1.569,00 ed € 19.072,00 il costo relativo ai box.

A9 Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e reinterri	85.649,00	3,50%
2	Demolizioni e rimozioni	13.697,00	0,60%
3	Drenaggi e tiranti	152.078,00	6,20%
4	Strutture in opera	1.180.807,00	47,90%
5	Tamponamenti esterni e tavolati interni	101.338,00	4,10%
6	Massetti ed impermeabilizzazioni	68.545,00	2,80%
7	Isolamenti	19.190,00	0,80%
8	Intonaci, rasature e tinteggiature	116.373,00	4,70%
9	Canne	17.837,00	0,70%
10	Pavimenti e rivestimenti	162.720,00	6,60%
11	Lattoneria	33.660,00	1,40%
12	Serramenti	114.822,00	4,70%
13	Opere in ferro	45.645,00	1,90%
14	Opere in marmo	25.329,00	1,00%
15	Impianto meccanico	213.780,00	8,70%
16	Impianto elettrico	82.882,00	3,40%
17	Impianto ascensore	32.612,00	1,30%
	Costo Totale	2.466.982,00	100%
	di cui: Residenza	1.665.976,00	
	Parcheggi (42 posti 1° e 2° interrato)	801.006,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.665.976,00 / 1.062	1.569,00 Euro	Costo dell'opera al m²
1.665.976,00 / 3.186	523,00 Euro	Costo dell'opera al m³
801.006,00 / 42	19.072,00 Euro	Costo box (1° e 2° interrato)

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

O_P = Oneri professionali
Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

O_U = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione
Nel caso in esame, per tali oneri – distinti in Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Contributo sul costo di costruzione – in base alle tariffe stabilite dal comune di Monza, si rileva:

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALE	OO.UU primaria	OO.UU secondaria	Totale
	€/mc 23,55	€/mc 36,45	€/mc 60,00
MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD	Zona 3 – Cazzaniga, Triante, Via Lecco, San Biagio		€/mq 129,50

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è effettuato il seguente conteggio :
- Destinazione residenziale SLP x costo base €/mq 404,58 x 10%

➢ *Durata dell'operazione*
Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate :

- **n1** *Periodo attività propedeutica*: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi **18**;
- **n2** *Periodo attività di costruzione*: durata dei lavori mesi **18**
- **n3** *Periodo conclusione vendite*: mesi **6**;
- Complessivamente mesi **42**.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del **60%** dei costi sostenuti.

O_F = Oneri finanziari.
Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del **1,80%** in c.t. come segue[3]:

[3] Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:
I = C x (qt - 1) dove q = (1 + i), C è il capitale, t gli anni o frazioni di anni di debito.
Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione di immobile realizzato).
Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva, con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione per la sola quota di debito dei costi tecnici della trasformazione stessa.
Trattandosi di una operazione di stima, si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assumerà pertanto il saggio di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basato su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro. Dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

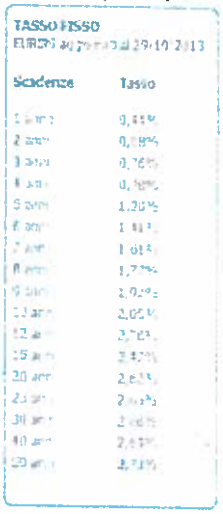
- *Sul costo di acquisto dell'area*
  Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.
- *Sul costo di costruzione ed oneri professionali*
  Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.
- *Sugli oneri di urbanizzazione*
  Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

U_P = Utile imprenditore
Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.
Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.),
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi,
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

(debit) che il tasso sia pari a quello dell' Eurirs della durata pari a quello dell'operazione o 5 anni (al 29.10.13 pari allo 0,76% per 3 anni), più uno spread variabile ormai intorno al 3-4%.


