

prot. n° 216970
del 22.10.2024

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

oggetto

Confisca disposta nell'ambito del procedimento n. 93/2020 MP dal Tribunale di Milano - Sez. Misure di Prevenzione - divenuta definitiva in esito alla sentenza della Prima Sezione della Corte Suprema di Cassazione del 17.11.22. Richiesta relazione di stima del più probabile valore di mercato - determinazione delle indennità di occupazione.

Unità immobiliari site in Comune di Senago (MI) via Treviso n°5, identificata al NCEU Fg. 8, mappale 179, subalterni 1 e 2.



committente

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA - DIREZIONE GENERALE BENI MOBILI E IMMOBILI SEQUESTRATI E CONFISCATI

Ns. prot. n°216970 del 22/10/2024

Protocollo di Intesa a titolo non oneroso n°400346 del 13/11/2023 con l’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

Oggetto: Confisca disposta nell'ambito del procedimento n. 93/2020 MP dal Tribunale di Milano – Sez. Misure di Prevenzione – divenuta definitiva in esito alla sentenza della Prima Sezione della Corte Suprema di Cassazione del 17.11.22.

Richiesta relazione di stima del più probabile valore di mercato – determinazione delle indennità di occupazione.

Unità immobiliari site in Comune di Senago (MI) via Treviso n°5, identificata al NCEU Fg. 8, mappale 179, subalterni 1 e 2.

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	4
1 Descrizione Generale Del Bene	4
1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione.....	4
1.2 Caratteristiche degli'immobili.....	5
1.3 Utilizzo.....	5
1.4 Provenienza	6
1.5 Identificazione catastale.....	6
1.6 Consistenza	8
PARTE SECONDA	10
2 Descrizione Tecnico-Legale Bene	10
2.1 Descrizione urbanistica	10
2.1.1 Generalità.....	10
2.2 Certificazioni di conformità	12
2.3 Contratti di locazione.....	12
2.4 Servitù e altri diritti reali	12
PARTE TERZA.....	12
3 Determinazione Indennità Di Occupazione Del Bene	12
3.1 Criteri e metodologie estimative	12
3.2 Scopo della stima	14
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare – indicatori di mercato.....	14
3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare – settore residenziale nella Provincia di Milano....	15
3.3.2 Indicatore di mercato	20
3.4 Scelta della metodologia di stima	21

3.5 Capitalizzazione dei redditi – esposizione del procedimento.....	22
3.6 Market Comparison Approach (MCA): esposizione del procedimento	23
3.6.1 Immobili di confronto	23
3.6.2 Immobili di confronto – caratteristiche	28
3.6.3 Tabella degli immobili in comparazione.....	30
3.6.4 Tabella Test di ammissibilità.....	30
3.6.5 Tabella dei dati.....	32
3.6.6 Tabella dei prezzi impliciti	32
3.6.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	33
3.6.8 Determinazione del valore di mercato.....	34
3.7 Determinazione del valore di mercato devalutato	35
3.8 Indennità di occupazione.....	35
CONCLUSIONI	36

PREMESSA

L’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (soggetto richiedente), a seguito di Protocollo d’Intesa prot. n° 400346 del 13/11/2023 e con nota n° 73441 del 22/10/2024, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del valore di mercato all’attualità e dell’indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della sentenza definitiva (17/11/2022) fino all’attualità, dei beni immobili confiscati in via definitiva, ubicati nel comune di Senago in via Treviso n°5. Le unità in valutazione contraddistinte da foglio 8, mappale 179, subalterni 1 e 2 sono attualmente intestate a:

DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582) sede in ROMA (RM) - Diritto di Proprieta' per 100/100

Dati derivanti da:

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/04/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SAMP Sede MILANO (MI) Repertorio n. 90 - DECRETO DI CONFISCA IRREVOCABILE Trascrizione n. 2086.2/2023 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 11/01/2023

Si è proceduto al sopralluogo esterno virtuale, ed in mancanza di ulteriore documentazione tecnica, così come si evince dalla richiesta di prestazione prodotta dalla Committenza si considera, come ordinario, lo stato manutentivo interno delle uiu in valutazione nello stato “normale”.

Le unità immobiliari in valutazione, così come risulta dalla richiesta pervenuta, sono così identificate al Catasto Fabbricati:

Progr.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria cat.
1	8	179	1	A07
2	8	179	2	C06

Al Catasto Terreni l’identificazione è la seguente:

Foglio	Particella
8	179

È stata esaminata la seguente documentazione:

Visura NCEU	Visura CT	Planimetria	Estratto di mappa	Ortofoto
X	X	X	X	X

Inoltre:

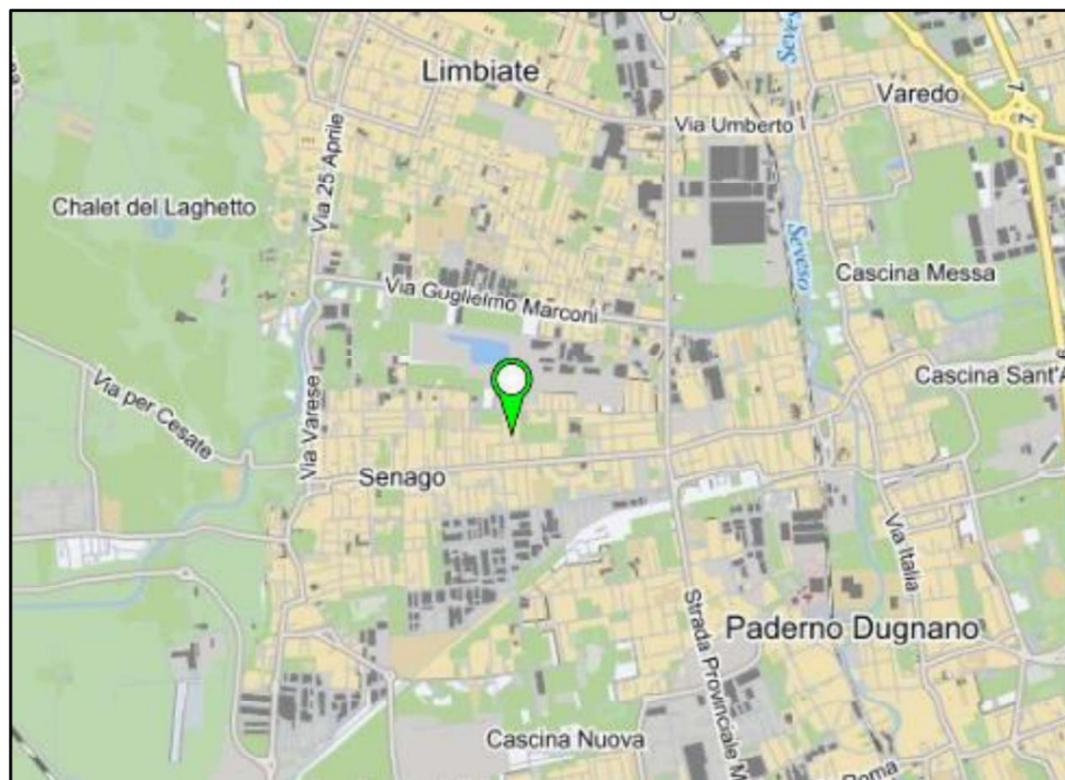
- L’Ente Committente non ha comunicato nulla circa l’utilizzo attuale dei beni, pertanto, i beni saranno valutati liberi da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.
- Le superfici utilizzate ai fini della presente valutazione sono state calcolate e ragguagliate secondo il DPR 138/98.
- La stima del valore di mercato verrà redatta considerando quale epoca di riferimento l’attualità (dicembre 2024).

Si procede di seguito ad una analisi più dettagliata del compendio, con descrizione ed individuazione dei beni in valutazione.

PARTE PRIMA

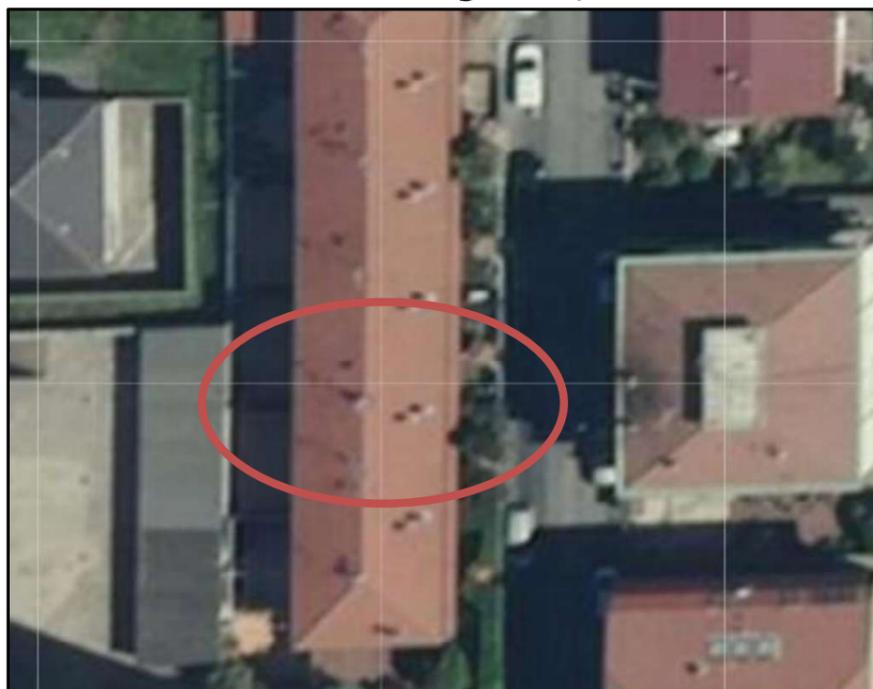
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione



Il bene immobiliare oggetto di stima risulta ubicato a Senago, comune italiano posto a nord-ovest della città metropolitana di Milano e confinante con i comuni di Limbiate, Bollate, Paderno Dugnano, Garbagnate Milanese e Cesate. Una buona parte del territorio comunale non urbanizzato risulta incluso nell'area del

Parco delle Groane ed è attraversato dal Canale Villoresi. Il territorio comunale, idealmente suddivisibile in due settori, presenta un settore orientale densamente edificato ed urbanizzato senza soluzione di continuità con gli agglomerati urbani di Limbiate, Palazzolo e Paderno Dugnano, ed un settore sud-occidentale caratterizzato dalla presenza di un'ampia cintura verde sottoposta a tutela e vincolata a Parco (delle Groane). Situato ad appena 8 km dal casello di Cormano dell'autostrada A4 Torino-Trieste, è facilmente raggiungibile anche percorrendo la strada statale n. 527 Bustese, che corre a soli 3 km, o seguendo la strada statale n. 35 dei Giovi, che si snoda a 4 km. Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento (Garbagnate Parco Delle Groane), lungo la linea Milano-Laveno Mombello, gestita dalle Ferrovie Nord Milano, si trova, infatti, a soli 4 km di distanza. Per i servizi, il commercio e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto fa capo a Milano. Il contesto urbano nel quale è collocato il bene immobiliare in esame, situato in via Treviso al civico 5 all'interno della zona OMI B1 denominata "CENTRO", è costituito per lo più da



edifici residenziali pluripiano risalenti a varie epoche costruttive, sono presenti edifici anni 60'-70' e anni 90'.

1.2 Caratteristiche degl'immobili



Gli immobili in valutazione fanno parte di un fabbricato di forma rettangolare adibito a villette a schiera. L'edificio, che si sviluppa orizzontalmente, si eleva per due piani fuori terra e un piano interrato ed è stato edificato indicativamente negli anni Ottanta. L'ingresso al fabbricato, sia pedonale e sia carraio, avviene attraverso un cancello in metallo prospiciente la via Treviso. Presenta finiture tipiche delle abitazioni civili e stato manutentivo normale.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è costituita da elementi in CA e solai misti e i serramenti sono con taglio termico. La copertura è a tetto a doppia falda.

Unità immobiliari in valutazione

Subalterno 1

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è una villetta a schiera che si sviluppa su tre piani: terra, primo e interrato. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina, servizio igienico, un disimpegno e un terrazzo. Il primo piano è costituito da tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi. Il primo piano interrato è occupato dal locale cantina. Il cespite gode di due affacci: uno sul giardino di proprietà con esposizione a est, e l'altro, sul quale si affaccia il terrazzo, a ovest. L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore per l'immobile in oggetto; pertanto, il bene sarà valutato libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

Subalterno 2

Unità immobiliare adibita a box (singolo grande) situata al piano interrato di forma rettangolare.

1.3 Utilizzo

L'Ente Committente non ha comunicato nulla circa l'utilizzo attuale dei beni, pertanto, i beni saranno valutati liberi da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

1.4 Provenienza

I beni in esame sono pervenuti alla parte a seguito del seguente atto:

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/04/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SAMP Sede MILANO (MI) Repertorio n. 90 - DECRETO DI CONFISCA IRREVOCABILE Trascrizione n. 2086.2/2023 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 11/01/2023

1.5 Identificazione catastale

Il bene in valutazione è identificato nel Comune di Senago come segue:

Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **SENAGO (I602) (MI)**

Foglio **8** Particella **179**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **135 m²**

Estratto mappa



Catasto Fabbricati

Abitazione

Dati identificativi: Comune di **SENAGO (I602) (MI)**

Foglio **8** Particella **179** Subalterno **1**

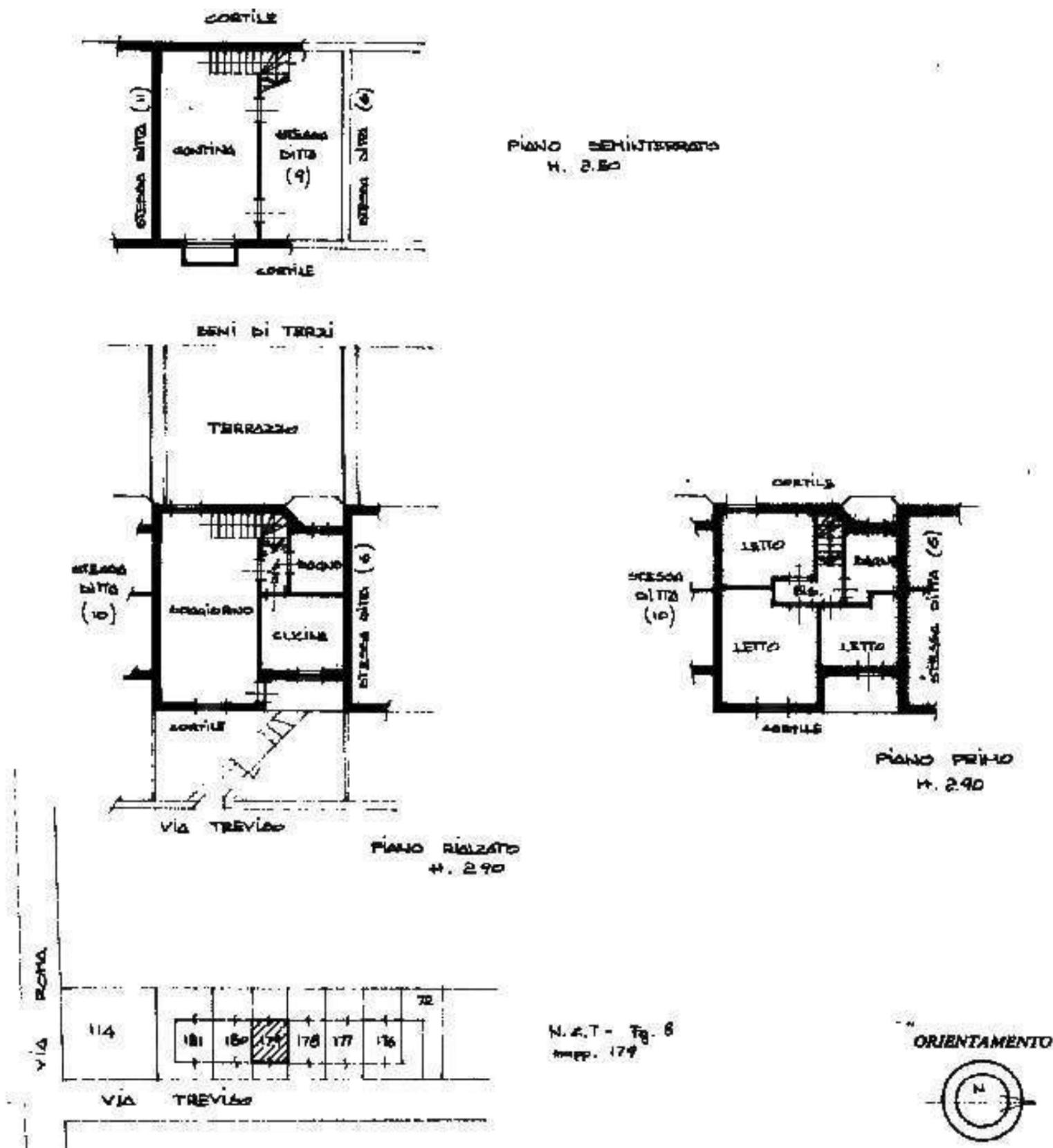
Classamento:

Rendita: **Euro 503,55**

Categoria **A/7**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIA TREVISO n. 5 Piano S1 - T - 1

Dati di superficie: Totale: **134 m²**



Box

Dati identificativi: Comune di **SENAGO (I602) (MI)**

Foglio **8** Particella **179** Subalterno **2**

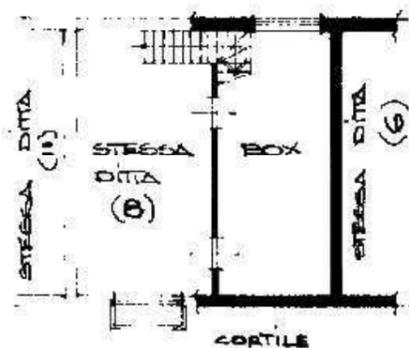
Classamento:

Rendita: **Euro 66,93**

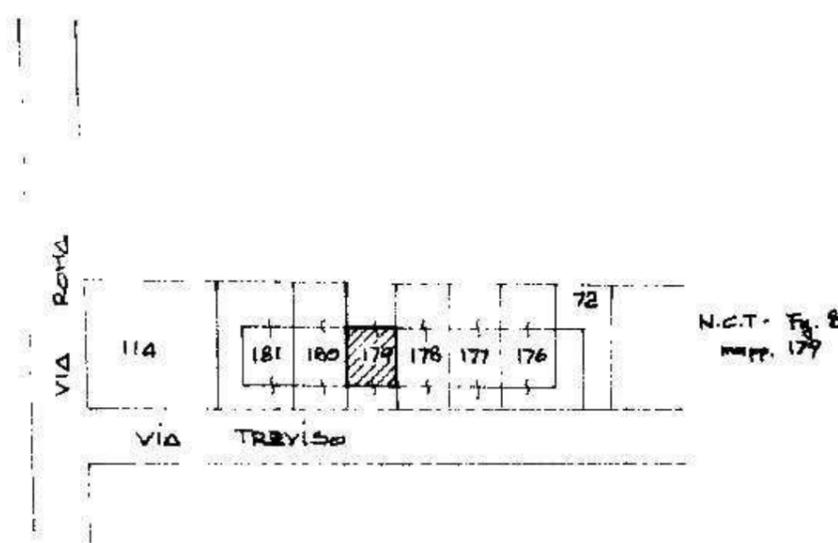
Categoria **C/6**, Classe 4, Consistenza **24 m²**

Indirizzo: VIA TREVISO n. 5 Piano S1

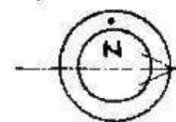
Dati di superficie: Totale: **24 m²**



PIANO SEMINTERRATO
H. 2.30



ORIENTAMENTO



1.6 Consistenza

Il parametro di riferimento unitario utilizzato per il calcolo della superficie nella presente valutazione è il metro quadrato. Per tale calcolo si fa riferimento al DPR n°138/98 – all. C. ed alla banca dati catastale:

Criteri Generali

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

Criteri per i Gruppi "R", "P" e "T"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15% fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.

In funzione del quesito estimale, si è provveduto al calcolo delle consistenze (con l'opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema S.I.T.), sulla base della planimetria catastale reperita agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente. Si ha pertanto che la superficie totale così come calcolata [m²] è pari a:

Subalterno 1

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	108,44	1,00			108,44
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	30,86	0,50			15,43
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0	0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	55,24	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	7,50	10,52
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	3,024	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	30,06	0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,00	0,00
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)	0	
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati						134

Subalterno 2

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	24	1,00			24,00
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali.		0,50			0,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50			0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²		0,00
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²		0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie equivalente ("A1"+"A2")		0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie equivalente eccedente ("A1"+"A2")		
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati						24

PARTE SECONDA

2 Descrizione Tecnico-Legale Bene

2.1 Descrizione urbanistica

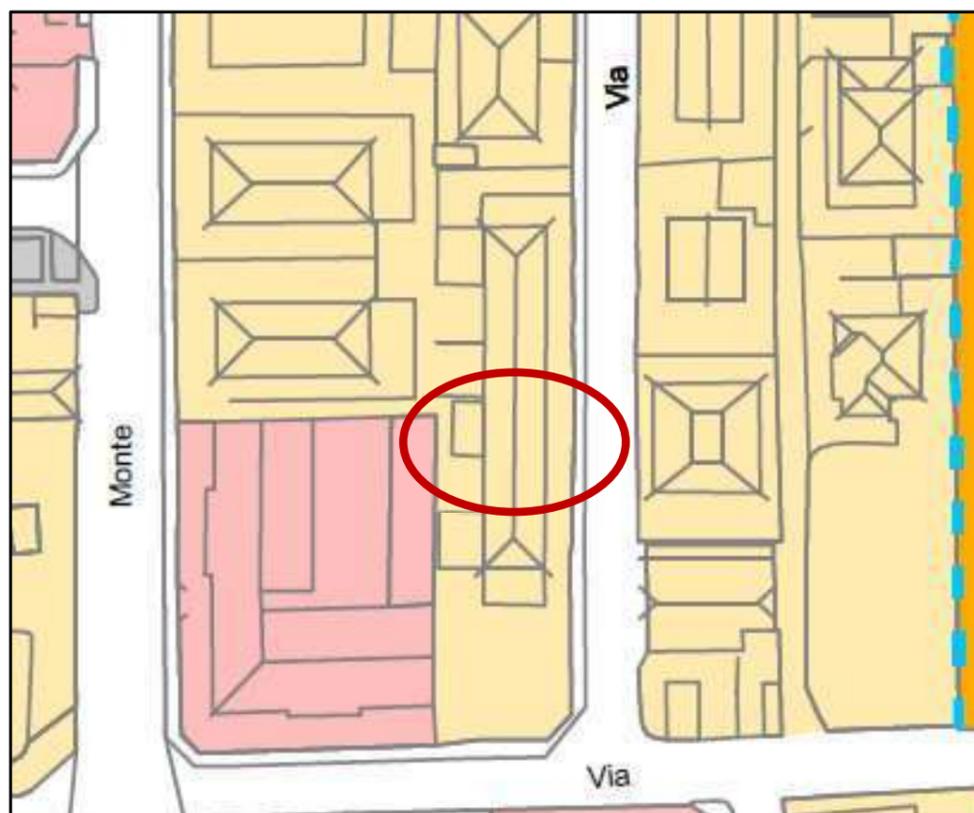
2.1.1 Generalità

Con delibera di Consiglio Comunale n.65 del 17/12/2013 pubblicata sul B.U.R.L. n.2 Serie Avvisi e Concorsi del 08/01/2014 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti.

2.1.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Senago il compendio immobiliare in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima è inserito all'interno di "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa intensità" del piano delle regole.

Piano delle regole



Legenda

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Nucleo di Antica Formazione - NAF
	Piano Attuativo per il risanamento conservativo
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento
	Ambiti prevalentemente terziari
	Aree per la distribuzione del carburante esistenti
	PA - in itinere
	Aree destinate all'agricoltura
	Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico / Parco delle Groane
	Perimetro Parco delle Groane
	Crash Test
	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1 PTCP)
	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4)
	Ambiti con destinazione cava

Descr.geologica: Classe 2a - Sintema di Cantù. Aree pianeggianti litologicamente costituite da ghiaie a supporto clastico con matrice sabbiosa o sabbiosa-limoso poco alterate. Locale presenza di depositi fini superficiali fino a 3.5 m di profondità.

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

Id: 606582

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Scheda: [Apri scheda](#)

Classe paesaggistica: 2

Sens.paesaggistica: SENSIBILITA' BASSA

2.2 Certificazioni di conformità

Al momento di redazione della presente relazione di stima non risultano pervenute, alla scrivente Agenzia, certificazioni di conformità degli impianti relativi agli immobili in esame.

L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore. Inoltre, non risultano pervenute, alla scrivente Agenzia, certificati di conformità alle norme vigenti (all'epoca della loro realizzazione) degli impianti. Ai fini della stima il cespite è stato considerato conforme alle norme vigenti.

2.3 Contratti di locazione

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore per l'immobile in oggetto, prima della sentenza di confisca, citata in premessa, divenuta irrevocabile dal 17/11/2022, pertanto il bene sarà valutato libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

2.4 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile; pertanto, il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

PARTE TERZA

3 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEL BENE

3.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

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

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

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

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

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

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;

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

Invece, per quanto riguarda la determinazione dell'indennità di occupazione di fatto si riconduce all'individuazione del canone di locazione. Il canone di locazione può essere determinato tramite due distinti metodi di stima:

- diretto è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare;
- indiretto, fondato sul presupposto che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, in tal caso si procede alla determinazione del reddito in funzione del valore e del tasso lordo di rendimento immobiliare normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

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

3.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione, a partire dal 17/11/2022, dei beni in oggetto.

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

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare – indicatori di mercato

Con lo scopo di individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato del segmento immobiliare di riferimento (residenziale) all'epoca della stima stessa.

I prezzi degli immobili ed il numero delle transazioni sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso. La scrivente Agenzia delle Entrate analizza il mercato, nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali NTN e IMI.

•NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a ½ equivale a ½ di transazione).

•IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di

specificata destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

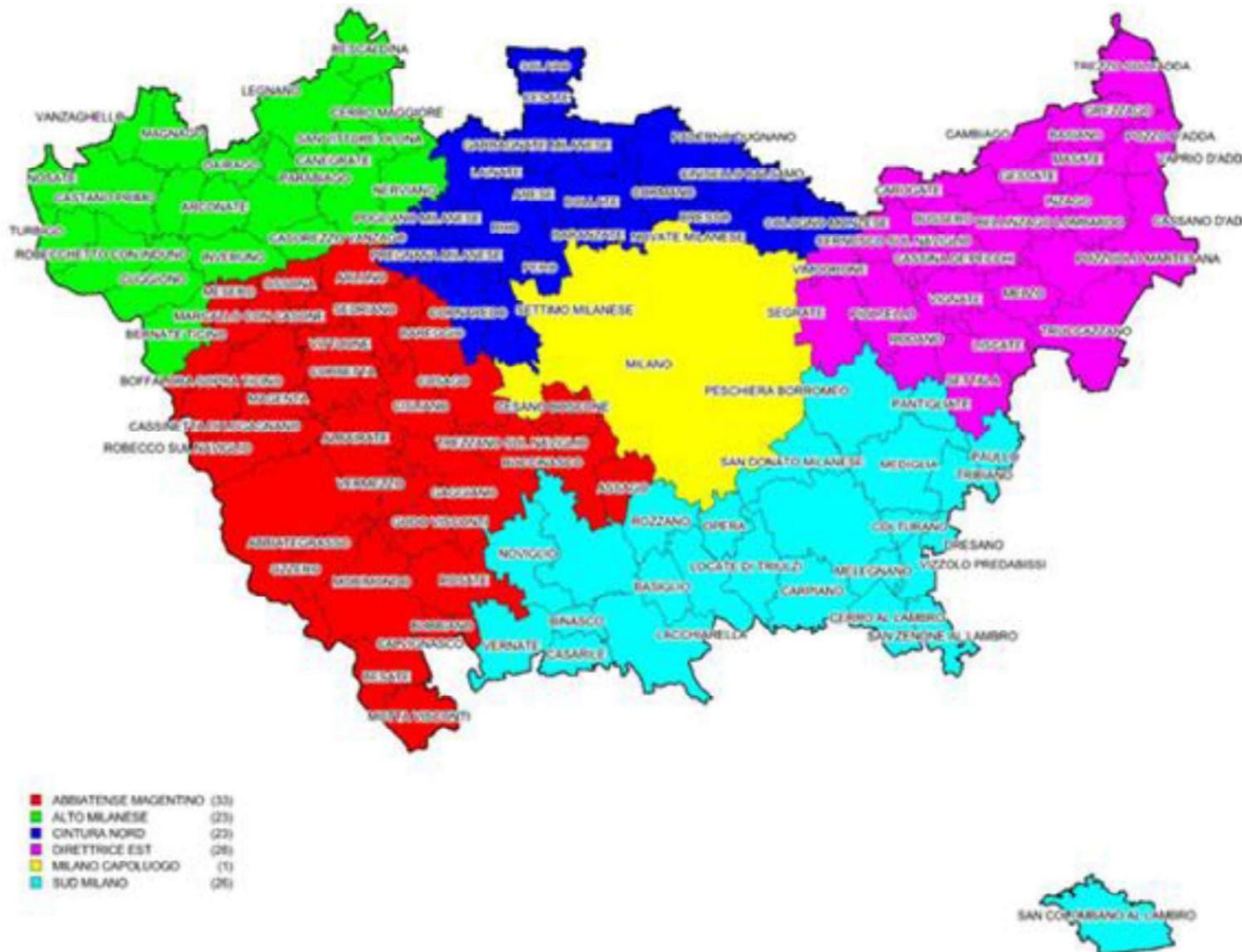
Al contempo cura la pubblicazione di vari report al fine di decodificare, analizzare e cogliere importanti segnali di inversione di tendenza. Nella fattispecie, al fine di avere un quadro esaustivo dell'attuale situazione del mercato immobiliare si analizzeranno le seguenti pubblicazioni:

- il rapporto immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nel 2024 e riferito all'anno 2023 in modo da avere un quadro statistico (andamento) completo;
- statistiche trimestrali relative settore residenziale – pubblicazione III-2024.

Verrà analizzato il mercato in Italia con riferimento al settore residenziale.

3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare – settore residenziale nella Provincia di Milano

Il territorio della Provincia di Milano è suddiviso in macroaree che aggregano un numero variabile di comuni che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Il comune di Senago risulta collocato all'interno della macroarea cintura nord di Milano:



Nel 2023, dopo due anni di crescita che hanno caratterizzato la fase post pandemica, il Numero di Transazioni Normalizzato nella Città Metropolitana di Milano fa registrare un calo dell'11,1% rispetto al 2022, attestandosi a 53.453

transazioni normalizzate. In tutte le macroaree provinciali l'NTN risulta in calo, nel Capoluogo e nella macroarea Sud i decrementi sono stati rispettivamente del 13,2% e del 15%. Nelle restanti macroaree i decrementi si attestano al di sotto del dato medio provinciale con variazioni percentuali comprese tra il -6,9% nella macroarea dell'Alto milanese e il -8,5% della Direttrice est. Nella sola città di Milano sono state stipulate il 46,5% delle transazioni provinciali, il restante 53,5% delle transazioni avvenute nella provincia è così distribuito: il 17,4% nella Cintura nord (9.302 NTN), il 10,9% nella Direttrice est (5.826 NTN), 9,1% nell'Abbatense magentino (4.877 NTN), 8,6% nella macroarea Sud (4.619 NTN) e il 7,5% nell'Alto milanese (3.997 NTN).

Anche l'intensità del mercato immobiliare (IMI) mostra un decremento medio provinciale di 0,4 punti sul 2022 attestandosi ad un valore medio di 3,1%. Nelle singole macroaree si rilevano valori IMI prossimi al dato medio, unica eccezione la macroarea Direttrice est, che presenta un IMI pari a 3,5%. In termini di differenziali sul 2022 il capoluogo (-0,48) e la macroarea Sud (-0,57) segnano i decrementi più consistenti, nelle restanti macroaree l'IMI si registrano cali compresi tra -0,23 (Alto milanese) e -0,34 (Direttrice est).

È possibile rilevare come dal picco di NTN raggiunto nel 2006 si sia scesi al punto più basso nel 2013 per poi risalire con le compravendite fino al 2019, quindi una brusca frenata nel 2020 coincidente con la fase di lockdown dovuto alla pandemia da COVID-19 cui seguì una nuova risalita del numero NTN nel biennio 2021-22. Nel 2023, come già detto, l'andamento NTN subisce una nuova inversione di tendenza con un calo di 11,9 punti percentuali rispetto al 2022.

Nel periodo analizzato, le curve dell'IMI per il comune capoluogo e per il resto della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2012, solamente nel 2013 le curve del grafico vanno ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali divergenti. Dal 2014, sia per il capoluogo sia per la provincia, l'IMI ha ripreso a salire fino al 2019. Nel 2020, in fase pandemica, si registra un calo dello 0,38% a livello provinciale e nel 2021, come per l'NTN, si assiste ad un forte incremento. Nel 2022 l'indice IMI continua a salire con un tasso di crescita tornato ai livelli pre-pandemici del biennio 2018-2019. Dal grafico si può notare come il differenziale tra IMI del capoluogo e IMI dei comuni non capoluogo si sia sostanzialmente azzerato a partire dal 2020. Nel 2023, analogamente alla dinamica delle curve dell'NTN, si registra un calo medio dello 0,4%.

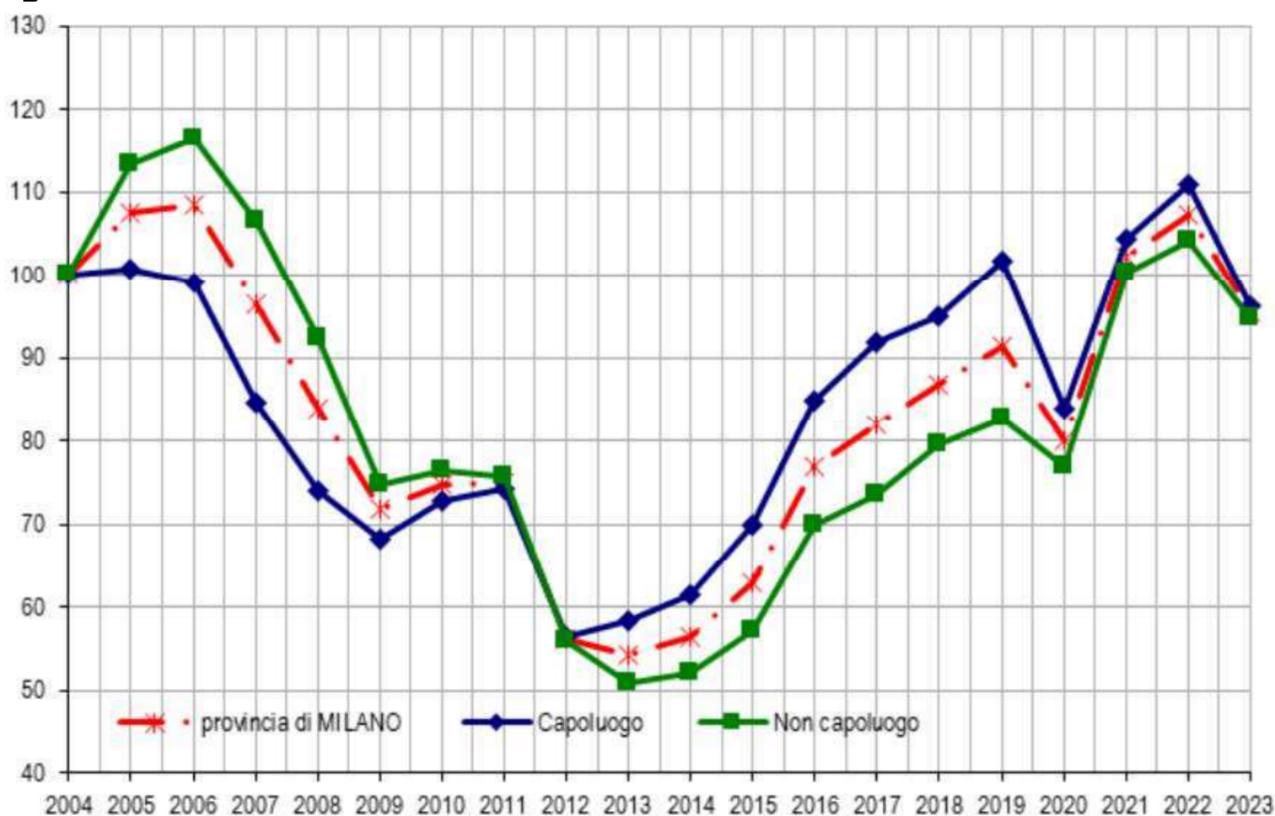
A fronte di un calo in termini di NTN e IMI, l'andamento delle quotazioni si mantiene in rialzo. In termini di variazione percentuale si registra un incremento medio provinciale del 6,6% rispetto al 2022 con una quotazione media pari a 3.194 €/m². Nella città di Milano si registra sia la quotazione massima provinciale, 4.716 €/m², sia il rialzo maggiore in termini percentuali rispetto al 2022 (+8,1%). La quotazione minima si registra, come ormai da alcune rilevazioni, nell'Alto Milanese, in detta macroarea pur registrando un rialzo del 2,9% la quotazione media si attesta a 1.541 €/m². Cintura nord, Direttrice est e Sud Milano, con una quotazione media prossima a 1.900 €/m², registrano incrementi percentuali rispettivamente del 2,7%, del 3,5% e del 3,7%. L'Abbatense Magentino con un rialzo del 2,3% arriva ad una quotazione media di 1.732 €/m².

È possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni avute nel 2008, abbiano avuto una lieve crescita nel 2011 seguita da una successiva fase di decrescita. Dal 2014 le quotazioni mostrano un andamento pressoché costante nei comuni non capoluogo. Per quanto riguarda il Capoluogo, le quotazioni risultano in crescita a partire dal 2017, in modo particolarmente accentuato nel 2019. Nel 2020 si è assistito ad una lieve decrescita delle quotazioni medie della provincia, ad eccezione della macroarea sud Milano, e ad un incremento dell'1,5% medio nella città di Milano. Nel 2021 le quotazioni di Milano città hanno confermato l'andamento al rialzo già evidenziato nel precedente anno. Anche l'andamento della curva delle quotazioni dei comuni non capoluogo, seppur in maniera meno decisa, ha ripreso a salire. Nel 2022 le quotazioni medie segnano un deciso rialzo, in modo particolare nella città di Milano, andamento che rimane confermato nel 2023.

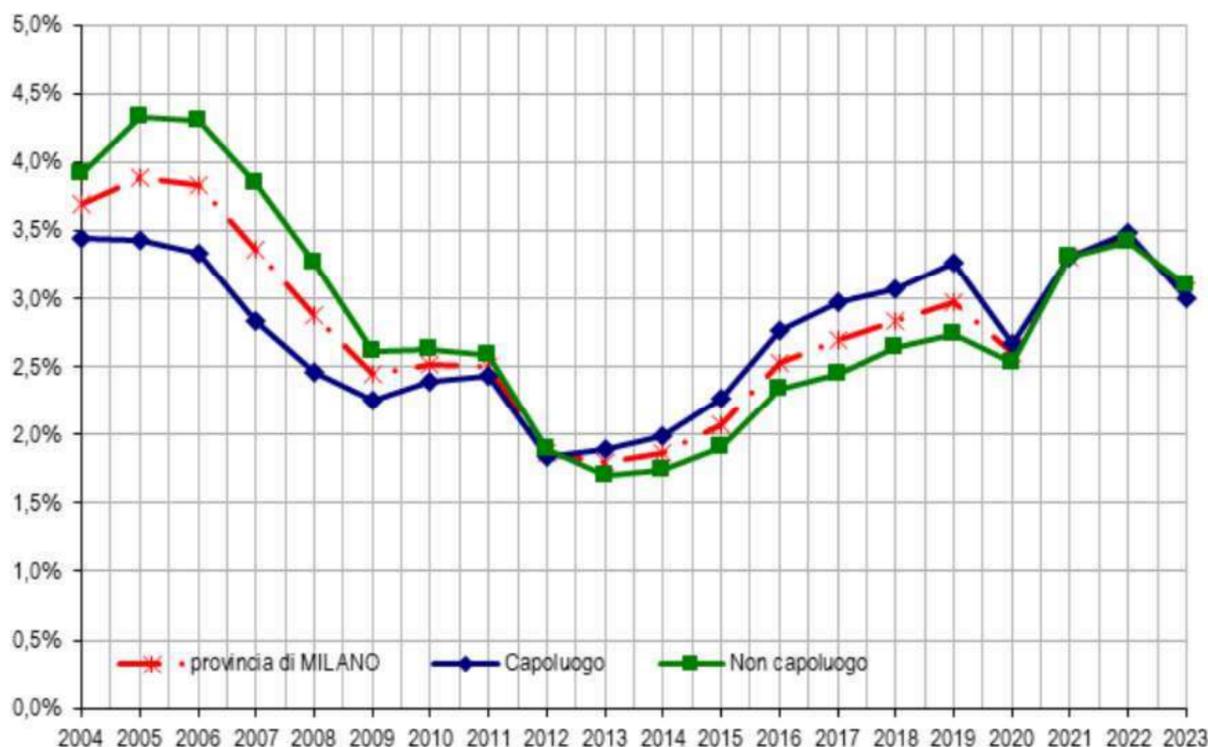
Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN per macorarea
Milano Capoluogo	24.832	-13,2%	3,00%	-0,48	46,5%
Abbate Magentino	4.877	-8,4%	3,00%	-0,28	9,1%
Alto Milanese	3.997	-6,9%	2,99%	-0,23	7,5%
Cintura Nord	9.302	-7,8%	2,96%	-0,25	17,4%
Direttrice Est	5.826	-8,5%	3,46%	-0,34	10,9%
Sud Milano	4.619	-15,0%	3,17%	-0,57	8,6%
Milano	53.453	-11,1%	3,05%	-0,40	100,0%

(NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale)

Si riporta l'andamento annuale del numero indice, con base 100 riferita al 2004, della serie storica dell'NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo:



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



(IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo)

Il mercato delle abitazioni nel III trimestre 2024

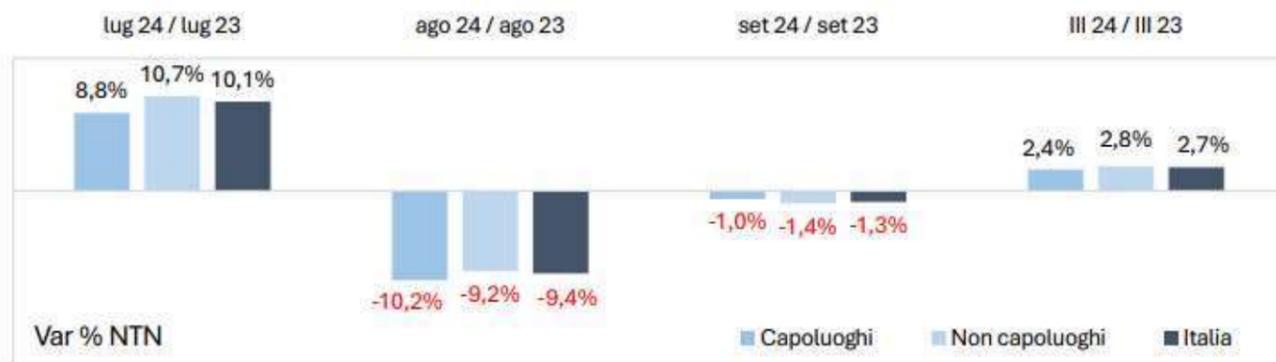
Le compravendite di abitazioni nel 3° trimestre del 2024 registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale al 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate, gli scambi di abitazioni crescono in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli. Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono in diminuzione soltanto i contratti ordinari di lungo periodo, -0,6%, mentre si rileva un forte aumento per i contratti agevolati per studenti con abitazioni locate per porzione, +18,5%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a circa 1,5 miliardi di euro.

Le compravendite di abitazioni

Come già prima indicato, nel terzo trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +2,7%, tasso in leggera accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era 1,2% nel secondo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 161 mila abitazioni, oltre 4 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023. In tutte le Aree geografiche del paese crescono gli scambi, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Centro e del Nord Est. I comuni minori trainano la crescita con una variazione del +2,8%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+2,4). La superficie complessiva delle abitazioni scambiata aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali ma in particolare le abitazioni di ampia metratura, compresa tra 115 m² e 145 m², che crescono del 3,8%. Rialzi del 3% circa si registrano anche per le residenze di taglio piccolo, inferiore a 50 m² e le abitazioni molto grandi, oltre i 115 m². L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel primo mese del trimestre in esame, pari a +8,8% in media nazionale e di

intensità simile sia nei comuni minori che nei capoluoghi. Negli altri due mesi del trimestre, agosto e settembre, si sono invece registrate delle flessioni.

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Nord Ovest	54.266	2,5%	5.544.800	2,3%
Nord Est	31.217	3,0%	3.639.894	4,0%
Centro	32.363	3,3%	3.433.128	3,9%
Sud	27.852	2,1%	2.962.833	2,2%
Isole	15.507	2,4%	1.694.513	2,0%
Capoluoghi	49.976	2,4%	4.933.563	2,5%
Non capoluoghi	111.229	2,8%	12.341.604	3,1%
ITALIA	161.205	2,7%	17.275.168	2,9%



Non sono disponibili statistiche puntuali per il comune di Senago. Tuttavia, si riportano gli NTN¹ riferiti all'anno 2021, 2022 e 2023 per il settore residenziale e per i box:

Residenziale

Segmento mercato	AREA	REGIONE	Comune	NTN 2021 fino a 50 mq	NTN 2021 50 - 85 mq	NTN 2021 85 - 115 mq	NTN 2021 115 - 145 mq	NTN 2021 oltre 145 mq	NTN 2021
Residenziale	Nord Ovest	Lombardia	Senago	25,25	185,1	98,62	35,5	27,7	372,17
Segmento mercato	AREA	REGIONE	Comune	NTN 2022 fino a 50 mq	NTN 2022 50 - 85 mq	NTN 2022 85 - 115 mq	NTN 2022 115 - 145 mq	NTN 2022 oltre 145 mq	NTN_2022
Residenziale	Nord Ovest	Lombardia	SENAGO	26,5	162,17	85,43	40,56	24	338,66
Segmento mercato	Area	Regione	Comune	NTN 2023 fino a 50 mq	NTN 2023 50 - 85 mq	NTN 2023 85 - 115 mq	NTN 2023 115 - 145 mq	NTN 2023 oltre 145 mq	NTN_2023
Residenziale	Nord Ovest	Lombardia	SENAGO	26,25	167,64	85,83	36	27	342,72

Box

Segmento_mercato	AREA	REGIONE	Comune	NTN_2021_Box
Pertinenze	Nord Ovest	Lombardia	Senago	312,9
Segmento_mercato	AREA	REGIONE	Comune	NTN_2022_Box
Pertinenze	Nord Ovest	Lombardia	SENAGO	269,51
Segmento_mercato	Area	Regione	Comune	NTN_2023_Box
Pertinenze	Nord Ovest	Lombardia	SENAGO	263,97

¹Fonte: Fisconline

Si riporta infine, relativamente alla sola destinazione residenziale, il n. dei contratti di locazione registrati nel Comune di Senago dal 2021 al 2023:

provincia	comune	destinazione	anno_ Stipula	locazioni
MI	I602	Residenziale	2023	287
MI	I602	Residenziale	2022	301
MI	I602	Residenziale	2021	364

Alla luce degli NTN relativi alle compravendite e del numero di contratti di locazione registrati, il mercato residenziale a Senago risulta sufficientemente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

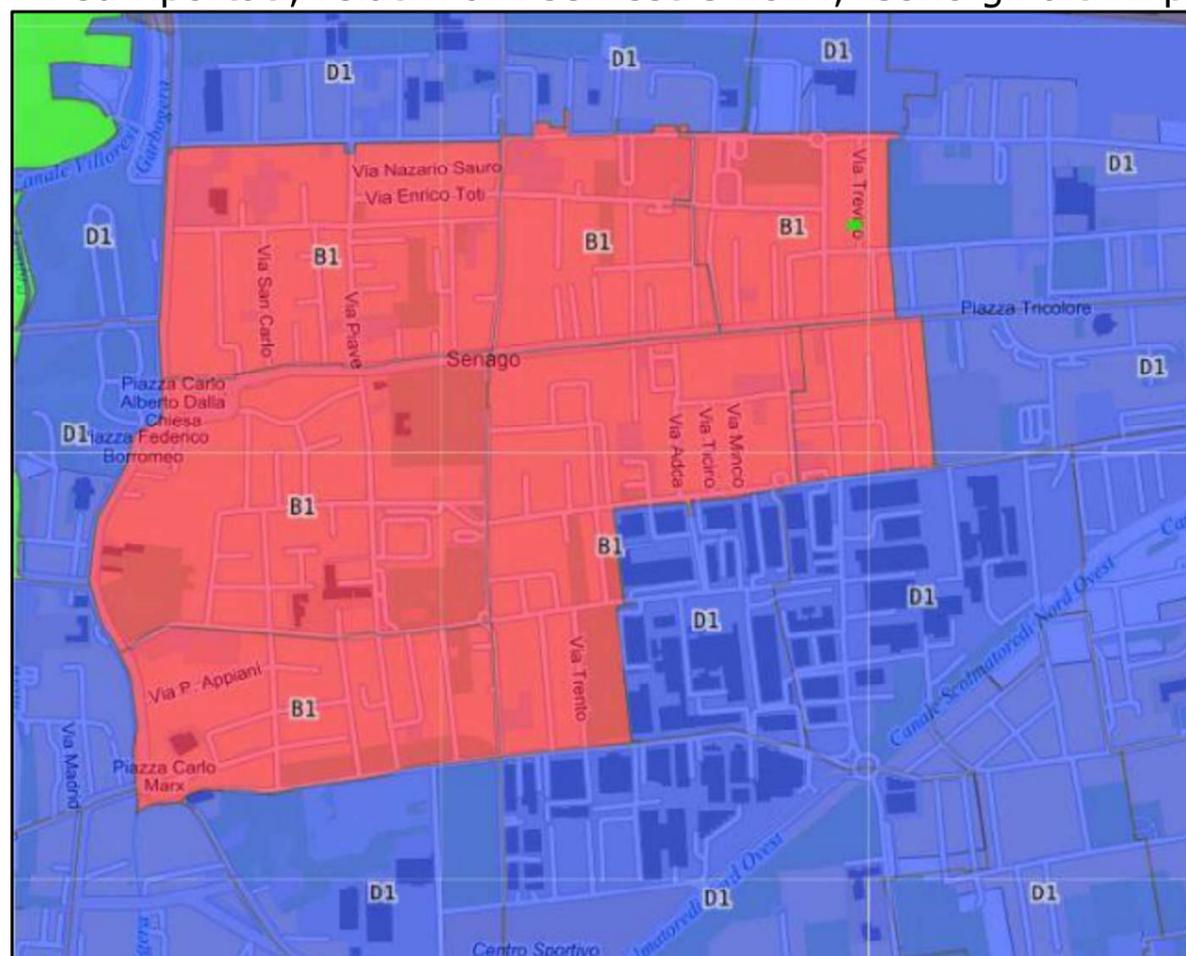
3.3.2 Indicatore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Semestre: 2024/1 Zona:B1 - CENTRO			Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva			Zone: B1	
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'							
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Ville e Villini	O	-	1750 - 2250	L	6.4 - 8.5	L	
Ville e Villini	N	P	1350 - 1700	L	5 - 6.3	L	
Box	N	P	700 - 1050	L	3.3 - 4.9	L	
Abitazioni civili	O	-	1750 - 2300	L	7.1 - 9.8	L	
Abitazioni civili	N	P	1200 - 1700	L	5.1 - 7	L	

I valori OMI su riportati, relativi al I semestre 2024, sono gli ultimi pubblicati.



(Inquadramento zona OMI)

Inoltre, al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare all'interno del comune di Senago, zona OMI B1, in considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari in valutazione, si sono esaminati i prezzi di abitazioni accatastate in categoria A/7 (omogenee per caratteristiche all'unità in valutazione), stipulati in un periodo sufficientemente prossimo all'epoca di riferimento della valutazione, e depositati presso gli archivi dell'Agenzia, i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.6.1.

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

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zonali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aerilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione degli immobili oggetto di valutazione.

3.4 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.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto.

L'approccio di mercato è applicabile in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile, metodologia applicabile sulla base delle condizioni attuali. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita, inoltre tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

In considerazione di quanto esposto, trattandosi di beni apprezzabili direttamente sul mercato, risulta possibile procedere alla determinazione del valore di mercato con un approccio comparativo pluriparametrico.

Condizione necessaria affinché si possa utilizzare il criterio comparativo è che il bene da stimare sia apprezzato dal mercato, rientrando cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili come emerso dalle analisi al precedente punto 3.3.2.

Nella fattispecie, trattandosi del calcolo del valore di mercato per beni confiscati alla criminalità organizzata, la soluzione del quesito estimale verrà effettuata mediante un approccio comparativo pluriparametrico (derivato dall'MCA) per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato all'attualità (V).

Ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione in relazione ai risultati ottenuti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, la soluzione del quesito estimale sarà effettuata in maniera indiretta, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato all'attualità dell'immobile (V), devalutando, tramite il coefficiente d'epoca ($1/Ke$), tale valore al II° semestre 2022 ed applicando il saggio di rendimento (r) alla stessa epoca di riferimento (II sem 2022). Tale scelta è dettata dal fatto che si intende tenere conto delle eventuali variazioni di valore nel lasso di tempo indicato (dalla data di confisca all'attualità).

Si segnala inoltre che il mercato locativo, pur presentando diverse locazioni di unità assimilabili a quelle oggetto di valutazione non è da considerarsi sufficientemente trasparente per permettere una valutazione diretta del canone ai fini prefissati.

3.5 Capitalizzazione dei redditi – esposizione del procedimento

Il principio su cui si basa la stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi di un bene economico consiste nell'ammettere che, in un mercato in regime concorrenziale, i beni che generano un reddito valgono per quanto rendono e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Se C (canone annuo) è il reddito netto ordinario dispiegato dall'immobile come annualità costante, posticipata e illimitata, il valore dell'immobile assume l'espressione:

$$V = C / r$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione che ha la natura economica di saggio di rendimento dell'investimento o capitale immobiliare.

Tale espressione altro non è che l'accumulazione iniziale di annualità costanti, posticipate e illimitate.

Tale espressione coincide con il più probabile valore di mercato del bene, e dunque ammettere l'equivalenza tra quest'ultimo e la somma di suoi redditi futuri netti scontati all'attualità, è possibile solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a. che il reddito e il saggio siano quelli ordinariamente espressi dal mercato;
- b. che il reddito sia immediato, costante, annuo, posticipato, illimitato;
- c. che il saggio sia costante.

Occorre precisare che, essendo molto più agevole individuare canoni e tassi lordi, è consentito l'uso di quest'ultimi, ormai presenti anche nella maggior parte dei listini, dei prezziari e delle pubblicazioni relativi all'andamento del mercato immobiliare italiano (tra cui l'OMI) e pertanto anche nella formula inversa della capitalizzazione dei redditi, si farà riferimento a quest'ultimi.

In dette condizioni, l'adozione del valore di capitalizzazione per la stima del valore di mercato si configura come procedimento di stima.

Nella presente valutazione si procederà utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato all'attualità dell'immobile (V) mediante il procedimento comparativo pluriparametrico,

riportandolo indietro nel tempo per calcolarlo alla data di riferimento della confisca definitiva e determinando il saggio di rendimento (r) alla stessa epoca di riferimento.

Si determinerà il canone annuo base con la seguente formula:

$$C = V * r$$

C: canone annuo base

V: valore di mercato stimato del bene (€);

r: saggio di fruttuosità medio di zona OMI.

3.6 Market Comparison Approach (MCA): esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.6.1 Immobili di confronto

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in valutazione:

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): BFNMRA64P48H645Z Repertorio: 428374 / 42621
Prezzo (€):		335.000,00
Data dell'atto:		07/06/2023
Comune:		Senago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Venezia
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	20
	Particella	177
	Subalterno	702-706
	Categoria	C06 - A07
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di villa bifamiliare con annessa area cortilizia pertinenziale, disposta su quattro livelli collegati tra loro mediante scala interna, composta da un locale oltre cucina, servizio e terrazzo al piano terra, due locali, oltre servizi e terrazzo al piano primo, un locale ad uso sgombero senza permanenza di persone al piano secondo (sottotetto), due vani ad uso sgombero ed un vano ad uso ripostiglio al piano primo interrato e un locale box ad uso autorimessa privata posto al piano terra, da adibire a pertinenza della residenza. Le opere di costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sono state eseguite in forza ed in conformità alle autorizzazioni per esecuzione di lavori edili rilasciate dal comune di Senago in data 5 gennaio 1967, pratica edilizia n. 100/239. La superficie del box di pertinenza, pari a 33,00 m², è stata ragguagliata al 50% e sommata a quella dell'abitazione. Il coefficiente di ragguaglio è stato determinato tenuto conto dell'apprezzamento del mercato locale. L'immobile, sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) ed analizzata si considera in stato manutentivo normale.</p>
		

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): TCCVRG62T01F205G Repertorio: 174916 / 34729
Prezzo (€):		230.000,00
Data dell'atto:		19/04/2024
Comune:		Senago
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Martiri Di Cefalonia
	Numero civico	30
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	296
	Subalterno	1-2
Categoria		A07
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Villetta unifamiliare su piu' livelli (interrato, terra, primo e secondo), con annessa area di pertinenza, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, tre disimpegni, due balconi, un locale caldaia e un locale cantina; con box al piano terra, di pertinenza dell'appartamento. Le relative opere di realizzazione sono state poste in essere in forza della concessione edilizia n. 220/86 rilasciata dal comune di Senago in data 13 ottobre 1987 e successiva concessione in variante prot. n. 15888 rilasciata in data 2 novembre 1989. La superficie del box di pertinenza, pari a 15,00 m², è stata raggugliata al 50% e sommata a quella dell'abitazione. Il coefficiente di ragguglio è stato determinato tenuto conto dell'apprezzamento del mercato locale. L'immobile, sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) ed analizzata si considera in stato manutentivo normale.</p>
		

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CCULNS66S29A783E Repertorio: 42703 / 29907
Prezzo (€):		208.000,00
Data dell'atto:		25/06/2024
Comune:		Senago
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Udine
	Numero civico	15/17
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	9
	Particella	58
	Subalterno	701
	Categoria	A07
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Villino unifamiliare ai piani terra e primo interrato, composto da soggiorno, cucina, due camere e servizi al piano terra e da vani ad uso cantina al piano primo interrato, con annessa area giardino le opere relative alla costruzione dell'immobile in contratto sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967, in base a licenza di costruzione del comune di Senago in data 13 dicembre 1956 n. 155, ed a licenza di costruzione del comune di Senago in data 31 agosto 1959 n. 155. L'immobile, sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) ed analizzata si considera in stato manutentivo normale.</p> 

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CMMNTN66R04F839F Repertorio: 138105 / 44247
Prezzo (€):		263.000,00
Data dell'atto:		11/11/2024
Comune:		Senago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Enrico Toti
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	284
	Subalterno	-
Categoria		A07
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Villetta composta al piano terra (rialzato) da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, servizio e portico ed al piano interrato da cantina, collegati tra loro da scala interna, con annesso circostante giardino pertinenziale. La costruzione è iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Senago in data 27 ottobre 1962 pratica n. 213/61). L'immobile, sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) ed analizzata si considera in stato manutentivo normale.</p>
		

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): VLLLRT54D23F205P Repertorio: 109189 / 48497
Prezzo (€):		265.400,00
Data dell'atto:		13/07/2023
Comune:		Senago
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Madrid
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	179 - 220
	Subalterno	701 - 22
	Categoria	A07 - C06
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Villetta disposta sui piani terreno, primo, secondo sottotetto e primo sottostrada, il tutto collegato da scala interna, con annesso giardino di proprietà al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, due servizi igienici, un disimpegno, un balcone, un terrazzo, un solaio, due ripostigli, un locale cantina e una lavanderia; con pertinenziale vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. L'edificazione del bene in oggetto è avvenuta in virtù di concessione n. 82/88 bis, prot. n. 14796, in data 30 agosto 1989. La superficie del box di pertinenza, pari a 23,00 m², è stata ragguagliata al 50% e sommata a quella dell'abitazione. Il coefficiente di ragguaglio è stato determinato tenuto conto dell'apprezzamento del mercato locale. L'immobile, sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) ed analizzata si considera in stato manutentivo normale.</p>
		

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

3.6.2 Immobili di confronto – caratteristiche

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

Tabella delle caratteristiche

nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
Consistenza	superficie ragguagliata	m ²
localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	<i>tipologia sottozona</i>	zona comparabile
	<i>degradata</i>	0
	<i>normale</i>	1
	<i>ricercata</i>	2
tipologia architettonica	<i>economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)</i>	0
	<i>civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)</i>	1
	<i>signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)</i>	2
stato manutentivo edificio	<i>scadente</i>	0
	<i>normale</i>	1
	<i>ottimo</i>	2
orientamento prevalente	<i>Nord</i>	0
	<i>Nord - Est / Nord - Ovest</i>	1
	<i>Est / Ovest</i>	2
	<i>Sud - Est / Sud - Ovest</i>	3
	<i>Sud</i>	4
stato manutentivo unità immobiliare	<i>scadente</i>	0
	<i>normale</i>	1
	<i>ottimo</i>	2
numero di affacci	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
	>4	5
numero bagni	1	1
	2	2
	>2	3

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate si riporta quanto segue:

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: la localizzazione sarà ritenuta "ricercata" laddove vi sia la vicinanza dell'edificio ad aree di particolare interesse artistico/storico/culturale o a parchi cittadini o ad aree di interesse commerciale. Viceversa, sarà considerata più degradata se in prossimità di aree di maggior abbandono o per la vicinanza di discariche/binari della ferrovia ecc. In tutti gli altri casi si assume "normale".

Tipologia architettonica dell'edificio: verrà valutata tenendo in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

Stato manutentivo dell'edificio: questo sarà valutato considerando l'epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguito e loro data di realizzazione. Lo stesso sarà poi confermato tramite visione esterna del fabbricato.

Orientamento: si desumono dalla documentazione catastale (visura e planimetria). Ai fini dell'orientamento si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior parte dei locali e in particolare quello dei locali principali.

Stato manutentivo dell'UIU: la definizione dello stato manutentivo dell'UIU verrà stabilita considerando sia l'epoca di realizzazione del fabbricato, sia, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita

3.6.3 Tabella degli immobili in comparazione

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE														
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)												
Immobili Residenziali		Ca	Ch	Cc	Cd	Ca					IMMOBILE IN STIMA (S = subject)			
Data di riferimento	Fonte	Compravendita Notaio (CF): BFNMRA64P48H645Z Repertorio: 428374 / 42821	Compravendita Notaio (CF): TCCVRG82T01F205G Repertorio: 174916 / 34729	Compravendita Notaio (CF): CCULNS66S29A783E Repertorio: 42703 / 29907	Compravendita Notaio (CF): CMMNTN66R04F839F Repertorio: 138105 / 44247	Compravendita Notaio (CF): VLLLR754D23F205P Repertorio: 109189 / 48497								
	Prezzo o valore assunto (€)	335.000,00	230.000,00	208.000,00	203.000,00	205.400,00								
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2023	1°/2024	1°/2024	2°/2024	2°/2023					2°/2024			
	Comune	Senago	Senago	Senago	Senago	Senago					Senago			
	Indirizzo	Toponimo	Via Venezia	Via Martiri Di Cefalonia	Via Udine	Via Enrico Toti	Via Madrid					Via Treviso		
		Numero civico	5	30	15/17	5	7					5		
Catastali	Sezione	-	-	-	-	-					-			
	Foglio	20	7	9	6	19					8			
	Part.ile	177	295	58	284	179					179			
	Subalterno	702-706	1-2	701	-	701					1			
Data OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	D1	D1	B1	D1				B1			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.350,00	1.250,00	1.250,00	1.350,00	1.250,00							
		Massimo €/m ²	1.700,00	1.550,00	1.550,00	1.700,00	1.550,00							
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	1.350,00	1.250,00	1.250,00	1.350,00	1.250,00				1.350,00			
Massimo €/m ²		1.700,00	1.550,00	1.550,00	1.700,00	1.550,00				1.700,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	178,00	Superficie in m ²	150,00	Superficie in m ²	109,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	174,00	Superficie in m ²	134,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Numero di affacci		Tre		Due		Due		Quattro		Due		Due	
	Stato manutentivo dell'UIU		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Numero WC		Due		Due		Uno		Uno		Due		Due	
	Orientamento prevalente dell'UIU		S		E-O		E-O		S		E-O		E-O	

3.6.4 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Il costo unitario C' è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024 e come meglio descritti alla successiva voce "Tabella dei prezzi impliciti", mentre per il costo unitario C'' , essendo le quotazioni OMI in Banca Dati già valorizzate nello stato Ottimo, per il test di ammissibilità, ci si riferirà ad un intervallo ampliato che avrà come estremo superiore il valore massimo della quotazione definita Ottimo e quindi un valore unitario di C'' calcolato come la seguente tabella:

Abitazioni in ville e villini			
Dati OMI	Normale (€/m ²)	Ottimo (€/m ²)	C'' (€/m ²)
	a	b	c = b-a
Val. max	1.700	2.250	550

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		B1	D1	D1	B1	D1	B1
Prezzo rilevato (€)		335.000,00	230.000,00	208.000,00	283.000,00	285.400,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€m}^2$ 1.350,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2023	1°/2024	1°/2024		2°/2023	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€m}^2$ 1.700,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.525,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadente a normale) 700,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00		1,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00	Epoca stima: 2°/2024
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00		1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 1.525,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		178	150	109	140	174	134
Prezzo unitario p_o (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.882,02	1.533,33	1.908,26	1.878,57	1.525,29	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 650,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = p_{ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)		1.982,02	1.670,24	2.079,64		1.661,47	Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 2.260,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_{ci} = p'_{ci} \times ST$ (€)		335.000,00	250.535,71	226.571,43		289.096,43	$p'_{ci} \text{ min.} = \text{€}$ 1.661,47
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	

3.6.5 Tabella dei dati

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

TABELLA "C" - DATI														
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.											
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	178,00	Superficie in m ²	150,00	Superficie in m ²	109,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	174,00		Superficie in m ²	134,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00		Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00		Civile	1,00								
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00		Normale	1,00								
c5	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Quattro	3,00	Due	1,00		Due	1,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00		Normale	1,00								
c7	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00		Due	1,00
c8	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00		E-O	2,00

3.6.6 Tabella dei prezzi impliciti

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

Il valore unitario del coefficiente K_{c6} stato manutentivo della uiu, pari ad €/m² 700,00 (per tenere conto del passaggio da uno stato scadente a normale e da normale ad ottimo), è desunto dalla pubblicazione specializzata *Prezzario tipologie edilizie*, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024, sulla base di un costo ordinario di ristrutturazione riferibile ad unità abitative pari a 1.400 €/m², già maggiorato dei costi indiretti.

Inoltre, il valore unitario del coefficiente K_{c4} stato manutentivo dell'edificio, pari ad €/m² 200,00 (per tenere conto del passaggio da uno stato scadente a normale e da normale ad ottimo), è desunto dalla pubblicazione specializzata *Prezzario tipologie edilizie*, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024, sulla base di un costo ordinario di ristrutturazione riferibile alle parti comuni di un fabbricato abitativo, pari a 400,00 €/m², già maggiorato dei costi indiretti.

Nel caso specifico i dati dei costi assunti, debitamente maggiorati del 20% per tenere conto dei costi indiretti, risultano desumibili dalla:

- tipologia DEI C1 - Ristrutturazione Villa patrizia (solo interno), dalla quale risulta un costo unitario pari ad €/m² 1.720,00 dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti ad una ristrutturazione di un'unità abitativa ordinaria e la quota dei costi esterni, pervenendo così a €/m² 1.159,00 (comprensivo dei costi indiretti, in c.t., €/m² 1.400,00);
- tipologia DEI C1 - Ristrutturazione Villa patrizia (solo esterno), dalla quale risulta un costo unitario pari ad €/m² 1.720,00 dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti ad una ristrutturazione di un'unità abitativa ordinaria e la quota dei costi interni, pervenendo così a €/m² 351,00 (comprensivo dei costi indiretti, in c.t., €/m² 400,00).

I rimanenti coefficienti dei prezzi impliciti risultano essere frutto di una sperimentazione condotta dall'Ufficio e validata con nota n° 0316493 del 17/11/2021 da parte della Commissione Centrale di Valutazione istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare. Tale sperimentazione riferita a uiu in fabbricati pluripiano ubicati nel Capoluogo (Milano) è stata successivamente estesa ai comuni più rappresentativi della provincia ottenendo conferma dei risultati ottenuti in precedenza e, seppur riferiti a edifici multipiano, risultano accettabili anche per il caso in esame.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/omin	€/m ²	1,00	1.661,47	1.661,47	1.661,47	1.661,47	1.661,47
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	67.000,00	50.107,14	45.314,29	52.600,00	57.819,29
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	30.150,00	22.548,21	20.391,43	23.670,00	26.018,68
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	200,00	26.800,00	26.800,00	26.800,00	26.800,00	26.800,00
c5	Numero di affacci	Kc5XPci	€	1,7%	5.695,00	4.259,11	3.851,71	4.471,00	4.914,64
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	700,00	93.800,00	93.800,00	93.800,00	93.800,00	93.800,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	6,5%	21.775,00	16.284,82	14.727,14	17.095,00	18.791,27
c8	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc8XPci	€	1,7%	5.695,00	4.259,11	3.851,71	4.471,00	4.914,64

3.6.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-44,00	-73.104,84	-16,00	-26.583,58	25,00	41.536,84	-8,00	-9.968,84	-40,00	-66.458,06	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Numero di affacci	-1,00	-5.695,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-8.942,00	0,00	0,00	
c6	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	14.727,14	1,00	17.006,00	0,00	0,00	
c8	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-11.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-8.942,00	0,00	0,00	
CORREZIONE E DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-90.189,84		-26.583,58		56.263,99		-10.757,84		-66.458,06	
	P'_c		335.000,00		250.535,71		226.571,43		263.000,00		289.096,43	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		244.810,16		223.952,13		282.835,41		252.242,16		222.637,48	
1ª SINTESI	P_c corretto		1.826,94		1.671,28		2.110,71		1.882,40		1.661,47	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) 1.830,56
	$\Delta_{medio}\%$		-0,20%		-8,70%		15,30%		2,83%		-9,24%	% di scostamento accettato 10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 245.295,04
2ª SINTESI	P_c corretto		1.826,94		1.671,28				1.882,40		1.661,47	prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²) 1.760,52
	$\Delta_{medio}\%$		3,77%		-5,07%				6,92%		-5,63%	
	Esito 2ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato				Accettato		Accettato	Valore 2ª sintesi (€) 235.909,88

Da quanto su riportato ne deriva un valore unitario medio pari a 1.760,52 €/m² (superficie lorda commerciale), che si considera attendibile in quanto le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zonali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

3.6.8 Determinazione del valore di mercato

In relazione all'analisi di mercato svolta, alle specifiche caratteristiche del bene, consistenza e della metodologia estimale adottata precedentemente descritta, si determinano i seguenti valori:

- unità foglio 8, mappale 179, sub 1 (abitazione)
 $1.760,52 \text{ €/m}^2 \times 134 \text{ m}^2 = 235.909,68 \text{ €}$
 (e in c.t. **236.000,00 €**)
 (dicomi duecentotrentaseimila/00 euro)
- unità foglio 8, mappale 179, sub 2 (box)

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso box, la stessa sarà considerata quale pertinenza del bene a destinazione d'uso abitativa già precedentemente valutata (per la quale si è pervenuti ad un valore unitario di mercato pari, in c.t. a 1.760,52 €/m²). Come da prassi estimale e come evidenziato anche dalle analisi di mercato svolte nel tempo a livello provinciale è stato individuato un rapporto mercantile medio tra valore unitario del box (pertinenza) e valore unitario dell'appartamento (unità principale) pari al 50% pervenendo così ad un valore unitario, in c.t., pari a 880,26 €/m² sufficientemente in linea con le rilevazioni dell'OMI con riferimento ai box in stato di conservazione normale.

$$\text{Valore di mercato box (uiu foglio 8, mapp.179, sub.2)} \\
880,26 \text{ €/m}^2 \times 24 \text{ m}^2 = \text{€ } 21.126,24 \\
\text{(e in c.t. } \mathbf{21.000,00 \text{ €)}} \\
\text{(dicomi ventunomila/00 euro)}$$

3.7 Determinazione del valore di mercato devalutato

I valori determinati al precedente punto 3.6.8 vengono ora devalutati per tener conto delle diverse epoche di riferimento (II° semestre 2024 vs II° semestre 2022) moltiplicando i valori all'attualità per il coefficiente $1/K_e$ dove K_e è il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del valore devalutato. Si ottiene il seguente coefficiente di devalutazione:

Riferimenti OMI			Valori OMI		Valori centrali	K_e	$1/K_e$
Zona OMI D1	Valori OMI all'epoca del valore devalutato	II° semestre 2022	Min €/mq	1.350	1.525	1,000	1,000
			Max €/mq	1700			
	Valori OMI all'epoca del valore attuale	II° semestre 2024	Min €/mq	1.350	1.525		
			Max €/mq	1700			
Riferimento tipologia edilizia:			Abitazioni in ville e villini in stato conservazione normale				

Unità immobiliare				coeff. dev.	Valori	
Foglio	Mappale	Sub	Cat	$1/K_e$	Valore attuale	Valore devalutato
8	179	1	A07	1	236.000,00	236.000,00
8	179	2	C06	1	21.000	21.000,00

Nel caso specifico, considerando che i valori delle diverse epoche di riferimento (II° semestre 2024 vs II° semestre 2022) non hanno subito variazioni, si manterranno gli stessi valori del semestre dell'epoca della stima.

3.8 Indennità di occupazione

Trattandosi del calcolo dell'indennizzo di occupazione (a partire dal 17/11/2022) per un bene confiscato alla criminalità organizzata, si è ritenuta sufficiente la determinazione del canone in base alle indicazioni relative al saggio medio di zona fornito dal già citato listino OMI², pari mediamente, per la tipologia abitazioni ville e villini in stato manutenzione normale, al 4,05% (valore medio II semestre 2022) sulla base del valore di mercato dell'uiu devalutato alla data della sentenza definitiva, come sopra riportato. Per le destinazioni locale deposito e box verrà applicato il medesimo saggio medio di quello utilizzato per l'unità principale, non essendoci un mercato autonomo per le suddette destinazioni d'uso che sono ubicati all'interno di villette a schiera (infatti vengono considerate come pertinenze delle abitazioni).

Sulla base della seguente relazione si determinerà il canone annuo base:

² Rif: ville e villini stato Normale

Semestre: 2022/2		Zona: B1 - CENTRO												
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'														
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%I/A		
			Min	Max		Min	Max					Min	Max	Max
Ville e Villini	O	-	1750	2250	L	5.9	8	L	4	4.3	F	-	-	-
Ville e Villini	N	P	1350	1700	L	4.5	5.8	L	4	4.1	F	-	-	-
Box	N	P	700	1050	L	3	4.5	L	5.1	5.1	F	-	-	-
Abitazioni civili	O	-	1750	2300	L	6.3	8.8	L	4.3	4.6	F	-	-	-
Abitazioni civili	N	P	1150	1700	L	4.6	6.2	L	4.8	4.4	F	-	-	-

unità foglio 8, mappale 179, sub 1-2

$$C = (V_1 + V_2) * r = (236.000,00 € + 21.000,00 €) * 4,05\% = 10.400,00 €/\text{anno in c.t.}$$

Dove:

C: canone annuo base a far data dal 17/11/2022;

V₁: valore di mercato devalutato del bene a destinazione residenziale (€);

V₂: valore di mercato devalutato del bene a box (€);

r: saggio di fruttuosità medio di zona OMI di riferimento al II semestre 2022 (4,05%).

Da quanto su esposto si ottiene un canone annuo base da conferire al cespite in valutazione pari, in c.t., a 10.400,00 €/anno riferito all'annualità 2022.

Per le annualità successive si applicano gli adeguamenti ISTAT locazioni.

Data dal	Data al	Giorni anno	Giorni occupazione	Canone annuo (€/anno)	Variazione ISTAT %	75% della variazione ISTAT %	Canone annuo iniziale (€/anno)	Variazione canone da anno precedente (€/anno)	Canone aggiornato (€/anno)	Indennizzo in c.t. (€/anno)
17/11/2022	31/12/2022	365	45	10.400,00	8,1		1.282,19		1.282,19	1.282,00
01/01/2023	31/12/2023	365	365	10.400,00	5,4	4,05	10.400,00	421,20	10.821,20	10.821,00
01/01/2024	31/12/2024	366	366	10.821,00	1,2	0,9	10.821,00	97,39	10.918,39	10.918,00
Totale										23.021,00

Si segnala che l'indennizzo per l'annualità 2024 è stato calcolato fino al 31.12.2024.

Per le annualità seguenti, nel caso l'utilizzo attuale persista, il canone è da aggiornare in base ai prossimi indici ISTAT- locazioni, che normalmente vengono pubblicati nel mese di febbraio di ogni anno.

Per semplicità espositiva, tenuto conto dell'entità dei tassi vigenti, non si è proceduto all'accumulazione dei canoni dovuti, ma solamente agli aggiornamenti secondo gli indici ISTAT. Si lascia a codesto Ente l'applicazione degli eventuali interessi legali.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito di Protocollo d'Intesa prot. n° 400346 del 13/11/2023 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – U.P. Milano – Territorio e l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, a seguito di richiesta della committenza, con nota n° 73441 del 22/10/2024, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della sentenza definitiva (17/11/2022) fino all'attualità, dei beni immobili confiscati in via definitiva, ubicati nel comune di Senago in via Treviso, n°5.

Le unità immobiliari in valutazione sono così identificate al Catasto Fabbricati:

Progr.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria cat.
1	8	179	1	A07
2	8	179	2	C06

Al Catasto Terreni l'identificazione è la seguente:

Foglio	Particella
8	179

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione dell'indennità di occupazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, in maniera indiretta, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato dell'immobile (V) e il saggio di rendimento (r) all'epoca di riferimento del 17/11/2022.

Ai fini dell'individuazione del valore di mercato necessario anche per la determinazione dell'indennità di occupazione per il bene in esame, il procedimento estimativo scelto risulta quello comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) in quanto le analisi di mercato hanno evidenziato un mercato sufficientemente dinamico per le compravendite.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile in stima pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale oltre che liberi da affittanze;
- la scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione dell'indennità di occupazione degli immobili di cui all'oggetto, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimative effettuate, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti sopra esposti e riportati negli schemi di calcolo allegati, quest'Ufficio ha determinato come più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in valutazione l'importo di:

- 236.000,00 € (diconsi duecentotrentaseimila/00 euro) per l'unità identificata con foglio 8, mappale 179, sub 1;
- 21.000,00 € (diconsi ventunomila/00 euro) per l'unità identificata con foglio 8, mappale 179, sub 2.

Tutto ciò premesso l'indennità di occupazione degli immobili in oggetto risulta essere, per le varie annualità, pari a:

- Unità foglio 8, mappale 179, sub 1-2:

Data dal	Data al	Giorni anno	Giorni occupazione	Indennizzo in c.t. (€/anno)
17/11/2022	31/12/2022	365	45	1.282,00
01/01/2023	31/12/2023	365	365	10.821,00
01/01/2024	31/12/2024	366	366	10.918,00
Totale				23.021,00

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

IL RESPONSABILE TECNICO
Giuseppina Vigna
FIRMATO DIGITALMENTE

PER LA DIRETTRICE
Giuseppa Tusa
IL REGGENTE
Domenico D'Angelo
FIRMATO DIGITALMENTE