Agenzia Entrate

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

prot. n.36572/18 del 27/11/2018

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

oggetto

Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità di un immobile di proprietà del Comune di Cesano Maderno sito a Cesano Maderno ed identificato al NCT al foglio 14 mappali 106 sub.2 e sub.3 , ai fini di eventuale futura alienazione.

committente

Comune di Cesano Maderno
Area Servizi al Territorio Ambiente e Imprese
Piazza Arese,12 – 20811 Cesano Maderno

Ns. prot. n. 36572 del 27/11/2018

e successivo prot. n.29416 del 15/11/2019

Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità di un immobile di proprietà del Comune di Cesano Maderno sito a Cesano Maderno ed identificato al NCT al foglio 14 mappali 106 sub.2 e sub.3 , ai fini di eventuale futura alienazione.

.

INDICE

Premessa....2

PARTE PRIMA....3

1 Descrizione generale del bene....3
1.1 Notizie di carattere generale....3
1.2 Ubicazione del bene....5
1.3 Descrizione dell'immobile in valutazione....6
1.4 Utilizzo attuale....9
1.5 Identificazione catastale....9
1.6 Consistenza....15

PARTE SECONDA....16

2 Descrizione tecnico-legale del bene....16
2.1 Descrizione urbanistica....16
2.1.1 Generalità....16
2.1.2 Descrizione urbanistica....16
2.1.3 Prescrizioni urbanistiche....21
2.1.4 Vincoli urbanistici....21
2.2 Certificazioni di conformità....21
2.3 Contratti di locazione....21
2.4 Provenienza....21
2.5 Servitù e altri diritti reali....22

PARTE TERZA....23

3 Processo di valutazione....23
3.1 Criteri e metodologie estimative....23
3.2 Scopo della stima....24
3.3 Analisi del mercato immobiliare....24
3.3.1 Il mercato del settore residenziale....25
3.3.2 Indicatori di mercato....28
3.3.3 Indagini dirette....29
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento....33
3.4.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)....33
Conclusioni....49

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

Premessa

Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 36572 del 27/11/2018 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e il Comune di Cesano Maderno per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, la committenza richiedeva, con nota n. 19706/2018 del 12/06/2018 e successiva integrazione del 15/11/2019 prot.n.29416, una valutazione tecnico-estimativa per la determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato di un immobile di proprietà del Comune di Cesano Maderno, sito nel comune di Cesano Maderno in Via Padova n.41 ed identificato catastalmente con foglio 14 mappale 106 sub.2 e sub.3, al fine di una eventuale alienazione del bene tramite asta pubblica.
Nella medesima nota si richiedeva anche la valutazione di altre 5 unità immobiliari comprendenti immobili ed aree di proprietà pubblica, per le quali viene redatta singola valutazione.
Lo scrivente ufficio pertanto procedeva, sulla base dei contenuti dell'accordo, alla raccolta della documentazione urbanistica e dei dati di riferimento identificativi, catastali e di consistenza dei compendi, proseguendo con una determinazione all'attualità del valore richiesto sulla base delle ipotesi di seguito esemplificate.
Per quanto concerne la titolarità dell'immobile oggetto di stima si fa riferimento a quanto riportato nella documentazione allegata alla richiesta di valutazione.
In data 10/04/2019 il tecnico incaricato della scrivente Agenzia ha effettuato un sopralluogo esterno. Successivamente in data 05 novembre 2019 il tecnico incaricato si è recato presso gli Uffici comunali di Cesano Maderno per effettuare la ricognizione dei beni effettivamente da valutare ed ha esaminato, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, la documentazione necessaria per espletarne ogni singola valutazione. Per la conoscenza dello stato dei luoghi, sono state utilizzate le informazioni comunicate dal committente non essendo **stato possibile eseguirne il sopralluogo interno**.
Sono state altresì assunte le necessarie informazioni di carattere tecnico ed urbanistico e si sono verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'utilizzazione e le potenzialità d'uso in relazione alle esigenze del mercato immobiliare locale.
Si procede di seguito all' analisi, descrizione ed individuazione del bene in valutazione.

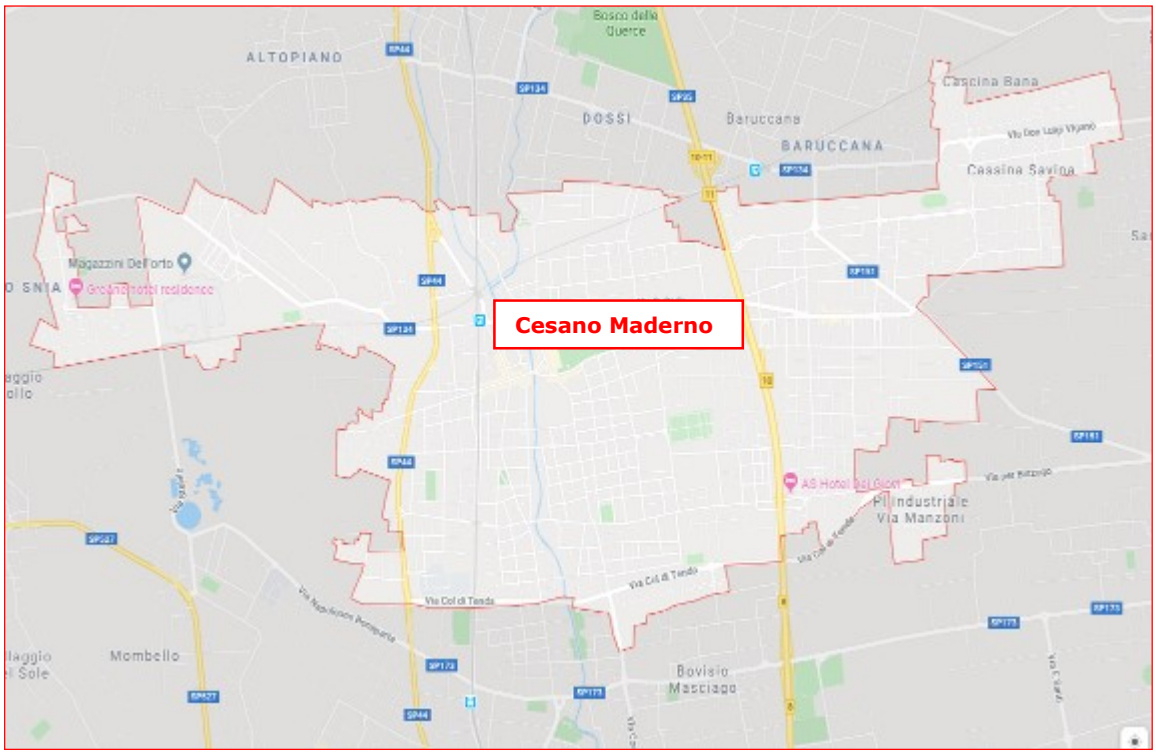
Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

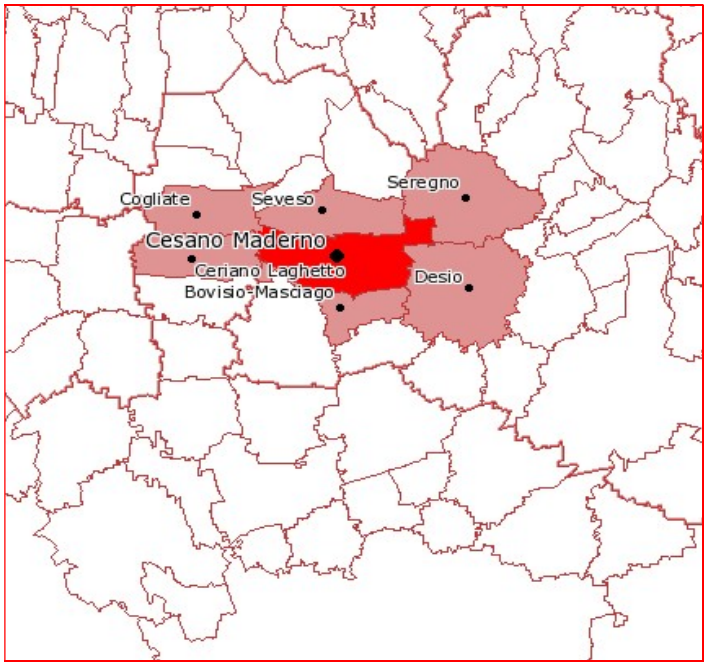
1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto di valutazione nella presente stima è un immobile ubicato a Cesano Maderno, città posta nella porzione occidentale della provincia di Monza Brianza, collocata nella fascia dell'alta pianura briantea a nord di Milano.
Geograficamente si trova nella cosiddetta Valle del Seveso, al margine orientale dell'altopiano morenico delle Groane, a sud-ovest del territorio urbanizzato della Brianza. Il Parco regionale delle Groane, che la taglia verticalmente, è un elemento di interconnessione e tutela degli spazi aperti esistenti.
Il territorio comunale di Cesano Maderno presenta un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche appena percettibili e mostra una trama insediativa caratterizzata dalla presenza di centri urbani saldati tra loro, con esigua presenza di spazi aperti e non edificati, che hanno ormai assunto un carattere residuale e frammentato.
Il territorio presenta anche un ampio sistema di aree protette: il Parco regionale delle Groane, il Parco regionale della Valle del Lambro, numerosi PLIS istituiti (PLIS del Grugnotorto-Villoresi, PLIS della Brianza centrale, PLIS della Brughiera Briantea) e in corso di istituzione, che manifestano la necessità di tutela e valorizzazione complessiva dello spazio libero e del verde. Da un punto di vista idrografico i torrenti delle Groane, il Seveso, il Lambro, il Molgora e il Rio Vallone, articolano e rendono più ricche le diverse caratterizzazioni ambientali e paesistiche della Brianza.
.



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

L'attuale comune è costituito da sette frazioni: oltre ai nuclei storici di Cesano e Binzago lungo il torrente Seveso, ad ovest sulle Groane vi si trova il Villaggio SNIA, a sud-ovest il quartiere Sacra Famiglia , a est quelli di Molinello e Cascina Gaeta, ed infine all'estremità nord-est Cassina Savina.
Dal punto di vista amministrativo il comune di Cesano Maderno è contiguo con Bovisio Masciago a Sud, con Desio e Seregno rispettivamente a Sud-Est e a Nord-Est, con Seveso a Nord e con Cogliate e Ceriano Laghetto a Ovest.



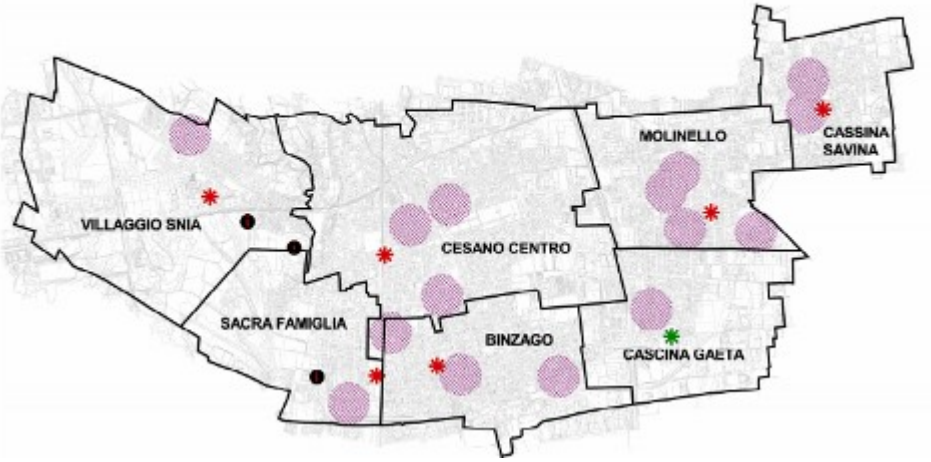
Cesano Maderno, fin dai tempi più remoti, ha sempre gravitato sul capoluogo lombardo essendo tra l'altro ubicata lungo l'antico l'asse viario della strada Comasina.
Per quanto riguarda il sistema viabilistico il comune di Cesano Maderno corre lungo la strada statale n. 35 dei Giovi, mentre a soli 3 km si snoda la strada statale n. 527 Bustese. Il più vicino tracciato autostradale è quello della A4 Torino-Trieste, cui si accede dal casello di Cormano, posto soltanto a 11 km.
Ancora più agevole risulta il collegamento con la rete ferroviaria: la linea Milano-Asso, gestita dalle Ferrovie Nord Milano, ha infatti uno scalo sul posto.
Sono praticamente assenti i collegamenti ad est-ovest, sia ferroviari che stradali.
Buona anche la presenza di linee di mobilità urbana che collegano le diverse zone di Cesano Maderno, i comuni limitrofi e Milano.

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

1.2 Ubicazione del bene

L'immobile in valutazione, risulta ubicato nella porzione del territorio comunale posto nella frazione di Cassina Savina, un tempo comune a sé, collocata nell'estremità nord-orientale di Cesano Maderno, confinante con Seregno, Desio e la località Baruccana di Seveso. Appare fin da subito palese la rilevanza strategica delle aree ancora libere dall'edificato, poiché decisive per le connessioni ecologiche a scala intercomunale, come previsto da PTCP provinciale.
L'ambito di riferimento è prevalentemente a vocazione residenziale con presenza di piccoli edifici residenziali dotati di giardini pertinenziali edificati per lo più negli anni 60. Buona anche la presenza di attività a servizio della residenza (farmacia, scuole, supermercato, bar, posta etc.)
L'abitato non fa registrare evidenti segni di espansione edilizia, dopo la crescita avutasi nei decenni precedenti, in conseguenza del grande flusso immigratorio favorito dalle notevoli opportunità di lavoro offerte dallo sviluppo industriale della zona.
Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. La zona è inoltre facilmente raggiungibile dalla SP35 (Superstrada Milano-MedaLentate) e dalle adiacenti vie di attraversamento.
Come tutti i comuni del settore nord dell'area metropolitana milanese e della Provincia di Monza e Brianza, anche Cesano Maderno risente della scarsità di collegamenti in direzione est-ovest, sebbene, nel caso particolare, il suo territorio si trovi in stretta vicinanza con l'unico asse stradale trasversale rappresentato dalla ex-SS527 Bustese e sia ulteriormente attraversato dalla linea ferroviaria FNM Saronno-Seregno.
Il servizio di trasporto pubblico all'interno della città di Cesano Maderno è garantito essenzialmente dal trasporto pubblico su gomma; mentre le relazioni nord-sud da e verso l'esterno della città sono garantite dalla rete FNM. (linea Milano-Asso), che per le relazioni con i comuni sede di stazione e con la città di Milano rappresenta il mezzo pubblico prevalente.
I percorsi delle autolinee extraurbane si articolano principalmente lungo le vie: Nazionale dei Giovi, Corso Libertà, Indipendenza, Manzoni, Arese, San Carlo Borromeo, Magenta, Friuli, Don Luigi Viganò e Don Tazzoli.
I collegamenti all'interno del Comune (Centro e frazioni) sono garantiti complessivamente da due linee interurbane che transitano lungo le direttrici di via Nazionale dei Giovi, l'asse est-ovest Magenta-Friuli per il Villaggio Snia e le vie Garibaldi, Indipendenza, Manzoni, Molino Arese, per Binzago, Molinello e Cassina Savina.
Nelle immediate vicinanze sorge il parco della Barruccanetta corridoio ecologici di interesse locale.

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



Si rimanda alla allegata cartografia e al successivo punto 1.5 della ricognizione catastale per una più puntuale identificazione della proprietà in oggetto.

1.3 *Descrizione dell'immobile in valutazione*

L' immobile oggetto della presente valutazione, come già individuato, è posto in Via Padova n.41 zona periferica nord-est, rispetto al centro storico del comune di Cesano Maderno, denominata Cassina Savina ed a breve distanza dal confine con i comuni di Desio e Seregno. La porzione di territorio, ed in particolare la Via Padova, rispecchia una realtà funzionale in netta prevalenza di piccoli insediamenti residenziali corredati da piccoli giardini pertinenziali edificati per lo più negli anni '60.
Tale fabbricato, di proprietà del comune di Cesano Maderno, il cui lotto è di pianta rettangolare con conformazione lunga e stretta, ha accesso pedonale e carraio lungo la Via Padova al civ.41 e confina ad est ed a ovest con altre proprietà private mentre a nord si prospetta su aree a verde.
Attualmente su tale terreno insistono una palazzina a due piani fuori terra posta in adiacenza del confine est del lotto stesso ed una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate in materiale plastico o similare.
L'intera proprietà è interamente recintata, lungo il lato nord da muretto di mattoni pieni con sovrastante rete plastificata, a est la recinzione è composta dalla continuazione della recinzione di ferro del lato sud ,parete cieca del fabbricato e lastre prefabbricate in cemento fino a confine nord, a ovest anch'essa con rete plastificata con sottostante muretto in conglomerato cementizio h.30 cm ed a sud recinzione in ferro con cancello carraio scorrevole e cancello pedonale prospicienti la Via Padova.

Le caratteristiche distributive dell'immobile sono state ricavate dalle planimetrie catastali depositate negli archivi di questo Ufficio e dalla documentazione e notizie verbali comunicate dal Comune di Cesano Maderno.

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

Le costruzioni con annessa area pertinenziale, dismesse da anni, comprendono:
Al piano terra appartamento di catastali mq 89 costituto da due locali oltre servizio igienico, disimpegno e ripostiglio. Si precisa che il bagno ha accesso separato e avviene dalla zona posteriore del fabbricato antistante la tettoia. Si accede ai locali da scala esterna posta lungo il lato ovest del fabbricato.

Al piano primo un locale di catastali mq 44 accessibile dalla scala esterna posta lungo il lato ovest del fabbricato.

Al piano terra in corpo staccato tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate in materiale plastico o similare di circa mq 30.

Come già riferito l'intero bene dispone di un'area cortilizia di pertinenza di circa catastali mq 490.

➢*Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato residenziale*
La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni, i solai sono in travetti e tavelloni, il tetto ha orditura primaria e secondaria in legno con copertura in tegole marsigliesi, pluviali in pvc e canali in rame. I serramenti interni ed esterni sono in legno ed in ferro. Gli intonaci interni sono a civile e quelli esterni al civile e tinteggiati.

Le rifiniture interne delle unità immobiliari risultano essere:
- pavimenti in marmette e monocottura nei locali e servizi a piano terra;
- pavimenti in battuto di cemento nel locale a piano primo;
- rivestimento bagno ed antibagno in monocottura;
- infissi in ferro a piano terra;
- porta d'ingresso al piano terra di ferro con saracinesca di tipo chiuso in metallo;
- infissi e porta d'ingresso in alluminio al piano primo;
- porte interne in legno finite a smalto con vetro stampato;
- pareti interne intonacate a civile;
- scala esterna in graniglia con parapetto di ferro;
- impianto elettrico, idrico e termico non presenti.

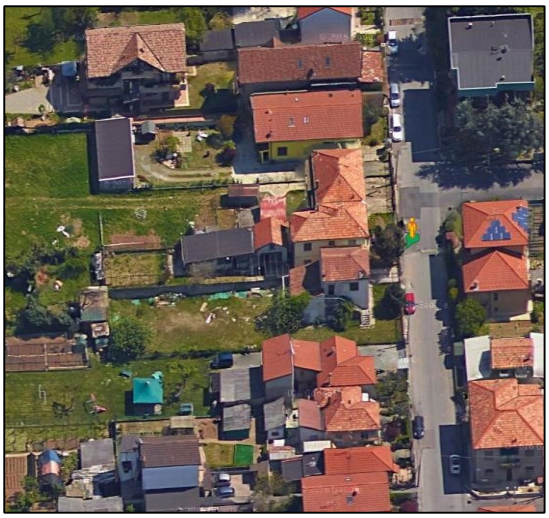
La Commissione Edilizia del comune di Cesano Maderno nella seduta del 14 luglio 1955 ha rilasciato il nulla osta per la costruzione del fabbricato.

Si fa presente, secondo quanto comunicato dal Comune di Cesano Maderno, che nel tempo l'edificio non ha subito interventi manutentivi sia a livello impiantistico che edile.

Lo stato manutentivo generale si può considerare scadente.
.

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

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



1.4 Utilizzo attuale

All'attualità, l'immobile in oggetto, risulta libero e non occupato.

1.5 Identificazione catastale

Il cespite oggetto di stima, all'attualità, risulta identificato catastalmente nel comune di Cesano Maderno con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro
14	106	ENTE URBANO	610	/	/
Dati derivanti da Tipo Mappale del 11/06/1993 in atti dal 21/12/1994 (n. 46305.1/1991)					
Dati Anagrafici CHIESA PARROCCHIALE DI S BERNARDO IN CASSINA SAVINA DI CESANO MADERNO -Diritti e Oneri Reali fino al 11/06/1993 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/11/1964					

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

Comune di CESANO MADERNO (Codice: C566) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub
14	106	

STADIO 2 Area di enti urbani e promiscui dal 11/06/1993

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	ENTE URBANO			06	10			

Dati derivanti da TIPO MAPPALE del 11/06/1993 in atti dal 21/12/1994 (n. 46305.1/1991)

Notifica Partita 1
Annotazioni comprende le p.lle 123 del fg. 14

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
foglio 14 particella 123

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C566 - Sezione - SezUrb - Foglio 14 - Particella 106

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
-	FU D ACCERT			01	90			

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/11/1964

Notifica Partita 3525

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CHIESA PARROCCHIALE DI S BERNARDO IN CASSINA SAVINA DI CESANO MADERNO		fino al 11/06/1993

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/11/1964

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	106	2	T	A/4	4	Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte: 89 m²	201,42
14	106	3	1	A/4	3	Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte 43 m²	85,22

Dati derivanti da Variazione del 31/01/2018 protocollo n. MI0038206 in atti dal 31/01/2018 Aggiornamento Planimetrico (n. 9621.1/2018).
Indirizzo Via Padova n. 41 piano: T;
Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2278/1992.

Dati Anagrafici
Comune di Cesano Maderno con sede in Cesano Maderno
Codice Fiscale 83000130159 Diritti e Oneri Reali - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 29/01/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2009 Repertorio n.: 238040 Rogante: Mottola Lucio Sede: Paderno Dugnano Registrazione: Sede: Compravendita (n.6965.1/2009)

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

Comune di CESANO MADERNO (Codice: C566) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	14	106	2

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/4	4	3 vani	Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte**: 89 m²	Euro 201,42

Dati derivanti da VARIAZIONE del 31/01/2018 protocollo n. MI0038206 in atti dal 31/01/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9621.1/2018)

Indirizzo VIA PADOVA n. 41 piano: T;
Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2278/1992

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C566 - Sezione - Foglio 14 - Particella 106

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CESANO MADERNO con sede in CESANO MADERNO	83000130159*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2009 Repertorio n.: 238040 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6965.1/2009)

Comune di CESANO MADERNO (Codice: C566) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	14	106	3

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/4	3	1,5 vani	Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte**: 43 m²	Euro 85,22

Dati derivanti da VARIAZIONE del 31/01/2018 protocollo n. MI0038216 in atti dal 31/01/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9624.1/2018)

Indirizzo VIA PADOVA n. 41 piano: 1;
Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2278/1992

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C566 - Sezione - Foglio 14 - Particella 106

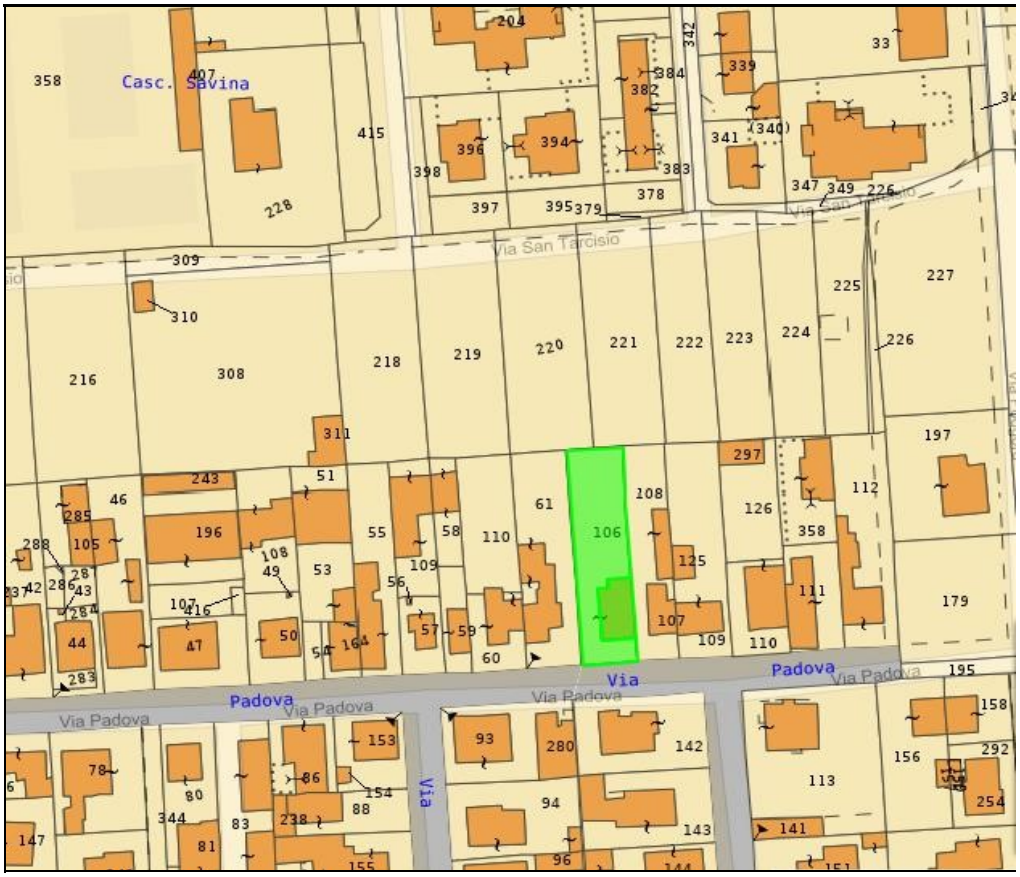
Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CESANO MADERNO con sede in CESANO MADERNO	83000130159*	(1) Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2009 Repertorio n.: 238040 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6965.1/2009)

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

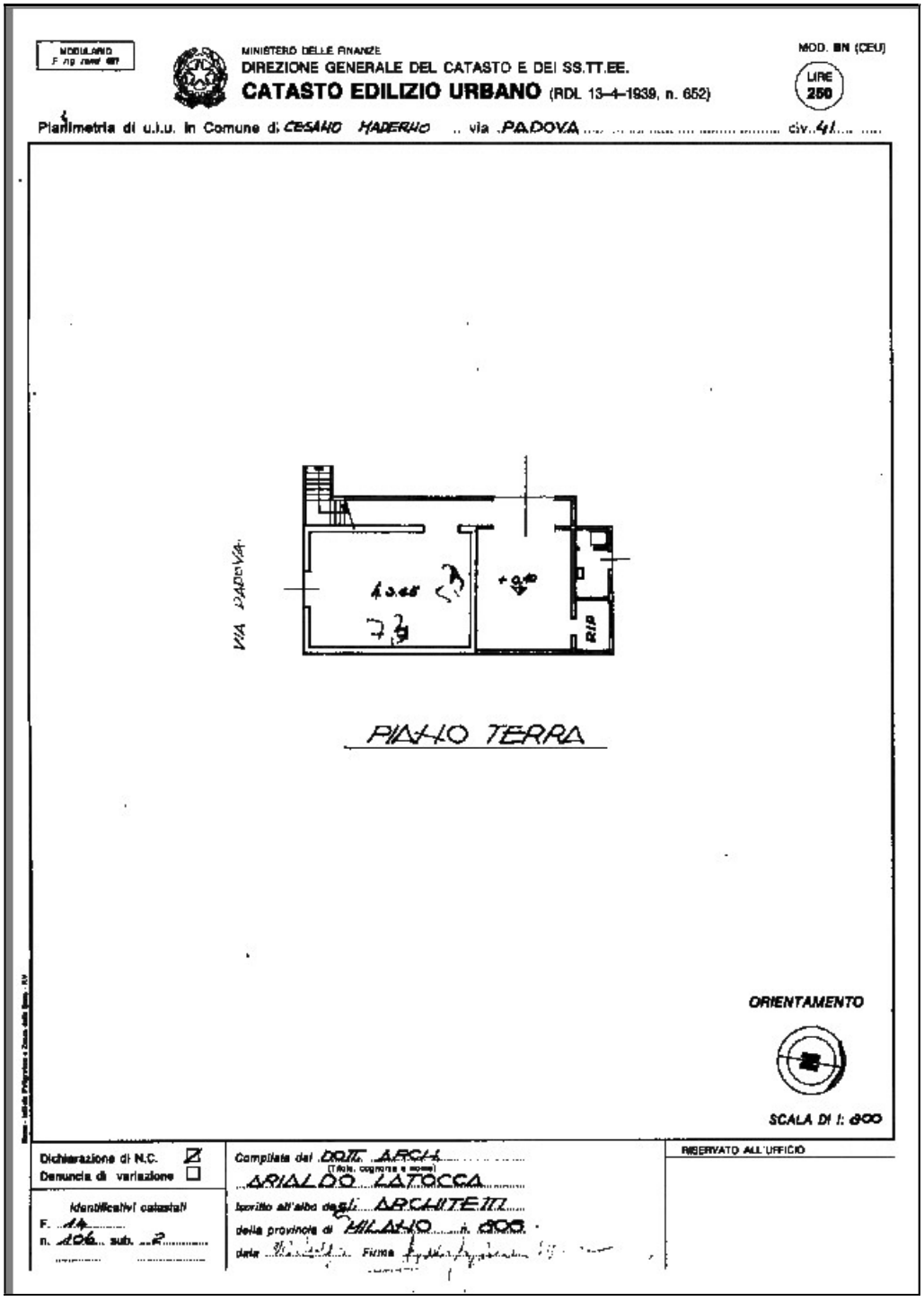
Estratto di mappa comune[1] di Cesano Maderno foglio 14 particella 106



[1] Estratto di mappa non in scala

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

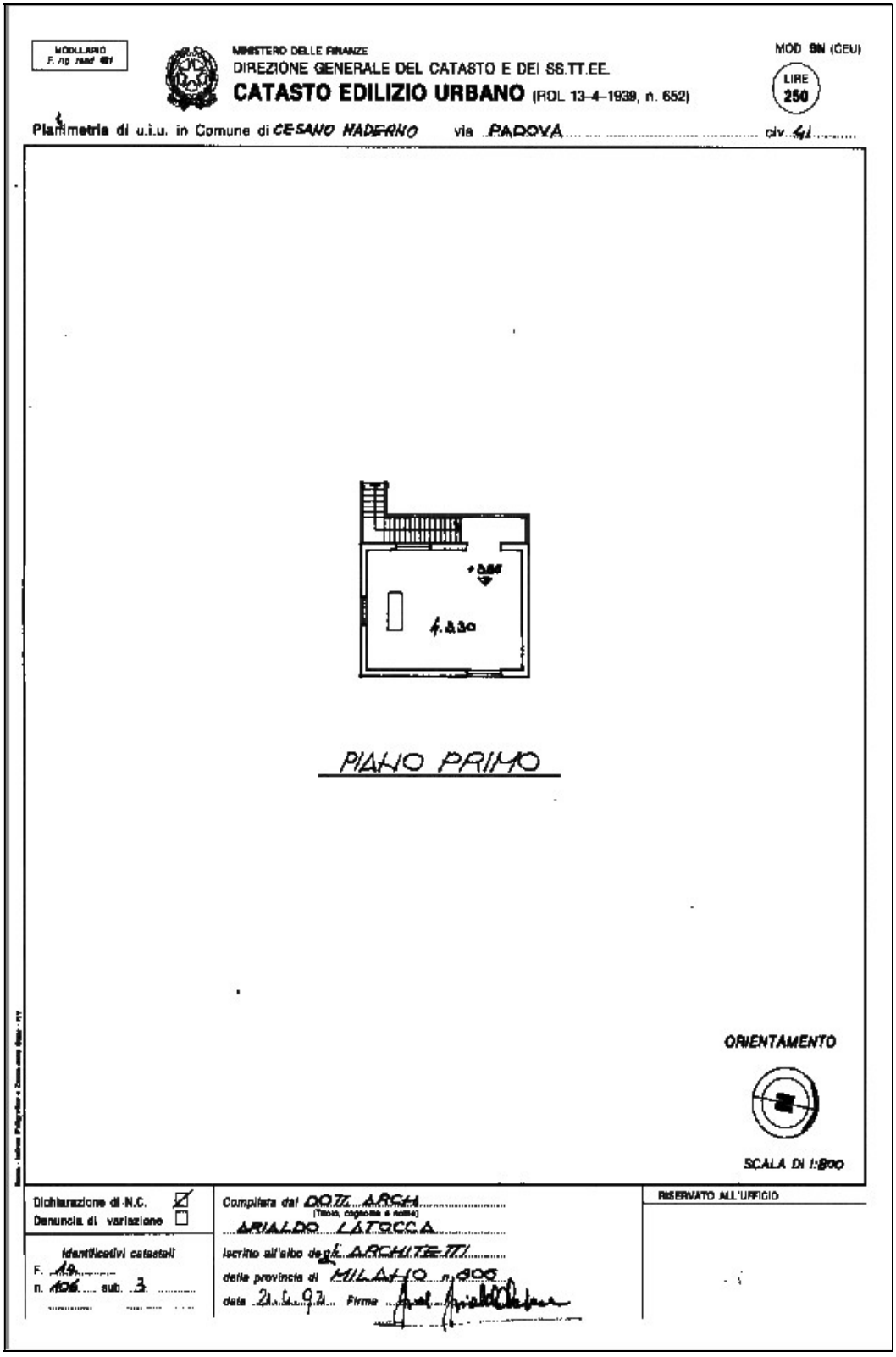
Planimetrie catastali[2]



Foglio 14 mappale 106 sub. 2

[2] Planimetrie catastali non in scala

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



MODULARIO
F. rig. read. 681

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9N (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CESANO MADERNO via PADOVA civ. 41

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:800

Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 14
n. 106 sub. 3

Compilata dal DOTT. ARCH. ARIALDO LATOCCA (Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di MILANO n. 806
data 21.4.92 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Foglio 14 mappale 106 sub. 3

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

1.6 Consistenza

Ai fini della valutazione, la consistenza dell'immobile, non essendo state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata considerata, ai fini estimativi pari alla superficie derivante dagli atti catastali desumibili dalla Banca dati di quest'Ufficio.
L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C., le eventuali differenze tra quanto dappresso riportato e quanto proposto dalla proprietà è dunque imputabile alle differenti metodologie di calcolo adottate. La consistenza è stata calcolata (con la opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema Territorio Web) sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente.
La superficie complessiva viene arrotondata al metro quadrato.
Ai fini del calcolo della **superficie complessiva**, le consistenze misurate saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella (all.to C DPR 138/98)

Quadro Delle Consistenze Ai Sensi D.P.R. N° 138/98

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di rag.	Superficie Ragguagliata (mq)
Terra sub.2	Abitazione ed accessori	89,00	1,00	89,00
Primo sub.3	Locale ad abitazione	44,00	1,00	44,00
Terra	Tettoia	30,00	0,50	15,00
Terra	Area cortilizia	133,00	0,10	13,30
		357,00	0,02	7,14
Totale				**168,00**

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

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

Il Comune di Cesano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio controdedotto alle osservazioni e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 10.2.2014.
Il PGT è divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 18.6.2014. Dalla stessa data ha perso di efficacia il Piano Regolatore Generale (PRG).
Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato:

- con deliberazione consiliare n. 13 del 16.2.2016, la revisione parziale di alcuni atti del PGT vigente (non costituente variante agli stessi ai sensi dell'art. 13 – c. 14bis della L.R. 11.3.2005, n. 12), la cui efficacia decorre dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 16.3.2016,
- con deliberazione consiliare n. 22 del 26.4.2017, la parziale rettifica normativa di alcuni atti del PGT (non costituente variante agli stessi ai sensi dell'art. 13 – c. 14bis della L.R. 11.3.2005, n. 12), la cui efficacia decorre dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 31.5.2017.

2.1.2 Descrizione urbanistica

In base al Piano di Governo del Territorio l'area oggetto di stima, così come perimetrato nell'allegato B.9 alla deliberazione di Giunta Comunale n.182 del 24.10.2017, facente parte del Documento Unico di Programmazione 2018/2020, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 14.3.2018, ricade come di seguito riportato:

- Documento di Piano -nel tessuto urbano consolidato.
- Piano dei Servizi -in area con indicazione di servizi per la solidarietà sociale .
- Piano delle Regole -in contesto 4 (riordino diffuso)
  -in zona residenziale di consolidamento (RC)
  -in classe 2_B -Sistema di Cantù e Supersistema di Besnate -nella carta di fattibilità geologica
  -in classe di sensibilità bassa nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi.

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

Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Programmazione urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI CESANO MADERNO

N. 0035838 del 12-07-2018 in Partenza
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE

Su richiesta della SEGRETERIA DI AREA E AMBIENTE ed assunte le dovute informazioni;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che nel Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10.2.2014, divenuto efficace in data 18.6.2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 25, il lotto di terreno catastalmente distinto in questo Comune dal mappale:

106, subalterni 2 e 3 del foglio 14, così come perimetrato nell'allegato B.9 alla deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 24.10.2017, facente parte del Documento Unico di Programmazione 2018/2020, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14.3.2018;

ricade come qui di seguito riportato :

Documento di Piano :
• nel tessuto urbano consolidato

Piano dei servizi :
• in area con indicazione di servizi per la solidarietà sociale

Piano delle regole :
• in contesto 4 (riordino diffuso)
• in zona residenziale di consolidamento (RC)
• in classe 2_B - Sintema di Cantù e Supersintema di Besnate - nella carta di fattibilità geologica
• in classe di sensibilità bassa nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

con le prescrizioni urbanistiche di cui agli allegati :

37PdR, 28PdR, 43PdR, 51PdR, 52PdR, 65PdR, 21PdR

Il presente certificato viene redatto ad uso fiscale e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti il lotto interessato, così come desunte dal PGT. Esso ha validità di un anno qualora nel frattempo non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico.
Ogni intervento di trasformazione urbanistico-edilizia su tale area è comunque subordinato all'osservanza dell'intera normativa di settore e dovrà altresì debitamente tener conto di ogni atto di asservimento, cessione, trasferimento o servitù eventualmente stipulato, i cui effetti possano incidere sui relativi parametri urbanistici.

Dalla Residenza Municipale, li 12 LUG. 2018

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

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

Piano delle Regole

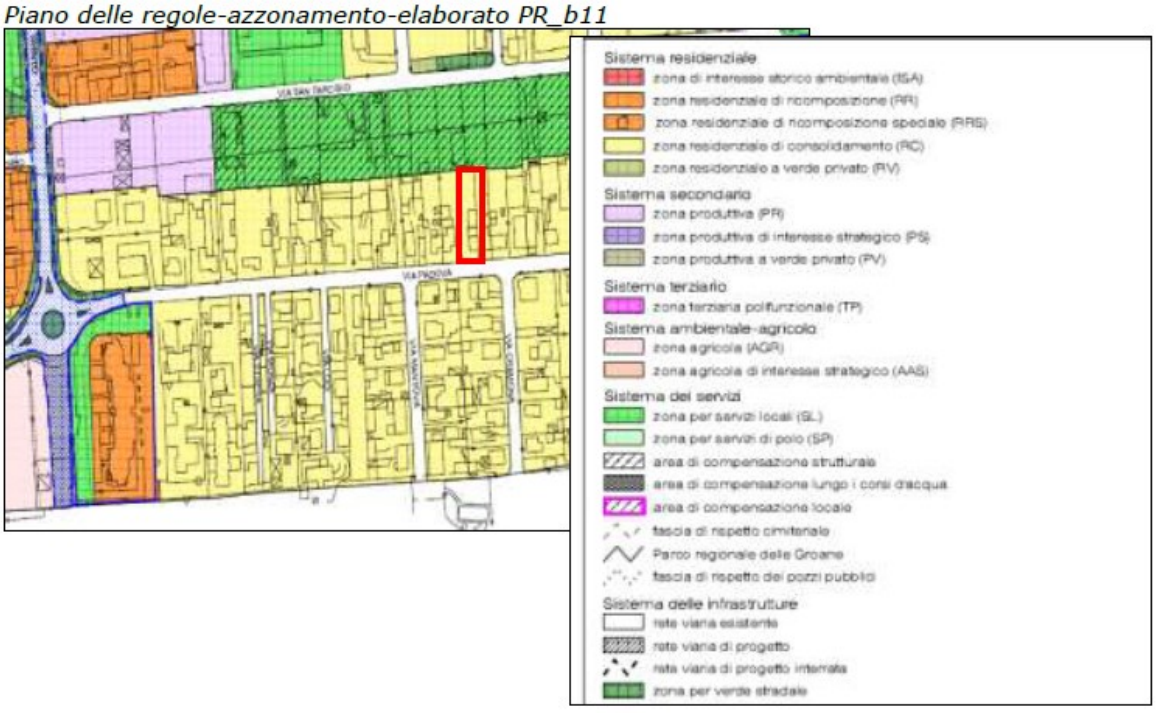
ART. 36 - Sistema Residenziale
Zona residenziale di consolidamento (RC)
All'interno di tale zona sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art. 7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificamente assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all'interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 5, comma 3.
Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri: –IF 0,50 mq/mq –RC 35% Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla demolizione e ricostruzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 20. Per le aree di proprietà dell'Amministrazione comunale la capacità edificatoria assegnata può essere trasferita negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano per assolvere (laddove previsto) la dotazione di aree di compensazione equivalenti esterne al comparto, nei piani attuativi o atti di programmazione negoziata aventi destinazione residenziale e individuati come "da definire" nel prospetto allegato alle presenti norme, nonché nelle zone di interesse storico ambientale (ISA) e in altre zone residenziali di consolidamento (RC), nel rispetto delle previsioni insediative massime contenute nel Documento di Piano e dei limiti dimensionati stabiliti nelle presenti norme per le relative zone urbanistiche, a condizione che l'atto notarile di cessione del diritto edificatorio e costituzione della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari. È ammesso l'incremento facoltativo dell'indice fondiario IF sopradeterminato per un valore non superiore a 0,10 mq/mq attraverso le seguenti opzioni: –ricorso allo strumento della compensazione con le modalità precisate al successivo art. 40; –utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite i meccanismi premiali previsti dalle presenti norme; –trasferimento della potenzialità edificatoria proveniente da altre zone residenziali di ricomposizione (RR), residenziali di consolidamento (RC) e residenziali a verde privato (RV), ancorché non confinanti con il lotto interessato dall'edificazione, a condizione che l'atto notarile di cessione del diritto edificatorio e costituzione della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari. Nella zona RC sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari previste per il sistema residenziale. La destinazione d'uso complementare può essere elevata ad una quota superiore al 20% della SLP complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato (fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile - terreno o rialzato), purché ciò avvenga subordinatamente alle seguenti modalità: –permesso di costruire convenzionato, ai sensi del precedente art. 7, per incrementi superiori al 20% e fino al 50% –piano attuativo per incrementi superiori al 50% Le modalità sopraelencate trovano applicazione anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. Può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, al fine di consentire l'insediamento di attrezzature private di interesse pubblico, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale. Laddove negli atti del PGT siano identificati percorsi pedonali o aree da destinarsi a viabilità o spazi pubblici in genere, il permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa sono subordinati alla cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a tale uso, che, qualora aventi la medesima destinazione urbanistica di cui alla presente zona, potranno comunque essere computate agli effetti del calcolo della SLP e del RC realizzabili.
Il prospetto allegato alle presenti norme tecniche di attuazione individua i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata previsti nel tessuto urbano

consolidato, attribuendo loro il codice numerico identificativo riscontrabile nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole. Il prospetto definisce la SLP edificabile, articolata per destinazione d'uso, il rapporto di copertura e la quantità minima di superfici a servizi da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto considerato. Le SLP così stabilite non sono soggette allo strumento della compensazione. È tuttavia prevista la possibilità facoltativa di incrementare fino ad un massimo del 10% le SLP assegnate per la funzione residenziale di quei comparti individuati come "da definire" nel prospetto allegato alle presenti norme, mediante il ricorso allo strumento della compensazione con le modalità previste al successivo art. 40 o attraverso l'utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite ulteriori meccanismi premiali previsti dalle presenti norme. È altresì prevista la possibilità facoltativa di incrementare fino ad un massimo del 10% le SLP assegnate per la funzione residenziale di quegli stessi comparti individuati come "da definire", per essere destinata ad edilizia convenzionata o alla locazione con patto di futura vendita secondo modalità procedurali che saranno determinate in sede di pianificazione attuativa. In questo caso l'attivazione dell'incremento della capacità edificatoria è soggetta al reperimento delle dotazioni aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura minima individuata dal Piano dei Servizi al paragrafo 3.3 delle relative modalità di attuazione. Recupero volumetrico degli spazi accessori coperti chiusi su tre lati legittimamente edificati prima del 1.9.1967. Le superfici degli spazi accessori coperti, legittimamente edificati prima del 1.9.1967, quali tettoie, fienili, depositi, legnaie, portici (ad esclusione di quelli aperti all'uso pubblico), possono essere recuperati ai fini volumetrici in aggiunta rispetto all'indice fondiario assegnato per la zona RC o all'indice fondiario esistente nella stessa zona RC, mediante interventi edilizi che possano prevedere la loro chiusura perimetrale. L'incremento di tale SLP è subordinato allo strumento della compensazione con le modalità precisate al successivo art. 40 o all'utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite i meccanismi premiali previsti dalle presenti norme. Il recupero volumetrico di cui sopra può avvenire a condizione che non si venga a ridurre la dotazione complessiva di aree e spazi a parcheggio esistenti, restando inteso che dovrà essere assolta la dotazione aggiuntiva derivante dalla nuova capacità edificatoria.
Per le aree ricadenti all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica e negli ambiti di interesse provinciale previsti dal vigente PTC provinciale, nonché per gli interventi a consumo di suolo come definiti dallo stesso PTC provinciale, così come riportati cartograficamente nell'elaborato "Individuazione degli interventi a consumo di suolo" facente parte della documentazione allegata al Documento di Piano, dovranno altresì essere osservate le disposizioni di cui al precedente art. 2ter

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

Azzonamento di quadro

Piano delle regole-azzonamento-elaborato PR_b11



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

Piano delle Regole-contesti tipo-morfologici-elaborato PR_a1

2.1.3 Prescrizioni urbanistiche

Sull'area oggetto di stima non risultano presenti prescrizioni urbanistiche specifiche.

2.1.4 Vincoli urbanistici

Sull'area oggetto di stima non risultano presenti vincoli urbanistici oltre a quelli individuati nelle tavole del PGT.

2.2 Certificazioni di conformità

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

2.3 Contratti di locazione

Il cespite oggetto di stima, di proprietà del Comune di Cesano Maderno, risulta libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

2.4 *Provenienza*

Il cespite è pervenuto al Comune di Cesano Maderno a seguito di Atto di Compravendita del 29/01/2009 -Repertorio n.238040 Raccolta 20461 stipulato dal Dott. Lucio Mottola Codice fiscale MTT LCU 37T22 C129R Notaio in Paderno Dugnano (Mi) iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Milano.

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

L'atto è stato registrato a Desio il 09/02/2009 al n.1099 serie 1T e trascritto nel Registro generale al n. 12645 e Registro particolare n. 6965.

2.5 *Servitù e altri diritti reali*

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

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

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

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

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

- L'approccio di mercato, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.
Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

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

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
   - Stime monoparametriche;
   - Stime pluriparametriche.

2. In funzione della procedura di applicazione:
   - Stime deterministiche;
   - Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti
La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.2 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un fabbricato con relativa area pertinenziale di proprietà del comune di Cesano Maderno, posta in Via Padova n.41 e catastalmente censito nello stesso comune con il foglio 14 particella 106 sub.2 e sub.3, al fine di una eventuale alienazione del bene.
La soluzione del quesito estimale è stata effettuata, 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, applicando il criterio del valore di mercato attraverso il procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA).
Il procedimento estimativo scelto risulta essere quindi quello comparativo pluriparametrico.
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 del mercato immobiliare

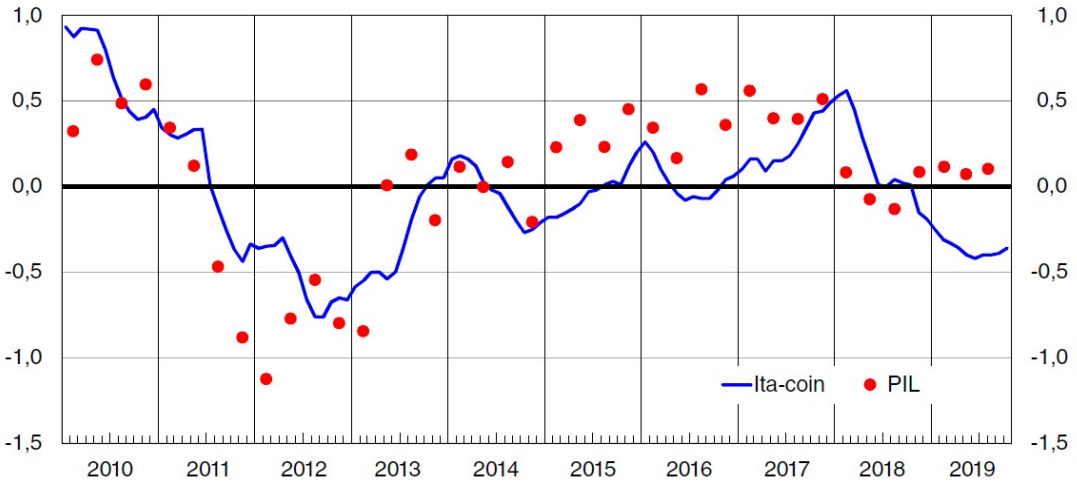
Si richiama la pubblicazione "Statistiche OMI, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento III trimestre 2019)" redatta a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

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

3.3.1 Il mercato del settore residenziale

Nella zona euro l'EUROSTAT[3] conferma nel terzo trimestre del 2019 una tendenza alla crescita del PIL: +0,2% rispetto al trimestre precedente, +1,2% rispetto al terzo trimestre del 2018. Per l'Italia[3][4], nel terzo trimestre del 2019 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,3% nei confronti del terzo trimestre del 2018.
L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin[5], prodotto dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostra, in questa fase, segnali di ripresa nel quadro economico congiunturale (Figura 1).

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia



Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 151 - novembre 2019)

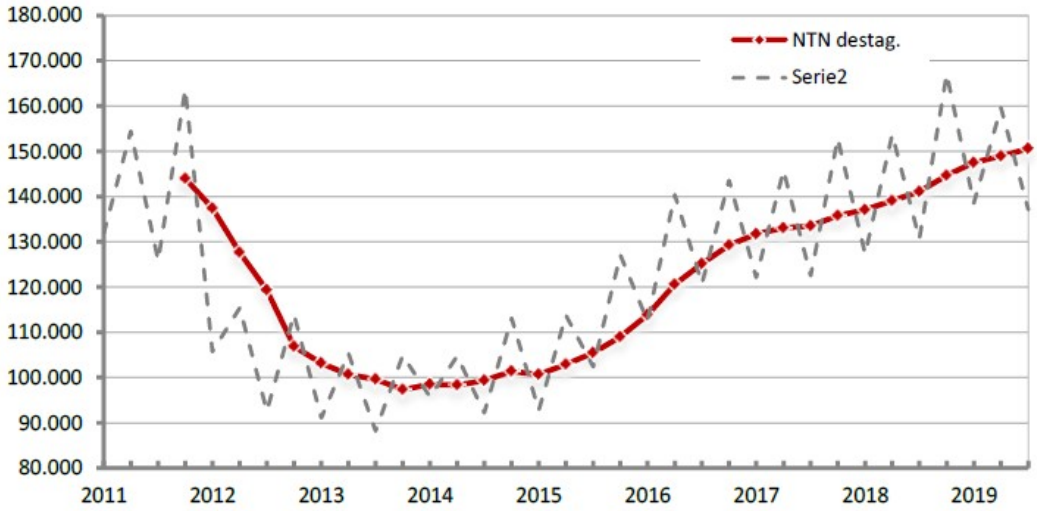
➢*Il mercato residenziale in Italia*

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Anche nel terzo trimestre del 2019 si conferma la tendenza espansiva dei volumi delle compravendite nel settore residenziale, in atto, sostanzialmente, dal 2014; il tasso tendenziale, +5%, risulta superiore a quello registrato nel trimestre precedente (+3,9%). Anche il dato destagionalizzato[14] del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019), come mostra il grafico di Figura 4.
Disaggregando per macroaree territoriali, i tassi di crescita più elevati si sono registrati al Nord, rispettivamente con il +6,9% del Nord Ovest, dove si concentra il 34% dell'intero mercato nazionale, e con il +5,7 % del Nord Est (che, in termini di volumi assoluti scambiati, ha superato la macroarea Centro); il tasso di crescita più basso è quello delle Isole (+2,2%).
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

[4] https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali
[14] La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

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



➢*Le abitazioni – Le grandi città*

I dati relativi alle otto principali città italiane confermano una generale tendenza all'espansione dei volumi delle compravendite: particolarmente rilevante, in considerazione delle dimensioni del relativo mercato, il tasso registrato a Milano (+11,4%), inferiore soltanto a quello di Genova (+11,9%).

In termini di superficie compravenduta, per il complesso delle 8 grandi città il tasso di variazione tendenziale è lievemente più basso del tasso in termini di NTN (+5,3% contro +5,8%). Ciò avviene perché nelle tre città con i maggiori volumi di mercato (Roma, Milano e Torino) gli scambi di abitazioni hanno riguardato, mediamente, unità di taglio dimensionale più piccolo rispetto allo stesso trimestre del 2018.

➢*Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale*

Anche per il segmento di mercato dei box e dei posti auto si rafforza la tendenza espansiva in atto, con un tasso aggregato (+6,1%) superiore a quello del trimestre precedente (+5,2%).

La disaggregazione territoriale mostra ovunque tassi positivi, peraltro abbastanza omogenei tra le varie macroaree (sono compresi, infatti, tra il +6,7% del Nord Ovest, che si conferma il mercato più dinamico con quasi il 40% dell'intero volume nazionale delle compravendite, ed il +3,8% delle Isole). Dai dati relativi alle superfici compravendute, che non si discostano in modo sostanziale da quelli relativi al NTN, emerge tuttavia come il tasso di crescita più alto si sia registrato al Sud (+7,1%), anche grazie al fatto che è questa l'unica macroarea in cui si è avuto un incremento della superficie media scambiata (+0,4 m^2).

➢*Box e posti auto – Le grandi città*

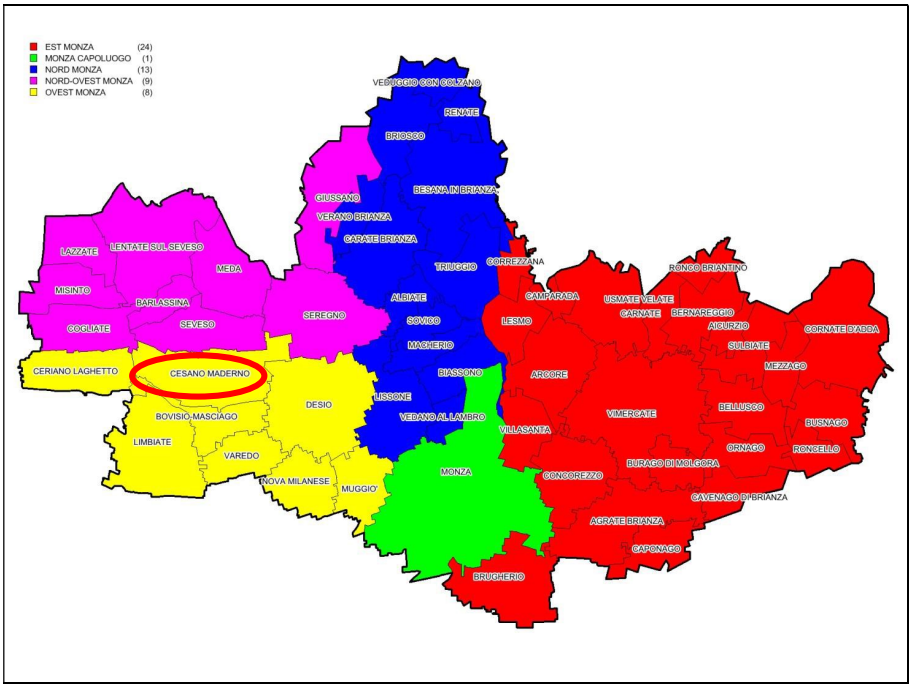
L'analisi di dettaglio relativa alle otto principali città italiane conferma una prevalenza del segno positivo nelle variazioni di questo segmento di mercato: soltanto a Palermo (-20,2%) e a Firenze (-6,4%) si è infatti registrato un calo delle compravendite di box e posti auto rispetto al trimestre precedente, mentre il tasso di espansione più alto è quello di Genova (+64,4%). Sostanzialmente analoghi risultano i dati relativi alle

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

superfici compravendute, con Roma, Milano e Torino che si confermano le città con i maggiori volumi di scambio.

➢*FOCUS provinciale – Monza e Brianza*

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della provincia di Monza e Brianza, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in quattro macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, cui si aggiunge la città di Monza.



In provincia di Monza e Brianza, nel 2018, sono state stipulate 10.858 NTN (Tabella 44), in crescita del 4,47% rispetto al precedente anno. Tutte le macroaree provinciali mostrano segno positivo: Nord (+2,66%), Est (+3,40%), Nord-Ovest (+3,50%), Ovest (+6,30%) e Monza città (+7,18%). Come nel 2017 il maggior numero delle transazioni, per l'anno 2018, è avvenuto nelle macroaree Est (27,99%) e Ovest (21,00%). Il 15,85% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.
Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN, si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un successivo calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, iniziata nel 2014 che prosegue anche nel 2018. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito del 23% in provincia e dell' 8,5% nel capoluogo.
Nel 2018 l'IMI si attesta al 2,51% con un incremento di 0,10 punti percentuali rispetto al precedente anno. Il capoluogo, con un IMI di 2,76% (Tabella 44), è la macroarea più dinamica della provincia. Il grafico di Figura 46, che mostra l'andamento dell'IMI dal 2004 per Monza città e per il resto dei comuni della provincia, evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato, dal 2006 per i comuni minori e dal 2007 per il capoluogo; solo nel biennio 2014-2015 l'IMI ha iniziato a dare segnali di ripresa, ravvisabili anche nel 2018.

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

La quotazione media provinciale nel 2018 è pari a 1.677 €/m2, -0,04% rispetto al 2017 (Tabella 45). La quotazione media massima è quella di Monza città (2.225 €/m2), mentre la minima si registra nella macroarea Nord (1.551 €/m2).

Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Est Monza	3.039	3,40%	27,99%	2,64%	0,08
Nord Monza	1.910	2,66%	17,59%	2,46%	0,06
Nord-Ovest Monza	1.907	3,50%	17,56%	2,32%	0,07
Ovest Monza	2.280	6,30%	21,00%	2,38%	0,13
Monza capoluogo	**1.721**	**7,18%**	**15,85%**	**2,76%**	**0,17**
Monza e Brianza	**10.858**	**4,47%**	**100,00%**	**2,51%**	**0,10**

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Est Monza	1.555	0,00%	108,5
Nord Monza	1.551	-0,48%	109,6
Nord-Ovest Monza	1.622	0,17%	112,7
Ovest Monza	1.614	0,26%	111,3
Monza	**2.225**	**-0,26%**	**105,0**
Monza e Brianza	**1.677**	**-0,04%**	**109,3**

3.3.2 Indicatori di mercato

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

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

degli elementi economici. L'immobile in esame, per il periodo I semestre 2019 (ultimo semestre pubblicato al momento della stesura della stima), rientra nella Fascia Periferica, Zona D1 del Comune di Cesano Maderno:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)		Canone di locazione (€/mq anno)		R1	R2
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ville e Villini	O	1.650	1.900	5,8	6,8	4,2	4,3
Ville e Villini	N	1.250	1.600	4,6	5,6	4,4	4,2
Box	N	650	950	2,9	4,3	5,4	5,4
Abitazioni civili	O	1.600	1.850	5,1	6,1	3,8	4
Abitazioni civili	N	1.200	1.500	3,9	4,8	3,9	3,8
Abitazioni di tipo economico	O	1.350	1.500	4,3	4,9	3,8	3,9
Abitazioni di tipo economico	N	950	1.200	3,5	4,1	4,4	4,1

La Rilevazione dei Prezzi degli Immobili, listino edito dalla Borsa Immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano N° 40 – 2° semestre 2018 indica per il comune di Cesano Maderno:

CESANO MADERNO (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.900,00	2.100,00
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.300,00	1.600,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	900,00	1.050,00
Centro - Boxes	€	14.000,00	18.000,00
Centro - Negozi	€/m²	1.600,00	1.900,00
Centro - Uffici nuovi	€/m²	1.600,00	1.900,00
Centro - Uffici recenti	€/m²	1.300,00	1.450,00
Centro - Capannoni nuovi	€/m²	-	-
Centro - Capannoni	€/m²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.600,00	1.800,00
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.050,00	1.350,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	700,00	900,00
Periferia - Boxes	€	13.000,00	16.000,00
Periferia - Negozi	€/m²	1.200,00	1.400,00
Periferia - Uffici nuovi	€/m²	1.500,00	1.600,00
Periferia - Uffici recenti	€/m²	900,00	1.200,00
Periferia - Capannoni nuovi	€/m²	800,00	900,00
Periferia - Capannoni	€/m²	500,00	600,00

3.3.3 Indagini dirette

Per quanto riguarda le offerte di vendita relative alla destinazione residenziale di tipo economico, sono stati rilevati i seguenti immobili.

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

Comune di Cesano Maderno Destinazione Residenziale			
Ubicazione	**Sup. (mq)**	**Prezzo richiesto (€)**	**Descrizione**
Cesano Maderno via Ticino 4	92,10	135.000 €/mq 1.466	Cesano Maderno: in piccola palazzina del 2006, al primo piano ingresso, su soggiorno, zona cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, due balconi. A parte del prezzo **box a € 20.000**. Riscaldamento autonomo Libero subito. *Fanto Immobiliare*
Cesano Maderno via Ticino	75	135.000 €/mq 1.800	Zona semicentrale, in zona residenziale di palazzine e villette, all'interno di un contesto di recente costruzione di solo 16 unità abitative, proponiamo in vendita un moderno trilocale di circa 75 mq posto al primo piano servito da ascensore e al suo interno così composto: ingresso nella zona giorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta e bagno, completano la soluzione un terrazzino coperto con la zona giorno e un balcone con affaccio dalla cameretta. L'appartamento è termoautonomo con buone rifiniture interne, predisposizione antifurto e aria condizionata **Obbligo di acquisto box a parte a 20.000** euro. *Agente immobiliare Barbara Caccia.*

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

Cesano Maderno via Ticino	55	128.000 €/mq 2.327	Cesano Maderno, località Molinello, in zona residenziale comoda con tutti i principali servizi quali scuole, farmacia, supermercati, posta, banca, proponiamo in palazzina di recente costruzione rivestita parzialmente in mattoni faccia a sito al primo piano e composto da vista, un bilocale soggiorno con angolo cottura servito da un comodo balconcino, camera matrimoniale, bagno con doccia. Nel prezzo è compreso anche l'arredamento. **Offerta completa di box** e cantina. *PRIMALUX - Agenzia di Cesano Maderno* .
Cesano Maderno via Mulinello	68	146.000 €/mq 2.147	Ai confini con Cesano Maderno, in piccola palazzina recente rifinita in elegante mattoncino a vista, appartamento posto al piano terra, accessoriato da un giardino privato di mq. totali 80, parzialmente piastrellato. I locali sono spaziosi e resi luminosi dalla doppia esposizione. L'immobile dispone di condizionamento, impianto di allarme, pannelli solari e riscaldamento a pavimento. *Edilproposte Affiliat o Ragusa Salvatore*.
Cesano Maderno Via Tevere	91	89.000 €/mq 978	In zona Molinello, appartamento di tre locali all'ultimo piano con cantina. La soluzione è un trilocale. La soluzione ha pavimentazione in ceramica in tutti i locali, infissi in alluminio con doppio vetro e porta blindata. Nel raggio di 500 metri troviamo: il supermercato aperto 24 ore su 24, la scuola la farmacia e altri servizi. La stazione la scuola primaria, la banca, di Baruccana dista solo 1,3 km *Tempocasa Cesano Maderno*

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

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

<table>
<tr>
<td>Cesano Maderno
Via Villa, N°27</td>
<td>120</td>
<td>294.000
€/mq 2.450</td>
<td>
Dielle Costruzioni Srl propone a Cesano Maderno 8 prestigiosi appartamenti in esclusivo e signorile edificio antisismico Classe Energetica A+. La palazzina avrà: 2 appartamenti al piano terra con giardino privato e patio, 2
appartamenti al piano primo con ampi secondo piano con ampi terrazzi, 2 appartamenti al terzo ed ultimo piano con ampi terrazzi e solarium, i due appartamenti saranno dotati di una scala che collegherà direttamente il solarium con l'abitazione Tutti gli appartamenti sono dotati di:
-Impianto fotovoltaico autonomo per ogni appartamento
-Impianto di riscaldamento autonomo in pompa di calore
-Impianto di allarme perimetrale e volumetrico
-Impianto di aria condizionata canalizzata con la possibilità di gestire la temperatura di ogni singolo ambiente
-Impianto di ventilazione meccanica t
-Box doppio con basculante motorizzata
-Elevato isolamento termo-acustico
<table>
<tr><th>Piantina</th><th>Tipologia</th><th>m²</th><th>Prezzo (€)</th><th>Piano</th><th>Locali</th><th>Rif.</th></tr>
<tr><td> </td><td>Appartamento</td><td>120</td><td>294.000</td><td>Terra con giardino</td><td>3</td><td>Appartamento 1</td></tr>
<tr><td> </td><td>Appartamento</td><td>120</td><td>294.000</td><td>Terra con giardino</td><td>3</td><td>Appartamento 2</td></tr>
<tr><td> </td><td>Appartamento</td><td>120</td><td>295.000</td><td>Intermedio</td><td>3</td><td>Appartamento 3</td></tr>
<tr><td> </td><td>Appartamento</td><td>120</td><td>291.000</td><td>Intermedio</td><td>3</td><td>Appartamento 4</td></tr>
<tr><td> </td><td>Appartamento</td><td>120</td><td>306.000</td><td>Intermedio</td><td>3</td><td>Appartamento 5</td></tr>
</table>
Dielle costruzioni via Piave 8-Cesano Maderno (MB)</td>
</tr>
<tr>
<td>Cesano Maderno
Località Molinetto</td>
<td>90</td>
<td>165.000
€/mq 1.833</td>
<td>
Cesano Maderno zona Molinello "posizione centrale e servita": in nuova mini palazzina, spazioso appartamento di 3 locali con angolo cottura e servizi. Doppio balcone Box singoli e doppi.
STUDIO CR Seveso, C.SO MATTEOTTI 11</td>
</tr>
</table>

I valori, per la tipologia indicata, corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati dal mercato immobiliare, in uno stato normale, da leggere con la precisazione che si tratta di offerte e non di prezzi spuntati e che in sede di trattativa possono registrare ribassi in genere intorno al 10%.

Al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare della zona in esame, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in valutazione, si sono esaminati i prezzi di abitazioni desunti degli atti notarili,

stipulati nell'anno 2019 e nei primi mesi dell'anno 2020, depositati presso gli archivi dell'Agenzia, i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.4.1.

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

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

3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori "ordinari" di mercato e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.
Si procederà quindi alla valutazione del compendio immobiliare in parola utilizzando il metodo MCA (Market Comparison Approach).

3.4.1 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;

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

- ✓ 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 o 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 quattro 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.

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

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		REP. 2431/1912 NOTAIO VTBMCR74P52G190J
Prezzo (€):		107.200,00
Data dell'atto:		28/05/2019
Comune:		Cesano Maderno
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	VIA PODGORA
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	14
	Particella	19
	Subalterno	5
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

SUPERFICI		Valore OMI min	Valore OMI max	Valore centrale OMI
Appartamento (mq)	94	950,00 €	1.200,00 €	1.075,00 €
Box (mq)	12	650,00 €	950,00 €	800,00 €
		K= COEF. RAGGUAGLIO		0,7

Prezzo di compravendita	117.400,00 €
Prezzo unitario corrisposto in atto (prezzo CV/mq appartamento + K*mq box)	1.140,58 €

Prezzo solo appartamento	107.214,37 €	**in c.t.**	**107.200,00 €**
Prezzo solo box	10.185,63 €	in c.t.	10.200,00 €

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

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		REP. 24675/11878 NOTAIO LBSLSN56S64F839R
Prezzo (€):		114.400,00
Data dell'atto:		09/07/2019
Comune:		Cesano Maderno
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	VIA PODGORA
	Numero civico	57
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	14
	Particella	210
	Subalterno	2
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

SUPERFICI	
Appartamento (mq)	110
Ripostiglio (mq)	106

K= COEF. RAGGUAGLIO ACCESSORI INDIRETTI	0,25

Prezzo di compravendita	142.000,00 €
Prezzo unitario corrisposto in atto (prezzo CV/mq appartamento + K*mq ripostiglio)	1.040,29 €
Prezzo solo appartamento	114.432,23 €
Prezzo solo box	27.567,77 €

in c.t.	**114.400,00 €**
in c.t.	27.600,00 €

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

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		REP. 26949 / 14137 NOTAIO MLLVCN66S26F952C
Prezzo (€):		95.000,00
Data dell'atto:		29/10/2019
Comune:		Cesano Maderno
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	VICOLO TROMBA
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	1
	Particella	156
	Subalterno	
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Compravendita senza box

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

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		REP. 32235/24480 NOTAIO DRSGPP55C25F205R
Prezzo (€):		161.000,00
Data dell'atto:		23/12/2019
Comune:		Cesano Maderno
Zona OMI:		D1
Indirizzo	**Toponimo**	VIA PAOLO SARPI
	Numero civico	3
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	29
	Particella	305
	Subalterno	3
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

SUPERFICI	
Appartamento (mq)	120
Box (mq)	19

Valore OMI min	Valore OMI max	Valore centrale OMI
950,00 €	1.200,00 €	1.075,00 €
650,00 €	950,00 €	800,00 €

K= COEF. RAGGUAGLIO	0,7

Prezzo di compravendita	180.000,00 €
Prezzo unitario corrisposto in atto (prezzo CV/mq appartamento + K*mq box)	1.341,89 €
Prezzo solo appartamento	161.026,35 €
Prezzo solo box	18.973,65 €

in c.t.	**161.000,00 €**
in c.t.	19.000,00 €

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

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		REP. 3974/3483 NOTAIO BTTRRT84D14G273M
Prezzo (€):		180.200,00
Data dell'atto:		23/01/2020
Comune:		Cesano Maderno
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	VIA BAINSIZZA
	Numero civico	30
Dati catastali	**Sezione**	
	Foglio	34
	Particella	44
	Subalterno	804
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

SUPERFICI	
Appartamento (mq)	128
Box (mq)	25

Valore OMI min	Valore OMI max	Valore centrale OMI
1.300,00 €	1.500,00 €	1.400,00 €
750,00 €	1.100,00 €	925,00 €

K= COEF. RAGGUAGLIO	0,7

Prezzo di compravendita	203.500,00 €
Prezzo unitario corrisposto in atto (prezzo CV/mq appartamento + K*mq box)	1.408,13 €
Prezzo solo appartamento	180.240,70 €
Prezzo solo box	23.259,30 €

in c.t.	**180.200,00 €**
in c.t.	23.300,00 €

Si evidenzia che i valori di vendita dei comparabili sono esclusi i box secondo quanto dettagliato nelle tabelle.

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

- *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

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

- *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.
Si precisa che il cespite in valutazione risulta essere un fabbricato residenziale con caratteristiche di edilizia economica in avanzato stato di degrado e che necessita di un intervento di ristrutturazione radicale. Ricerche effettuate nella banca dati di quest'Ufficio volte ad individuare atti di compravendita di unità similari e con caratteristiche comparabili al bene in valutazione al fine di determinarne il relativo valore unitario hanno dato esito negativo. Quindi per l'applicazione del procedimento comparativo pluriparamentrico MCA sono stati presi a confronto unità immobiliare in stato normale con caratteristiche di edilizia di tipo economico.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_I = *comparables*)												IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi		REP. 2431/1912 NOTAIO VTBMCR74P52G190J		REP. 24675/11878 NOTAIO LBSLSN56S64F839R		REP. 26949 / 14137 NOTAIO MLLVCN66S26F952C		REP. 32235/24480 NOTAIO DRSGPP55C25F205R		REP. 3974/3483 NOTAIO BTTRRT84D14G273M					
	Prezzo o valore assunto (€)		107.200,00		114.400,00		95.000,00		161.000,00		180.200,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2019		2°/2019		2°/2019		2°/2019		1°/2020				1°/2020	
	Comune		Cesano Maderno		Cesano Maderno		Cesano Maderno		Cesano Maderno		Cesano Maderno				Cesano Maderno	
	Indirizzo	Toponimo	VIA PODGORA		VIA PODGORA		VICOLO TROMBA		VIA PAOLO SARPI		VIA BAINSIZZA				VIA PADOVA	
		Numero civico	15		57		6		3		30				41	
	Catastali	Sezione														
		Foglio	14		14		1		29		34				14	
		Part.lle	19		210		156		305		44				106	
		Subalterno	5		2		0		3		804				2-3	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1		D1		D1		D1		B1				D1	
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m²	950,00		950,00		950,00		950,00		1.300,00					
		Massimo €/m²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.500,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	950,00		950,00		950,00		950,00		1.300,00				950,00	
	1°/2020	Massimo €/m²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.500,00				1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	94,00	Superficie in m²	110,00	Superficie in m²	94,00	Superficie in m²	129,00	Superficie in m²	128,00			Superficie in m²	168,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale				Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile				Civile	
	Stato manutentivo dell'ulu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale				Scadente	
	Livello di piano dell'ulu		Primo		Rialzato		Terra		Primo		Terra				Terra	
	Orientamento prevalente dell'ulu		SE-SO		N		S		SE-SO		NE-NO				SE-SO	

- *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 cosi 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 2019 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'' pari ad €/mq 300,00 ottenuto dalla differenza tra Vmax stato Ottimo (€/mq 1.500,00) e Vmax stato normale (€/mq 1.200,00).
Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al I semestre 2019 in quanto i dati di riferimento all'attualità (II semestre 2019) al momento della stima non erano ancora disponibili.

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT			
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		D1	D1	D1	D1	B1		D1	
Prezzo rilevato (€)		107.200,00	114.400,00	95.000,00	161.000,00	180.200,00		V_{OMI} min. = €/m²	950,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2019	2°/2019	2°/2019	2°/2019	1°/2020		V_{OMI} max = €/m²	1.200,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.400,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	575,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparable) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	300,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.400,00		Epoca stima:	1°/2020
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.075,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		94	110	94	129	128		168	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.140,43	1.040,00	1.010,64	1.248,06	1.407,81		Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} min - C')	375,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.140,43	1.040,00	1.010,64	1.248,06	1.081,00		Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} max + C'')	1.500,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		107.200,00	114.400,00	95.000,00	161.000,00	138.367,86		p'c min = €	1.010,64
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	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

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.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	94,00	Superficie in m^2	110,00	Superficie in m^2	94,00	Superficie in m^2	129,00	Superficie in m^2	128,00			Superficie in m^2	168,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	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			Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00			Terra	3,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	SE-SO	3,00	N	0,00	S	4,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00			SE-SO	3,00

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

- *Tabella dei prezzi impliciti*

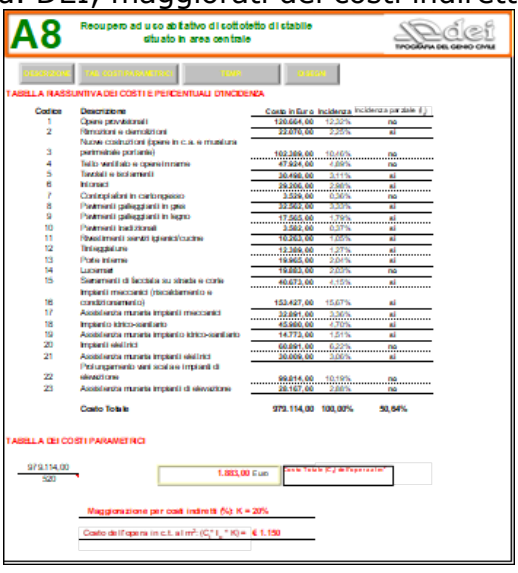
Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie 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.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.010,64	1.010,64	1.010,64	1.010,64	1.010,64
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	10.720,00	11.440,00	9.500,00	16.100,00	13.836,79
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	4,5%	4.824,00	5.148,00	4.275,00	7.245,00	6.226,55
c4	Stato manutentivo dell'ulu	Kc4XSts	€	575,00	96.600,00	96.600,00	96.600,00	96.600,00	96.600,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Kc5XPci	€	3,6%	3.859,20	4.118,40	3.420,00	5.796,00	4.981,24
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	1,7%	1.822,40	1.944,80	1.615,00	2.737,00	2.352,25

Destinazione d'uso abitazione

Per la valutazione dei coefficienti correttivi ci si riporta a quelli utilizzati per il residenziale e quindi: il valore unitario del coefficiente Kc4 è pari ad €/mq 575,00 (per tenere conto del passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo pari ad €/mq 1.150,00/2) è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, ed. DEI, maggiorati dei costi indiretti.



I prezzi marginali, che vanno a definire il coefficiente Kc5, sono stati determinati dalla Commissione provinciale appositamente costituita al fine di individuare i prezzi marginali per ciascuna delle caratteristiche in esame secondo le linee guida e procedure del progetto nazionale di "Ricerca e sviluppo – AHP prezzi impliciti"

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

- *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 "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta_{Pi}$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo		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	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata		74,00	74.787,23	58,00	58.617,02	74,00	74.787,23	39,00	39.414,89	40,00	40.425,53				
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'uiu		-1,00	-96.600,00	-1,00	-96.600,00	-1,00	-96.600,00	-1,00	-96.600,00	-1,00	-96.600,00				
c5	Livello di piano dell'uiu		-3,00	-11.577,60	-2,00	-8.236,80	0,00	0,00	-3,00	-17.388,00	0,00	0,00				
c6	Orientamento prevalente dell'uiu		0,00	0,00	3,00	5.834,40	-1,00	-1.615,00	0,00	0,00	2,00	4.704,51				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$			-33.390,37		-40.385,38		-23.427,77		-74.573,11		-51.469,96				
	P'_C			107.200,00		114.400,00		95.000,00		161.000,00		138.367,86				
	$P'_C + \sum \Delta P_i$			73.809,63		74.014,62		71.572,23		86.426,89		86.897,90				
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$			439,34		440,56		426,03		514,45		517,25			prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	467,52
	Δ_{medio}%			-6,03%		-5,77%		-8,87%		10,04%		10,64%			% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato		Valore 1^ sintesi (€)	78.543,36
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$			439,34		440,56		426,03								
	Δ_{medio}%			0,93%		1,21%		-2,13%							prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	435,31
	Esito 2^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato		Valore 2^ sintesi (€)	73.132,08

Dunque dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject pari ad € 73.132,08 in cifra tonda 73.000.000,00 corrispondente ad un valore unitario in c.t pari ad €/mq 435,00.

Conclusioni

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel comune di Cesano Maderno e catastalmente censito nello stesso comune con il foglio 14 particella 106 e subalterni 2 e 3, lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione del bene tramite asta pubblica da parte della proprietà, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

La valutazione in oggetto ha tenuto conto dell'attuale stato occupazionale degli immobili, della destinazione urbanistica, dello stato manutentivo complessivo delle unità immobiliari rilevato attraverso sopralluogo esterno effettuato da un tecnico incaricato della scrivente Agenzia in data 10/04/2019. Successivamente in data 05 novembre 2019 il tecnico incaricato si è recato presso gli Uffici comunali di Cesano Maderno per effettuare la ricognizione dei beni effettivamente da valutare ed ha esaminato, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, la documentazione necessaria per espletarne ogni singola valutazione. Per la conoscenza dello stato dei luoghi, sono state utilizzate le informazioni comunicate dal committente non essendo stato possibile eseguirne il sopralluogo interno.

Sulla base di tali dati e con riferimento agli schemi di calcolo allegati, quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame di proprietà dell'Amministrazione richiedente possa configurarsi in **€ 73.000,00 (settantatremila/00 euro)**.

Milano,

IL CAPO AREA SERVIZI ESTIMATIVI E OMI

IL DIRETTORE

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

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