TASSO FISSO
EURIRS al 29/10/2013

Scadenze	Tasso
1 anno	0,33%
2 anni	0,58%
3 anni	0,76%
4 anni	0,98%
5 anni	1,20%
6 anni	1,41%
7 anni	1,61%
8 anni	1,79%
9 anni	1,94%
10 anni	2,05%
12 anni	2,20%
15 anni	2,37%
20 anni	2,53%
25 anni	2,60%
30 anni	2,60%
40 anni	2,63%
50 anni	2,73%

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.
L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.
Detto utile dell'operatore Up - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_o=0$) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.
Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$\mathbf{K} = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$\mathbf{K^4 = 12\%}$$

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero n1+n2+n3.
In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota U_{pa} calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;

[4] Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business Pr_{bus} (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo .
Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" Pr_{fin} (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.
Il premio Pr_{sis} per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania .
"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

- una quota U_{pc} calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota (U_{pa} e U_{pc}), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{U_p} = U_{pc} + U_{pa}$$
$$\text{Dove } \mathbf{U_{pc}} = [K\,(q^n-1)/r] \times E \times Cc$$
$$\mathbf{U_{pa}} = [K\,(q^n-1)/r] \times E \times Va(1+O_{FA})$$

Dove:
q=1+r ;
r=saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;
n= n anni di durata dell'operazione;
E = % di capitale proprio investito;
C_C = costi totali dell'operazione (C_{TC} + O_U +O_F);
V_A = Valore Area (incognita);
O_{FA} = Oneri finanziari sul capitale area.

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione $1/q^n$.

➢*Saggio di attualizzazione*

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.
Il tasso di attualizzazione "r", assume funzione di tasso di sconto. Per questo non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime, la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.
Il saggio r ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.
I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.
Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.
Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP (rif BTP 3 anni scadenza novembre 2017 del 19/11/13 rendimento lordo 2,24%), risulta applicabile un **2,00%** in c.t..
Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

V_{Ff} = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)
C_C+O_P= Costo di costruzione + Oneri professionali
O_U = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione
O_F = Oneri finanziari
U_P = Utile del promotore
è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$\mathbf{V_A = V_{FF} - (C_R + O_P + O_U + O_F + U_P).}$$

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

➢*Oneri accessori*

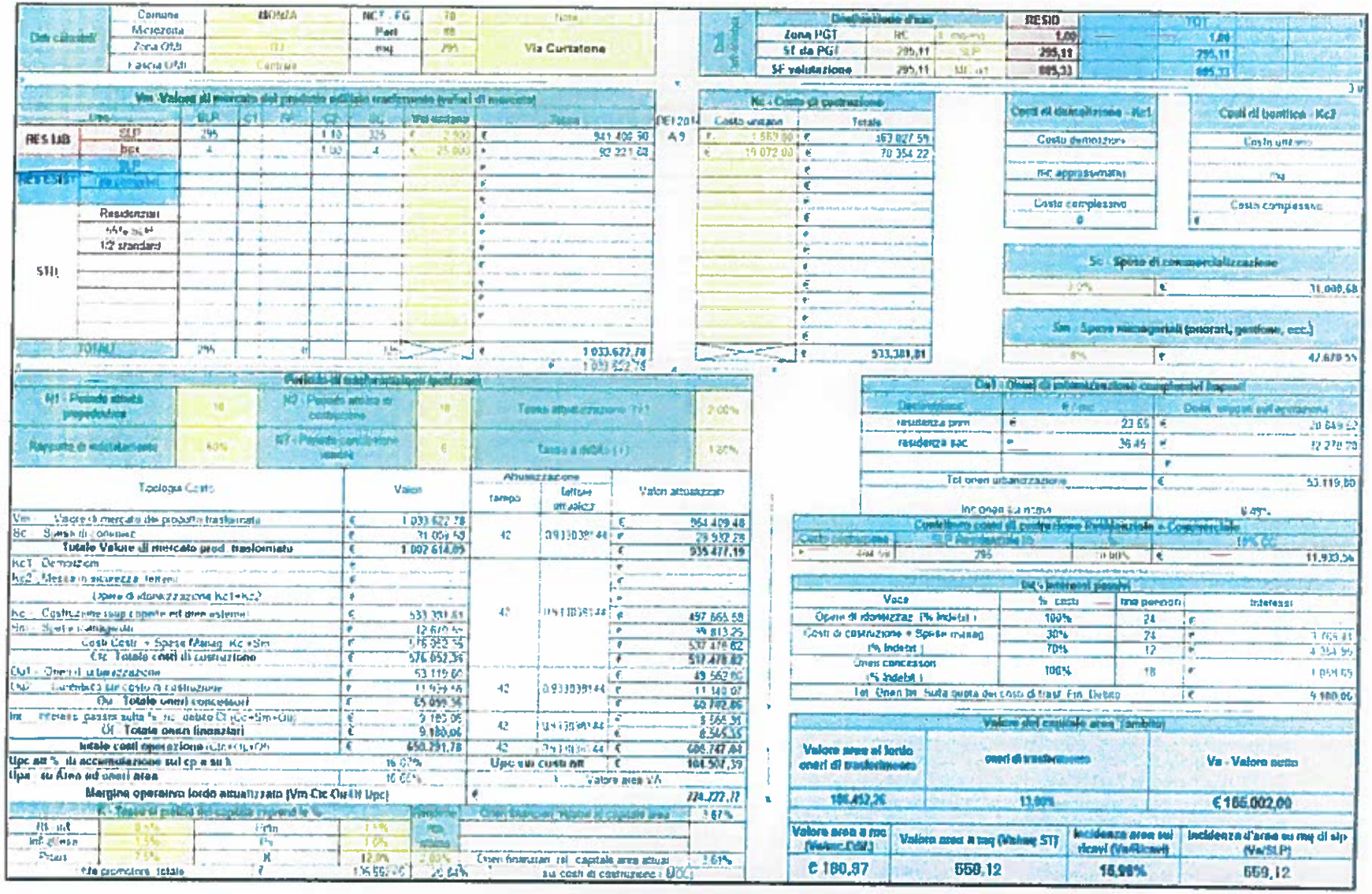
Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al **13%** del valore dell'area.

3.4.4 Determinazione del Valore di mercato della SLP residua edificabile

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo Excel strutturato come precedentemente relazionato e di seguito riportato, da cui risulta un valore della SLP residua edificabile pari ad € 165.002,00 ridotto del 50% per tenere conto delle problematiche progettuali, strutturali ed architettoniche derivanti dall'allocare una ulteriore SLP in un ambito già edificato.

Pertanto ne deriva un probabile valore di mercato della SLP residua edificabile pari ad € 82.501,00 che corrisponde al valore unitario di €/mq 279,56.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



Agenzia Entrate

Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza

Relazione di stima di immobile sito a Monza (MB) Via Cortazone n. 5

3.5 Determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima, determinato con il procedimento dell'MCA in € 858.394,76 al quale bisogna aggiungere il valore della SLP residua edificabile individuato con il criterio del Valore di Trasformazione in € 82.501,00, possa configurarsi in € 940.895,76 in c.t. **€ 941.000,00**.

3.6 Confronto con la precedente relazione di stima

La scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 1.594.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite, compresa la striscia di terreno oggetto di eventuale cessione separata, considerato a destinazione d'uso privata, in € 1.333.000,00 il più probabile valore di mercato se considerato a destinazione d'uso pubblica ed in € 35.700,00 il più probabile valore di mercato della striscia di terreno, importo da sottrarre ai precedenti qualora si fosse confermata la possibilità di cessione separata della stessa.

Come già accennato in Premessa, stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione) e la particolare congiuntura del mercato immobiliare, si è proceduto ad una nuova valutazione delle unità immobiliari in oggetto pervenendo ad un valore complessivo pari ad € 941.000,00.

Come si evince dal confronto dei risultati ottenuti per lo stesso bene vi è un sensibile abbattimento del valore complessivo, pari al 30% se considerato ad uso pubblico e pari al 41% se considerato ad uso privato.

Tale riduzione di valore è legata essenzialmente a 4 ordini di motivi dappresso esaminati:

✓*Mercato immobiliare di zona decrescente.*

A seguito della revisione generale degli ambiti territoriali (zone OMI) entro cui sono definite le quotazioni degli immobili effettuata nel 2014, del periodo di tempo intercorso (circa 7 anni) dalla precedente valutazione e la particolare congiuntura del mercato immobiliare, si è ritenuto opportuno analizzare l'andamento dei valori unitari medi del mercato residenziale all'interno della zona OMI di riferimento dell'immobile in valutazione.
Dall'analisi effettuata si è riscontrato un andamento negativo complessivo medio pari al -8,5% come meglio descritto nella successiva tabella.

Tipologia edilizia	Anno 2009 – zona OMI di riferimento B3	Anno 2017 – zona OMI di riferimento B3	Variazione media
	Valore unitario medio (€/mq)	Valore unitario medio (€/mq)	
Ville e villini ottimi	3.275,00	3.050,00	-7%
Ville e villini normali	2.525,00	2.275,00	-10%
Variazione media complessiva			**-8,5%**

✓*Peggioramento dello stato manutentivo dell'unità immobiliare in valutazione, così come emerso nel corso del sopralluogo svolto il 11/01/2018 da un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, passando da uno stato manutentivo discreto (sopralluogo del 05/05/2010) ad uno stato manutentivo scadente.*

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

✓*Incremento dei costi di costruzione.*

All'interno del Test di ammissibilità del procedimento comparativo dell'MCA utilizzato per determinare il valore unitario da attribuire alle unità immobiliari in valutazione, i valori unitari min. e max. del subject campione sono rispettivamente diminuiti e aumentati di €/mq 575,00, valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo.
Tale dato, relativo ai costi di costruzione delle superfici coperte, è dedotto dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2014" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.
Dall'analisi effettuata si è riscontrato un aumento di tale costo del circa 10% come meglio descritto nella successiva tabella.

Costo di costruzione unitario destinazione residenziale		
2017 (anno di rif. 2014)	**2010**	**Δ**
€/mq 1.307,00	€/mq 1.187,00	+10,11%

✓*Mutata situazione catastale e di consistenza a causa di frazionamento parte giardino*

L'analisi dei dati catastali ha riscontrato che, in data 12/05/2010 con protocollo n. 29117/2010, è stata effettuata una variazione per Divisione della particella 87 riducendo di fatto l'area adibita a giardino di pertinenza dell'unità immobiliare a destinazione residenziale e di conseguenza la sua consistenza complessiva alla quale è stato applicato il valore unitario di mercato stimato.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697421 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza – U.O. Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota n. 21100 del 31/05/2017, richiedeva la valutazione di un immobile di proprietà dell'Azienda richiedente, sito a Monza in Via Curtatone n. 6, ai fini di una eventuale alienazione del bene.

Corre l'obbligo di segnalare che la scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 1.594.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite, compresa la striscia di terreno oggetto di eventuale cessione separata, considerato a destinazione d'uso privata, in € 1.333.000,00 il più probabile valore di mercato se considerato a destinazione d'uso pubblica ed in € 35.700,00 il più probabile valore di mercato della striscia di terreno, importo da sottrarre ai precedenti qualora si fosse confermata la possibilità di cessione separata della stessa.

Stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione), la particolare congiuntura del mercato immobiliare, la variazione di oneri e costi e stato manutentivo, oltreché ai mutati quadri sia catastali che urbanistici, si procede ad una nuova valutazione dell'immobile in oggetto.

La valutazione in oggetto ha tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica, dello stato manutentivo complessivo dell'immobile rilevato attraverso sopralluogo esclusivamente esterno effettuato da un tecnico incaricato della scrivente Agenzia in data 11/01/2018 con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente.

La valutazione è stata effettuata pertanto in riferimento allo stato di fatto dei luoghi ed allo scopo per la quale è stata richiesta. Sin da ora si fa diniego di ogni altro uso.

Sulla base di tali dati e con riferimento agli schemi di calcolo allegati, quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato per i cespiti in esame possa configurarsi in **€ 941.000,00 (novecentoquarantunomila/00 euro)**.

Milano,

IL RESPONSABILE TECNICO
Giuseppina Vigna
(Firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
Ing. Antonio Peluso
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it