

prot. n. 180268
del 24/10/2022

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 - e-mail: ufficio.milano@agenziaentrate.it - PEC: ufficio.milano@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato e dell'indennità di occupazione per immobili siti nella frazione Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo in Via Don Carlo Rizzi ai numeri civici 2 e 8



committente

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA
Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati

Ns. prot. n. 180268 del 28/10/2022

Protocollo di Intesa a titolo non oneroso n. 288005 del 17/08/2020 con l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

Oggetto: Confisca di beni ex art. 45 D. Lgs. n. 159/2011 disposta dal Tribunale - Sezione Autonoma Misure di Prevenzione nel procedimento n. , con decreto del definitivo il

Richiesta relazione di stima per la determinazione del valore di mercato e dell'indennità di occupazione per unità immobiliari site nella frazione di Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo (MI) in Via Don Carlo Ricci ai numeri civici 2 e 8.

INDICE

Premessa	2
PARTE PRIMA	3
1 Descrizione generale dei beni	3
1.1 Identificazione catastale.....	3
1.2 Ubicazione	7
1.3 Descrizione dei beni	8
1.4 Consistenza.....	10
PARTE SECONDA	12
2 Descrizione tecnico-legale dei beni	12
2.1 Descrizione urbanistica	12
2.1.1 Generalità.....	12
2.1.2 Vincoli urbanistici.....	14
2.2 Certificazioni di conformità	14
2.3 Contratti di locazione.....	14
2.4 Servitù e altri diritti reali	14
PARTE TERZA	15
3 Processo di valutazione	15
3.1 Scopo della stima	15
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	15
3.2.1 Analisi generale del mercato immobiliare - settore residenziale nella Città Metropolitana di Milano.....	16
3.2.2 Andamento del mercato immobiliare dei box e dei posti auto in Italia e nelle grandi città...17	
3.3 Criteri e metodologie estimative.....	18
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento	20
3.4.1 Valore di mercato dell'appartamento	20
3.4.2 Valore di mercato del box	31
3.5 Valore di mercato dei beni.....	32
3.6 Indennità di occupazione.....	32
CONCLUSIONI.....	35

Premessa

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, con nota n. 69239 del 27/10/2022, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della *confisca* di due beni immobiliari (di cui un appartamento e un box) confiscati in via definitiva, ubicati nella frazione Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo (MI) in Via Don Carlo Rizzi ai numeri civici 2 e 8 ed identificati catastalmente nello stesso comune al foglio 2 particella 241 subalterni 31 e 64.

Non essendo pervenuta alla scrivente alcuna documentazione, sia tecnica che fotografica, atta ad una migliore identificazione dei beni in esame, al fine dell'individuazione dello stato manutentivo e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi, si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale tramite l'utilizzo degli strumenti dell'Agenzia.

La stima è stata redatta considerando quale epoca di riferimento l'attualità (novembre 2022).

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

I cespiti oggetto di stima, all'attualità, risultano identificati catastalmente nel comune di Vermezzo con Zelo sezione Zelo Surrigone con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Reddito
2	241	Ente urbano	3.188,00	//

Estratto di mappa comune di Vermezzo con Zelo sezione Zelo Surrigone
foglio 2 particella 241



Catasto Urbano

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
2	241	31	2-3 S1	A/2	2	4,5 vani	€ 395,09	Via Don Carlo Rizzi n. 2
2	241	64	S1	C/6	4	39,00 mq	€ 78,55	Via Don Carlo Rizzi n. 8

All'attualità, le unità immobiliari in esame, risultano intestate a:

- *[Faint, illegible text]*, nato a *[Faint, illegible text]*

Dati derivanti da:

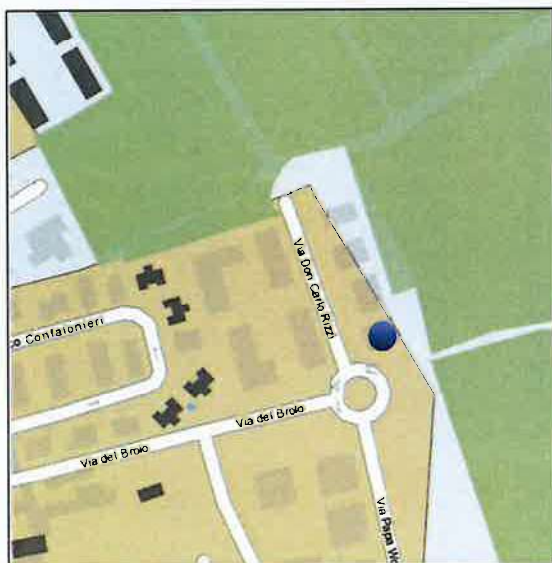
Reparto

in atti

Nota presentata con Modello Unico n.

Si intende precisare che, attraverso l'analisi dei dati catastali sopra riportati, si è riscontrata un'incongruenza nell'indicazione della titolarità dei beni in esame tra quello stabilito dalla sentenza di confisca riportata in Premessa e quanto presente nella Banca Dati catastale dello scrivente Ufficio ritenendo pertanto necessario, da parte della proprietà, un aggiornamento all'attualità di tali dati.

1.2 Ubicazione



I beni oggetto di stima sono siti in Via Don Carlo Rizzi ai numeri civici 2 e 8 nella frazione di Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo, cittadina che si estende ad ovest di Milano, nelle vicinanze del Parco della Valle del Ticino, tra i comuni di Abbiategrasso, Albairate, Gaggiano, Gudo Visconti e Morimondo. Costeggiato dalla Strada Provinciale n. 30 Binasco-Vermezzo, il comune di Vermezzo con Zelo è situato ad appena 10,00 km dal Casello autostradale di Lorenteggio sulla Tangenziale ovest di Milano, inoltre, può essere facilmente raggiunto anche percorrendo la Strada Statale n. 494 Vigevanese, che si snoda ad un solo chilometro dall'abitato, o seguendo la Strada Statale n. 526

dell'Esticino, che corre soltanto a 5,00 km.

Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria dove, la stazione di riferimento, sulla linea Milano-Mortara, si trova, infatti, a soli 5,00 km nel comune di Abbiategrasso. L'aeroporto più vicino, distante circa 39,00 km, è quello di Milano-Linate, mentre quello di Milano-Malpensa dista circa 56,00 km.

La posizione del fabbricato che ospita le unità immobiliari in valutazione garantisce una sufficiente accessibilità grazie alla presenza di una rete di comunicazione stradale che, nel suo complesso, consente un facile collegamento con il resto del

comune e i comuni limitrofi compresa la città di Milano e soprattutto con la vicina rete autostradale nazionale grazie al tratto della già citata Strada Statale n. 494 Vigevanese.

La zona in cui sono inserite le unità immobiliari in valutazione è caratterizzata da un'edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di recente costruzione con edifici di tipo civile superiore alla media dell'intero comune.

La popolazione del comune di Vermezzo con Zelo si rivolge prevalentemente alle città di Milano e Abbiategrasso per il lavoro, il commercio, i servizi e le esigenze di ordine burocratico-amministrativo, che non possono essere soddisfatte sul posto in quanto carenti.



1.3 Descrizione dei beni



Gli immobili oggetto di stima, siti nella frazione di Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo in Via Don Carlo Rizzi ai civici 2 e 8, risultano essere due unità immobiliari (appartamento e box), inserite in un edificio a prevalente destinazione residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'intero fabbricato, edificato nel 2011 e complessivamente composto, oltre le parti comuni, da n. 68 unità immobiliari (di cui n. 26 appartamenti con locale cantina di pertinenza abbinato, n. 3 appartamenti, n. 33 box e n. 6

locali ad uso cantina), si presenta con una struttura portante in c.a., la copertura a falde inclinate e finiture esterne ordinarie.

Si descrivono di seguito le unità immobiliari in valutazione.

✓ foglio 2 particella 241 subalterno 31

Trattasi di appartamento disposto su due livelli (secondo e terzo piano) collegati tra loro da una scala interna e al suo interno così composto:

- Al secondo piano da ingresso, soggiorno con sala da pranzo, cucina abitabile, una camera, un disimpegno, un bagno e un balcone;
- Al terzo piano (sottotetto) da un ampio locale di sgombero.

Completa il bene un locale cantina posto al piano interrato.

✓ foglio 2 particella 241 subalterno 64

Trattasi di locale ad uso box doppio in larghezza, dotato di due aperture e posto al piano interrato con accesso da passo carraio al civico 8 di Via Don Carlo Rizzi.

Come già descritto in Premessa, non essendo pervenuta alla scrivente alcuna documentazione, sia tecnica che fotografica, atta ad una migliore identificazione dei beni in esame, al fine dell'individuazione dello stato manutentivo e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi, si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale tramite l'utilizzo degli strumenti dell'Agenzia dal quale si presume uno stato manutentivo normale.

1.4 Consistenza

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C. e di seguito riportati:

"D.P.R. 138/98 all. C. – NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

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% 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 di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i Gruppi "R"¹ e "P"

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%.

¹ Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

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."

Le consistenze commerciali ragguagliate, calcolate sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunte dalla banca dati dello scrivente, in riferimento alle indicazioni fornite dal D.P.R. 138/98 come sopra descritto, risultano di seguito riportate in tabella:

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Consistenza D.P.R. 138/98 (mq)
2	241	31	2-3-S1	A/2	109,00
2	241	64	S1	C/6	40,00

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

Prima di approfondire l'analisi urbanistica di seguito riportata, risulta necessario specificare che, il comune di Vermezzo con Zelo, è stato istituito in data 08/02/2019 tramite la fusione dei comuni di Vermezzo e di Zelo Surrigone, non risulta quindi ancora elaborato alcuno strumento che disciplini urbanisticamente il nuovo territorio comunale.

Si specifica pertanto che, gli interventi edilizi per i cespiti oggetto di stima, sono disciplinati dal Piano di Governo del Territorio dell'ormai soppresso Comune di Zelo Surrigone approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 nella seduta del 24/10/2013 il quale ha assunto efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2014, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

➤ *P.G.T. approvato – Piano delle Regole*

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole (P.d.R.) disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- f) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

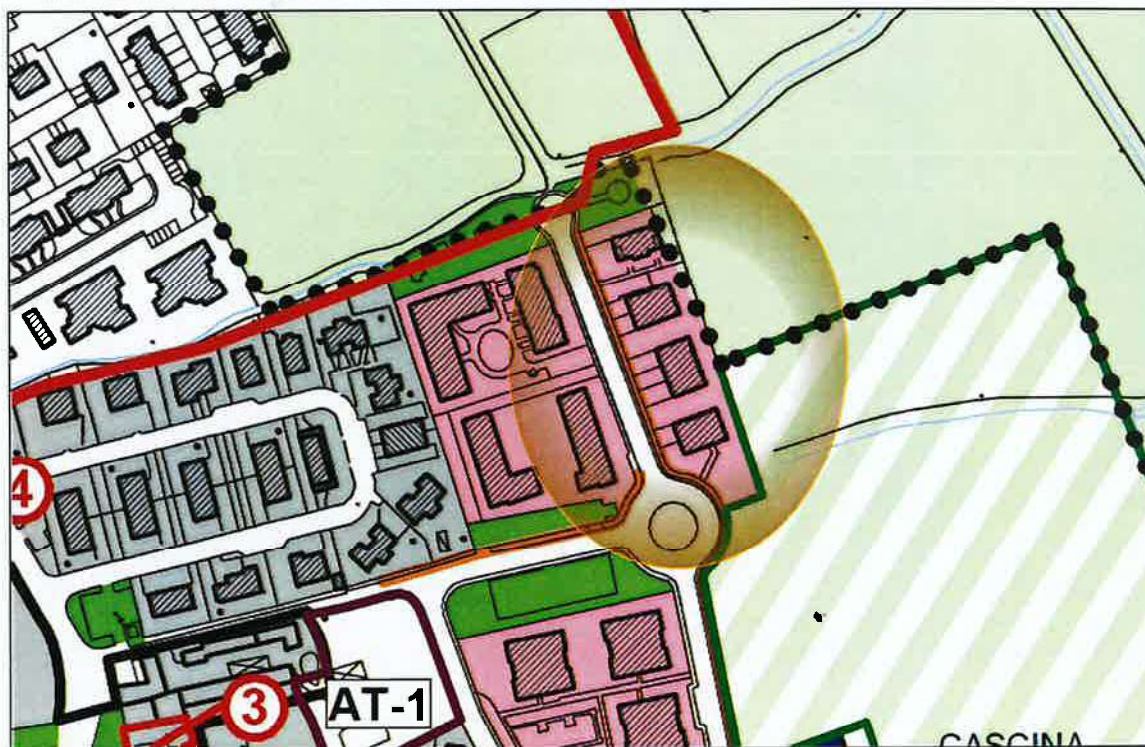
La tavola del Piano delle Regole intitolata "Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato" individua gli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione di seguito elencati:

- Nuclei urbani di antica formazione;
- Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili;
- Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione;
- Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali e funzioni compatibili;
- Ambiti degli insediamenti commerciali e funzioni compatibili.

La medesima tavola individua inoltre i seguenti ambiti di competenza del Piano dei Servizi, la cui disciplina è affidata al Piano delle Regole:

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero e relativa fascia di rispetto
- Depuratore e relativa fascia di rispetto

Piano delle Regole - Tavola P07 - Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato



	Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
	Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione
	Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali e funzioni compatibili
	Ambiti degli insediamenti commerciali e funzioni compatibili

Nello specifico, i beni in esame, risultano inseriti in Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione.

Sono così denominate le porzioni del territorio comunale riconducibili:

- alla porzione edificabile dell'ambito di pianificazione attuativa individuato con la dicitura "PL2" nell'azzonamento del P.R.G. precedentemente in vigore, sito in Via Galilei, Via Papa Wojtyla, Via Roggia Leona, approvato e convenzionato ed in corso di attuazione;
- alla porzione edificabile dell'ambito di pianificazione attuativa individuato con la dicitura "PL3" nell'azzonamento del P.R.G. precedentemente in vigore, sito in Via Papa Wojtyla, Via Del Brolo, approvato e convenzionato ed in corso di attuazione;
- alla porzione edificabile dell'ambito di pianificazione attuativa individuato con la dicitura "PL4" nell'azzonamento del P.R.G. precedentemente in vigore, sito in Via Del Brolo, Via Papa Wojtyla, Via Galilei, approvato e convenzionato ed in corso di attuazione.

Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

2.1.2 Vincoli urbanistici

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

2.2 Certificazioni di conformità

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

Ai fini della stima i cespiti sono stati considerati conformi alle norme vigenti.

2.3 Contratti di locazione

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore per gli immobili in oggetto, pertanto i beni saranno valutati liberi da affittanze e da qualsiasi altro vincolo

2.4 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di alcuna servitù o altro gravame, pertanto i beni saranno valutati liberi da ogni servitù o peso legale.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della sentenza definitiva (29/09/2020), di due beni immobiliari (di cui un appartamento e un box) confiscati in via definitiva, ubicati nella frazione Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo (MI) in Via Don Carlo Rizzi ai numeri civici 2 e 8 ed identificati catastalmente nello stesso comune al foglio 2 particella 241 subalterni 31 e 64.

Al fine del calcolo dell'indennizzo di occupazione (a partire dal 29/09/2020) per beni confiscati alla criminalità organizzata relativo ad un breve periodo e in relazione ai risultati ottenuti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento, come meglio descritto al successivo paragrafo, la soluzione del quesito estimale è stata effettuata in maniera indiretta, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato² degli immobili (V) e il saggio di rendimento (r) all'epoca di riferimento del 29/09/2020 in quanto, il mercato locativo, pur presentando diverse locazioni di unità assimilabili a quelle oggetto di valutazione, non lo si ritiene tale da poterlo considerare sufficientemente trasparente per permettere una valutazione diretta dei canoni.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

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.

Come già detto al paragrafo precedente, in relazione alla determinazione dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, la cui soluzione del quesito estimale sarà effettuata in maniera indiretta utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi e quindi dovendo partire dalla determinazione del valore di mercato del bene in esame, si è ritenuto opportuno analizzare il solo mercato delle compravendite del segmento immobiliare di riferimento.

A tal fine si richiamano le pubblicazioni "Statistiche OMI, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento III trimestre 2022)" e "Statistiche Regionali - Lombardia, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento anno 2021)" redatte a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabili integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

²Per 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)".

Si precisa che, l'analisi di seguito riportata, si riferisce al III trimestre 2022 per quanto riguarda le pubblicazioni "Statistiche OMI, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento III trimestre 2022)" in quanto i dati di riferimento all'attualità (IV trimestre 2022) non sono ancora disponibili, mentre, si riferisce all'anno 2021 per la pubblicazione "Statistiche Regionali - Lombardia, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento anno 2021)" in quanto i dati di riferimento all'attualità (anno 2022) risultano anch'essi non ancora disponibili.

3.2.1 Analisi generale del mercato immobiliare – settore residenziale nella Città Metropolitana di Milano

Nel 2021 il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano è cresciuto del 27,7% rispetto al 2020, attestandosi a 57.232 NTN. In tutte le macroaree provinciali gli incrementi percentuali sono in doppia cifra, nell'abbiate magentino la performance migliore con un incremento del 36%, segue la macroarea sud (+33,6%), l'alto milanese e la cintura nord (+28,8%), la direttrice est (+27,7%) e in coda la città capoluogo, Milano, con un (+24,5%). Nella sola città di Milano sono state stipulate il 47% (48,2% nel 2020) delle transazioni provinciali. Il restante 53% delle transazioni, avvenuto nella provincia, è così distribuito: il 16,7% nella cintura nord, il 10,7% nella direttrice est, il 9,6% nell'abbiate magentino, l'8,9% nella macroarea sud e il 7% nell'alto milanese. Dall'analisi dell'andamento NTN provinciale, in un quadro generale di crescita di tutta la provincia, emerge il ruolo dei comuni non capoluogo. Nelle macroaree provinciali si registrano performance migliori rispetto al capoluogo sia in termini di incrementi percentuali NTN sia in termini di distribuzione sul territorio (il 53% delle transazioni è avvenuto nei comuni della provincia contro il 47% della città di Milano).

L'intensità del mercato immobile IMI, mostra un incremento di 0,70 punti sul 2020 attestandosi ad un valore medio provinciale del 3,3%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra il 3% e il 3,7%: alto milanese (3%), cintura nord (3,1%), abbiate magentino (3,4%), sud Milano (3,5%) e direttrice est (3,7%). Nella città di Milano l'IMI si attesta al 3,3%. Anche in termini di differenziale sul 2020, come già rilevato per l'NTN, si registrano solo incrementi, con variazioni comprese tra 0,63 e 0,9 punti, rilevati rispettivamente al capoluogo e alla macroarea abbiate magentino.

In termini di variazione percentuale si registra un incremento medio del 2% rispetto al 2020 con una quotazione media provinciale di €/mq 2.801,00. La quotazione massima si registra nella città di Milano, €/mq 4.020,00 (+2,6%) rispetto al precedente anno. La quotazione media provinciale è fortemente trainata verso l'alto dal dato del capoluogo, escludendo tale valore la quotazione media delle restanti macroaree si attesterebbe ad un valore di poco inferiore ai €/mq 1.700,00. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (€/mq 1.472,00). Cintura nord, direttrice est e sud Milano, con una quotazione media prossima a €/mq 1.800,00 registrano incrementi percentuali inferiori all'1%. Parallelamente alle buone performance in termini di NTN e IMI già evidenziate in precedenza, l'abbiate magentino mostra segnali positivi anche in ambito quotazioni, (+1,9%) con una quotazione media di €/mq 1.628,00.

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.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
MILANO CAPOLUOGO	4.020	2,6%
ABBIATENSE MAGENTINO	1.628	1,9%
ALTO MILANESE	1.472	0,7%
CINTURA NORD	1.819	0,8%
DIRETTRICE EST	1.780	0,7%
SUD MILANO	1.762	0,3%
PROVINCIA DI MILANO	2.801	2,0%

Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Nello specifico, il comune di Vermezzo con Zelo, risulta collocato all'interno della macroarea Abbiatense Magentino.

3.2.2 Andamento del mercato immobiliare dei box e dei posti auto in Italia e nelle grandi città

Il segmento di mercato dei box e dei posti auto mostra, nel terzo trimestre 2022, una sostanziale stabilità (+0,5%) rispetto al 2021.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi al Nord Ovest e al Centro, dove le maggiori perdite si concentrano nei comuni capoluogo. Nelle altre aree, soprattutto al Sud e nelle Isole, si registra un dato positivo.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,70 mq, in lievissima diminuzione rispetto al 2021.

Nelle otto principali città le compravendite nel terzo trimestre 2022 si presenta, nel confronto con il 2021, una diminuzione dei volumi di scambio (-6,3%), dunque più accentuata del dato nazionale. I dati risultano tuttavia molto differenziati tra le città con aumenti di circa il 21% a Firenze e del 5% a Torino, la diminuzione più evidente si osserva a Milano (-14,6%); decrementi a due cifre a Napoli e Genova mentre a Roma il calo è di circa il 5%.

Espressa in termini di superfici, la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile, e mostra un tasso di perdita più contenuto (-5,4%) rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 18,20 mq, in lieve aumento in tutte le città tranne a Milano e Bologna.

In ultimo si è analizzata, mediante la banca dati dell'Ufficio (applicazione Sistema Integrato Territorio) la dinamica immobiliare, riferita al I semestre 2021 (II semestre 2021, I e II semestre 2022 non risulta ancora disponibili), dell'intero comune di Vermezzo con Zelo, dove si rileva una sufficiente dinamicità del mercato complessivo relativamente alla destinazione residenziale.

Dinamica Immobiliare					
	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare					
NTN	55,5	-	-	1	75,5
IMI%					

Vermezzo con Zelo – Dinamica Immobiliare I semestre 2021 (fonte: S.I.T.)

3.3 Criteri e metodologie estimative

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato all'attualità per i beni in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori "ordinari" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

I procedimenti estimativi scelti risultano essere quindi quello comparativo pluriparametrico per l'unità immobiliare ad uso abitazione e quello monoparametrico per il box, così come illustrato in seguito.

Pertanto, trattandosi di unità immobiliari a destinazione ordinaria, si procede individuando il più probabile valore di mercato tramite comparazione con beni simili, effettuando le ricerche di mercato in base alle indicazioni fornite dal listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dalla scrivente Agenzia, e da indagine diretta, identificando immobili comparabili e compravenduti di recente rilevabili dal Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Dunque in primo luogo, ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono presi a riferimento le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici.

Gli immobili in esame, per il periodo I semestre 2022, rientrano nella Fascia Centrale, Zona OMI B1 – Centro Urbano, del comune di Vermezzo con Zelo:

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	R1 - R2
Ville e Villini	O	-	1550 - 1850	L	5 - 7.1	L	3.9 - 4.6
Ville e Villini	N	P	1000 - 1500	L	3.6 - 5	L	4.3 - 4
Box	N	P	600 - 900	L	3 - 4.5	L	6 - 6
Abitazioni civili	O	-	1400 - 1950	L	4.7 - 7.5	L	4 - 4.6
Abitazioni civili	N	P	1000 - 1350	L	3.7 - 4.6	L	4.4 - 4.1

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al I semestre 2022 in quanto i dati di riferimento all'attualità (II semestre 2022) non sono ancora disponibili.

In secondo luogo, al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare della zona in esame, in considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari in valutazione, si sono esaminati i prezzi di abitazioni e box desunti dagli atti notarili, stipulati nel periodo tra il 01/01/2020 ed il 31/10/2022, e depositati presso gli archivi dell'Agenzia, i cui dettagli sono riportati ai successivi paragrafi 3.4.1 e 3.4.2.

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 zionali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicienza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di

spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

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

3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

3.4.1 Valore di mercato dell'appartamento

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori "ordinari" di mercato e quindi, come già detto, per l'applicabilità del criterio del valore attraverso il procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

➤ Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

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 del valore di mercato 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:

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- ✓ 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 • unità della singola caratteristica;
- ✓ 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;
- ✓ verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

➤ Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

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

Si intende precisare che il campione d'immobili in comparazione (comparables) è costituito da u.i.u. a destinazione residenziale, catastalmente classati come A/3, che presentano comunque caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili al subject campione.

Comparabile C₉



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio c.f. CRSRRT53A60L219K Repertorio: 42776/17104
Prezzo (€):		136.500,00
Data dell'atto:		24/02/2021
Comune:		Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Papa Karol Wojtyla
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	2
	Particella	221
	Subalterno	5
		Categoria A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano terra di un edificio ad uso prevalentemente residenziale di quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato, edificato nel 2011, si presenta con una struttura portante in c.a., la copertura a falde inclinate e finiture esterne ordinarie. Nello specifico l'unità immobiliare, al suo interno, risulta composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, un disimpegno e un bagno. Completa il bene un giardino ad uso esclusivo. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 90,00 mq. Non essendo stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione, si ritiene di poter considerare il bene in esame in normale stato di manutenzione.

Comparabile C_d



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio c.f. MTRPQL51E04A149E Repertorio: 143462/36838
Prezzo (€):		141.000,00
Data dell'atto:		28/09/2020
Comune:		Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Leonardo da Vinci
	Numero civico	14
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	2
	Particella	215
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano terra di un edificio ad uso prevalentemente residenziale di quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato, edificato nel 2011, si presenta con una struttura portante in c.a., la copertura a falde inclinate e finiture esterne ordinarie. Nello specifico l'unità immobiliare, al suo interno, risulta composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, un disimpegno e un bagno. Completa il bene un giardino ad uso esclusivo. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 92,00 mq. Non essendo stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione, si ritiene di poter considerare il bene in esame in normale stato di manutenzione.

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio c.f. CRSRRT53A60L219K Repertorio: 42157/16919
Prezzo (€):		135.000,00
Data dell'atto:		23/12/2020
Comune:		Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Galileo Galilei
	Numero civico	24
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	2
	Particella	211
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano terra di un edificio ad uso prevalentemente residenziale di quattro piani fuori terra. L'intero fabbricato, edificato nel 2011, si presenta con una struttura portante in c.a., la copertura a falde inclinate e finiture esterne ordinarie. Nello specifico l'unità immobiliare, al suo interno, risulta composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, un disimpegno e un bagno. Completano il bene un giardino ad uso esclusivo e un locale cantina posto al piano terra. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 94,00 mq. Non essendo stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione, si ritiene di poter considerare il bene in esame in normale stato di manutenzione.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato degli immobili da stimare.

➤ **Tabella delle caratteristiche**

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

- **Consistenza ragguagliata**
ai sensi del D.P.R. 138/98

- **Localizzazione di dettaglio dell'edificio**
tale caratteristica considera l'ubicazione del fabbricato rispetto all'ordinarietà della zona. Si valuterà pertanto "ricercata" laddove il fabbricato risulti in prossimità di

luoghi di particolare valore artistico/culturale o naturale, viceversa "degradata" laddove sia ubicato in prossimità di aree di maggior degrado, ad esempio discariche, o nei pressi di binari ferroviari o grandi infrastrutture viarie.

- *Tipologia architettonica dell'edificio*

tale caratteristica viene valutata tenendo in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, il valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

- *Livello di piano e orientamento prevalente*

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 viene 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.

➤ **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)					IMMOBILE IN STIMA (S = subject)			
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Data di riferimento	Forse	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi	Notizio c.1 CRSRRT53A60L219K Reperitorio 42776/17104	Notizio c.1 MTRPOL51E04A149E Reperitorio 145167	Notizio c.1 SOGGAN63D136034L Reperitorio 45311/13205	Notizio c.1 MTRPOL51E04A149E Reperitorio 145167/09408	Notizio c.1 CRSRRT53A60L219K Reperitorio 42157/16919				
	Prezzo o valore assunto (€)	136.000,00	115.000,00	130.000,00	141.000,00	135.000,00				
	Epoca dato (semestri/anni)	1°/2002	2°/2021	2°/2020	2°/2020	2°/2020				
	Comune	Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo	Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo	Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo	Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo	Zelo Surrigone frazione di Vermezzo con Zelo				
	Incarico	Topografia Via Papa Ruffo Valtorta	Topografia Via Galileo Galilei	Topografia Via Leonardo da Vinci	Topografia Via Galileo Galilei	Topografia Via Galileo Galilei				
	Catastali	Numero civico 12	24	14	14	24				
		Sezione B	B	B	B	B				
		Foglio 2	2	2	2	2				
		Part. 14 221	210	215	215	211				
Valore OMI alla data di riferimento	Subalterno	5	70	12	4	4				
	Denominazione della zona OMI (a localizzazione degli immobili)	B1	B1	B1	B1	B1				
	Valori attempati del comparabile	Minimo 6m ² 950,00	Minimo 6m ² 950,00	Minimo 6m ² 950,00	Minimo 6m ² 950,00	Minimo 6m ² 950,00				
	Valori attempati della stima	Maximo 6m ² 1.300,00	Maximo 6m ² 1.300,00	Maximo 6m ² 1.300,00	Maximo 6m ² 1.300,00	Maximo 6m ² 1.300,00				
Caratteristiche oggettive di confronto	2°/2022	Maximo 6m ² 1.350,00	Maximo 6m ² 1.350,00	Maximo 6m ² 1.350,00	Maximo 6m ² 1.350,00	Maximo 6m ² 1.350,00				
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 30,00	Superficie in m ² 97,00	Superficie in m ² 32,00	Superficie in m ² 32,00	Superficie in m ² 34,00				
	Localizzazione o dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile				
	Livello di piano dell'uso	Terra	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Terra	Terra				
	Ornamentazione presente nell'uso	S	N	NE-NO	NE-NO	NE-NO				
Stato manutentivo dell'uso		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				

➤ **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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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, entrambi riferiti alla zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , 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").

Per la destinazione d'uso di riferimento, 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" pari ad €/mq 600,00 ottenuto dalla differenza tra V_{max} stato Ottimo (€/mq 1.950,00) e V_{max} stato Normale (€/mq 1.350,00), mentre C' verrà determinato come indicato nel paragrafo relativo ai prezzi impliciti.

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.

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al I semestre 2022 in quanto i dati di riferimento all'attualità (II semestre 2022) non sono ancora disponibili.

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 soggetto)		Ca		Cb		Cc		Cd	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		B1		B1		B1		B1	
Prezzo rilevato (€)		136.000,00		135.000,00		130.000,00		111.000,00	
Serietà OMI di riferimento		1°/2021		2°/2021		2°/2020		2°/2020	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		1.125,00		1.125,00		1.125,00		1.125,00	
Coefficiente epoca K _e (nella zona dei comparabili) (V _{ca} epoca stima / V _{ca} epoca comparabile)		1,04		1,04		1,04		1,04	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		1.175,00		1.175,00		1.175,00		1.175,00	
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{ca} zona suggest / V _{ca} zona comparabile)		1,00		1,00		1,00		1,00	
Consistenza roggiografia STG (mq)		90		97		92		94	
Prezzo unitario pe (€/mq) (prezzo rilevato / roggi)		1.516,67		1.391,75		1.413,04		1.436,17	
Prezzo unitario omogeneizzato (P _{ci} = P _{ci} x K _e x K _l) (€/mq)		1.584,07		1.453,61		1.475,85		1.500,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato (P _c = P _{ci} x ST) (€)		142.566,67		141.000,00		135.777,78		147.256,67	
Data ammissibile (SI e NO)		SI		SI		SI		SI	

➤ 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											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
C1	Consistenza roggiografia	Superficie in m²	90,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	94,00
C2	Localizzazione o dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
C3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
C4	Livello di piano dell'uso	Terra	3,00	Secondo con ascensore	7,00	Secondo con ascensore	7,00	Terra	3,00	Terra	3,00
C5	Orientamento prevalente dell'uso	SI	4,00	SI	8,00	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00
C6	Stato manutentivo dell'uso	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

➤ 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/rialineato 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.

Destinazione d'uso abitazione

Il valore unitario del coefficiente K_{c6} , pari complessivamente a €/mq 1.150,00 (pari a €/mq 575,00 per tenere conto del passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo) è stato desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2019, maggiorati dei costi indiretti.

Nel caso specifico i dati dei costi assunti risultano essere frutto di una sperimentazione svolta dall'Ufficio di Milano oltreché desumibili dalla:

- tipologia DEI C1 - Ristrutturazione villa patrizia, dalla quale risulta un costo unitario di ristrutturazione pari ad €/mq 1.433,00, dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti alla ristrutturazione di una costruzione abitativa ordinaria e di rifacimento delle facciate, pervenendo così a €/mq 1.150,00 in c.t.

I restanti coefficienti applicati sono quelli di riferimento per le rispettive caratteristiche immobiliari del settore residenziale, anch'essi reperiti a seguito di una sperimentazione svolta dall'Ufficio di Milano.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			Unità di misura	Coeff. Kd	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome	Simbologia			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p.c.m.m	€/m²	1,00	1.453,61	1.453,61	1.453,61	1.453,61	1.453,61
c2	Localizzazione o dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	20,0%	28.513,33	28.200,00	27.156,56	29.453,33	28.200,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	9,0%	12.831,00	12.690,00	12.220,00	13.254,00	12.690,00
c4	Livello di piano dell'uso	Kc4XPci	€	3,6%	5.132,40	5.075,00	4.888,00	5.301,60	5.076,00
c5	Orientamento prevalente dell'uso	Kc5XPci	€	1,7%	2.423,63	2.397,00	2.308,22	2.503,53	2.397,00
c6	Stato manufattivo dell'uso	Kc6XSLS	€	575,00	62.675,00	62.675,00	62.675,00	62.675,00	62.675,00

➤ *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 (Δ_{qi}). 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$. 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											
Criterio di		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILI IN VALUTAZIONE (Soggetti)	
		Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da		
N	Identificativo	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità		
C1	Consistenza inglobata	10,00	27.518,54	12,00	17.445,20	17,00	24.111,34	17,00	24.111,34	15,00	21.004,12
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	Livello di piano interrato	4,00	20.129,50	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	21.206,49	4,00	20.129,50
C5	Ornamentazione prevalente dell'edificio	-2,00	4.847,21	0,00	4.794,00	1,00	2.302,27	0,00	2.583,52	1,00	2.302,27
C6	Stato manutentivo dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		43.300,81		22.237,34		27.019,54		48.421,27		44.505,12
	P_0		142.566,67		141.000,00		135.777,71		147.266,67		141.000,00
	$P_0 + \sum \Delta P_i$		185.867,48		163.237,34		162.797,25		195.687,94		185.505,12
1° SINTESI	P_0 medio		1.709,27		1.497,24		1.493,55		1.735,35		1.701,41
	Δ_{medio}		-4,05%		-8,61%		-8,66%		-9,56%		-3,86%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato

Dunque dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato dell'appartamento pari ad € 178.618,30 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.638,70.

Si ritiene opportuno precisare che, il valore unitario di mercato stimato per il bene in esame, risulta superiore al range dei valori OMI riferiti alle abitazioni civili in stato manutentivo normale, in quanto collocato in un contesto di recente costruzione avente delle caratteristiche architettoniche superiori alla media dell'intero comune.

3.4.2 Valore di mercato del box

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso box, così come già detto al capitolo 3.3, si sono svolte opportune ricerche di mercato, nel periodo dal 01/01/2020 al 31/10/2022, legate all'individuazione di atti di compravendita aventi per oggetto box compravenduti nelle vicinanze del bene in valutazione pervenendo ad un prezzo unitario medio pari a €/mq 691,52.

Identificativo Atto	Data stipula atto	Prezzo	Sez. Cens.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Zona OMI	Piano	Indirizzo	Sup. D.P.R. 138/98 (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
PV002020005673	18/06/2020	€ 10.500,00	B	3	500	51	C06	B1	S1	VIA G GALILEI, SNC	15,00	700,00
PV002021006790	17/05/2021	€ 10.000,00	B	2	221	25	C06	B1	T	VIA PAPA KAROL WOJTYLA, 10	13,00	769,23
PV002021006791	17/05/2021	€ 9.500,00	B	2	210	24	C06	B1	T	VIA G GALILEI, 26	15,00	633,33
PV002021007401	27/05/2021	€ 12.000,00	B	2	215	20	C06	B1	T	VIA G GALILEI, 26	21,00	571,43
PV002022002043	18/02/2022	€ 12.000,00	B	2	225	39	C06	B1	T	VIA PAPA KAROL WOJTYLA, 14	16,00	750,00
PV002022011026	02/08/2022	€ 12.000,00	B	2	224	19	C06	B1	T	VIA PAPA KAROL WOJTYLA, 14	16,00	750,00
PV002022013149	10/10/2022	€ 10.000,00	B	3	500	741	C06	B1	S1	VIA CARDUCCI, 32	15,00	666,67
Prezzo unitario medio (€/mq)												691,52

Pertanto, tenuto conto della consistenza riportata al capitolo 1.4 e del valore unitario di mercato individuato, si ritiene, che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene ad uso box possa configurarsi in € 27.660,80.

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato box} \\ &\text{Valore unitario individuato} \times \text{consistenza} \\ &\text{€/mq } 691,52 \times 40,00 \text{ mq} = \text{€ } 27.660,80 \end{aligned}$$

Si ritiene necessario evidenziare che, il valore peritato per l'unità immobiliare in esame, risulta attendibile anche nel rispetto al range dei valori OMI riferiti ad immobili ad uso box.

3.5 Valore di mercato dei beni

Tenuto conto delle analisi estimative effettuate per le unità immobiliari oggetto di valutazione al precedente capitolo, riassumendo, si riportano di seguito i valori di mercato stimati all'attualità.

- unità immobiliare ad uso abitazione – foglio 2 particella 241 subalterno 31 – valore di mercato del bene stimato in € 178.618,30 (in c.t. € 178.600,00);
- unità immobiliare ad uso box – foglio 2 particella 241 subalterno 64 – valore di mercato del bene stimato in € 27.660,80 (in c.t. € 27.650,00).

3.6 Indennità di occupazione

Come già detto al capitolo 3.1, al fine di determinare l'indennizzo di occupazione (a partire dal 29/09/2020) per beni confiscati alla criminalità organizzata, in relazione ai risultati ottenuti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento e in considerazione del fatto che il mercato locativo, pur presentando diverse locazioni di unità assimilabili a quelle oggetto di valutazione, non lo si ritiene tale da poterlo considerare sufficientemente trasparente per permettere una valutazione diretta dei canoni, si è giunti alla soluzione del quesito estimale in maniera indiretta, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato degli immobili (V) e il saggio di rendimento (r) all'epoca di riferimento del 29/09/2020 (II semestre 2020).

Quindi, sulla base della seguente relazione, si sono determinati i canoni annui base.

$$C = V \times r$$

Dove:

C: canone annuo base a far data dal 29/09/2020;

V: valore di mercato stimato del bene alla data della confisca;

r: saggio di fruttuosità medio per la zona OMI di riferimento nel II semestre 2020.

Si riportano di seguito le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, per la zona OMI di riferimento B1 nel periodo II semestre 2020, prevedono quanto segue:

Valori dei Fabbncali 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	R1 - R2
Ville e Villini	O	-	1550 - 1900	L	5 - 7.1	L	3.9 - 4.5
Ville e Villini	N	P	1000 - 1500	L	3.6 - 5	L	4.3 - 4
Box	N	P	600 - 900	L	3 - 4.5	L	6 - 6
Abitazioni civili	O	-	1350 - 1900	L	4.5 - 7	L	4 - 4.4
Abitazioni civili	N	P	950 - 1300	L	3.5 - 4.4	L	4.4 - 4.1

L'analisi dei dati economici sopra riportati consente l'individuazione di un saggio di fruttuosità medio "r" rispettivamente pari al 4,25% per le abitazioni civili in stato manutentivo normale e pari al 6% per il box.

Inoltre, la stessa analisi, ha evidenziato un valore di mercato medio per abitazioni civili in stato normale inferiore (€/mq 1.125,00) di circa il 4,25% rispetto allo stesso dato indicato per il I semestre 2022 (€/mq 1.175,00), mentre risulta invariato quello relativo ai box.

In tal caso, sulla base dello scopo di questa stima ed al fine di individuare il più probabile valore di mercato rappresentativo nel II semestre 2020 per i beni in esame, necessario alla determinazione dell'indennità di occupazione, si ritiene di poter applicare, al solo valore di mercato stimato all'attualità per l'unità immobiliare in valutazione ad uso appartamento, una correzione percentuale come sopra indicato e quindi pari al 4,25%.

Si otterrà quindi un valore di mercato per il solo appartamento da riferirsi all'epoca della confisca (29/09/2020 - II semestre 2020):

✓ Abitazione - foglio 2 particella 241 subalterno 31

Valore di mercato al II sem. 2020 = Valore di mercato stimato all'attualità - 4,25%
€ 178.618,30 - 4,25% = € 171.027,02

Mentre, in riferimento a quanto precedentemente detto, il valore di mercato stimato all'attualità (€ 27.660,80) per l'unità immobiliare ad uso box è da ritenersi valido anche per l'epoca della confisca (29/09/2020 - II semestre 2020).

Pertanto, richiamando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi precedentemente indicata e sostituendo nella stessa i valori sopra individuati, si ottengono i seguenti canoni annui base da conferire ai cespiti in valutazione:

✓ Abitazione - foglio 2 particella 241 subalterno 31

Canone annuo base = € 171.027,02 x 4,25% = €/anno 7.268,65
in c.t. €/anno 7.250,00

✓ Box - foglio 2 particella 241 subalterno 64

Canone annuo base = € 27.660,80 x 6% = €/anno 1.659,65
in c.t. €/anno 1.650,00

I canoni così determinati, individuano il valore locativo riferito alla prima annualità del 2020 a far data dal 29/09/2020.

Per le annualità successive si applicano gli adeguamenti ISTAT locazioni.

Per semplicità espositiva, tenuto conto dell'entità dei tassi vigenti, non si è proceduto all'accumulazione dei canoni dovuti, tramite l'applicazione dei tassi di interesse legale, ma solamente agli aggiornamenti secondo gli indici ISTAT.

canone base annuo 2020		Abitazione sita nella frazione Zelo Surrigone del comune Vermezzo con Zelo (MI) Via Don Carlo Rizzi n. 2 - foglio 2 particella 241 subalterno 31						
€ 7.250,00								
dal	al	giorni	Variazione ISTAT %	75% della variazione ISTAT	Canone annuo iniziale (€/anno)	Variazione canone da anno precedente (€/anno)	Canone aggiornato (€/anno)	Indennizzo in c.t. (€/anno)
29/09/2020	31/12/2020	94			1.867,12		1.867,12	1.868,00
01/01/2021	31/12/2021	365	1,9	1,425	7.250,00	103,31	7.353,31	7.354,00

canone base annuo 2020		Box sito nella frazione Zelo Surrigone del comune Vermezzo con Zelo (MI) Via Don Carlo Rizzi n. 8 - foglio 2 particella 241 subalterno 64						
€ 1.650,00								
dal	al	giorni	Variazione ISTAT %	75% della variazione ISTAT	Canone annuo iniziale (€/anno)	Variazione canone da anno precedente (€/anno)	Canone aggiornato (€/anno)	Indennizzo in c.t. (€/anno)
29/09/2020	31/12/2020	94			424,93		424,93	425,00
01/01/2021	31/12/2021	365	1,9	1,425	1.650,00	23,51	1.673,51	1.674,00

Come si evince, dalle tabelle sopra riportate, il calcolo è stato svolto fino al 31/12/2021.

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.

CONCLUSIONI

In relazione allo scopo della stima, della tipologia delle unità immobiliari in esame e dell'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della sentenza definitiva (29/09/2020), di due beni immobiliari (di cui un appartamento e un box) confiscati in via definitiva, ubicati nella frazione Zelo Surrigone del comune di Vermezzo con Zelo (MI) in Via Don Carlo Rizzi ai numeri civici 2 e 8 ed identificati catastalmente nello stesso comune al foglio 2 particella 241 subalterni 31 e 64.

In considerazione dello scopo della stima, della tipologia degli immobili in valutazione, dell'analisi di mercato svolta e dei presupposti assunti, si è svolto il compito estimativo, pervenendo al più probabile valore di mercato del bene ad uso abitativo attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA) mentre, per il bene ad uso box, attraverso quello monoparametrico.

Tramite questi ultimi si è poi proceduto alla determinazione delle indennità di occupazione in maniera indiretta, utilizzando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi, utilizzando il valore di mercato degli immobili (V) e il saggio di rendimento (r) all'epoca di riferimento del 29/09/2020.

Con riferimento agli schemi di calcolo allegati ed alle considerazioni estimative effettuate, quest'Ufficio ritiene che, il più probabile valore di mercato all'attualità per i beni in esame possa configurarsi rispettivamente in:

- **€ 178.600,00 (centosettantottomilaseicento/00 euro)** l'unità immobiliare ad uso abitazione - foglio 2 particella 241 subalterno 31;
- **€ 27.650,00 (ventisettemilaseicentocinquanta/00 euro)** l'unità immobiliare ad uso box - foglio 2 particella 241 subalterno 64.

Mentre gli indennizzi base per i cespiti in esame si ritiene possano configurarsi come riportati nelle seguenti tabelle.

canone base annuo 2020		Via Don Carlo Rizzi n. 2	
€ 7.250,00		fog. 2 part. 241 sub. 31	
dal	al	giorni	Indennizzo in c.t. (€/anno)
29/09/2020	31/12/2020	94	1.868,00
01/01/2021	31/12/2021	365	7.354,00

canone base annuo 2020		Via Don Carlo Rizzi n. 8	
€ 1.650,00		fog. 2 part. 241 sub. 64	
dal	al	giorni	Indennizzo in c.t. (€/anno)
29/09/2020	31/12/2020	94	425,00
01/01/2021	31/12/2021	365	1.674,00

L'uso della presente valutazione è strettamente limitato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta, non è consentito un uso per scopi diversi.

IL CAPO AREA SERVIZI ESTIMATIVI E OMI

(Firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente