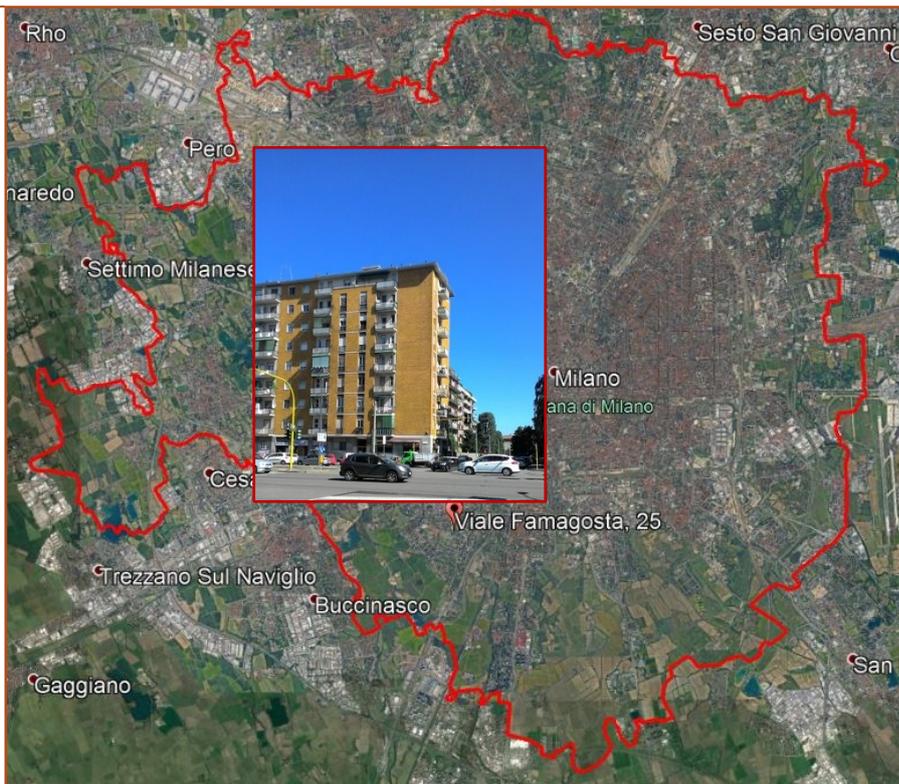


prot. n. 14391
AdC del 23.05.2019

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

oggetto

Stima valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale ubicato in milano (MI)
Identificato catastalmente con: fg. 544 - mapp. 460 - sub. 51
viale Famagosta, n°25



committente

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

AdC prot. n°14391 del 23.05.2019

Ns. prot. n°11306 del 16.04.2019

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

viale Famagosta, n°25

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	4
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	6
1.4 Utilizzo	7
1.5 Identificazione catastale.....	7
1.6 Consistenza	8
PARTE SECONDA.....	9
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	9
2.1 Quadro normativo vigente.....	9
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	9
2.3 Descrizione urbanistica	9
2.3.1 Generalità	9
2.3.2 <i>Descrizione urbanistica</i>	10
2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità	12
2.5 Contratti di locazione.....	12
2.6 Servitù e altri diritti reali	12
PARTE TERZA	12
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	12
3.2 Scopo della stima	14
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	14
3.3.1 Le compravendite in Italia	14
3.3.2 Indicatori di mercato	15

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare	15
3.4 Ricerche di mercato specifiche	16
3.5 Metodologia estimativa utilizzata	19
3.6 Approccio di mercato: procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	19
3.7 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables).....	20
3.8 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità.....	20
3.9 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione	21
3.10 Tabella dei Prezzi Impliciti	22
3.11 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati	23
3.12 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti	23
3.13 Determinazione del valore.....	26
4 CONCLUSIONI.....	26

Premessa

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°7444 del 16 aprile 2019 (ns. prot. n° 11306 del 16.04.2019) ha richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Milano (MI) – viale Famagosta, n°25. In data 23 maggio 2019 al prot. n° 14391 è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di seguito elencato:

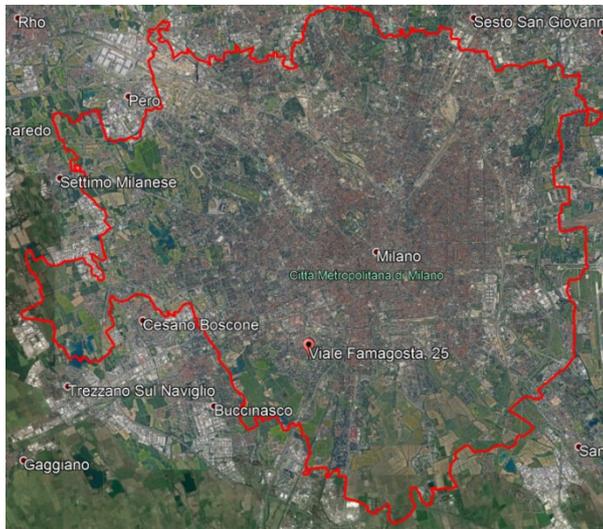
Comune	Foglio	Particella	Sub
Milano	544	460	51

In data 13 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza di un rappresentante di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno all'immobile in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale



Il compendio di cui fa parte il cespite in esame, è ubicato in viale Famagosta al n°25. Detto viale ubicato nella zona sud-ovest della zona urbanizzata del comune di Milano collega piazzale Carrara a piazza Miani attraversando i quartieri residenziali Torretta, Barona e Moncucco. Si tratta di un viale ad alta intensità di traffico percorribile nei due sensi di marcia. La zona inoltre è facilmente accessibile con i mezzi pubblici. La fermata della linea 2 della MM dista solo poche centinaia di metri dal cespite in valutazione. La linea 95 garantisce i collegamenti di superficie con il resto della città. La zona inoltre è dotata di tutti i servizi essenziali.



1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, edificato nella seconda metà degli anni '60, è composto da un corpo di fabbrica che si eleva per 9 piani fuori terra più il piano solaio. L'edificio ha pianta rettangolare ed ha destinazione prettamente residenziale tranne al piano terra dove trovano spazio varie attività commerciali, è caratterizzato da facciate in mattoni a vista sulla quale si aprono ampie finestre e si affacciano a sbalzo i balconi. Il portone d'ingresso, che da su viale Famagosta, in alluminio e vetro introduce, superando un dislivello di qualche decina di centimetri salendo alcuni gradini, nell'androne comune da cui si dipartono le rampe di scale che portano ai piani superiori ed in cui trova spazio l'ascensore. Al piano sottotetto trovano spazio i ripostigli abbinati alle unità immobiliari. Le facciate e le parti comuni, al momento del sopralluogo, risultano in normale stato di manutenzione e conservazione in considerazione della vetustà del fabbricato. Lo stabile è dotato di portineria.

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

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

La dotazione impiantistica è la seguente:

- Impianto elettrico;

- Impianto di riscaldamento;
- impianto idrico-sanitario.



Vista da viale Famagosta



Particolare dell'ingresso



Androne comune



Videocitofono

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in valutazione è situata al terzo piano di un edificio che si eleva per nove piani fuori terra. È costituita da un ampio ingresso con disimpegno, un breve corridoio, due camere, sala, cucina, bagno e un balconcino. Completa la proprietà il ripostiglio posto al piano nono sottotetto. L'appartamento, biesposto, affaccia prevalentemente a sud su viale Famagosta, con affaccio secondario verso est.

Rilievi fotografici:



Ingresso



Corridoio-Disimpegno



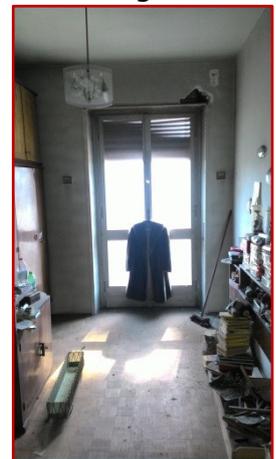
Bagno



Sala



Cucina



Camera

Rilievi fotografici:



Camera



Particolare della sala

1.4 Utilizzo

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è attualmente libera da persone.

1.5 Identificazione catastale

L'immobile all'attualità risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano con gli identificativi di seguito riportati:

N.C.E.U. : Comune di Milano

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
544	460	51	A03	5	5
Intestazione: ASSOCIAZIONE DELLA CROCE ROSSA ITALIANA con sede in ROMA c.f.:13669721006 - Proprieta' per 1/1					

Estratto di mappa comune di Milano foglio 544 mappale 460



1.6 Consistenza

Superficie commerciale

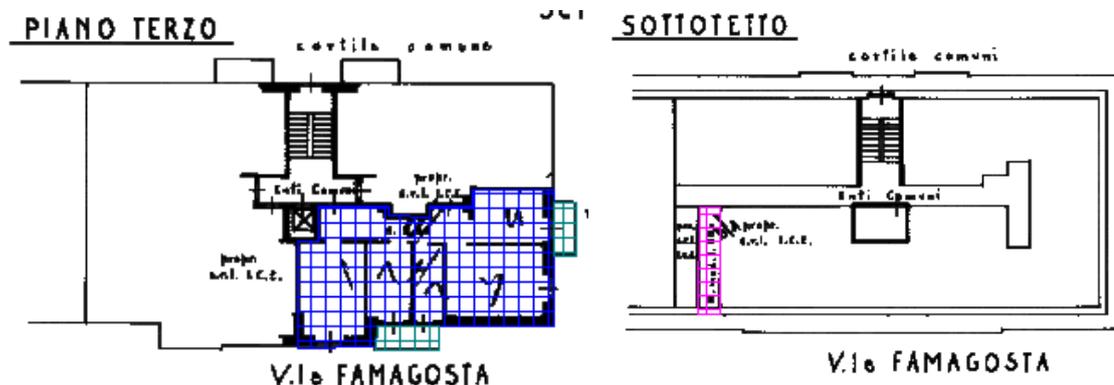
Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98.

Criteri Generali

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

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

Comune	Categoria catastale		Foglio	Mappale	Subalterno
Milano	A03		544	460	51
Tipologia Poligono	Superficie totale(*) m ²	Superficie da ragguagliare m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"	77	77	1	77,00	Superfici principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)
Poligono "B"	0	0	0,50	0,00	Superfici accessorie direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)
Poligono "C"	7	7	0,25	1,75	Superfici accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)
Poligono "D"	8	8,00	0,30	2,40	Balconi terrazzi e simili comunicanti
		0,00	0,10	0,00	
Poligono "E"	0	0,00	0,15	0,00	Balconi terrazzi e simili NON comunicanti
		0,00	0,05	0,00	
Poligono "F"	0	0,00	0,10	0,00	Aree scoperte o assimilabili
		0,00	0,02	0,00	
(*) Superficie Totale Ragguagliata				81	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
(**) Fonte: planimetria catastale					



PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

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

2.2 Applicazione di norme cogenti

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

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Milano, strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi. Il Consiglio Comunale, con delibera n. 16 nella seduta del 22 maggio 2012, ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i."

A far tempo dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni. Gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

I principi sui quali si muove il PGT sono:

- l'indifferenza delle destinazioni d'uso per la quale in quasi tutte le zone è possibile insediare qualsiasi destinazione;
- la mobilitazione dei diritti edificatori che non restano fissi sui terreni che le producono e diventano appunto mobili e trasferibili;

- la perequazione, infatti in quasi tutte le zone edificabili, pur con qualche eccezione, viene uniformato l'indice di edificazione pari a 0,35 m²/m². Meccanismi diversi, improntati alla sussidiarietà e alla premialità (housing sociale, partecipazione attiva e caratteristiche progettuali bioclimatiche ed energetiche), aiutano ad incrementare questo indice edificatorio fino a poter superare gli indici del precedente PRG. Tali bonus volumetrici possono essere realizzati sul lotto o commercializzati e trasferiti.

2.3.2 Descrizione urbanistica

Il PGT si compone dei seguenti elementi:

- Documento di piano
- Piano delle regole
- Piano dei servizi

Il Documento di piano (Dp) delinea le strategie, gli obiettivi e le azioni finalizzate al raggiungimento dello sviluppo sociale, economico e infrastrutturale, salvaguardando nel contempo le risorse naturali e con una attenzione anche al contesto sovra-comunale.

Il Piano dei servizi (PdS) delinea i servizi (alla persona, sociali, culturali) presenti sul territorio, analizzandone la quantità e la qualità rispetto alla popolazione residente. Stabilisce una relazione con il Piano triennale delle opere pubbliche.

Il Piano delle regole (PdR) traduce in norma concreta i principi generali di sviluppo espressi nel documento di piano.

Piano delle regole (PdR)

Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nella Tav. R.01 - *Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica* - e nella Tav. R.02 - *Indicazioni morfologiche* -, che sono articolati in:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) e Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU).

Piano delle Regole - Tavola R.01 - Ambiti territoriali omogenei



TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)



Nello specifico l'immobile oggetto di stima è collocato all'interno del Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF) disciplinato dall'art. 2.1.a.ii:

art. 2 Ambito di applicazione

1. Il Piano delle Regole:

a. individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nella Tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica - e nella Tav. R.02 - Indicazioni morfologiche -, che sono articolati in:

i. Nuclei di Antica Formazione (NAF);

ii. Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:

- Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR);
- Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU).

Piano delle Regole - Tavola R.02 – Indicazioni morfologiche



ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo II)

 Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2)

 Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (il) (Art. 17.2.a)

 Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 17.2.b)

art. 17 Disciplina

1. La tav. r.02 – Indicazioni morfologiche – del Piano delle regole identifica e disciplina gli aru.
2. Per gli aru, valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella tav. r.02 – Indicazioni morfologiche:
 - a. allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (il). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde;
 - c. realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire una maggior permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti ed il collegamento con gli spazi pubblici. I passaggi in questione concorrono al rispetto del rapporto di copertura. Nel caso di realizzazione degli interventi su più lotti, tali passaggi devono essere orientati in modo da rendere effettiva l'attraversabilità del tessuto. L'orientamento da privilegiare nella realizzazione

di tali passaggi è indicato nella tav. r.02 – Indicazioni morfologiche - del Piano delle regole. Nei titoli abilitativi deve essere prevista la modalità di apertura all'uso pubblico.

3. resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, qualora l'intervento si discosti dalle previsioni dei precedenti commi, secondo le disposizioni del titolo i delle presenti norme.
4. nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 11, comma 1, lettera d), l'intervento è subordinato a pianificazione attuativa.

2.4 Titoli edilizi abilitativi e Certificazioni di conformità

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

2.5 Contratti di locazione

L'immobile in esame attualmente risulta libero.

2.6 Servitù e altri diritti reali

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

Parte Terza

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

l'**approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita d'immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

l'esistenza di beni simili al bene da stimare;

la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore

equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;

il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile situato in Milano (MI), viale Famagosta, n°25.

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

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

3.3.1 Le compravendite in Italia

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

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

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

unità residenziali compravendute. L'abitazione scambiata nel trimestre ha una superficie media di circa 106 m², valore sostanzialmente analogo a quello registrato nell'analogo trimestre del 2017.

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

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

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

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

3.3.2 Indicatori di mercato

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

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

Comune: MILANO

Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica	Zona: D21	Microzona: 43
Descrizione: BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	1400	2000	L	0,2	0,2	L	5,3	5,5	F		
Abitazioni civili	O		2500	3500	L	0,8	13,8	L	4,7	4,7	F	28	37
Abitazioni civili	N	P	1050	2500	L	7,5	0,5	L	4,0	4,0	F	28	37
Abitazioni di tipo economico	O		1000	2400	L	0,8	8,8	L	4,3	4,4	F		
Abitazioni di tipo economico	N	P	1550	1000	L	5,3	0,0	L	4,1	4,2	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1100	1800	L	0,0	10	L	7,2	0,7	F		
Magazzini	N	P	400	550	L	2,5	3,5	L	7,5	7,0	F		

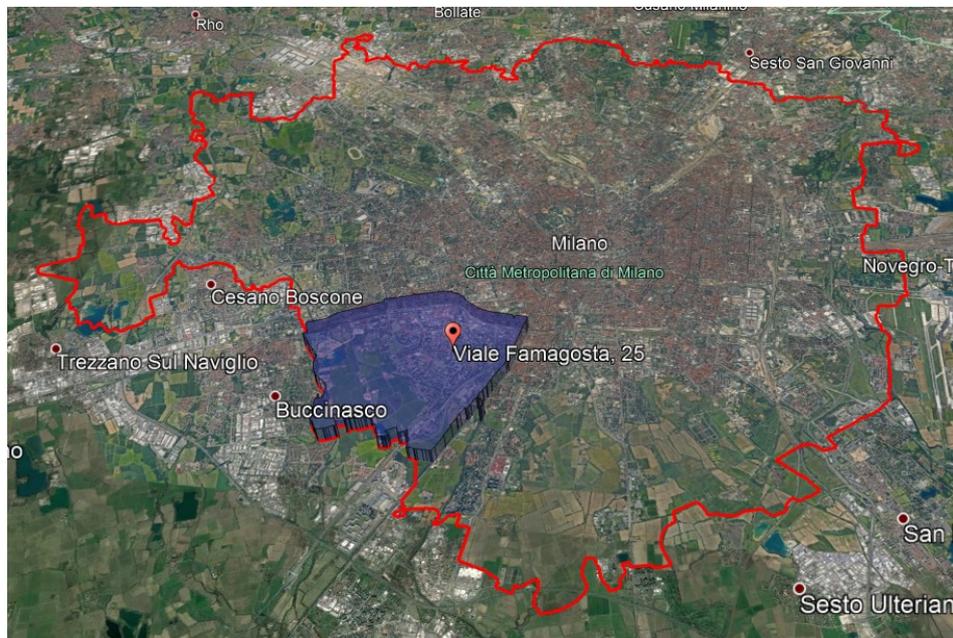
Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1400	1850	L	7,2	0	L	0,2	5,8	F	25	32
Uffici strutturati	O	P	1700	2100	L	0,5	12	L	0,7	0,0	F	25	20

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	O	P	800	050	L	4,8	0	L	7,2	7,0	F	23	24
Capannoni industriali	O	P	800	050	L	4,0	0	L	0,0	7,0	F		
Laboratori	N	P	800	1000	L	4,5	0	L	0,8	7,2	F		

Inquadramento zona OMI - D21



3.4 Ricerche di mercato specifiche

Sono state eseguite specifiche indagini di mercato volte all'individuazione di beni simili idonei alla comparazione. Si riportano di seguito le risultanze:

COMPRAVENDITE

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto:		atto notaio: MTRPQL51E04A149E rep:138914/34578	
Prezzo (€):		233.000,00	
Data dell'atto:		10/09/2018	
Comune:		Milano	
Zona OMI:		D21	
Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	
	Numero civico	7	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	544	
	Particella	466	
	Subalterno	7	
Categoria		A03	
Ulteriori informazioni:		-	



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto:		atto notaio: CTTFNC78B66L175M rep:3843/2786	
Prezzo (€):		165.000,00	
Data dell'atto:		26/01/2018	
Comune:		Milano	
Zona OMI:		D21	
Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	
	Numero civico	23	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	544	
	Particella	460	
	Subalterno	27	
Categoria		A03	
Ulteriori informazioni:		-	



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto:		atto notaio: TRMGPP64P07B429P rep:19419/7707	
Prezzo (€):		190.000,00	
Data dell'atto:		29/03/2018	
Comune:		Milano	
Zona OMI:		D21	
Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	
	Numero civico	21	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	544	
	Particella	459	
	Subalterno	69	
Categoria		A03	
Ulteriori informazioni:		-	



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto:		atto notaio: DMRRNN60P59C351F rep:25695/18541	
Prezzo (€):		180.000,00	
Data dell'atto:		29/01/2018	
Comune:		Milano	
Zona OMI:		D21	
Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	
	Numero civico	19	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	544	
	Particella	459	
	Subalterno	10	
Categoria		A03	
Ulteriori informazioni:		-	



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto:		atto notaio: DMRPLA67P01F839P rep:124073/36084	
Prezzo (€):		220.000,00	
Data dell'atto:		19/01/2018	
Comune:		Milano	
Zona OMI:		D21	
Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	
	Numero civico	21	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	544	
	Particella	459	
	Subalterno	22	
Categoria		A03	
Ulteriori informazioni:		-	

Le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

3.5 Metodologia estimativa utilizzata

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

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

Il procedimento comparativo pluriparametrico, è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra

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

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

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

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

3.8 Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

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

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

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

$$K_e = V_{OMI_{es}} / V_{OMI_{ec}}$$

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

$$K_e = V_{OMI_{zs}} / V_{OMI_{zc}}$$

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

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

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

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

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

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

3.9 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

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

Tabella delle caratteristiche

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

CARATTERISTICHE					
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente)	tipologia sottozona	zona comparabile	
			degradata	0	
			normale	1	
			ricercata	2	
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0	
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2	
	C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0	
			normale	1	
			ottimo	2	
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata			
	C ₅₋₁₂	livello di piano - ascensore	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore
			0 seminterrato	0	0
			1 terra	3	3
			2 rialzato	5	5
			3 primo	6	6
			4 secondo	7	5
			5 intermedio	8	7 - n
			6 ultimo	9	8 - n
	7 attico	13	12 - n		
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1	
			Est / Ovest	2	
			Sud - Est / Sud - Ovest	3	
			Sud	4	
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0	
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2	
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	
			normale	1	
ottimo			2		
C ₉	qualità distributiva	scadente	0		
		normale	1		
		ottimo	2		
C ₁₀	numero di affacci	1	1		
		2	2		
		3	3		
		4	4		
		>4	5		
C ₁₁	numero bagni	1	1		
		2	2		
		>2	3		

3.10 Tabella dei Prezzi Impliciti

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

3.11 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

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

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

3.12 Tabelle di calcolo – sintesi contenuti

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

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

Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Viene poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

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

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

Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita atto notaio: MTRPOL51E04A149E rep.138914/34578	Compravendita atto notaio: CTTFNC70B66L175M rep.3843/2786	Compravendita atto notaio: TRMGP64P07B429P rep.19419/7707	Compravendita atto notaio: DMRRN00P59C351F rep.25695/18541	Compravendita atto notaio: DMRPLA67P01F839P rep.124073/36084				
	Prezzo o valore assunto (€)	233.000,00	165.000,00	190.000,00	180.000,00	220.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018			2°/2018	
	Comune	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano			Milano	
	Indirizzo	Toponimo	viale Famagosta	viale Famagosta	viale Famagosta	viale Famagosta	viale Famagosta			viale Famagosta
		Numero civico	7	23	21	19	21			25
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-			-
		Foglio	544	544	544	544	544			544
		Part.ile	466	460	459	459	459			460
		Subalterno	7	27	69	10	22			53
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D21	D21	D21	D21	D21			D21	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00			
		Massimo €/m ²	2.500,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00			
	Valori all'epoca della stima: 2°/2018	Minimo €/m ²	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00			1.950,00
Massimo €/m ²		2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00			2.500,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 86,00	Superficie in m ² 72,00	Superficie in m ² 69,00	Superficie in m ² 87,00	Superficie in m ² 84,00			Superficie in m ² 81,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			Civile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale	
	Livello di piano dell'uiu	secondo senza	intermedio con ascensore	intermedio con ascensore	Primo	intermedio con ascensore			intermedio con ascensore	
	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	S	S	S	S			S	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale	
	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	Scadente	Normale	Scadente	Normale			Scadente	
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale	
	Numero di affacci	Due	Due	Due	Due	Due			Due	
	Numero VC	Due	Uno	Uno	Uno	Uno			Uno	
	Ascensore	Assente	Presente	Presente	Presente	Presente			Presente	

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ ¹ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		D21	D21	D21	D21	D21	D21
Prezzo rilevato (€)		233.000,00	165.000,00	190.000,00	180.000,00	220.000,00	$V_{min} \cdot min = \text{lm}^2$ 1.950,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		1/2018	1/2018	1/2018	1/2018	$V_{min} \cdot max = \text{lm}^2$ 2.500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		2.175,00	2.175,00	2.175,00	2.175,00	$C' (\text{lm}^{-1})$ (da scadente a normale) 575,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)		1,02	1,02	1,02	1,02	$C' (\text{lm}^{-1})$ (da normale a ottimo) 575,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		2.225,00	2.225,00	2.225,00	2.225,00	Epoca stima: 2/2018
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)		1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = lm^2 (zona ed epoca subject) 2.225,00
Consistenza ragguagliata STCi (mq)		86	72	69	87	84	81
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		2.709,30	2.291,67	2.753,62	2.068,97	2.619,05	Prezzo min. ammissibile = lm^2 ($V_{min} \cdot min \cdot C'$) 1.375,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x k x kl (€/mq)			2.344,35	2.816,92	2.116,53	2.679,26	Prezzo max. ammissibile = lm^2 ($V_{min} \cdot max \cdot C'$) 3.075,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			168.793,10	194.367,82	184.137,93	225.057,47	p'c min = € 2.116,5
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	SI	SI	

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	86,00	Superficie in m ²	72,00	Superficie in m ²	69,00	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	84,00			Superficie in m ²	81,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00			Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00			Civile	1,00								
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00			Normale	1,00								
c5	Livello di piano dell'uiu	secondo senza ascensore	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Primo	6,00	Intermedio con ascensore	8,00			Intermedio con ascensore	8,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00			S	4,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00			Normale	1,00								
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Scadente	0,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00			Normale	1,00								
c10	Numero di affacci	Due	1,00			Due	1,00								
c11	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00			Uno	0,00
c12	Ascensore	Assente	0,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00			Presente	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmn	€/m ²	1,00	2.116,53	2.116,53	2.116,53	2.116,53	2.116,53
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	23.300,00	16.879,31	19.436,78	18.413,79	22.505,75
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	4,5%	10.485,00	7.595,69	8.746,55	8.286,21	10.127,59
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	225	18.225,00	18.225,00	18.225,00	18.225,00	18.225,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,6%	8.388,00	6.076,55	6.997,24	6.628,97	8.102,07
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	1,7%	3.961,00	2.869,48	3.304,25	3.130,34	3.825,98
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	2,6%	6.058,00	4.388,62	5.053,56	4.787,59	5.851,49
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	575	46.575,00	46.575,00	46.575,00	46.575,00	46.575,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	1,8%	4.194,00	3.038,28	3.498,62	3.314,48	4.051,03
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	1,7%	3.961,00	2.869,48	3.304,25	3.130,34	3.825,98
c11	Numero WC	Kc11XPci	€	8,6%	20.038,00	14.516,21	16.715,63	15.835,86	19.354,94
c12	Ascensore	Kc12XPci	€	10,1%	23.533,00	17.048,10	19.631,15	18.597,93	22.730,80

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-5,00	-10.582,64	3,00	19.048,75	12,00	25.398,34	-6,00	-12.698,17	-3,00	-6.349,58		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	3,00	25.164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	13.257,93	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	3,00	11.883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Stato manutentivo dell'uiu	-2,00	-93.190,00	0,00	0,00	-1,00	-46.575,00	0,00	0,00	-1,00	-46.575,00		
c9	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c11	Numero WC	-1,00	-20.038,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c12	Ascensore	1,00	23.533,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
Σ ΔP _i			-63.190,64		19.048,75		-21.176,66		558,76		-52.924,58		
P _c			233.000,00		168.793,10		194.367,82		184.137,93		225.057,47		
P _c + Σ ΔP _i			169.809,36		187.841,85		173.191,15		184.696,69		172.132,89		
1 ^a SINTESI													
P _c corretto			2.096,41		2.319,04		2.138,16		2.280,21		2.125,10	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	2.191,78
Δ _{medio} %			-4,35%		5,81%		-2,45%		4,03%		-3,04%	% di scostamento accettato	10%
Esito 1 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)	177.534,18

3.13 Determinazione del valore

Per quanto calcolato ed esposto, si ritiene che il più probabile valore² di mercato della piena proprietà dell'immobile "libero" oggetto di stima, espresso in cifra tonda, risulta essere pari a euro 177.000,00.

4 CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A. (di seguito "Ente-CRI"), con nota prot. n°7444 del 16 aprile 2019 (ns. prot. n°11306 del 16.04.2019) ha

² Valore arrotondato per difetto in c.t.

richiesto la perizia di stima concernente il più probabile valore di mercato dell'immobile situato in Milano (MI) – viale Famagosta, n°25. In data 23 maggio 2019 al prot. n° 14391 (rif. ns. prot. n° 11306 del 16.04.2019) è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente-CRI" per la fornitura del servizio di valutazione richiesto. Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, dell'immobile di cui in premessa.

In data 13 giugno 2019 lo scrivente Ufficio tramite suoi tecnici, in presenza di un rappresentante di "Ente-CRI", ha proceduto al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile in valutazione.

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

Limiti della presente valutazione:

- a) Il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale;
- b) L'immobile in esame è stato valutato in "scadente" stato manutentivo e conservativo, non gravato da vincoli legali e ipotecari;
- c) Si è considerato l'immobile libero da affittanze;
- d) La scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche, autorizzative e impiantistiche prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come perfettamente regolari;
- e) Non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento;
- f) Il valore di mercato indicato nella presente relazione di stima è riferito all'attualità (luglio 2019);
- g) Qualunque cambiamento delle condizioni al contorno comporteranno una revisione della perizia al fine di valutarne gli eventuali effetti sul valore.

L'uso della presente relazione è strettamente legato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta. Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo dell'unità immobiliare in valutazione sia pari, in c.t., a euro **177.000,00** (diconsi euro centosettantasettemila/00) – valore unitario 2.191,00 €/mq.

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppina Vigna)
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
(Gianluca Salamone)
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente