Direzione Regionale Lombardia
Direzione Provinciale di Pavia - Ufficio Provinciale – Territorio
Via Defendente Sacchi 6 - 27100 Pavia tel. 0039(0382)1800111 fax 0382-1800485- e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Protocollo 42759
del 27/05/2019

oggetto

Stima beni immobili posti in Comune di Mortara
Via Belvedere, 4 e C.so Torino, 78

committente

ENTE STRUMENTALE alla CROCE ROSSA ITALIANA in L.c.a.
Via Toscana n. 12– 00187 Roma– tel.06.47591– fax: 06.44244534
E-mail: entecri@cert.entecri.it

Incarico n. 42759 del 27/05/2019

Relazione di stima immobili siti in Mortara
Via Belvedere, 4 e C.so Torino 78

INDICE

PREMESSA 2

1 Descrizione generale del bene 3
1.1 Analisi del contesto locale 3
1.2 Caratteristiche delle unità immobiliari 5
1.3 Dati catastali 9
1.4 Identificazione catastale 9
1.5 Consistenza 9
1.6 Coerenze 10

PARTE SECONDA 11

2 Descrizione tecnico-legale del bene 11
2.1 Analisi urbanistica 11
2.2 Certificazioni di conformità 13
2.3 Contratti di locazione 14
2.4 Provenienza 14
2.5 Servitù e altri diritti reali 14

PARTE TERZA 14

3 Processo di valutazione 14
3.1 Criteri e metodologie estimative 14
3.2 Scopo della stima 16
3.3 Scelta della metodologia di stima 16
3.4 Analisi del mercato immobiliare 16
3.5 Metodologia di stima – Esposizione del procedimento 21
3.5.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) 22
3.5.2 Valore di mercato dell'abitazione 23
3.5.3 Valore di mercato del box 42
3.5.4 Determinazione del valore di mercato dell'appartamento e del box: 60

CONCLUSIONI 60

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

PREMESSA

In data 27 maggio 2019 con prot. 42759, l'Agenzia delle Entrate (DP Pavia) ha sottoscritto Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare a titolo oneroso con l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A., per la stima di beni immobili (abitazione e box) siti nel Comune di Mortara.

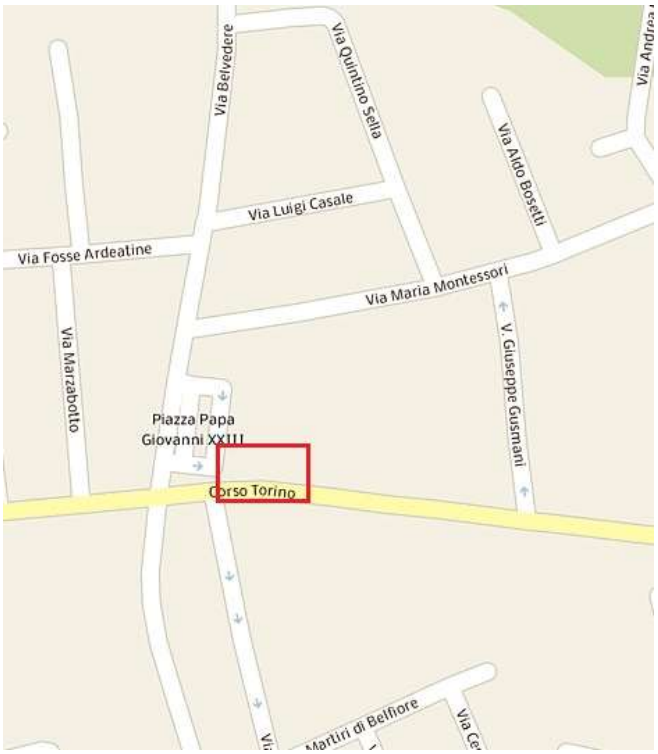
La stima è finalizzata alla quantificazione del valore dei beni per l'inserimento nel piano di alienazione di alcuni beni immobili, rientranti nel proprio patrimonio disponibile.

A tal proposito si è eseguito sopralluogo l' 08 agosto 2019, alla presenza della Sig.ra Serafini Stefania, con l'incarico di rappresentare la proprietà e del Geom. Varotto Michela , in qualità di amministratore condominiale, al fine di condurre una ricerca della corrispondenza catastale e un'analisi di mercato i cui esiti, riscontrabili nella presente relazione, hanno dettagliatamente evidenziato lo stato di fatto e di diritto dei beni e la situazione del mercato di riferimento.

Si è, inoltre, durante il sopralluogo, provveduto ad acquisire documentazione fotografica.

La documentazione riguardante la destinazione urbanistica e lo stralcio delle norme tecniche di attuazione sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara.

La stima riguarda un'abitazione, con accesso dal civico 4 di via Belvedere e con affaccio su Piazza Papa Giovanni XXIII, ed un box a cui si accede dall'area cortilizia con ingresso dal passo carraio civico 78 di C.so Torino.



Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

1 Descrizione generale del bene

1.1 Analisi del contesto locale

Mortara è un comune della Lomellina di circa 15.355 abitanti (dati forniti dal Comune), che si estende nella zona nord-ovest del territorio della provincia di Pavia, quasi a confine con il Comune di Vigevano, dai cui dista km 13, mentre dista circa 40 km da Pavia, 26 Km da Novara, 42 Km da Vercelli e 60 Km da Milano.

È un comune prettamente a vocazione agricola, con piccoli insediamenti commerciali/artigianali, ed è un punto di snodo infrastrutturale molto importante.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano in prossimità di Piazza Papa Giovanni XXIII, zona periferica nell'ambito del territorio comunale, a circa 1300 mt. a ovest dal centro storico.

La zona è urbanizzata e caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, con alcune piccole realtà commerciali; si contraddistingue per la presenza di costruzioni realizzate intorno agli anni 60/70.

Facciata prospiciente Piazza Giovanni XXIII

Facciata prospiciente CORSO TORINO

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

1.2 Caratteristiche delle unità immobiliari

Si precisa che l'abitazione insiste sulla particella 1152 e il box sulla particella 1150, entrambe del foglio 16 del comune di Mortara.

Il complesso immobiliare, che comprende le unità oggetto di valutazione, è stato realizzato alla fine degli anni 60.

1.2.1 Abitazione fg. 16 particella 1152 sub.5

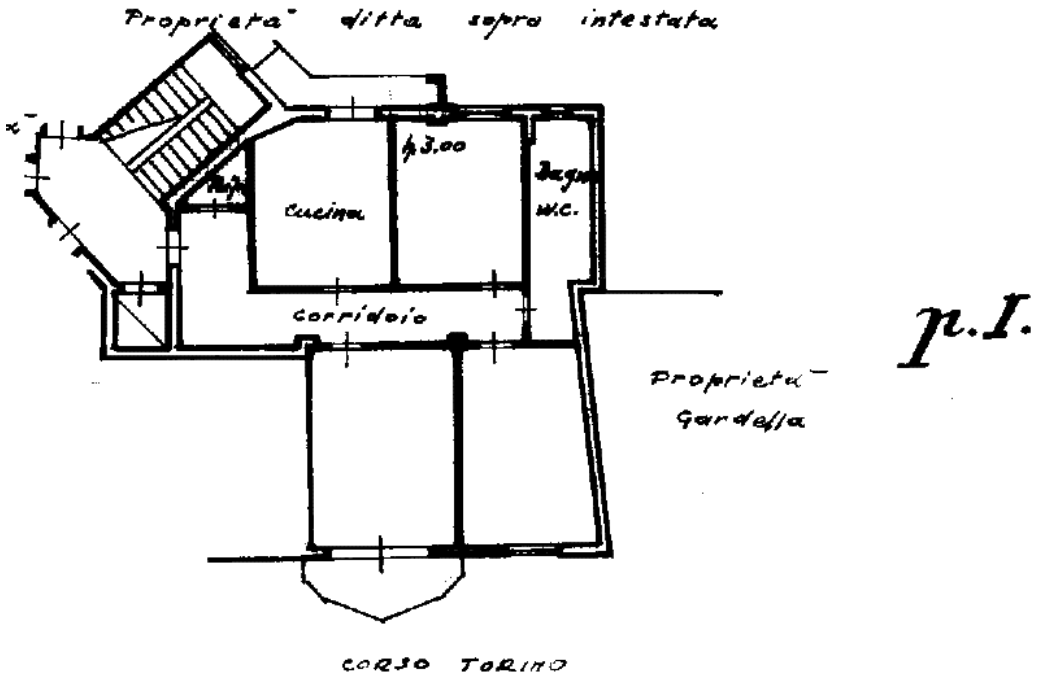
Il corpo di fabbrica principale, denominato "*condominio Anna*", si sviluppa su sette piani fuori terra, più uno interrato.

Ha una struttura in c.a. con tamponatura in muratura, finita con intonaco civile tinteggiato, ad eccezione delle facciate del piano terreno che danno su Piazza Papa Giovanni XXIII e su C.so Torino, che sono rivestite di marmo.

La copertura è a tetto con tegole, infissi di legno con tapparelle in PVC e zanzariere, portone d'ingresso in alluminio, ringhiere di ferro ai ballatoi e vano scala in marmo. Il condominio è provvisto d'ascensore.

All'unità abitativa si accede dal civico 4 di Piazza Papa Giovanni XXIII e si trova al primo piano alla sinistra del vano scala.

E' costituita da ingresso/corridoio, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere e due balconi. La superficie ragguagliata è di circa mq. 114 (cantina compresa) e altezza di mt. 3,00;



I pavimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, in scaglie di marmo nel soggiorno e in parquet nelle camere da letto.

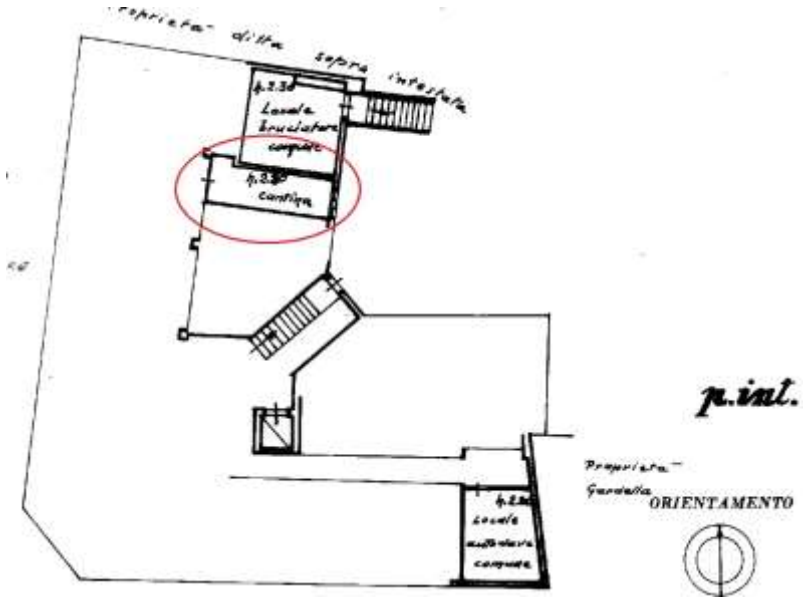
Le pareti sono tutte tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e cucina, che presentano un parziale rivestimento in ceramica; gli infissi interni sono di legno tamburato color noce con vetratura mentre quelli esterni, anch'essi di legno, sono senza isolamento termico. Le tapparelle sono in PVC e la porta d'ingresso è blindata. Sono state applicate zanzariere sugli infissi esterni, il riscaldamento è autonomo, l' impianto elettrico e l' impianto gas sono privi di dichiarazione di conformità.

L'unità si affaccia sia su C.so Torino sia sull'area cortilizia della particella 1152 e complessivamente si presenta in buono stato di conservazione.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Completa l'unità una cantina posta al piano seminterrato di circa mq. 12 e altezza di mt. 2,30, con pareti in muratura, pavimentazione in battuto di cemento, porta in lamiera e due finestre con affaccio sull'area cortilizia. Il tutto in normale stato di conservazione.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



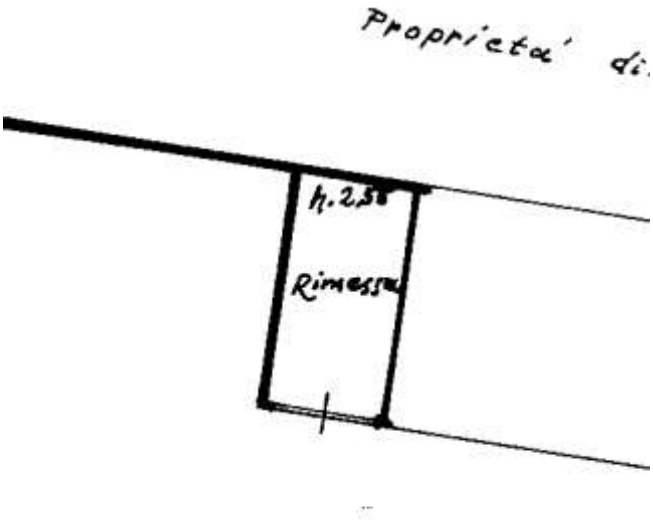
1.2.2 Box fg. 16 particella 1150 sub.1

Il box, così come in precedenza detto al paragrafo 1.1, è situato all'interno dell'area cortilizia cui si accede dal passo carraio al civico 78 di C.so Torino e costituisce insieme ad altri 9 (nove) box la particella 1150.

Il corpo di fabbrica, esclusivamente destinato a box, ha una struttura in muratura e si sviluppa su un piano fuori terra. Le pareti sono finite con intonaco civile, la copertura è piana ed è rivestita con guaina di materiale bituminoso, la pavimentazione è in battuto di cemento e la porta è basculante in lamiera. L'unità è priva d'impianto d'illuminazione e complessivamente si presenta in normale stato di conservazione.

La superficie commerciale è di circa mq. 12,80 e l'altezza di mt. 2,55.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



1.3 Dati catastali

I beni oggetto di valutazione sono censiti con i seguenti dati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (m^2)	Reddito
16	1152	Ente urbano	684,00	//
16	1150	Ente urbano	157,00	//

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
16	1152	5	1 – S1	A/3	3	5 vani	€ 335,70
16	1150	1	T	C/6	2	11 mq	€ 28,97

1.4 Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione sono catastalmente intestati alla ditta:

Ente Strumentale alla croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma– c.f. 01906810583 – Proprietà per 1/1.

1.5 Consistenza

La consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima è stata valutata secondo i criteri definiti dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

L'unità di misura scelta è il metro quadro, con arrotondamento all'unità.

Per lo sviluppo della consistenza sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici presenti nella banca dati catastale (planimetrie).

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Consistenza abitazione Fg. A/16 mapp. 1152 sub. 5

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Ragguaglio	Sup. Ragguagliata mq.
Locali principali e accessori diretti P1	108,58	1	108,58
Balcone P1	9,00	0,30	2,70
Accessori indiretti piano S1 (cantina)	12,00	0,25	3,00
Totale			114,28 in c.t. **114,00**

Consistenza box Fg. A/16 mapp. 1150 sub. 1

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Ragguaglio	Sup. Ragguagliata mq.
Locali principali PT	12,80	1	12,80
Totale			12,80 in c.t. **13,00 ***

*la visura catastale, alle voci "Consistenza" e "Superficie catastale",riporta una consistenza pari a m^2 11, mentre prendendo a riferimento la planimetria catastale la superficie lorda (muri compresi) è pari a m^2 12,80.

1.6 Coerenze

Le coerenze dell'intero compendio, con riferimento alla mappa del Catasto Terreni sono:

Comune di Mortara Fg. 16 mappali 1150-1152

Nord - p.lle 1154 – 1156
Est - p.lle 1463, 1151, 1461 e 965
Sud - C.so Torino
Ovest - p.lla 558 e con distacco Piazza Papa Giovanni XXIII

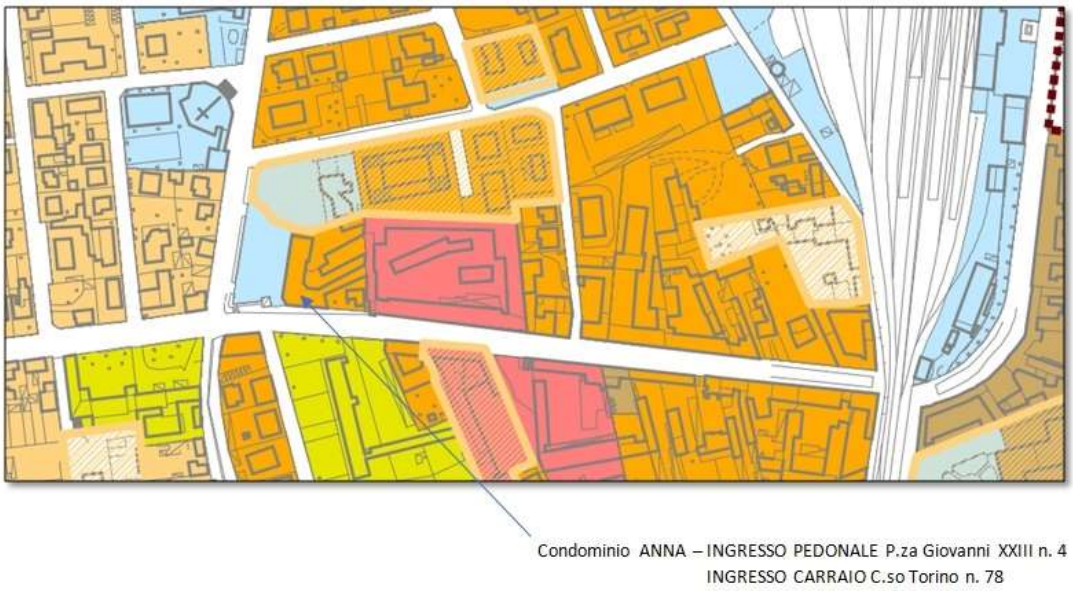
PARTE SECONDA

2 Descrizione tecnico-legale del bene

2.1 Analisi urbanistica

Il Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Mortara, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 10 ottobre 2011, prevede che l'area su cui insistono i fabbricati in oggetto, ricada nel *tessuto residenziale a media densità*, disciplinata dagli art. 25-26-27-28.

COMUNE DI MORTARA ESTRATTO PGT



Art. 25 - TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

01 I Tessuti residenziali consolidati comprendono le parti del territorio edificato, con l'esclusione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), in cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse.

02 I Tessuti residenziali consolidati sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia d'impianto e per densità edilizia, e si articolano come segue:

- Tessuti residenziali ad alta densità;
- Tessuti residenziali a media densità;
- Tessuti residenziali a bassa densità;
- Tessuti residenziali diffusi.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Inoltre, all'interno dei Tessuti elencati, con apposita campitura, sono individuati le Aree dei tessuti residenziali consolidati soggette a Permesso di costruire convenzionato.

Art. 26 - FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

01 Gli interventi edilizi e urbanistici consentiti nei Tessuti residenziali consolidati perseguono le seguenti finalità:

- riqualificare il patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare le mutate esigenze della popolazione insediata, migliorandone contemporaneamente l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico al fine di perseguire l'interesse pubblico;
- migliorare e incentivare la impermeabilizzazione del suolo;
- migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi edilizi esistenti e in fase di realizzazione;
- perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo degli spazi pubblici, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti;
- garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra loro, al fine di migliorare la socializzazione;
- realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di mitigazione ambientale.

Art. 27 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

01 Nei Tessuti residenziali consolidati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A - Agricolo

IA - Industria e artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a – C3 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

M – Mobilità nelle seguenti articolazioni: M4

02 Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Art. 28 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

01 Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 – Disciplina degli interventi edilizi.

02 Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:

1) parametri-indicazioni e requisiti

a) Tessuto residenziale ad alta densità

Omissis

b) Tessuto residenziale a media densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici in linea pluriplano a cortina isolati nel lotto di pertinenza, edifici plurifamiliari isolati nel lotto, edifici monofamiliari isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,70 mq/mq di SF

NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati residenziali = 3

HF - Altezza degli edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi; in mancanza di edifici limitrofi = m 12

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20%

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

c) Tessuto residenziale a bassa densità

Omissis

d) Tessuto residenziale diffuso

Omissis

03 Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 18.

04 Sono sempre ammessi piani attuativi d'iniziativa sia, pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 18.

2.2 Certificazioni di conformità

Da quanto è dato sapere, al momento della realizzazione le due unità immobiliari non sono state oggetto di modifiche che richiedessero concessione edilizia.

2.3 Contratti di locazione

All'epoca della stima l'unità immobiliare in valutazione non risulta interessata da contratti di locazione.

2.4 Provenienza

A seguito di decreto del 16/01/2018 rogante Stato Italiano sede Roma Rep. 172 reg. UU sede di Roma la proprietà è passata dall' Associazione italiana della Croce Rossa con sede in Roma a Ente Strumentale alla croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma.

2.5 Servitù e altri diritti reali

La proprietà non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità in valutazione, pertanto il cespite è stato valutato come libero da ogni peso e gravame.

PARTE TERZA

3 Processo di valutazione

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il 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:

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente mediante 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, cioè la presenza o meno delle condizioni necessarie per lo sviluppo delle metodologie sopra esposte, inducono alla scelta di una delle due.

Metodi di stima diretti

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

1. in funzione del numero di parametri del confronto:
   - stime monoparametriche;
   - stime pluriparametriche;
2. in funzione della procedura di applicazione:
   - stime deterministiche;
   - stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretta

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.

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.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

3.2 Scopo della Stima

Lo scopo della presente stima, così come già citato in premessa, è la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni oggetto di valutazione, per l'inserimento nel piano di alienazione di alcuni beni immobili, rientranti nel patrimonio disponibile.

Per valore di mercato s'intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, 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 Scelta della metodologia di stima

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.

Tenendo presente lo scopo della stima, si procede alla valutazione dei beni considerati liberi da vincoli e affittanze e "appetibili" per operatori sul mercato "ordinario".

Si procede pertanto all'analisi del mercato immobiliare per l'abitazione e per il box.

3.4 Analisi del mercato immobiliare

Tenuto conto che la stima riguarda unità residenziali (abitazione e box), l'analisi del mercato immobiliare è stata compiuta per questi segmenti, poiché lo scopo della presente stima, è quello di determinare il valore venale in comune commercio.

Si procede pertanto all'analisi del mercato immobiliare per l'abitazione.

Nell'ambito dell'analisi del mercato, occorre precisare che il mercato residenziale negli ultimi anni ha espresso trend positivo, rispetto il triennio negativo 2011-2013.

Il mercato residenziale lombardo nel 2018 ha segnato un incremento del 6,5% rispetto al 2017, per cui l'andamento statico di un tempo, ultimamente si è trasformato in un mercato dinamico.

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

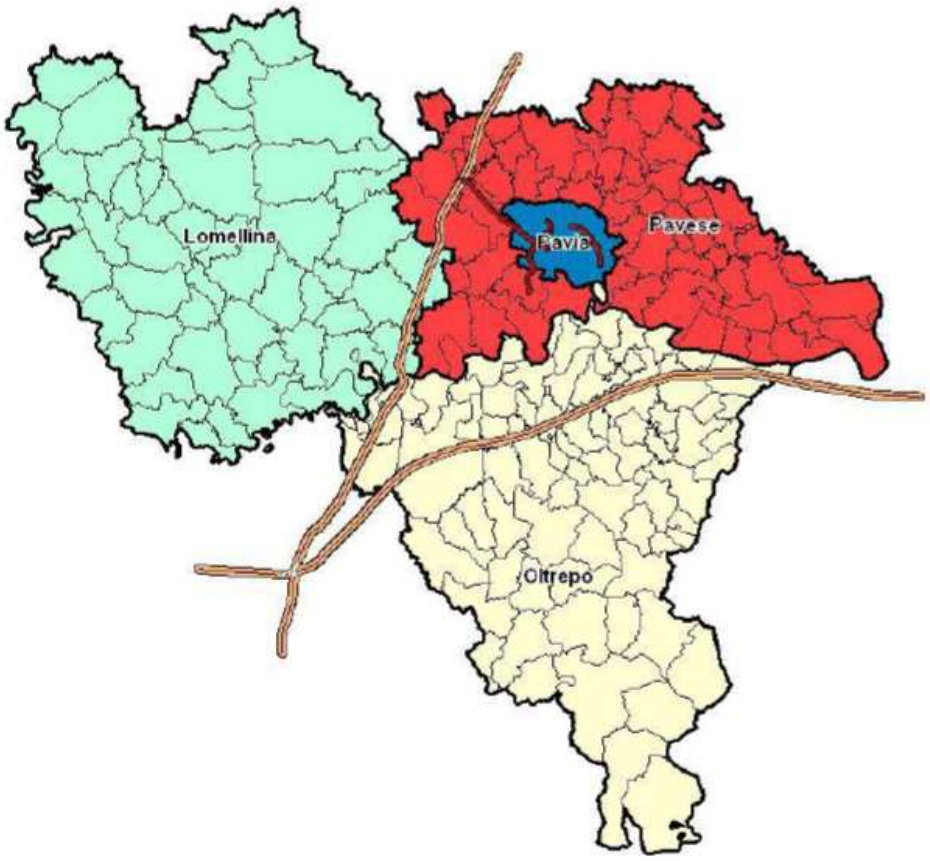
Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

La nota territoriale relativa all'andamento del mercato immobiliare nel 2018, a livello provinciale evidenzia che:

La provincia di Pavia, in termini di numero di transazioni normalizzate, rappresenta per l'anno 2018 il 4,7% del mercato residenziale regionale.

Il territorio provinciale è stato suddiviso in quattro macro aree (Figura 48): l'Oltrepò, che comprende i comuni a sud del fiume Po, la Lomellina, per i comuni ad ovest del fiume Ticino, il Pavese, con i comuni intorno al capoluogo ad est del fiume Ticino, e la città di Pavia.

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia



Dalla Tabella 47 si evince che il capoluogo (con la quota del 18,3% del NTN) e la sua area circostante (29,4%) costituiscono il 58,6% del mercato provinciale. La restante parte è suddivisa tra l'area della Lomellina (28,9%) e l'Oltrepò (23,5%).

Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

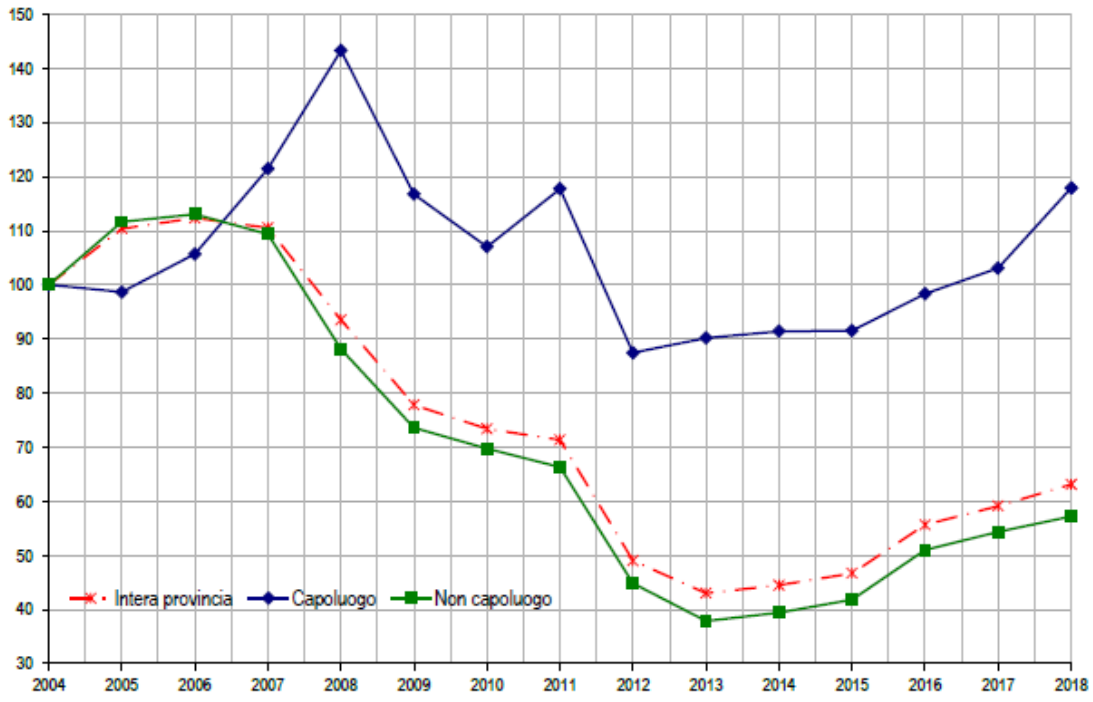
Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Lomellina	1.690	10,9%	28,9%	1,67%	0,16
Oltrepò	1.374	-1,9%	23,5%	1,41%	-0,03
Pavese	1.718	6%	29,4%	2,16%	0,12
Pavia capoluogo	1.069	14,4%	18,3%	2,31%	0,29
Pavia provincia	5.850	6,8%	100%	1,80%	0,11

In termini assoluti l'intera provincia ha registrato 5.850 NTN nel 2018, con un incremento rispetto all'anno precedente nel capoluogo (14,4%), nella Lomellina pari al 10,9% e nel Pavese in cui si attesta al 6%, vi è un decremento nell'Oltrepò con il –1,9%. L'indice IMI, che oltre al NTN tiene conto anche dello *stock* immobiliare disponibile, mostra come la città di Pavia (2,31%) ed il Pavese (2,16%) abbiano un'intensità di mercato superiore rispetto alla media provinciale (1,80%).

Lo stesso indice fornisce una misura della leggera ripresa generale del mercato immobiliare residenziale: rispetto al 2017, si registra un aumento medio provinciale di 0,11 punti percentuali, con incremento pari allo 0,29% del capoluogo ed un decremento dello 0,03% dell'Oltrepò.

Tale ripresa è deducibile anche dalla Figura 49 e dalla Figura 50, che mostrano rispettivamente l'andamento del NTN e dell'IMI a partire dal 2014: si può notare come entrambi gli indici siano in graduale crescita dopo il punto minimo osservato tra il 2012 ed il 2013. Se da un lato il capoluogo ha risentito in maniera inferiore del periodo di crisi rispetto al resto della provincia, per gli altri comuni si registra una ripresa più evidente nell'ultimo anno.

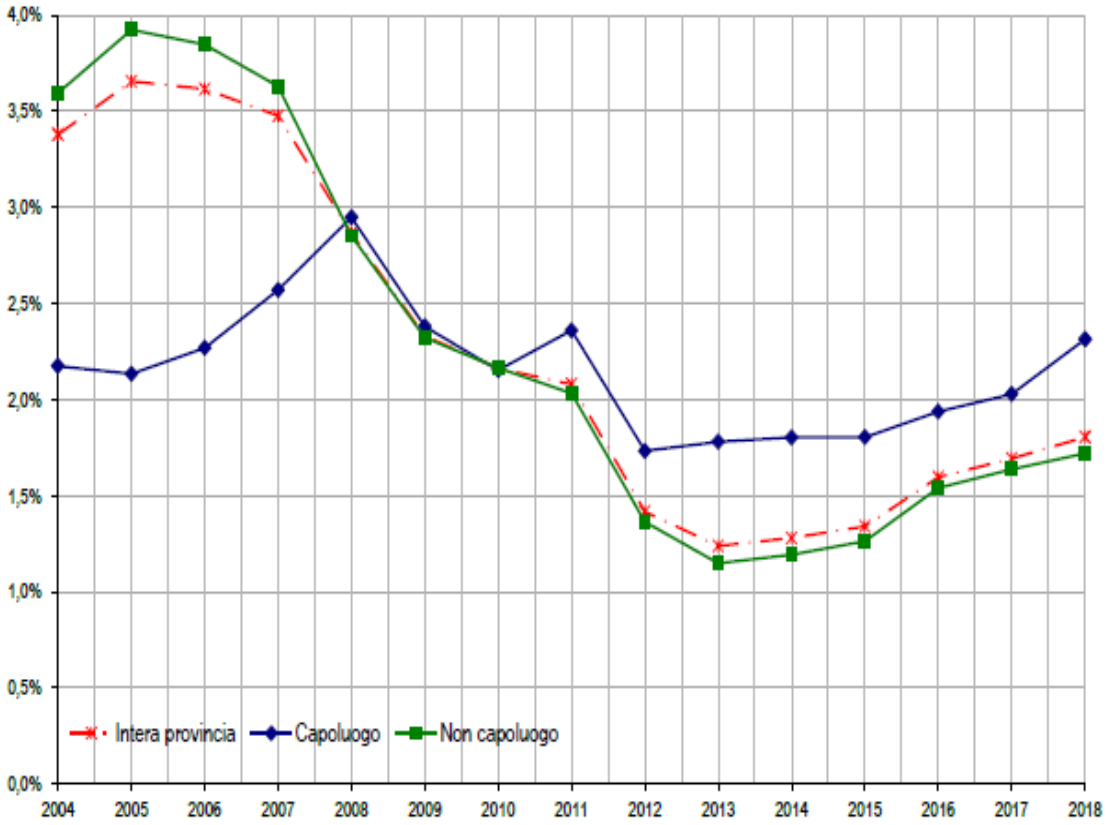
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



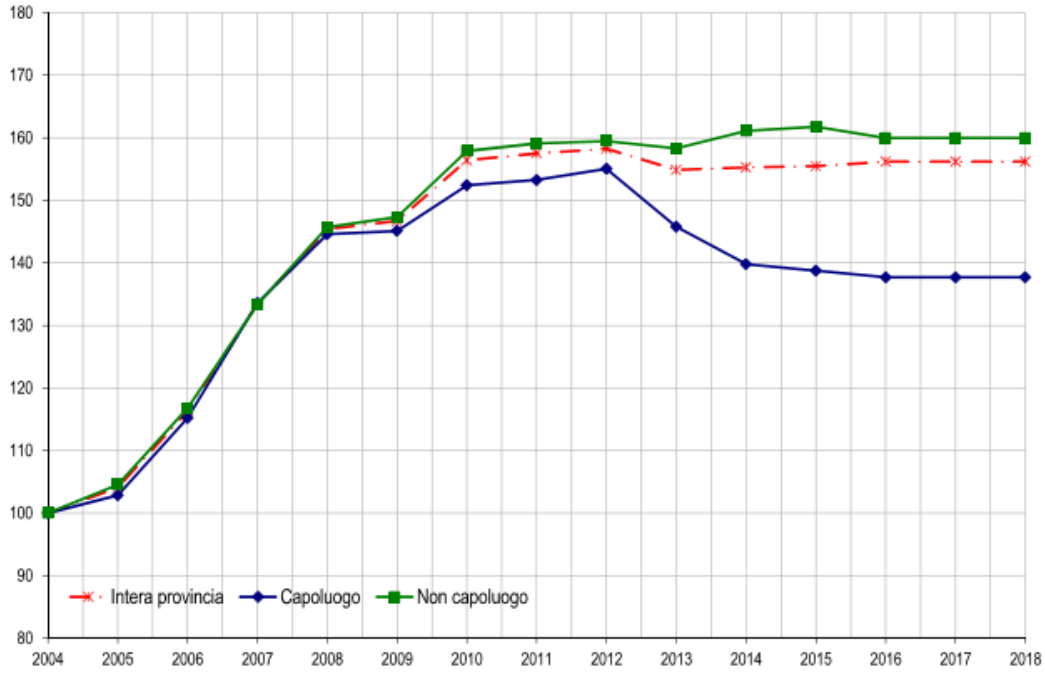
In Tabella 48 è riportata la quotazione media delle unità immobiliari residenziali oggetto di transazione: con l'eccezione della città di Pavia, si riscontrano valori simili per tutta la provincia (media 1.165 €/m2). In termini di variazione rispetto al 2015, non si registrano variazioni rilevanti: incrementi e decrementi per le diverse zone sono infatti contenuti al di sotto dell'1%.

Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Lomellina	1.008	-0,3%	115,7
Oltrepò	1.007	-1,0%	111,4
Pavese	1.086	0,1%	138,6
Pavia capoluogo	1.974	0,9%	138,0
Pavia provincia	1.165	-0,1%	124,0

Anche dal grafico in Figura 51 si denota l'andamento appena descritto, con variazioni contenute nell'ultimo anno, ma leggermente più sensibili per i comuni non capoluogo.

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune di Mortara, rientra nella macro area Lomellina, in cui la quotazione media nel 2018 è di €/mq.1.008.

Inoltre 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 più accreditati indicatori di mercato presenti in Mortara, le cui risultanze sono riportate di seguito.

- ***Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare,*** redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici.

  L'area in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della stima è identificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come "zona D/1" (fascia periferica).

  Nelle tabelle seguenti si riportano le quotazioni OMI relative agli immobili d'interesse per la stima, del primo e secondo semestre 2018 e del primo semestre 2019.

Destinazione d'uso: Residenziale Tipologia edilizia: Abitazioni Civili (stato normale)		
FASCIA: periferica - ZONA D1		
Semestre	Valori di mercato (€/m²)	
	Min	Max
1/2018	810,00	960,00
2/2018	800,00	950,00
1/2019	800,00	950,00

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Destinazione d'uso: Residenziale Tipologia edilizia: box (stato normale)		
FASCIA: periferica - ZONA D1		
Semestre	Valori di mercato (€/m²)	
	Min	Max
1/2018	800,00	960,00
2/2018	790,00	950,00
1/2019	790,00	950,00

- ***Scenario Immobiliare Pavese,*** edito dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), per le abitazioni con massimo 40 anni, in normale stato di conservazione riporta i seguenti valori:

Destinazione d'uso: Appartamenti Tipologia edilizia: Stato medio (max 40 anni)		
Valori di mercato (€/m²)	Min	Max
	450,00	650,00

Destinazione d'uso: box Tipologia edilizia: Stato medio (max 40 anni)		
Valori di mercato (€)		Medio
		5.750,00 *

* *i box vengono considerati mediamente di 15 mq.*

- ***Indagine di mercato*** effettuata ricercando immobili omogenei (*comparables*) con l'unità da valutare (*subject*) sulla base delle compravendite, dall' 01/01/2018 al 31/12/2018 desunti dalla consultazione degli atti tramite la banca dati "OMI". Di tali immobili sono state estratte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparate con quelle del *subject* mediante il procedimento relativo al metodo derivato dal MCA meglio descritto nel capitolo 3.5.

3.5 Metodologia di stima – Esposizione del procedimento

In base alle ricerche di mercato svolte, si è proceduto alla determinazione del valore unitario di mercato applicando il *criterio del valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo di tipo multiparametrico**.

Il *valore di mercato* è definito come "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.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

In particolare, nel caso in esame è stato utilizzato il procedimento derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

3.5.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

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 (subject) e un insieme d'immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto (comparables).

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 è 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 a immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche e 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 al bene oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Esposto il procedimento si passa ora alla valutazione delle singole unità immobiliari.

3.5.2 Valore di mercato dell'abitazione

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

L'individuazione degli immobili di comparazione è stata eseguita attraverso un'indagine di mercato tra gli atti di compravendita registrati per il Comune di Mortara, nella zona OMI D/1 durante il primo e secondo semestre 2018.

Tale ricerca ha fornito sufficienti risultati in termini di unità immobiliari similari all'appartamento da valutare.

Nelle seguenti tabelle sono evidenziati sia i riferimenti sia le altre caratteristiche considerate per una completa comparazione tra subject e comparables.

Il prezzo così calcolato è riportato nella tabella riepilogativa:

Comparables abitazioni

C_n	Data Atto	Comune	Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona OMI	Prezzo (€)	Sup. Catastale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)
C_a	06/03/2018	Mortara		16	1170	12	D1	105.000,00	86	1.220,93
C_b	21/03/2018	Mortara		48	2310	1	D1	75.000,00	78	961,54
C_c	31/01/2018	Mortara		19	496	3	D1	87.000,00	83	1.048,19
C_d	27/09/2018	Mortara		16	1345	-	D1	67.000,00	87	770,11
C_e	12/10/2018	Mortara		19	71	29	D1	100.000,00	99	1.010,10
C_f	13/12/2018	Mortara		7	1288	19	D1	105.000,00	94	1.117,02
Cg	17/10/2018	Mortara		18	981	6	D1	74.000,00	69	1.072,46

Come *subject* per l'appartamento è stata considerata l'unità immobiliare Fg. 16 mapp. 1152 sub. 5 di mq ragguagliati 114.

Nell'ambito dell'analisi del mercato, occorre precisare che il mercato immobiliare negli ultimi anni ha espresso una notevole diminuzione della richiesta di nuovi immobili, per cui l'andamento dinamico di un tempo, ultimamente si è trasformato in un mercato scarsamente dinamico.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE A	SCHEDA DI RILEVAZIONE

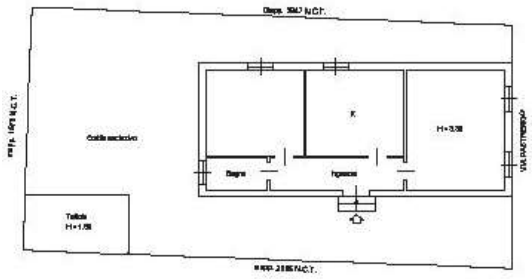
PIANO PRIMO H 2.70

fonte	atto di compravendita		Atto del 06/03/2018 - Rep. 74029/21816			
prezzo	105.000,00					
indirizzo	Via ugo Foscolo snc					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	16	1170	12	A3	3	4,5
epoca dato	I/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	810,00				
V.OMI max.	€/mq.	960,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		normale			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		ottimo			
	ascensore					
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		86			
	c5 - livello di piano		primo			
	c6 - orientam. prevalente		Est / Ovest			
	c7 - prospicienza		normale			
	c8 - stato manutentivo		normale			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE B	SCHEDA DI RILEVAZIONE

PIANO TERRA

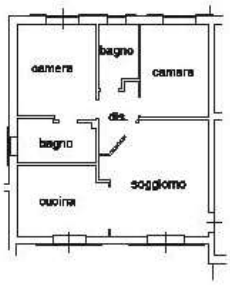


fonte	atto di compravendita		Atto del 21/03/2018 - Rep. 11127/8446			
prezzo €	75.000,00					
indirizzo	Via Pastrengo, 1					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	48	2310	1	A3	2	3,5
epoca dato	I/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	810,00				
V.OMI max.	€/mq.	960,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		degradata			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		ottimo			
	ascensore					
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		78			
	c5 - livello di piano		terra			
	c6 - orientam. prevalente		Sud - Est / Sud - Ovest			
	c7 - prospicienza		scadente			
	c8 - stato manutentivo		scadente			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE C	SCHEDA DI RILEVAZIONE

PIANO TERRA
H 2.70



fonte	atto di compravendita		Atto del 31/01/2018 - Rep. 62053/21299			
prezzo €	87.000,00					
indirizzo	Via Giovanni Paolo II, snc					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	19	496	3	A3	2	5
epoca dato	I/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	810,00				
V.OMI max.	€/mq.	960,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		normale			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		normale			
	ascensore					
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		83			
	c5 - livello di piano		terra			
	c6 - orientam. prevalente		Est / Ovest			
	c7 - prospicienza		normale			
	c8 - stato manutentivo		normale			
descrizione						

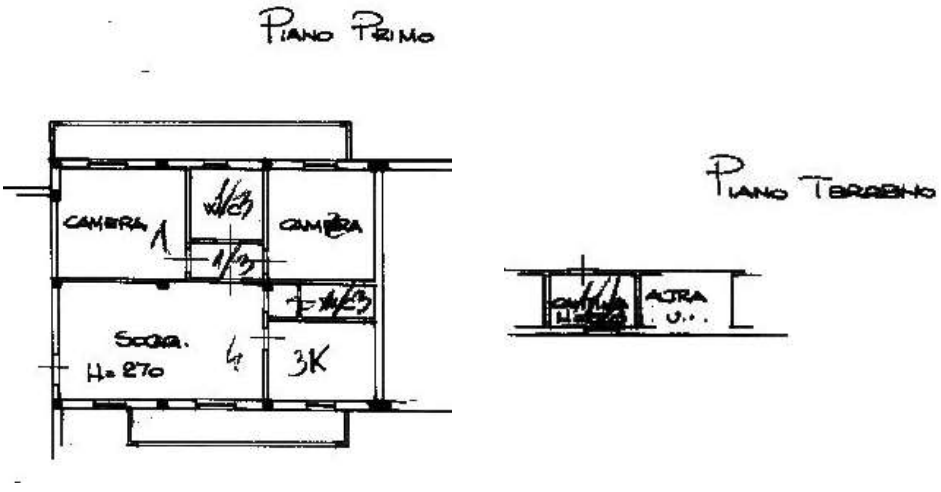
Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE D	SCHEDA DI RILEVAZIONE

fonte	atto di compravendita		Atto del 27/09/2018 - Rep. 196709/19682			
prezzo €	67.000,00					
indirizzo	Via Vittorio Alfieri, 12					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	16	1345		A3	1	5,5
epoca dato	II/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	800,00				
V.OMI max.	€/mq.	950,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		normale			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		normale			
	ascensore					
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		87			
	c5 - livello di piano		terra			
	c6 - orientam. prevalente		Nord			
	c7 - prospicienza		normale			
	c8 - stato manutentivo		scadente			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE E	SCHEDA DI RILEVAZIONE

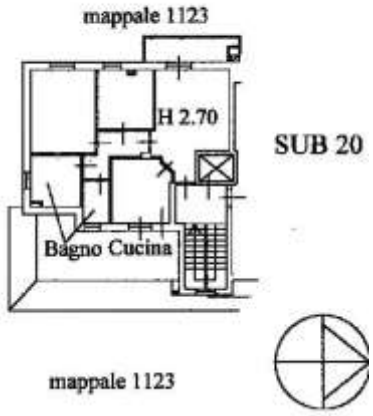


fonte	atto di compravendita		Atto del 12/10/2018 - Rep. 39832/16370			
prezzo €	100.000,00					
indirizzo	Strada Milanese, 5					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	19	71	29	A3	2	5,5
epoca dato	II/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	800,00				
V.OMI max.	€/mq.	950,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		normale			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		ottimo			
	ascensore		Si			
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		99			
	c5 - livello di piano		primo			
	c6 - orientam. prevalente		Nord - Est / Nord - Ovest			
	c7 - prospicienza		normale			
	c8 - stato manutentivo		scadente			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

COMPARABLE F	SCHEDA DI RILEVAZIONE

PIANTA PIANO TERZO



fonte	atto di compravendita		Atto del 13/12/2018 rep. 74963/22575			
prezzo €	105.000,00					
indirizzo	Strada Vecchia di Galliate, snc					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	7	1288	19	A3	3	5,5
epoca dato	II/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	800,00				
V.OMI max.	€/mq.	950,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		normale			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		normale			
	ascensore		Si			
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		94			
	c5 - livello di piano		intermedio			
	c6 - orientam. prevalente		Sud - Est / Sud - Ovest			
	c7 - prospicienza		normale			
	c8 - stato manutentivo		normale			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

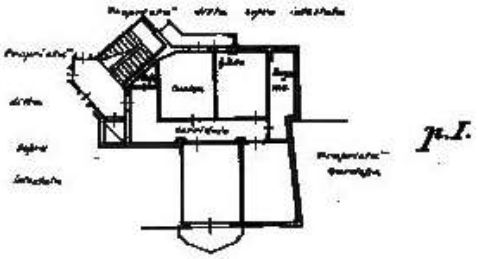
COMPARABLE G	SCHEDA DI RILEVAZIONE

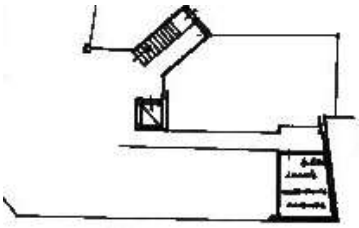
PIANO PRIMO
H 270

fonte			Atto del 17/10/2018 rep. 63195/22040			
prezzo €	74.000,00					
indirizzo	Via Sant'Albino Alcuinio, snc					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	18	981	6	A3	3	5,5
epoca dato	II/2018					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	800,00				
V.OMI max.	€/mq.	950,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettaglio		degradata			
	c2 - tipologia architettonica		civile			
	c3 - stato manutentivo		scadente			
	ascensore					
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale		69			
	c5 - livello di piano		primo			
	c6 - orientam. prevalente		Est / Ovest			
	c7 - prospicienza		scadente			
	c8 - stato manutentivo		normale			
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

SUBJET	SCHEDA DI RILEVAZIONE





fonte	atto di compravendita		Unità da stimare			
prezzo						
indirizzo	Via Belvedere, 4					
id.catast.	fg.	part.	sub.	Cat.	Cl.	Cons.
	16	1152	5	A3	3	5
epoca dato	I/2019					
zona OMI	D1					
V.OMI min.	€/mq.	800,00				
V.OMI max.	€/mq.	950,00				
caratteristiche estrinseche	c1 - localizzazione di dettagl	normale				
	c2 - tipologia architettonica	civile				
	c3 - stato manutentivo	normale				
	ascensore	Si				
caratteristiche intrinseche	c4 - superficie catastale	114				
	c5 - livello di piano	primo				
	c6 - orientam. prevalente	Sud				
	c7 - prospicienza	normale				
	c8 - stato manutentivo	normale				
descrizione						

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella descrittiva degli immobili – ABITAZIONE

CARATTERISTICA		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	IMMOBILE IN STIMA subject S
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	0,00	
prezzo - offerta - valore	€	105.000,00	75.000,00	87.000,00	87.000,00	100.000,00	105.000,00	74.000,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	105.000,00	75.000,00	87.000,00	87.000,00	100.000,00	105.000,00	74.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore		I/2018	I/2018	I/2018	II/2018	II/2018	II/2018	II/2018	I/2019
zona OMI	sigla	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1
	descrizione	0	0	0	0	0	0	0	0
indirizzo o zona		Via ugo Foscolo snc	Via Pastrengo, 1	Via Giovanni Paolo II, snc	Via Vittorio Alfieri, 12	Strada Milanese, 5	Strada Vecchia di Gallate, snc	Via Sant'Albino Alcuino, snc	Via Belvedere, 4
dati catastali	foglio	16	48	19	16	19	7	18	16
	particella	1170	2310	498	1345	71	1288	981	1152
	subalterno	12	1	3	0	29	19	8	5
descrizione		0	0	0	0	0	0	0	0
consistenza ragguagliata s.r.l.	superficie coperte								
	balconi e terrazzi <= 25 mq								
	balconi e terrazzi > 25 mq								
	giardini <= 25 mq								
	giardini > 25 mq								
	cantine e soffitte comunicanti								
	cantine e soffitte non comunic.								
	totale superfici ragguagliate	86,0	78,0	83,0	87,0	99,0	94,0	89,0	114,0
localizzazione di dettaglio edificio		normale	degradata	normale	normale	normale	normale	degradata	normale
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		ottimo	ottimo	normale	normale	ottimo	normale	scadente	normale
livello di piano s.r.l.		primo	terra	terra	terra	primo	intermedio	primo	primo
orientamento prevalente s.r.l.		Est / Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Est / Ovest	Nord	Nord - Est / Nord - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Est / Ovest	Sud
qualità dell'affaccio prevalente s.r.l.		normale	scadente	normale	normale	normale	normale	scadente	normale
stato manutentivo s.r.l.		normale	scadente	normale	scadente	scadente	normale	normale	normale

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Test di ammissibilità - ABITAZIONE

Per essere ritenuti ammissibili, i prezzi omogeneizzati così calcolati, devono ricadere nell'intervallo:

$$V_{OMI,min} - c' \leq p'_{Ci} \leq V_{OMI,max} + c''$$

in cui $V_{OMI,min}$ e $V_{OMI,max}$ sono le quotazioni riferite al subject, *c'* e *c'', e* sono i costi necessari a trasformare un'unità immobiliare simile a quella del subject rispettivamente da stato scadente a normale, e da stato normale a ottimo.

Questi ultimi valori sono stati calcolati sulla base dell'incidenza dei costi di ristrutturazione definiti dal prezziario DEI 2014, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è scelta dunque per l'appartamento, tra le voci a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezziario, la tipologia "Edificio di civile abitazione (B1)" che riporta un costo complessivo dell'opera pari a 792,00 €/m^2.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria che possono essere riferite a una singola abitazione, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione %
Vespai e sottofondi	6,671 (70 % di 9,53%)
Isolamento e impermeabilizzazione	6,68
Murature e tavolati	7,69
Intonaci	2,77
Canne e fognature	2,92
Rivestimenti e zoccolini	3,11 (50% di 6,22%)
Coperture e lattonerie	3,02
Opere di legno e ferro	4,948 (40& di 12,37)
Impianto di riscaldamento	6,30
Impianto idrosanitario	6,06
Impianto elettrico	5,07
Totale	**55,239 %**

Il costo unitario di manutenzione, aumentato del 15% per tenere conto degli oneri indotti, è stato calcolato come segue:

*Δv = 0,55239 * 792,00 * 1,15 = 503,1168 in ct. 500,00 €/mq*

Il valore calcolato è stato ulteriormente dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale, che, approssimato, corrisponde al valore *c'*: **250,00 €/m^2**.

Tale valore è pari anche a *c''* per portare l'unità immobiliare da uno stato Normale a Ottimo

Nella tabella seguente sono riportati i calcoli relativi all'omogeneizzazione dei prezzi e al test di ammissibilità.

Come prima detto, $V_{OMI,min}$ e $V_{OMI,max}$ sono le quotazioni riferite al subject, *c'* e *c''*, *e* sono i costi necessari a trasformare un'unità immobiliare simile a quella del subject rispettivamente da stato scadente a normale, e da stato normale a ottimo.

Pertanto considerando i costi di ristrutturazione interni ed esterni, si determina un costo complessivo di c' e c'' pari a **€ 250,00 al mq.**

I prezzi unitari omogeneizzati dei comparables "B","C","D","E","F" e "G" risultano tutti ammissibili, poiché i valori rientrano nel range dei valori minimo e massimo del subject, a differenza del comparable "A" il cui prezzo unitario omogeneizzato non rientra all'interno di tale range *(€ 550,00 - € 1.200,00).*

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

DATI DI INPUT		Comparable A Via ugo Foscolo snc	Comparable B Via Pastrengo, 1	Comparable C Via Giovanni Paolo II, snc	Comparable D Via Vittorio Alfieri, 12	Comparable E Strada Milanese, 5	Comparable F trada Vecchia di Galliate, sn	Comparable G Via Sant'Albino Alcuinio, sn	IMMOBILE IN STIMA subject S Via Belvedere, 4	
prezzo - offerta - valore		€ 105.000,00	€ 75.000,00	€ 87.000,00	€ 67.000,00	€ 100.000,00	€ 105.000,00	€ 74.000,00		
semestri OMI	semestre OMI epoca comparable	I/2018	I/2018	I/2018	II/2018	II/2018	II/2018	II/2018		
	zona OMI comparable	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	810,00	810,00	810,00	800,00	800,00	800,00	950,00		
	valore massimo OMI	960,00	960,00	960,00	950,00	950,00	950,00	800,00		
	semestre OMI epoca stima	I/2019	I/2019	I/2019	I/2019	I/2019	I/2019	I/2019	I/2019	
	zona OMI comparable	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	
	valore minimo OMI	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	
	valore massimo OMI	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	
K epoca del dato	V centrale OMI epoca e zona comparable "B" ($V_{OMI\ e.com}$)	885,00	885,00	885,00	875,00	875,00	875,00	875,00	C' (l/mq)	250,00
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparable "A" ($V_{OMI\ e.sub}$)	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	carta unitaria zcodente/normale	
	coeff. di epoca (A/B) $k_e = V_{OMI\ e.sub} / V_{OMI\ e.com}$	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (l/mq)	250,00
K localizzaz generale	V. centrale OMI zona comparable, epoca subject "D" ($V_{OMI\ z.com}$)	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	carta unitaria normale/attima	
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ($V_{OMI\ z.sub}$)	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	875,00	
	coeff. di localizzazione (C/D) $K_l = V_{OMI\ z.sub.} / V_{OMI\ z.com.}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata		86,0	78,0	83,0	87,0	99,0	94,0	69,0		114,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ca} (l/mq)	1.220,93	961,54	1.048,19	770,11	1.010,10	1.117,02	1.072,46	$p'_{s\ min}$ (€/mq	550,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (l/mq)	1.207,13	950,67	1.036,35	770,11	1.010,10	1.117,02	1.072,46	$p'_{s\ max}$ (l/mq)	1.200,00
	prezzo totale omogeneizzato P'_{Ca} (€)	103.813,56	74.152,54	86.016,95	67.000,00	100.000,00	105.000,00	74.000,00	$p'_{Cj\ min}$ (€/m	770,11
Attenzione se il comparable non è da omogeneizzare ma ha un prezzo unitario fuori dal "range allargato" OMI, viene escluso erroneamente!!!! Per utilizzarlo ugualmente basta inserire il valore 1 nelle corrispondenti righe 1 delle TABELLE SUCCESSIVE								0,00		
0	interruttore di comparable (1=si; 0=no)	1	1	1	1	1	1	1		125
1	risultato del test (1=ammesso; 0=non ammesso	0	1	1	1	1	1	1		

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella dei dati - ABITAZIONE

L'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili simili per tipologia, che presentano alcune differenze nelle caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, tutte comunque assimilabili a quelle degli oggetti di stima.

Il peso che tali caratteristiche hanno nella formazione del valore finale è riportato nella "Tabella dei dati" 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 prese in considerazione sono riportate nel seguente elenco:

- ✓ *C_1 – Localizzazione di dettaglio;*
- ✓ *C_2 – Tipologia architettonica;*
- ✓ *C_3 – Stato manutentivo edificio*
- ✓ *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.*

CARATTERISTICHE						Comparable A Via ugo Foscolo snc	Comparable B Via Pastrengo, 1	Comparable C ia Giovanni Paolo II, sn	Comparable D Via Vittorio Alfieri, 12	Comparable E Strada Milanese, 5	Comparable F da Vecchia di Galliate,	Comparable G Sant'Albino Alcuinio,	IMMOBILE IN STIMA *subject S* Via Belvedere, 4
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	c_1	**localizzazione di dettaglio** (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparable e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	*Tipologia zona*										
			degradata	0		1	0	1	1	1	1	0	1
			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		1	1	1	1	1	1	1	1
			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		2	2	1	1	2	1	0	1
			normale	1									
			ottimo	2									
unità immobiliare		**consistenza ragguagliata**					78,0	83,0	87,0	99,0	94,0	69,0	114,0
	c_5	**livello di piano**	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore								
			seminterrato	0	0	6	3	3	3	6	8	6	6
			terra	3	3								
			rialzato	5	5								
			primo	6	6								
			secondo	7	5								
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n								
			ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n								
			attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n								
	c_6	**orientamento prevalente**	*Nord*	0		2	3	2	0	1	3	2	4
			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		1	0	1	1	1	1	0	1
			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		1	0	1	0	0	1	1	1
			normale	1									
			ottimo	2									

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella dei prezzi marginali - ABITAZIONE

I prezzi marginali di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun comparable, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del subject.

A tal fine sono presi in considerazione dei coefficienti che tengono conto del peso che il passaggio da un punteggio a un altro della scala di valori comporta per ogni caratteristica.

Tali coefficienti vengono moltiplicati, a seconda dei casi, per la superficie ragguagliata (S_i) o il prezzo (P_{ci}) del *comparable*, la superficie ragguagliata del *subject* (S_s), o il prezzo unitario minimo tra quelli degli immobili in comparazione.

Il coefficiente Kc_1, relativo alla localizzazione di dettaglio, è stato considerato pari al **5%**, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_2, relativo alla tipologia architettonica, è stato considerato pari al **10%**, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_3, per l'appartamento, relativo allo stato manutentivo dell'edificio, è stato considerato **125,00**, pari a ¼ di *C'+C'' (Tabella Test di ammissibilità)*, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_4, relativo alla consistenza ragguagliata per l'appartamento, è stato considerato pari a **€/mq. 770,11** (prezzo unitario omogeneizzato minimo).

Il coefficiente Kc_5, relativo al livello di piano, è stato considerato pari al **3%**, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_6, relativo all'orientamento prevalente, è stato considerato pari al **2%**, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_7, relativo alla qualità dell'affaccio prevalente, è stato considerato pari al **10%**, prendendo a riferimento dati di letteratura.

Il coefficiente Kc_8, relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze nello stato manutentivo dell'unità immobiliare è pari al valore, adimensionalizzato, di ***€ 250,00***, calcolato per il test di ammissibilità.

Il dettaglio dei calcoli per la definizione dei prezzi marginali è riportato nella tabella seguente.

CARATTERISTICHE			simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	*Comparable A*	*Comparable B*	*Comparable C*	*Comparable D*	*Comparable E*	*Comparable F*	*Comparable G*
elemento	sigla	nome				*Via ugo Foscolo snc*	*Via Pastrengo, 1*	*a Giovanni Paolo II, snc*	*Via Vittorio Alfieri, 12*	*Strada Milanese, 5*	*da Vecchia di Galliate, 3*	*Sant'Albino Alcuinio, sn*
edificio	C_1	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,05		3.707,63	4.300,85	3.350,00	5.000,00	5.250,00	3.700,00
	C_2	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,10		7.415,25	8.601,69	6.700,00	10.000,00	10.500,00	7.400,00
	C_3	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times S_{Ci}$	€	125,00		9.750,00	10.375,00	10.875,00	12.375,00	11.750,00	8.625,00
unità immobiliare	C_4	consistenza ragguagliata	$Kc_{4.1} \times p_{min}$	€/mq	770,11	770,11	770,11	770,11	770,11	770,11	770,11	770,11
	C_5	livello di piano	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,03		2.224,58	2.580,51	2.010,00	3.000,00	3.150,00	2.220,00
	C_6	orientamento prevalente	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,02		1.483,05	1.720,34	1.340,00	2.000,00	2.100,00	1.480,00
	C_7	qualità dell'affaccio prevalente	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,10		7.415,25	8.601,69	6.700,00	10.000,00	10.500,00	7.400,00
	C_8	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_S$	€	250,00		28.500,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00	28.500,00

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella di valutazione e determinazione del valore di mercato – ABITAZIONE

La "Tabella di valutazione" riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno dei comparables, 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 e i corrispondenti prezzi marginali.

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

Dai conteggi effettuati è emerso un valore unitario al mq. del *subject* preso a campione è pari a **€/m^2 1125,56,** come si evince dalla tabella sotto riportata**.**

CARATTERISTICHE			*Comparable A* *Via ugo Foscolo snc*		*Comparable B* *Via Pastrengo, 1*		*Comparable C* *Via Giovanni Paolo II, snc*		*Comparable D* *Via Vittorio Alfieri, 12*		*Comparable E* *Strada Milanese, 5*		*Comparable F* *Strada Vecchia di Galliate, snc*		*Comparable G* *Via Sant'Albino Alcuinio, snc*		IMMOBILE IN STIMA *subject S* *Via Belvedere, 4*	
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi ($S-C_{ai}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{bi}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{ci}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{di}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{ei}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{fi}$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_{gi}$)	correzioni prezzo ΔP_i		
edificio	c_1	localizzazione di dettaglio			1	3.707,63	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	3.700,00		
	c_2	tipologia architettonica			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	c_3	stato manutentivo edificio			-1	-9.750,00	0	0,00	0	0,00	-1	-12.375,00	0	0,00	1	8.625,00		
unità immobiliare	c_4	consistenza ragguagliata			36,0	27.724,14	31,0	23.873,56	27,0	20.793,10	15,0	11.551,72	20,0	15.402,30	45,0	34.655,17		
	c_5	livello di piano			3	6.673,73	3	7.741,53	3	6.030,00	0	0,00	-2	-6.300,00	0	0,00		
	c_6	orientamento prevalente			1	1.483,05	2	3.440,68	4	5.360,00	3	6.000,00	1	2.100,00	2	2.960,00		
	c_7	qualità dell'affaccio prevalente			1	7.415,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	7.400,00		
	c_8	stato manutentivo unità immobiliare			1	28.500,00	0	0,00	1	28.500,00	1	28.500,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA		sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	0,00	$\sum \Delta P_i$	65.753,80	$\sum \Delta P_i$	35.055,77	$\sum \Delta P_i$	60.683,10	$\sum \Delta P_i$	33.676,72	$\sum \Delta P_i$	11.202,30	$\sum \Delta P_i$	57.340,17		
		prezzo totale corretto iniziale	P'_{Ca}	0,00	P'_{Cb}	74.152,54	P'_{Cc}	86.016,95	P'_{Cd}	67.000,00	P'_{Ce}	100.000,00	P'_{Cf}	105.000,00	P'_{Cg}	74.000,00	P_S	128.313,56
		prezzo totale corretto finale	$P'_{Ca} + \sum \Delta P_i$	0,00	$P'_{Cb} + \sum \Delta P_i$	139.906,34	$P'_{Cc} + \sum \Delta P_i$	121.072,72	$P'_{Cd} + \sum \Delta P_i$	127.683,10	$P'_{Ce} + \sum \Delta P_i$	133.676,72	$P'_{Cf} + \sum \Delta P_i$	116.202,30	$P'_{Cg} + \sum \Delta P_i$	131.340,17		
		prezzo unitario corretto finale	p'_{Ca}	0,00	p'_{Cb}	1.227,25	p'_{Cc}	1.062,04	p'_{Cd}	1.120,03	p'_{Ce}	1.172,60	p'_{Cf}	1.019,32	p'_{Cg}	1.152,11	p_S	1.125,56
		scostamento percentuale	Δ %	0,0%	Δ %	9,0%	Δ %	-5,6%	Δ %	-0,5%	Δ %	4,2%	Δ %	-9,4%	Δ %	2,4%		

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

3.5.3 Valore di mercato del box

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

L'individuazione degli immobili di comparazione è stata eseguita attraverso un'indagine di mercato tra gli atti di compravendita registrati per il Comune di Mortara, nella zona OMI D/1 durante il primo e secondo semestre 2018.

Tale ricerca ha fornito sufficienti risultati in termini di unità immobiliari similari all'appartamento da valutare.

Nelle seguenti tabelle sono evidenziati sia i riferimenti sia le altre caratteristiche considerate per una completa comparazione tra subject e comparables.

La superficie ragguagliata dei comparables è stata quantificata sulla scorta degli elaborati grafici presenti nella banca dati catastale.

Il prezzo così calcolato è riportato nella tabella riepilogativa:

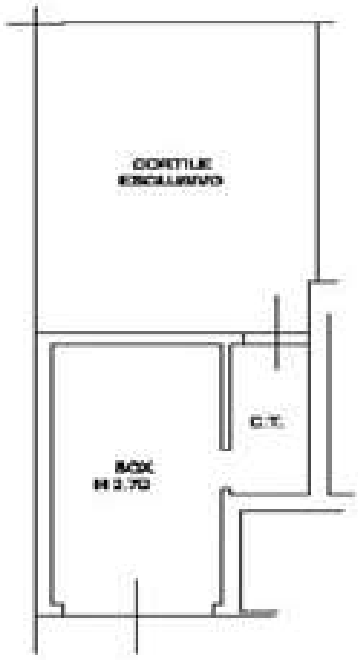
Comparables Box

C_n	Data Atto	Comune	Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona OMI	Prezzo (€)	Sup. Ragguagliata (m^2)	Valore unitario (€/m^2)
C_a	06/03/2018	Mortara	-	16	1170-1181	9	D1	10.000,00	20	500,00
C_b	31/01/2018	Mortara	-	19	496	2	D1	25.000,00	40	625,00
C_c	12/10/2018	Mortara	-	7	1411	15	D1	12.500,00	15	833,33
C_d	13/12/2018	Mortara	-	19	71	9	D1	15.000,00	19	789,47
C_e	17/10/2018	Mortara	-	18	977	12	D1	11.000,00	22	500,00
Cf	15/05/2018	Mortara	-	7	1288	3	D1	15.000,00	23	652,17

Come *subject* è stata considerata l'unità immobiliare Fg. 16 mapp. 1150 sub. 1 di m^2 ragguagliati 13,00.

Nell'ambito dell'analisi del mercato, occorre precisare che il mercato immobiliare negli ultimi anni ha espresso una notevole diminuzione della richiesta di nuovi immobili, per cui l'andamento dinamico di un tempo, ultimamente si è trasformato in un mercato statico.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



PIANO TERRA

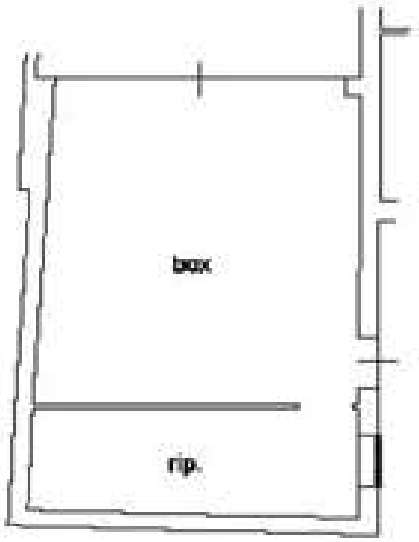
Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 74029/21816
Prezzo (€):		10.000,00
Data dell'atto:		06/03/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Ugo Foscolo
	Numero civico	snc
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	16
	Particella	1170
	Subalterno	9
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

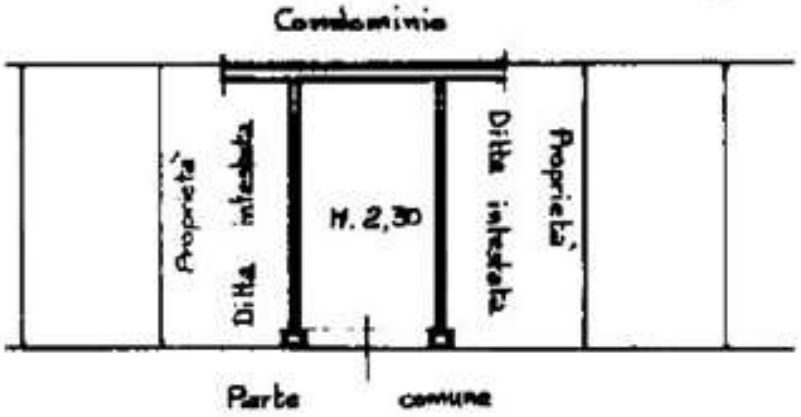
Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

PIANO TERRA
Hm 2.50



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.62053/21299
Prezzo (€):		25.000,00
Data dell'atto:		31/01/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Viale Giovanni Paolo II
	Numero civico	Snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	19
	Particella	496
	Subalterno	2
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		



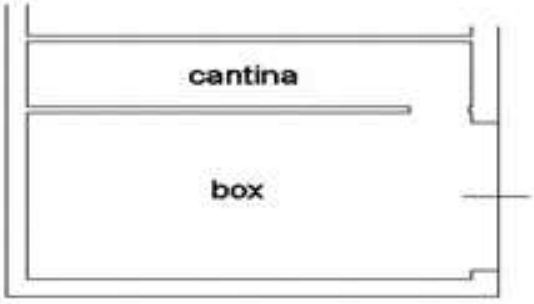
Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 74258/21992
Prezzo (€):		12.500,00
Data dell'atto:		15/05/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Mario Mirabelli
	Numero civico	9
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	7
	Particella	1411
	Subalterno	15
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

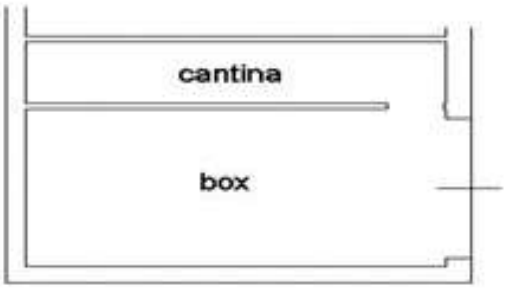
PIANO TERRA
H 225



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.39832/16370
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		12/10/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	Strada Milanese
	Numero civico	5
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	19
	Particella	71
	Subalterno	9
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

PIANO TERRA
H 225

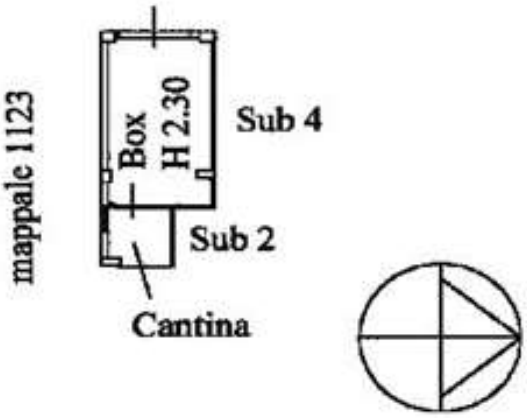


Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.63195/22040
Prezzo (€):		11.000,00
Data dell'atto:		17/10/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Sant'Albino Alcuino
	Numero civico	Snc
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	18
	Particella	977
	Subalterno	12
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

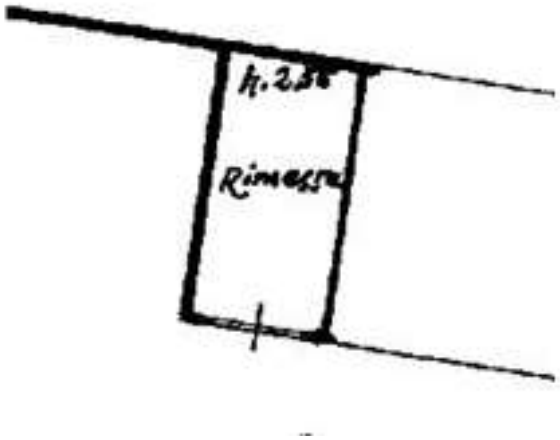
PIANTA PIANO TERRENO



Comparabile Cf

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.74963/22575
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		13/12/2018
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Alceste Cortellona
	Numero civico	11
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	7
	Particella	1288
	Subalterno	3
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Subject		
Fonte:		
Estremi dell'atto:		
Prezzo (€):		
Data dell'atto:		
Comune:		Mortara
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	C.so Torino
	Numero civico	78
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	16
	Particella	1150
	Subalterno	1
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella descrittiva degli immobili – BOX

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)								IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)
Box			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf			
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremi		Rep. 74029/21816	Rep.62053/21299	Rep. 74258/21992	Rep.39832/16370	Rep.63185/22040	Rep.74963/22575			
	Prezzo o valore assunto (€)		10.000,00	25.000,00	12.500,00	15.000,00	11.000,00	15.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2018	1°/2018	1°/2018	2°/2018	2°/2018	2°/2018			1°/2019
	Comune		Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara			Mortara
	Indirizzo	Toponimo	Via Ugo Foscolo	Viale Giovanni Paolo II	Via Mario Mirabelli	Strada Milanese	Via Sant'Albino Alcuino	Via Aloeste Cortellona			C.so Torino
		Numero civico	snc	Snc	9	5	Snc	11			78
	Catastali	Sezione									
		Foglio	16	19	7	19	18	7			16
		Part.lle	1170	496	1411	71	977	1288			1150
		Subalterno	9	2	15	9	12	3			1
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1	D1	D1	D1	D1	D1			D1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m²	800,00	800,00	800,00	790,00	790,00	790,00			
		Massimo €/m²	960,00	960,00	960,00	950,00	950,00	950,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2019	Minimo €/m²	790,00	790,00	790,00	790,00	790,00	790,00			790,00
		Massimo €/m²	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00			950,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m² 20,00	Superficie in m² 40,00	Superficie in m² 15,00	Superficie in m² 19,00	Superficie in m² 22,00	Superficie in m² 23,00			Superficie in m² 13,00
	Localizzazione di dettaglio		Normale	Normale	Normale	Normale	Decentrata	Normale			Normale
	Posizione Box/Posto auto		In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie			In superficie
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Scarsa	Ottima	Normale	Scarsa	Normale	Scarsa			Normale
	Stato manutentivo Box		Scadente	Scadente	Ottimo	Ottimo	Normale	Normale			Normale

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Test di ammissibilità- BOX

Per essere ritenuti ammissibili, i prezzi omogeneizzati così calcolati, devono ricadere nell'intervallo:

$$V_{OMI,min} - c' \leq p'_{Ci} \leq V_{OMI,max} + c''$$

in cui $V_{OMI,min}$ e $V_{OMI,max}$ sono le quotazioni riferite al subject, *c'* e *c'', e* sono i costi necessari a trasformare un'unità immobiliare simile a quella del subject rispettivamente da stato scadente a normale, e da stato normale a ottimo.

Questi ultimi valori sono stati calcolati sulla base dell'incidenza dei costi di ristrutturazione definiti dal prezziario DEI 2014, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è scelta dunque per il box, tra le voci a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezziario, la tipologia "Edificio (B4)", che per la realizzazione di 36 parcheggi di complessivi m^2 963, riporta un costo di € 563.484,00, pari a 585,13395 €/m^2.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria che possono essere riferite a un singolo box, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione %
Opere in C.A.	15,185 (50% di 30,37)
Vespai, sottofondi e pavimenti	5,17
Isolamento e impermeabilizzazione	1,14
Intonaci, rasature e tinteggiature	7,41
Canne e fognature	0,94
Rivestimenti e zoccolini	3,38
Coperture e lattonerie	4,03
Opere di legno e ferro	5,38 (50% di 10,76)
Impianto elettrico	5,06
Finitura di facciata	3,33
Opere in pietra	1,02
Totale	**52,045 %**

Il costo unitario di manutenzione, accresciuto del 15% per tenere conto degli oneri indotti, è stato calcolato come segue:

*Δv = 0,52045 * 585,13395 * 1,15 = 350,2129 in ct. 350,00 €/mq*

Il valore calcolato è stato ulteriormente dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale, che, approssimato, corrisponde al valore *c'*: **175,00 €/m²**.

Tale valore è pari anche a *c''* per portare l'unità immobiliare da uno stato normale a ottimo.

Nella tabella seguente sono riportati i calcoli relativi all'omogeneizzazione dei prezzi e al test di ammissibilità.

Come prima detto, $V_{OMI,min}$ e $V_{OMI,max}$ sono le quotazioni riferite al subject, *c'* e *c'', e* sono i costi necessari a trasformare un'unità immobiliare simile a quella del subject rispettivamente da stato scadente a normale, e da stato normale a ottimo.

Pertanto considerando i costi di ristrutturazione interni ed esterni, si determina un costo complessivo di c' e c'' pari a **€ 175,00 al mq.**

I prezzi unitari omogeneizzati dei comparables "B","C","D" e "F" i, risultano tutti ammissibili, poiché i valori rientrano nel range dei valori minimo e massimo del subject, a differenza dei comparables "A" e "E" il cui prezzi unitari omogeneizzati non rientra all'interno di tale range *(€ 615,00 - € 1.125,00)*.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	
Prezzo rilevato (€)		10.000,00	25.000,00	12.500,00	15.000,00	11.000,00	15.000,00	V_{OMI} min. = €/m²	790,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2018	1°/2018	1°/2018	2°/2018	2°/2018	2°/2018	V_{OMI} max = €/m²	950,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	880,00	880,00	880,00	870,00	870,00	870,00	C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	175,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparable) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	C* (€/m²) *(da normale a ottimo)*	175,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	Epoca stima:	1°/2019
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	870,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		20	40	15	19	22	23	13	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		500,00	625,00	833,33	789,47	500,00	652,17	Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} *min - C'*)	615,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		494,32	617,90	823,86	789,47	500,00	652,17	Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} *max + C'*)	1.125,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		9.886,36	24.715,91	12.357,95	15.000,00	11.000,00	15.000,00	p'c min = €	617,90
Dato ammissibile (SI o NO)		NO	SI	SI	SI	NO	SI		

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella dei dati - BOX

L'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili simili per tipologia, che presentano alcune differenze nelle caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, tutte comunque assimilabili a quelle degli oggetti di stima.

Il peso che tali caratteristiche hanno nella formazione del valore finale è riportato nella "Tabella dei dati" 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 prese in considerazione sono riportate nel seguente elenco:

- ✓ *C_1 – Consistenza ragguagliata;*
- ✓ *C_2 – Localizzazione di dettaglio;*
- ✓ *C_3 – posizione box/posto auto*
- ✓ *C_4 – Accessibilità/spazzi di manovra;*
- ✓ *C_5 – Stato manutentivo box;*

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE													IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili			Cb		Cc		Cd				Cf			
				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata			Superficie in m²	40,00	Superficie in m²	15,00	Superficie in m²	19,00			Superficie in m²	23,00	Superficie in m²	13,00
c2	Localizzazione di dettaglio			Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto			In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00			In superficie	1,00	In superficie	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra			Ottima	2,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00			Scarsa	0,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo Box			Scadente	0,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00			Normale	1,00	Normale	1,00

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella dei prezzi marginali - BOX

I prezzi marginali di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun comparable, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del subject.

A tal fine sono presi in considerazione dei coefficienti che tengono conto del peso che il passaggio da un punteggio a un altro della scala di valori comporta per ogni caratteristica.

Tali coefficienti vengono moltiplicati, a seconda dei casi, per la superficie ragguagliata (S_i) o il prezzo (P_{ci}) del *comparable*, la superficie ragguagliata del *subject* (S_s), o il prezzo unitario minimo tra quelli degli immobili in comparazione.

Il coefficiente Kc_1, relativo alla consistenza ragguagliata è espresso in €/m^2, ed è considerato pari al valore omogeneizzato minimo fra quelli ammissibili, che nel nostro caso è pari a **€ 617,90**.

Il coefficiente Kc_2, relativo alla localizzazione di dettaglio, prendendo a riferimento dati di letteratura è stato considerato pari al **5%** del prezzo complessivo omogeneizzato.

Il coefficiente Kc_3, relativo alla posizione box/posto auto, prendendo a riferimento dati di letteratura è stato considerato pari al **5%** del prezzo complessivo omogeneizzato.

Il coefficiente Kc_4, relativo all' accessibilità/spazi di manovra, prendendo a riferimento dati di letteratura è stato considerato pari al **5%** del prezzo complessivo omogeneizzato.

Il coefficiente Kc_5, relativo allo stato manutentivo box, è pari al valore, adimensionalizzato, di ***€ 175,00***, calcolato per il test di ammissibilità.

Il dettaglio dei calcoli per la definizione dei prezzi marginali sono riportati nella tabella seguente:

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	[illegible]	617,90	617,90	617,90	[illegible]	617,90
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	5,0%	[illegible]	1.235,80	617,90	750,00	[illegible]	750,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	[illegible]	1.235,80	617,90	750,00	[illegible]	750,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	5,0%	[illegible]	1.235,80	617,90	750,00	[illegible]	750,00
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSts	€	175,00	[illegible]	2.275,00	2.275,00	2.275,00	[illegible]	2.275,00

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Tabella di valutazione e determinazione del valore di mercato - BOX

La "Tabella di valutazione" riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno dei comparables, 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 e i corrispondenti prezzi marginali.

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

Dai conteggi effettuati è emerso un valore unitario al mq. del *subject* presso a campione è pari a **€/m^2 716,49** e un valore di sintesi di **€ 9.314,37,** come si evince dalla tabella sotto riportata**.**

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
				Cb		Cc		Cd				Cf			
N.	Identificativo			Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata			-27,00	-16.683,24	-2,00	-1.235,80	-6,00	-3.707,39			-10,00	-6.178,98		
c2	Localizzazione di dettaglio			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		
c3	Posizione Box/Posto auto			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra			-1,00	-1.235,80	0,00	0,00	1,00	750,00			1,00	750,00		
c5	Stato manutentivo Box			1,00	2.275,00	-1,00	-2.275,00	-1,00	-2.275,00			0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$				-15.644,03		-3.510,80		-5.232,39				-5.428,98		
	P'_C				24.715,91		12.357,95		15.000,00				15.000,00		
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$				9.071,88		8.847,16		9.767,61				9.571,02		
1^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$				697,84		680,55		751,35				736,23	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	716,49
	Δ_{medio}%				-2,60%		-5,02%		4,87%				2,76%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato				Accettato	Valore 1^ sintesi (€)	9.314,37

COMMITTENTE: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
VIA TOSCANA, 12 – 00187 ROMA – TEL. 06/47591 – FAX: 06/ 44244534
E-MAIL: ENTECRI@CERT.ENTECRI.IT

3.5.4 Determinazione del valore di mercato dell'appartamento e del box

Alla luce della consistenza commerciale delle unità immobiliari (vedasi punto 1.5) e dei valori unitari al mq. sopra determinati, si quantifica il valore per:

Appartamento

Unità	Consistenza mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
Fg 16 mapp. 1152 sub. 5	114	1.125,56	128.313,56 in c.t. 128.000,00

Box

Unità	Consistenza mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
Fg 16 mapp. 1150 sub. 1	13	716,49	9.314,37 in c.t. 9.300,00

CONCLUSIONI

In data 27 maggio 2019 con prot. 42759, l'Agenzia delle Entrate (DP Pavia) ha sottoscritto Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare a titolo oneroso con l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A., per la stima di beni immobili (abitazione e box), siti nel Comune di Mortara e censite al fg 16 mapp.1152 sub 5 (abitazione) e fg 16 mapp. 1150 sub 1 (box).

La stima è finalizzata alla quantificazione del valore dei beni, per l'inserimento nel piano di alienazione di alcuni beni immobili, rientranti nel proprio patrimonio disponibile, escludendo ogni altro utilizzo.

La stima è riferita all'epoca della richiesta.

Si è proceduto con una stima diretta per comparazione dei beni in esame - criterio del valore di mercato - attraverso una comparazione di tipo multiparametrico con immobili similari, metodo derivato dal Market Comparison Approach.

Per quanto riguarda la determinazione del *valore di mercato* degli immobili si richiama il presupposto a base delle presente valutazione, che si trova al paragrafo "Scopo della stima", pertanto, ogni scostamento da circostanze non coincidenti con la definizione di "V*alore di Mercato"* può portare ad un cambiamento dei parametri di stima utilizzati e di conseguenza all'individuazione di un nuovo valore unitario anche sensibilmente diverso da quello stimato.

Limiti della presente valutazione:

- ✓ Non è stata eseguita nessuna ricerca in merito a, servitù, vincoli e ipoteche, poiché non rilevanti dal punto di vista estimale;
- ✓ Il computo delle superfici è stato eseguito in base a quanto rappresentato sugli elaborati grafici presenti nella banca dati catastale (planimetrie).
- ✓ Non sono state eseguite indagini strutturali sugli immobili e di tossicità o inquinamento sul terreno di sedime;

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

- ✓ Eventuali vizi di legge che si riferiscono a concessioni edilizie, varianti ed eventuali condoni, nonché certificazioni dei VV.FF, dell'ASL, ecc., tali da impedire l'utilizzo degli immobili non sono stati verificati, la Scrivente non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari;
- ✓ Le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di ulteriori offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e dei conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che:

Unità immobiliare	Valore €
Abitazione Fg. 16 mappale 1152 sub. 5	128.000,00
Box Fg. 16 mappale 1150 sub. 1	9.300,00

Pavia, 23 settembre 2019

IL RESPONSABILE TECNICO
Giuseppe Nicosia
(*firmato digitalmente*)

IL DIRETTORE
Antonino Parisi
(*firmato digitalmente*)*

** Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0382/1800485 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it