

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE UNITA' IMMOBILIARI

complesso residenziale denominato

"RESIDENZA PRESTIGE 1"

ubicato in

OGGIONA CON SANTO STEFANO

Via Torino nn. 2/a-b-c-d-e



Data: 01/12/2023

1 SOMMARIO

1 Incarico.....	3
3 Assunzioni e Limiti.....	6
3.1 Catastale.....	6
3.2 Estratti di mappa:.....	6
3.3 Visure catastali:.....	6
3.4 Planimetrie catastali:.....	6
Urbanistica ed Edilizia.....	7
Legale.....	8
3.5 Atti di provenienza:.....	8
3.6 Sopralluogo.....	9
Generali.....	9
Dichiarazione di Conformità.....	9
3.7 Certificazioni:.....	9
4 Metodo di Stima.....	10
5 Comparabili.....	11
5.1 Campione dei dati immobiliari.....	11
6 Calcolo del valore di mercato.....	14

1 INCARICO

Il sottoscritto geometra Marco Ferrea nato a Milano (MI) il 25/11/1967, con studio in Via Duomo n. 12, Biella (BI), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di Biella al n° 890, con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

ricerca del più probabile valore di mercato allo scopo di conoscere il più probabile prezzo di vendita delle **unità immobiliari (u.i.i.) facenti parte del complesso residenziale denominato "RESIDENZA PRESTIGE 1"** nello stato di fatto in cui versano, conferitomi dal TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare - Giudice Delegato dott. Carmelo BARBIERI in data 26/09/2023 a seguito della richiesta dal dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta Building Segno Construction and Projects srl c.f. (05783040966) - di seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - in qualità di proprietaria, in relazione agli immobile descritti nel capitolo "Oggetto di stima", attualmente intestati alla ditta di seguito specificata.

- "BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.r.l." con sede in Milano via Fatebenefratelli n. 16
Partita IVA: 05783040966 proprietaria per intero

2 OGGETTO DI STIMA

In complesso residenziale composto da una palazzina su quattro livelli (interrato, terra, primo e secondo), composta da tredici appartamenti con accessori, tredici box - autorimesse, quattordici cantine ed undici posti auto scoperti, ubicato nel Comune di Oggiona Con Santo Stefano (MI) via Torino n. 2-2/A-2/B-2/C-2/D-2/E-2/F, e censito al Catasto dei Terreni del comune di Lonate Ceppino al Foglio Logico 9 particella 4245 come ENTE URBANO di 1120 m², si tratta di valutare le unità residue rimaste in capo alla società, ossia di 7 (sette) appartamenti, 7 (sette) autorimesse, 8 (cantine), 6 (sei) posti auto scoperti, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) nel modo seguente:

Unità ad uso posti auto:

- 1) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 4 (quattro) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 15 – R.C. Euro 19,37 (diciannove virgola trentasette);
- 2) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 5 (cinque) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 12 – R.C. Euro 15,49 (quindici virgola quarantanove);
- 3) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 7 (sette) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 13 – R.C. Euro 16,78 (sedici virgola settantotto);
- 4) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 8 (otto) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 12 – R.C. Euro 15,49 (quindici virgola quarantanove);
- 5) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 10 (dieci) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 13 – R.C. Euro 16,78 (sedici virgola settantotto);

6) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 11 (undici) - Via Torino - PT - Cat. C/6 - Cl. 4 - Mq. 13 – R.C. Euro 16,78 (sedici virgola settantotto);

Unità ad uso autorimessa:

7) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 14 (quattordici) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 13 – R.C. Euro 38,27 (trentotto virgola ventisette);

8) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 15 (quindici) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 29 – R.C. Euro 85,37 (ottantacinque virgola trentasette);

9) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 16 (sedici) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 29 – R.C. Euro 85,37 (ottantacinque virgola trentasette);

10) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 17 (diciasette) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 26 – R.C. Euro 76,54 (settantasei virgola cinquantaquattro);

11) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 18 (diciotto) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 14 – R.C. Euro 41,21 (quarantuno virgola ventuno);

12) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 23 (ventitre) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 13 – R.C. Euro 38,27 (trentotto virgola ventisette);

13) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 25 (venticinque) - Via Torino - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 9 - Mq. 15 – R.C. Euro 44,16 (quarantaquattro virgola sedici);

Unità ad uso cantina:

14) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 27 (ventisette) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 – R.C. Euro 4,96 (quattro virgola novantasei);

15) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 29 (ventinove) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 4 – R.C. Euro 6,61 (sei virgola sessantauno);

16) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 30 (trenta) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 6 – R.C. Euro 9,92 (nove virgola novantadue);

17) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 31 (trentauno) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 – R.C. Euro 4,96 (quattro virgola novantasei);

18) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 35 (trentacinque) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 6 – R.C. Euro 9,92 (nove virgola novantadue);

19) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 36 (trentacinque) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 4 – R.C. Euro 6,61 (sei virgola sessantauno);

20) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 37 (trentasette) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 – R.C. Euro 4,96 (quattro virgola novantasei);

21) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 38 (trentotto) - Via Torino - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 – R.C. Euro 4,96 (quattro virgola novantasei);

Unità ad uso abitazione:

22) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 41 (quarantauno) - Via Torino - PT - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 – R.C. Euro 330,53 (trecentotrenta virgola cinquantatre);

23) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 44 (quarantaquattro) - Via Torino - PT - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 – R.C. Euro 330,53 (trecentotrenta virgola cinquantatre);

24) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 46 (quarantasei) - Via Torino - P 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4,5 – R.C. Euro 371,85 (trecentosettantuno virgola ottantacinque);

25) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 48 (quarantotto) - Via Torino - P 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 3 – R.C. Euro 247,90 (duecentoquarantasette virgola novanta);

26) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 50 (cinquanta) - Via Torino - PT - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 – R.C. Euro 330,53 (trecentotrenta virgola cinquantatre);

27) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 51 (cinquantuno) - Via Torino - PT - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 – R.C. Euro 330,53 (trecentotrenta virgola cinquantatre);

28) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4245 (quattromiladuecentoquarantacinque)- sub. 503 (cinquecentotre) - Via Torino - PT - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 – R.C. Euro 330,53 (trecentotrenta virgola cinquantatre);

Il complesso è stato completato in data 12 dicembre 2009 come da comunicazione di fine lavori e domanda di agibilità presentata in data 12 dicembre 2009 prot. 10272 e da allora le unità immobiliari non hanno subito modifiche.

- Ogni unità dispone inoltre di una proporzionale quota di comproprietà su gli enti e spazi comuni dell'intero complesso residenziale, (come da ultima tabella millesimale che si trova allegata sotto la lettera "B" dell'atto notaio NESSI Christian del 25 maggio 2010 rep. n. 38.813/13,969), (vedi allegato E.1) spazi censiti al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) nel modo seguente:

- Foglio 6 mappale 4245 subalterno 1 che identifica beni non censibili comuni (B.C.N.C.) a tutti i subalterni (ingressi carrai e pedonali, rampa di accesso al piano interrato e corsello coperto, scale di accesso ai piani PS1, PT e P1, corridoi comune al piano PS1, locale tecnico caldaia e accumulatore, quadro contatori enel, gas e acqua).

3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

3.1 Catastale

3.2 Estratti di mappa:

- stralcio catastale (c.t.) dell'area Foglio (Fg.) Logico 9 (allegato B.1);

3.3 Visure catastali:

- Visura storica catasto terreni (c.t.) del Fg. Logico 9 mappale 4245 (allegato B.2);
- Visura storica c.t. del Fg. Logico 9 mappale 4052, (dalla costituzione alla soppressione che ha dato origine al mppale 4245), (allegato B.3);
- Visura attuale immobili censiti sia al catasto dei terreni che dei fabbricati (c.t. e c.e.u.) in capo alla ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. nel comune di Oggiona Con Santo Stefano, (allegato B.4);
- Visura storica catasto dei fabbricati (c.e.u.) del Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 41, presa come unità di riferimento per la cronistoria delle variazioni avvenute sulle unità in possesso della ditta dal censimento al c.e.u. ad oggi, (allegato B.5);
- Visura storica catasto dei fabbricati (c.e.u.) del Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 503, (allegato B.6);
- Visura storica catasto dei fabbricati (c.e.u.) del Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 49 (unità soppressa), (allegato B.7);

3.4 Planimetrie catastali:

- Elaborato planimetrico illustrante il numero e la posizione delle unità immobiliari (subalterni) assegnate al complesso edilizio – l'elaborato planimetrico allegato è l'ultimo depositato a catasto ed è stato costituito con pratica Docfa protocollo n. VA0108959 in atti dal 20/04/2012 con il censimento di tutte le unità e non è stato più variato da allora in quanto non sono avvenute variazioni che ne determinassero la sostituzione (allegato B.8);
- Elenco subalterni assegnati con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al punto precedente che riporta per ogni subalterno la categoria catastale dell'unità (allegato B.9);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 4 (allegato B.10);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 5 (allegato B.31);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 7 (allegato B.32);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 8 (allegato B.33);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 10 (allegato B.34);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 11 (allegato B.35);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 14 (allegato B.36);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 15 (allegato B.37);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 16 (allegato B.38);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 17 (allegato B.39);

- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 18 (allegato B.40);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 23 (allegato B.41);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 25 (allegato B.42);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 27 (allegato B.43);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 29 (allegato B.44);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 30 (allegato B.45);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 31 (allegato B.46);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 35 (allegato B.47);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 36 (allegato B.48);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 37 (allegato B.49);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 38 (allegato B.50);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 41 (allegato B.51);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 44 (allegato B.52);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 46 (allegato B.53);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 48 (allegato B.54);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 50 (allegato B.55);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 51 (allegato B.56);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4245 sub. 503 (allegato B.57);

○ Urbanistica ed Edilizia

- Il sottoscritto ha eseguito sopralluogo in data 28/11/2023 ma non ha eseguito alcun rilievo dei locali e nemmeno la verifica di corrispondenza tra gli elaborati depositati e lo stato di fatto dell'immobile e tuttavia si rammenta quanto segue:

“Le modeste difformità della geometria interna delle unità immobiliari, prive di rilevanza ai fini catastali e dimensionali dei locali e che non influiscono sulle caratteristiche igieniche sanitarie dell'alloggio non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientrano nelle tolleranze costruttive elencate ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi nel caso le unità sono da considerarsi urbanisticamente conformi”.
- Il complesso residenziale, di cui fanno parte le unità oggetto del presente atto, è stato edificato in forza della denuncia di inizio attività e successive varianti citate di seguito:
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Pratica Edilizia (P.E.) n. 21/2008, prot. n. 3545 presentata in data 11 aprile 2008 (allegato C.1 - prima pagina che riporta data e prot. Comune) ;
 - La D.I.A. è stata presentata a nome della ditta NOAW SRL (proprietaria del lotto sul quale è stato edificato il complesso sino al 31/07/2008) e volturata in capo alla società Building Segno Construction and Projects s.r.l. a seguito di richiesta di voltura presentata in data 1 agosto 2008.
 - Denuncia opere in cemento armato depositata presso il comune di Oggiona Con Santo Stefano in data 01/08/2008 al prot. 7035 depositata con il n. 8/08 in data 04/08/2008, (allegato C.2 - prima pagina che riporta data e prot. Comune);
 - Pratica D.I.A. in variante n. 68/2008, prot. n. 9348 presentata in data 23 ottobre 2008 per la sopraelevazione di parte del complesso (allegato C.3 - prima pagina che riporta data e prot. Comune);
 - Pratica D.I.A. in variante n. 03/2010, prot. 799 presentata in data 27 gennaio 2010 per la modifica ed il

completamento di parte di recinzioni ed ingressi, (allegato C.4 - prima pagina che riporta data e prot. Comune);

- che in data 7 agosto 2009 è stata presentata al Comune di Oggiona con Santo Stefano la denuncia di inizio attività in variante alle citate denunce di inizio attività in data 11 aprile 2008 n. 3545/08 ed in data 23 ottobre 2008, per ampliamento e/o trasformazione di fabbricato;
- che in data 12 dicembre 2009 prot. 10272 è stata presentata al Comune di Oggiona Con Santo Stefano richiesta del certificato di agibilità, il tutto corredato dalle dichiarazioni obbligatorie (isolamento, rispetto delle opere ai progetti presentati, certificazioni impianti, certificazioni energetiche, ecc.) depositate presso il Comune di Oggiona Con Santo Stefano nella medesima data e che detta agibilità, deve ritenersi attestata per il decorso dei termini di legge, senza alcun diniego da parte del Comune di Oggiona Con Santo Stefano (Allegato C.5);
- Il sottoscritto ha presentato Domanda di accesso ai documenti amministrativi per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia del complesso tramite lo sportello telematico del Comune di Oggiona Con Santo Stefano in data 19/10/2023 acquisita nella medesima data dall'ufficio protocollo del comune di Oggiona Con Santo Stefano e successivo accesso in front-office presso gli uffici del comune in data 03/11/2023 e non risulta presentate altre pratiche per la legittimazione del complesso edilizio.
- Condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato dagli atti di compravendita e relativi allegati (planimetrie catastali, A.P.E) e da altre informazioni ricevute presso terzi alcune indicazioni fornite per i comparabili come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo nonché periodo di costruzione ed eventuale anno di ristrutturazione;

○ Legale

- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

3.5 Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto in data 31/07/2008 Pubblico ufficiale notaio NESSI Christian Sede MOZZATE (CO) Repertorio nn. 28306/10848, registrato a COMO il 07/08/2008 al n. 11288 serie 1T trascritto presso la conservatoria di MILANO2 in data 13/08/2008 ai nn. 62630/110466, la particella 4052 del Foglio Logico 9 C.T. è stata acquistata dalla ditta **BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.** con sede sociale in Villa Cortese (allegato A.1) ;

N.B.: La particella distinta al **Foglio 9 particella 4052** è stata soppressa in data 15/07/2009 in seguito alla presentazione di Tipo Mappale Pratica n. VA0226850 in atti dal 15/07/2009 (n. 226850.1/2009) che ha dato origine alla particella 4245 censita al Catasto dei Terreni come ENTE URBANO della superficie di 1120 m² ed al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) con le unità elencate precedentemente oggetto della presente perizia censite a seguito della presentazione di pratica DOCFA n. VA0368723 in atti dal 19/11/2009 e successiva Pratica di variazione n. VA0077933 in atti dal 11/03/2010.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto del 18/06/2013 nn. 42051/18388 rep. Dr. Christian NESSI notaio in Mozzate (CO), registrato a Como il 3 luglio 2013 al n. 6204 e trascritto presso la conservatoria di Varese in data 17/07/2013 ai nn. 10698/7504 passa in carico alla ditta **BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.** con sede in Milano (MI) (CF 05783040966) – verbale assemblea per deliberare sul seguente: ORDINE DEL GIORNO: 1) *Trasferimento della sede sociale da Villa Cortese (MI), Via Gozzano n. 1 a Milano (MI), Via Lovanio n. 5.* 2) *Adeguamento dello statuto sociale.*

3.6 Sopralluogo

- tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale, nel caso specifico il confronto è stato eseguito senza l'ausilio di elaborati grafici di progetto, in quanto non al momento disponibili;

○ Generali

- Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni quali eventuali ripostigli sottoscala, sottotetti e altri.
- che l'indice della variazione dei prezzi è stato desunto dall'OMI sulla base della variazione dei prezzi medi tra il primo semestre 2023 ed il secondo trimestre degli anni 2011 e 2009;

○ Dichiarazione di Conformità

- la versione dei fatti presentata nel presente Rapporto di Valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;

3.7 Certificazioni:

- Il complesso residenziale, di cui sono parte gli immobili in oggetto, è assoggettato alle norme giuridiche del Condominio di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile;
- il Regolamento di Condominio, composto da 35 (trentacinque) articoli che, unitamente alla tabella millesimale, si trova allegato sotto la lettera "B"- all'atto notaio NESSI Christian del 25 maggio 2010 n. 33813/13969 di rep., registrato a Como il 31 dicembre 2010 al n. 5899 serie 1T e trascritto a MILANO2 in data 01 giugno 2010 ai n.ri 68555/40817 (compravendita) ed ai n.ri 68555/40816 (costituzione di diritti reali a titolo gratuito), (vedi allegato B.22).

4 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *“il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato o reddito di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (Subject) ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi o redditi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

5 COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

5.1 Campione dei dati immobiliari

Trattandosi di un complesso edilizio pluripiano di recente formazione sono stati recuperati tutti gli atti delle compravendite che hanno interessato le unità immobiliari del fabbricato, in quanto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono sicuramente quelle offrono il miglior confronto possibile, riducendo drasticamente l'errore originato dalle interpretazioni soggettive del valutatore:

Le compravendite che hanno interessato il complesso residenziale sono state le seguenti:

A. Rogito notaio Christian NESSI del 19/04/2012 rep. 39186 registrato a Como in data 27/04/2012 al n. 4136 serie 1T e trascritto a MILANO2 in data 30/04/2012 ai nn. 43321/29316 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/D, al piano terra dello stabile costruito nel 2010 (ultimato nov. 2009) identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 13 con una superficie di mq 15,00 (misurata in SEL), di CANTINA identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 28 con una superficie di mq 3,00 (misurata in SEL) e di POSTO AUTO SCOPERTO identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 6 con una superficie di mq 12,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 137.600,00 € (vedi allegato B.24);

B. Rogito notaio Christian NESSI del 25/05/2010 rep. 33813 registrato a Como in data 31/05/2010 al n. 5899 serie 1T e trascritto a MILANO2 in data 01/06/2010 ai nn. 68555/40816 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C, al piano terra dello stabile costruito nel 2010 (ultimato nov. 2009) identificato al N.C.E.U. Fig. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fig. 6 mapp. 4245 sub. 22 con una superficie di mq 22,00 (misurata in SEL), di CANTINA identificata al N.C.E.U. Fig. 6 mapp. 4245 sub. 33 con una superficie di mq 3,00 (misurata in SEL) e di POSTO AUTO SCOPERTO identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 9 con una superficie di mq 12,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 156.000,00 € (vedi allegato B.22);

C. Rogito notaio Christian NESSI del 01/12/2009 rep. 32329 registrato a Como in data 14/12/2009 al n. 898 serie 1T trascritto a MILANO2 in data 15/12/2009 ai nn. 169793/107453 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 (ultimato nov. 2009) identificato al N.C.E.U. al Fig. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fig. 6 mapp. 4245 sub. 19 con una superficie di mq 15,00 (misurata in SEL), di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fig. 6 mapp. 4245 sub. 34 con una superficie di mq 4,00 (misurata in SEL) e di POSTO AUTO SCOPERTO identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 3 con una superficie di mq 15,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 154.000,00 €;

N.B.: La vendita di cui sopra includeva anche le unità ad uso ALLOGGIO (sub. 40), uso AUTORIMESSA (sub. 21), uso CANTINA (sub. 26) e POSTO AUTO SCOPERTO (sub. 2)

Il valore è stato desunto scompuntando dal prezzo complessivo l'incidenza delle altre unità utilizzando i millesimi delle unità oggetto di vendita.

(vedi allegato B.20);

D. Rogito notaio Flaviano ATZORI del 10/04/2018 rep. 8505 trascritto a MILANO2 in data 16/04/2018 ai nn. 48698/32481 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA) al piano n 2 dello stabile costruito nel 2010 (ultimato nov. 2009) identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4245 sub. 502 con una superficie di mq 122,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. al Fg. 6 mapp. 4245 sub. 24 con una superficie di mq 31,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4245 sub. 39 con una superficie di mq 6,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 121.500,00 € (vedi allegato B.28);

E. Rogito notaio Christian NESSI del 14/05/2019 rep. 57334/27321 trascritto a MILANO2 in data 17/05/2019 ai nn. 62554/40924 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA) al piano terra dello stabile costruito nel 2010 (ultimato nov. 2009) identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4245 sub. 45 con una superficie di mq 67,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4245 sub. 20 con una superficie di mq 15,00 (misurata in SEL), di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4245 sub. 32 con una superficie di mq 4,00 (misurata in SEL) e di POSTO AUTO SCOPERTO identificato al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 mapp. 4245 sub. 12 con una superficie di mq 13,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 115.000,00 € (vedi allegato B.29);

Di tutte le compravendite sopra elencate solo le prime tre si sono dimostrate funzionali ad essere utilizzate come COMPARABILI, ossia come immobili idonei al confronto.

Il metodo di confronto prevede al termine della valutazione una *VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA*, e solo due hanno rispettato tale verifica.

Come riportato al punto "5.3" dei rapporti di valutazione delle unità (vedi Allegati "G.1" "G.2" "G.3" "G.4" "G.5" "G.6" "G.7"), in dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o posta nelle immediate vicinanze del 5% .

I *comparabili* costituiti dalle unità di cui al punto "D" ed "E", sono stati scartati poiché la *divergenza percentuale assoluta (d%)* che tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo portava ad un valore decisamente superiore al 5% (oltre 30%) a causa dell'importi eccessivamente bassi assegnati, ed anche utilizzando le sole unità di cui alle vendite "D" ed "E" il valore della *divergenza percentuale assoluta (d%)* assumeva dei valori spropositati a dimostrazione che i prezzi delle due compravendite non erano congrui nemmeno tra di loro

Per comodità di lettura della perizia, i rapporti di Valutazione delle varie unità (specificate nei rispettivi allegati) vengono allegati a parte con le seguenti :

- ALLEGATO "G.1" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 41;
- ALLEGATO "G.2" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 44;
- ALLEGATO "G.3" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 46;
- ALLEGATO "G.4" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 48;
- ALLEGATO "G.5" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 50;
- ALLEGATO "G.6" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 51;
- ALLEGATO "G.7" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4245 sub. 503;

Di seguito si riporta tabella riassuntiva che riporta i valori di tutte le unità del complesso immobiliare

6 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Dopo aver ottenuto il valore degli alloggi tramite il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach – MCA), tramite i relativi prezzi marginali ricavati dai rapporti di valutazione delle unità principali ho ricavato il valore delle unità secondarie (AUTORIMESSE e CANTINE).

Tutte le Autorimesse e Cantine sono poste al piano interrato e sono raggiungibili tramite i corridoi comuni coperti e scoperti del complesso ed hanno tutte le medesime caratteristiche:

descrizione Autorimesse:

- portone in ferro zincato;
- muri perimetrali realizzati in conglomerato cementizio armato dello spessore di cm. 25/30;
- pavimento in cemento liscio;

descrizione Cantine:

- porte di accesso in ferro zincato;
- muri perimetrali realizzati in conglomerato cementizio armato dello spessore di cm. 25/30 e divisori in blocchetti di cls;
- aerazione con bocche di lupo e serramento in legno;
- pavimento in cemento liscio;

Infine

il valore del prezzo unitario del posto auto (c/6 cl. 5) e' stato ricavato moltiplicando il prezzo medio delle unità ad uso autorimessa per il relativo rapporto mercantile scelto pari a 0,45

Tutti i posti auto sono pavimentati con autobloccanti e e bordure a filo strada in cemento.

Di seguito si riporta tabella riassuntiva che riporta i valori di tutte le unità del complesso immobiliare

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 01/12/2023

Geometra
Marco Ferrea



VALORI UNITA' IMMOBILIARI

COMPLESSO "RESIDENCE PRESTIGE 1"
TABELLA RIEPILOGATIVA

N.B.: I VALORI DEI PREZZI UNITARI DEI C/6 Classe 4 (POSTO AUTO) DEI C/2 (CANTINE) E DEI C/6 Classe 9 (AUTORIMESSE) SONO STATI RICAVATI DAI RELATIVI PREZZI MARGINALI RICAVATI DAI RAPPORTI DI VALUTAZIONE DELLE UNITA' PRINCIPALI AD USO ABITAZIONE (A/2)
LA DATA DI FINE LOCAZIONE SI RIFERISCE ALLA PRIMA SCADENZA (ALLE SUCCESSIVE SOLO NEL CASO DI TERMINE SCADUTO)

N. Id.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.	Fine Loc.
1	6	4245	4	C/6	4	15	15	19,37	643,03	9645,45	€ 9.500	libero		
2	6	4245	5	C/6	4	12	12	15,49	643,03	7716,36	€ 8.000	libero		
3	6	4245	7	C/6	4	13	13	16,78	643,03	8359,39	€ 8.500	libero		
4	6	4245	8	C/6	4	12	12	15,49	643,03	7716,36	€ 8.000	libero		
5	6	4245	10	C/6	4	13	13	16,78	643,03	8359,39	€ 8.500	libero		
6	6	4245	11	C/6	4	13	13	16,78	643,03	8359,39	€ 8.500	libero		
7	6	4245	14	C/6	9	13	16	38,27	1102,34	17637,44	€ 17.500	SESSA A.	01/06/2022	31/05/2026

Complesso "RESIDENCE PRESTIGE 1" OGGIONA CON SANTO STEFANO

N. Id.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.	Fine Loc.
8	6	4245	15	C/6	9	29	32	85,37	1102,34	35274,88	€ 35.000	libero		
9	6	4245	16	C/6	9	29	31	85,37	1102,34	34172,54	€ 34.000	libero		
10	6	4245	17	C/6	9	26	27	76,54	1102,34	29763,18	€ 30.000	libero		
11	6	4245	18	C/6	9	14	15	41,21	1102,34	16535,1	€ 16.500	DODA	01/03/2022	28/02/2026
12	6	4245	23	C/6	9	13	14	38,27	1102,34	15432,76	€ 15.500	SESSA Sonia	01/10/2021	30/09/2025
13	6	4245	25	C/6	9	15	16	44,16	1102,34	17637,44	€ 17.500	CORTI	01/06/2022	31/05/2026
14	6	4245	27	C/2	8	3	3	4,96	459,31	1377,93	€ 1.500	libero		
15	6	4245	29	C/2	8	4	5	6,61	459,31	2296,55	€ 2.000	libero		
16	6	4245	30	C/2	8	6	8	9,92	459,31	3674,48	€ 3.500	libero		
17	6	4245	31	C/2	8	3	4	4,96	459,31	1837,24	€ 2.000	DODA	01/03/2022	28/02/2026
18	6	4245	35	C/2	8	6	8	9,92	459,31	3674,48	€ 3.500	SESSA A.	01/06/2022	31/05/2026
19	6	4245	36	C/2	8	4	5	6,61	459,31	2296,55	€ 2.000	SESSA Sonia	01/10/2021	30/09/2025
20	6	4245	37	C/2	8	3	3	4,96	459,31	1377,93	€ 1.500	CORTI	01/06/2022	31/05/2026
21	6	4245	38	C/2	8	3	3	4,96	459,31	1377,93	€ 1.500	SESSA A.	01/06/2022	31/05/2026

Complesso "RESIDENCE PRESTIGE 1" OGGIONA CON SANTO STEFANO

N. Id.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.	Fine Loc.
22	6	4245	41	A/2	4	4	74	330,53	Vedi Allegato "G1"	€ 135.000	libero			
23	6	4245	44	A/2	4	4	72	330,53	Vedi Allegato "G2"	€ 122.000	CORTI	01/06/2022	31/05/2026	
24	6	4245	46	A/2	4	4,5	67	371,85	Vedi Allegato "G3"	€ 107.000	libero			
25	6	4245	48	A/2	4	3	55	247,9	Vedi Allegato "G4"	€ 84.000	SESSA A.	01/06/2022	31/05/2026	
26	6	4245	50	A/2	4	4	72	330,53	Vedi Allegato "G5"	€ 115.000	DODA	01/03/2022	28/02/2026	
27	6	4245	51	A/2	4	4	63	330,53	Vedi Allegato "G6"	€ 100.000	libero			
28	6	4245	503	A/2	4	4	60	330,53	Vedi Allegato "G7"	€ 94.000	SESSA Sonia	01/10/2021	30/09/2025	

RIEPILOGO

UNITA' DAL N° 1 AL 6 COMPRESO	POSTI AUTO	VALORE COMPLESSIVO =	€ 51.000
UNITA' DAL N° 7 AL 13 COMPRESO	AUTORIMESSE	VALORE COMPLESSIVO =	€ 166.000
UNITA' DAL N° 14 AL 21 COMPRESO	CANTINE	VALORE COMPLESSIVO =	€ 17.500
UNITA' DAL N° 22 AL 28 COMPRESO	ALLOGGI	VALORE COMPLESSIVO =	€ 757.000
TOTALE			€ 991.500

ALLEGATO “G.1”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 41

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/E al piano Terreno dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 41 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 74, nonchè una superficie principale di mq 65,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie coperta di mq 6,00, superficie aree scoperte di mq 117.0. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

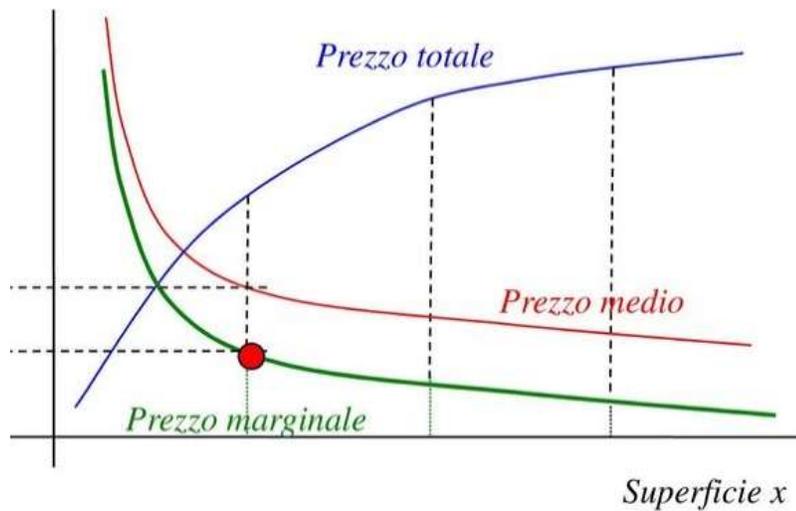
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	65,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	105,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	6,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p \text{ DAT} = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $- (-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (I):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (I), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + I$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n};$
- B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n};$
- C. $-0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 154.000,00 = -1.555,56 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:



$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>p</i> DATA [€/mese]	114,67	130,00	128,33
<i>p</i> SUP [€/mq]	1.837,24	1.837,24	1.837,24
<i>p</i> BOX [€/mq]	1.102,34	1.102,34	1.102,34
<i>p</i> SAE [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> BAL [€/mq]	551,17	551,17	551,17
<i>p</i> CAN [€/mq]	459,31	459,31	459,31
<i>p</i> SC [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> POR [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> PAS [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> LIV [€/n]	-1.376,00	-1.560,00	-1.555,56
<i>p</i> SER [€/n]	5.666,67	5.666,67	5.666,67
<i>p</i> MAN [€/anno]	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	25.721,34	16.535,15	3.674,48
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	12.952,53	11.023,43	28.936,51
BAL [€]	0,00	0,00	-4.547,17
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-633,85	358,26	1.653,51
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	0,00	0,00	1.555,56
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	134.071,88	138.329,71	131.836,80
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

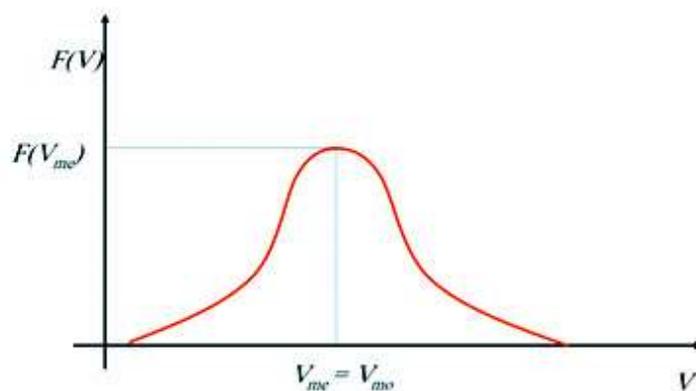
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 4,92\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

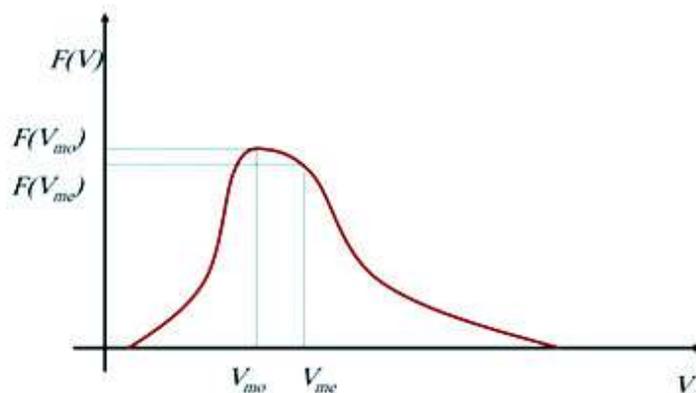
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 134.746,13$$

Arrotondabile ad € 135.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.2”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 44

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16

1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 44) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/B al piano Terreno dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 44 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 72, nonchè una superficie principale di mq 64,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie coperta di mq 6,00, superficie aree scoperte di mq 66.0. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 03/11/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 19/04/2012 al prezzo di 137.600,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/d , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Aree Scoperte di mq 58,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 8,30, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

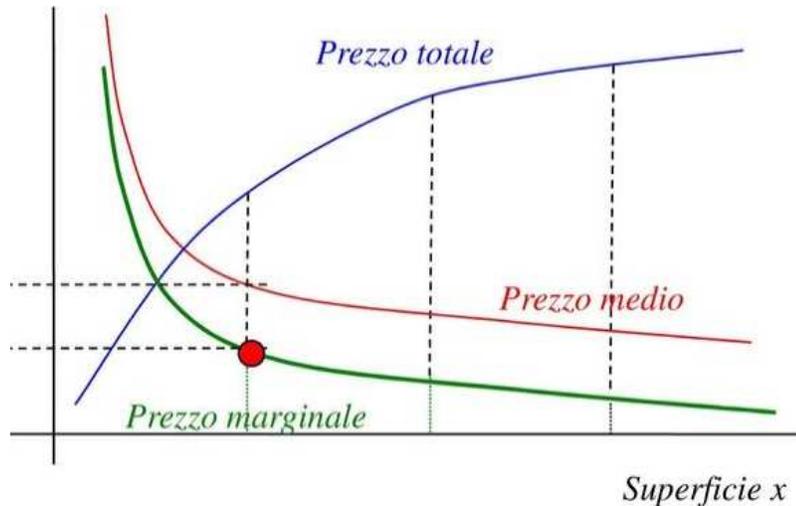
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	64,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	66,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	6,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p_{DAT} = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (I):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (I), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + I$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n}$;
- B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n}$;
- C. $-0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 154.000,00 = -1.555,56 \text{ €/n}$;

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
p_{DATA} [€/mese]	114,67	130,00	128,33
p_{SUP} [€/mq]	1.837,24	1.837,24	1.837,24
p_{BOX} [€/mq]	1.102,34	1.102,34	1.102,34
p_{SAE} [€/mq]	275,59	275,59	275,59
p_{BAL} [€/mq]	551,17	551,17	551,17
p_{CAN} [€/mq]	459,31	459,31	459,31
p_{SC} [€/mq]	275,59	275,59	275,59
p_{POR} [€/mq]	643,03	643,03	643,03
p_{PAS} [€/mq]	643,03	643,03	643,03
p_{LIV} [€/n]	-1.376,00	-1.560,00	-1.555,56
p_{SER} [€/n]	5.666,67	5.666,67	5.666,67
p_{MAN} [€/anno]	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($p_{SUP}_i = p_i \cdot p_{SUP}$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	23.884,10	14.697,91	1.837,24
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	2.204,69	275,59	18.188,66
BAL [€]	0,00	0,00	-4.547,17
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-633,85	358,26	1.653,51
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	0,00	0,00	1.555,56
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	121.486,80	125.744,62	119.251,71

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

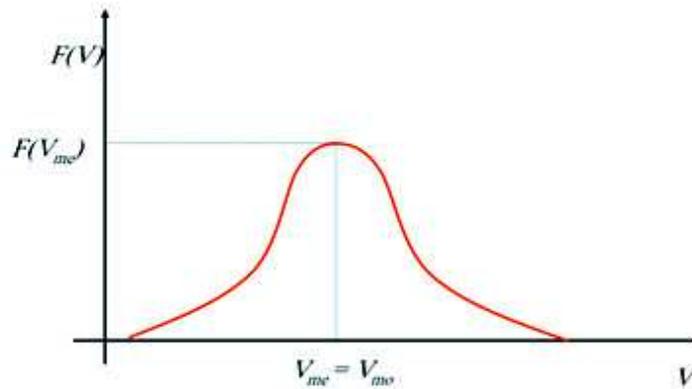
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 5,44\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o immediatamente prossima al 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

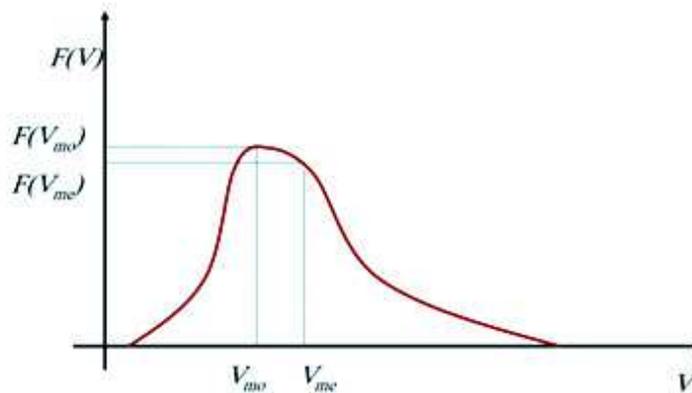
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 122.161,04$$

Arrotondabile ad € 122.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in locazione alla sig. CORTI Davide congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 25 ed alla cantine distinta al sub. 37, dalla data del 01/06/2014 per la durata di anni 4 (quattro) ed ulteriormente prorogato fino alla prossima scadenza del 31/05/2026, fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.3”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 46

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/E al piano Primo dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 46 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 67, nonchè una superficie principale di mq 62,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie balcone di mq 18,30. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



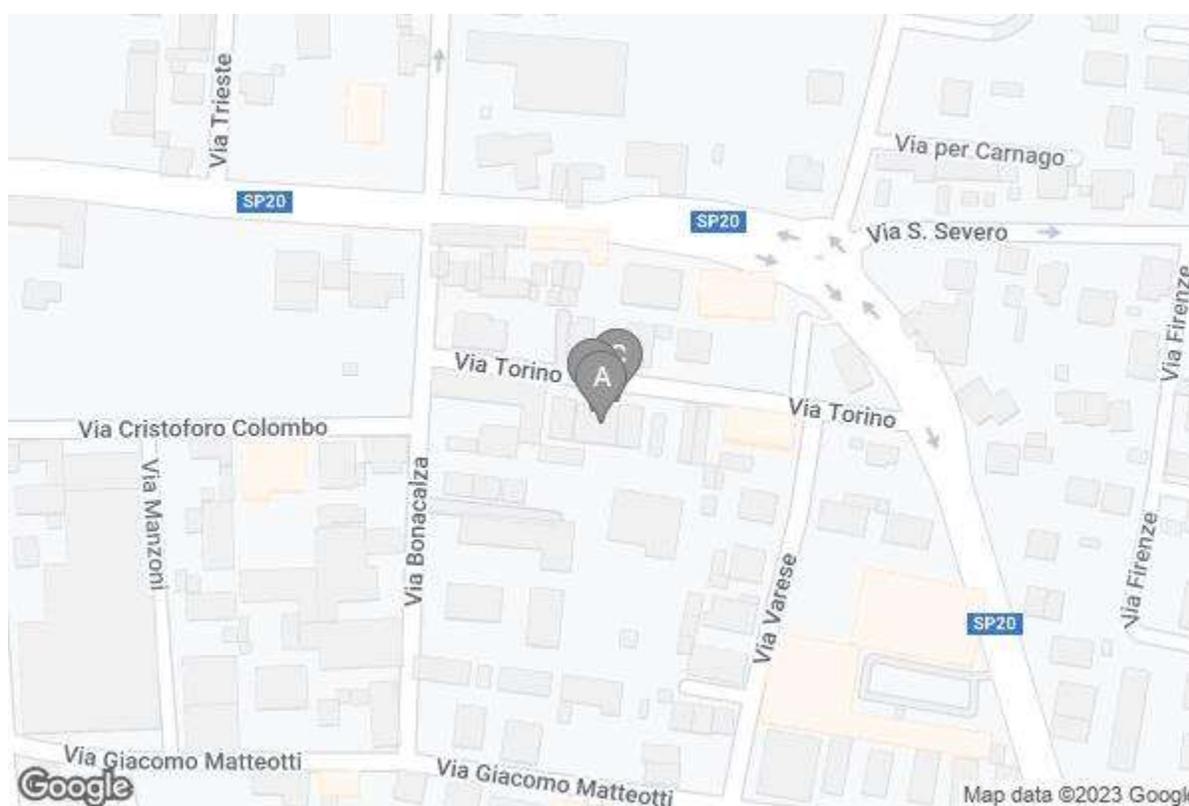
4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 03/11/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 19/04/2012 al prezzo di 137.600,00 €, ubicato nel comune di Oggiogiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/d , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Aree Scoperte di mq 58,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 8,30, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

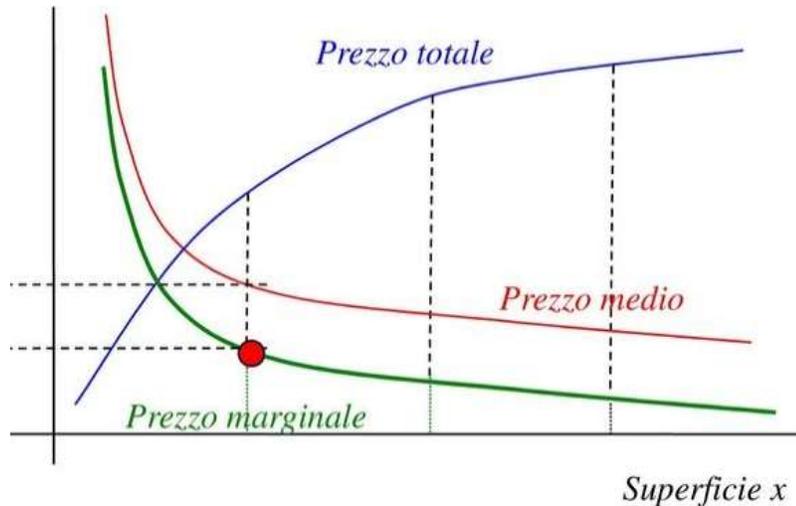
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	62,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	18,30
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p_{DAT} = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (I):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (I), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + I$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n}$;
- B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n}$;
- C. $-0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 154.000,00 = -1.555,56 \text{ €/n}$;

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$



Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
p_{DATA} [€/mese]	114,67	130,00	128,33
p_{SUP} [€/mq]	1.837,24	1.837,24	1.837,24
p_{BOX} [€/mq]	1.102,34	1.102,34	1.102,34
p_{SAE} [€/mq]	275,59	275,59	275,59
p_{BAL} [€/mq]	551,17	551,17	551,17
p_{CAN} [€/mq]	459,31	459,31	459,31
p_{SC} [€/mq]	275,59	275,59	275,59
p_{POR} [€/mq]	643,03	643,03	643,03
p_{PAS} [€/mq]	643,03	643,03	643,03
p_{LIV} [€/n]	-1.376,00	-1.560,00	-1.555,56
p_{SER} [€/n]	5.666,67	5.666,67	5.666,67
p_{MAN} [€/anno]	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($p_{SUP}_i = p_i \cdot p_{SUP}$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	20.209,63	11.023,43	-1.837,24
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	-15.983,98	-17.913,08	0,00
BAL [€]	10.086,44	10.086,44	5.539,27
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-2.287,36	-1.295,25	0,00
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	-1.376,00	-1.560,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	106.680,58	110.754,40	104.265,94
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

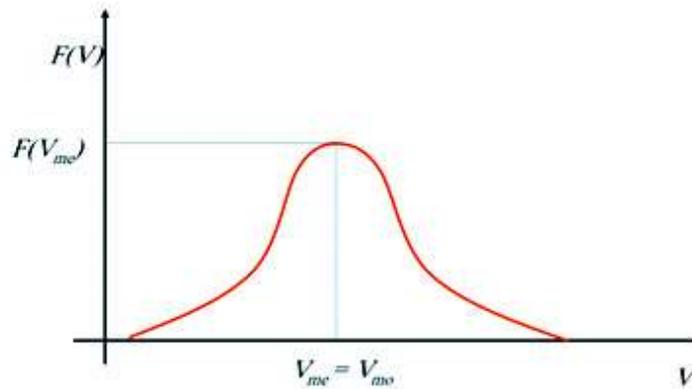
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 6,22\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze del 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

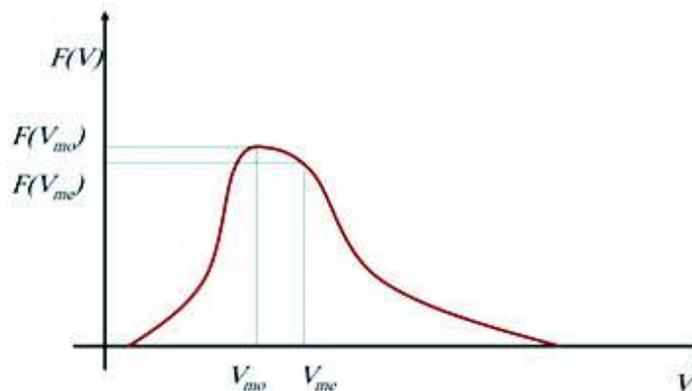
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 107.233,64$$

Arrotondabile ad € 107.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.4”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 48

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/E al piano Primo dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 48 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 55, nonchè una superficie principale di mq 51,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie balconi di mq 13,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



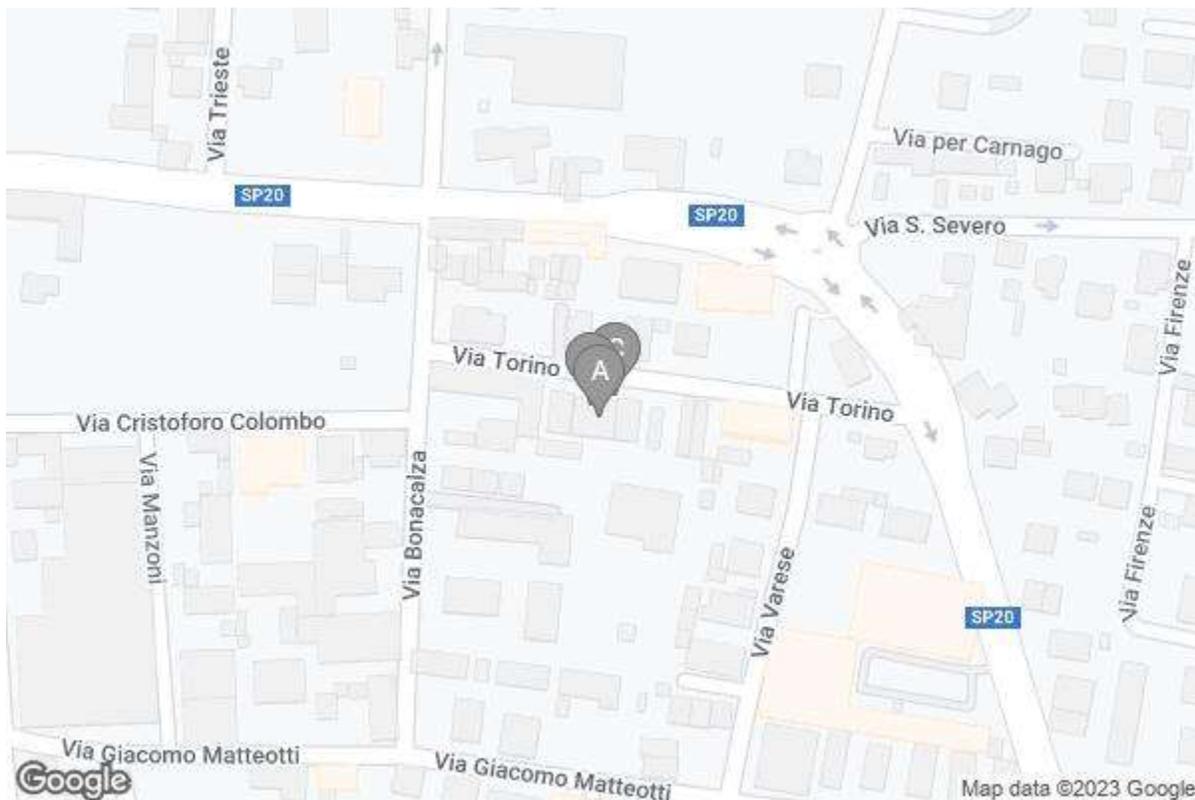
4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 03/11/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 19/04/2012 al prezzo di 137.600,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/d , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Aree Scoperte di mq 58,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 8,30, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

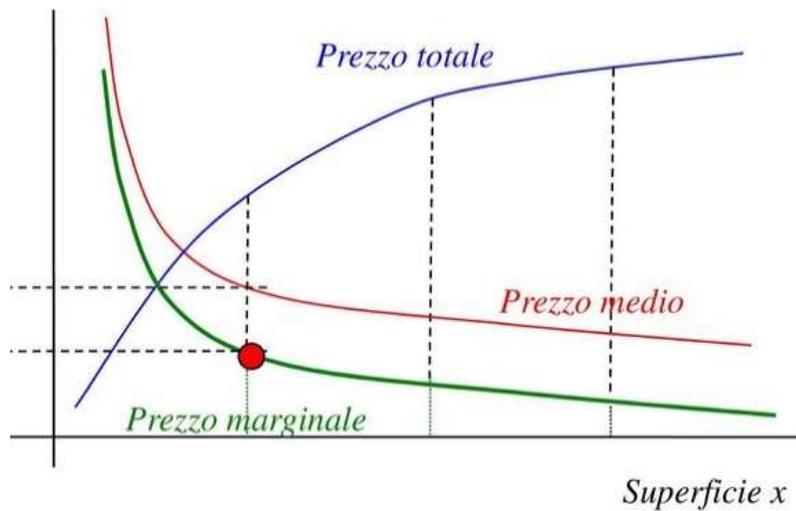
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	51,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	13,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p\text{ DAT} = \frac{-i\text{PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n};$
- B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n};$
- C. $-0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 154.000,00 = -1.555,56 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:



$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>p</i> DATA [€/mese]	114,67	130,00	128,33
<i>p</i> SUP [€/mq]	1.837,24	1.837,24	1.837,24
<i>p</i> BOX [€/mq]	1.102,34	1.102,34	1.102,34
<i>p</i> SAE [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> BAL [€/mq]	551,17	551,17	551,17
<i>p</i> CAN [€/mq]	459,31	459,31	459,31
<i>p</i> SC [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> POR [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> PAS [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> LIV [€/n]	-1.376,00	-1.560,00	-1.540,00
<i>p</i> SER [€/n]	5.666,67	5.666,67	5.666,67
<i>p</i> MAN [€/anno]	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	0,00	-9.186,19	-22.046,87
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	-15.983,98	-17.913,08	0,00
BAL [€]	7.165,23	7.165,23	2.618,07
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-2.287,36	-1.295,25	0,00
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	-1.376,00	-1.560,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	83.549,74	87.623,57	81.135,11
---------------	-----------	-----------	-----------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

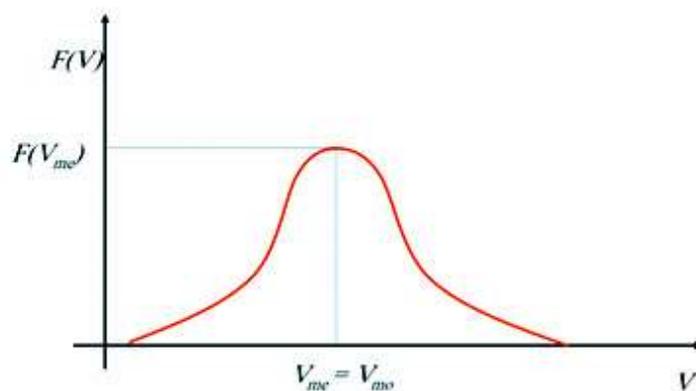
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 8,00\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze del 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

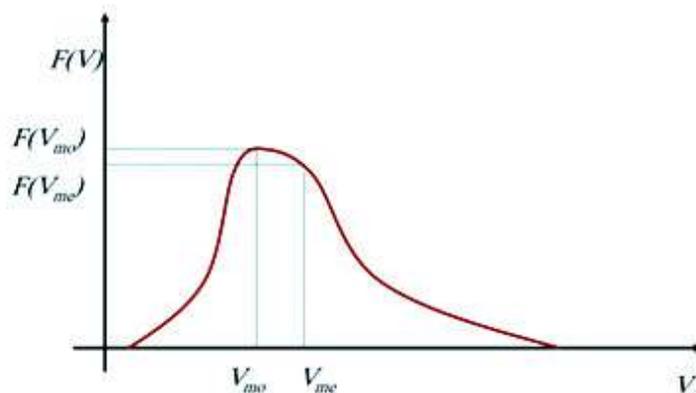
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 84.102,81$$

Arrotondabile ad € 84.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in locazione alla sig.ra SESSA Alessandro congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 14 ed alle cantine distinte ai subb. 35 e 38, dalla data del 01/06/2014 per la durata di anni 4 (quattro) ed ulteriormente prorogato fino alla prossima scadenza del 31/05/2026, fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.5”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 50

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/B al piano Primo dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 50 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 72, nonchè una superficie principale di mq 67,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie balcone di mq 8.5, superficie portico di mq 6.2. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



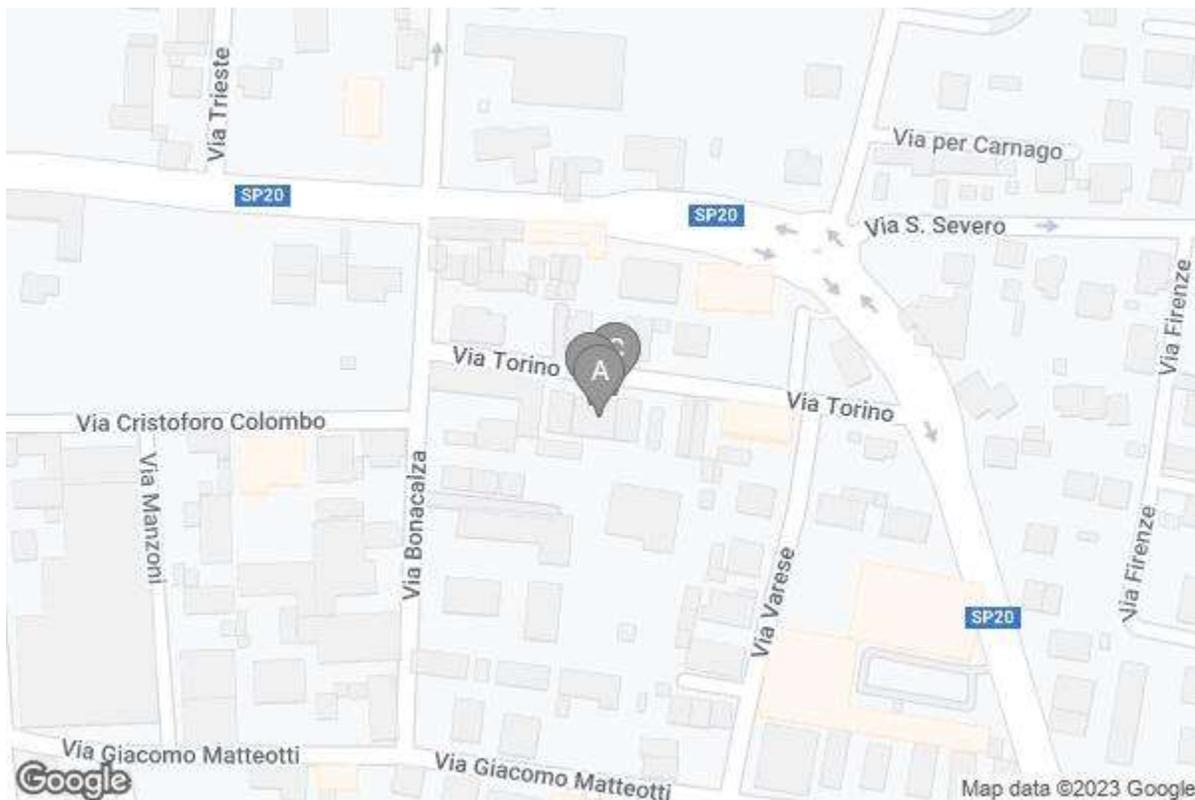
4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 03/11/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 19/04/2012 al prezzo di 137.600,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/d , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Aree Scoperte di mq 58,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 8,30, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

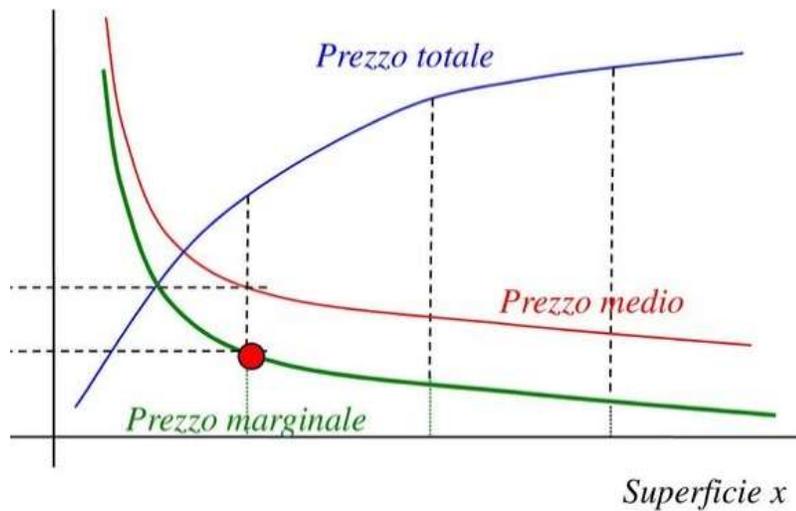
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	67,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	8,50
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	6,20
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p\text{ DAT} = \frac{-i\text{PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (I):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (I), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + I$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n};$
- B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n};$
- C. $-0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 154.000,00 = -1.555,56 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:



$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>p</i> DATA [€/mese]	114,67	130,00	128,33
<i>p</i> SUP [€/mq]	1.837,24	1.837,24	1.837,24
<i>p</i> BOX [€/mq]	1.102,34	1.102,34	1.102,34
<i>p</i> SAE [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> BAL [€/mq]	551,17	551,17	551,17
<i>p</i> CAN [€/mq]	459,31	459,31	459,31
<i>p</i> SC [€/mq]	275,59	275,59	275,59
<i>p</i> POR [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> PAS [€/mq]	643,03	643,03	643,03
<i>p</i> LIV [€/n]	-1.376,00	-1.560,00	-1.540,00
<i>p</i> SER [€/n]	5.666,67	5.666,67	5.666,67
<i>p</i> MAN [€/anno]	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	29.395,82	20.209,63	7.348,96
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	-15.983,98	-17.913,08	0,00
BAL [€]	4.684,96	4.684,96	137,79
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-2.287,36	-1.295,25	0,00
POR [€]	3.986,81	3.986,81	128,61
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	-1.376,00	-1.560,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	114.452,10	118.525,92	112.037,46
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

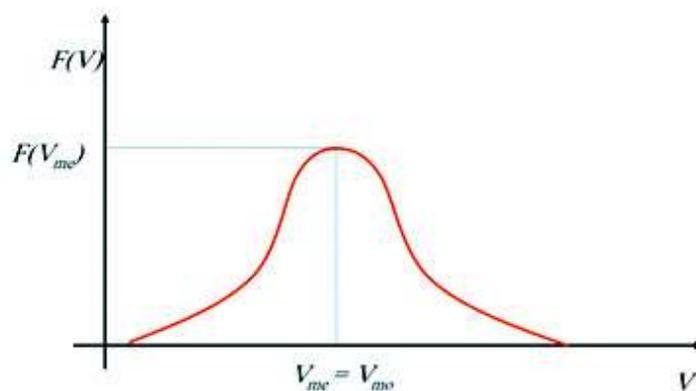
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 5,79\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze del 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

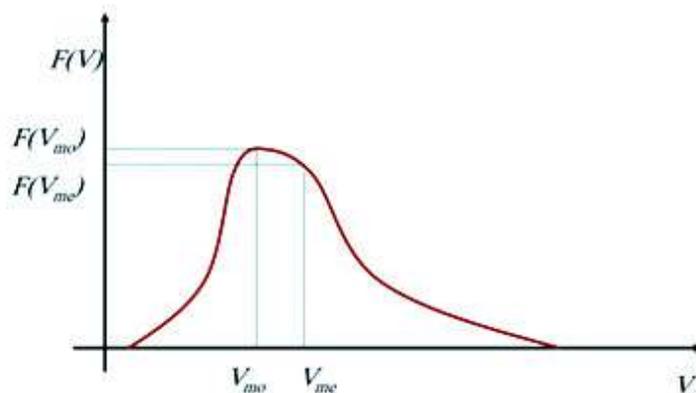
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 115.005,16$$

Arrotondabile ad € 115.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in affitto al sig. DODA Aristi congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 18 ed alla cantina distinta al sub. 31, dalla data del 01/03/2022 per la durata di anni 4 (quattro) rinnovabili per altri 4 (quattro), fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.6”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 51

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/B al piano Primo dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 51 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 63, nonchè una superficie principale di mq 58,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie balcone di mq 18,35. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



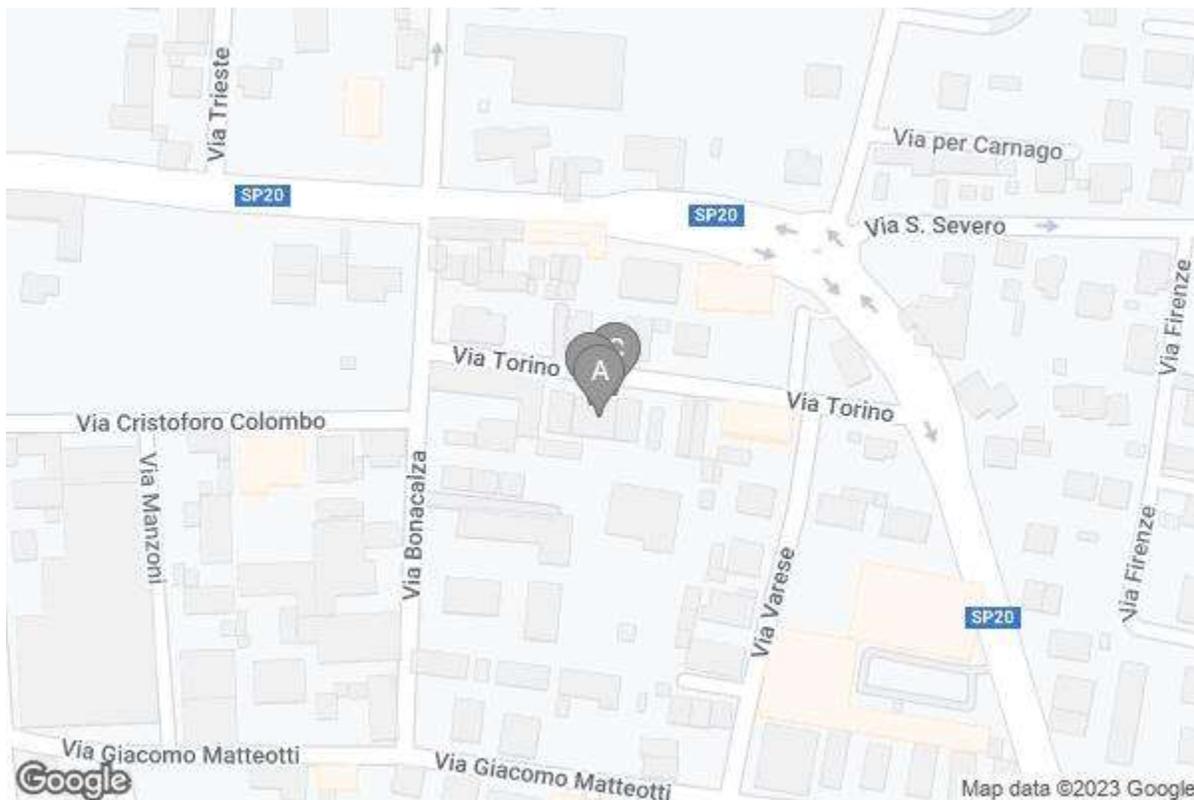
4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 03/11/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 19/04/2012 al prezzo di 137.600,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/d , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 42 con una superficie di mq 51,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Aree Scoperte di mq 58,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 8,30, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

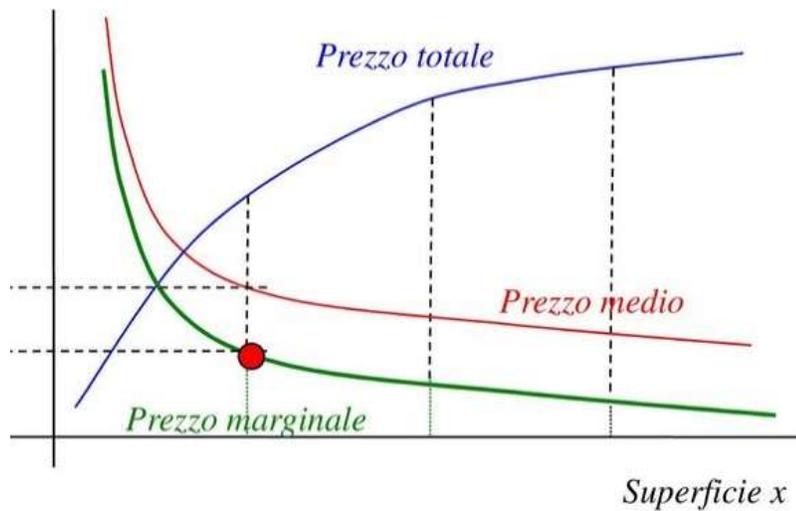
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	58,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	18,35
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p\text{ DAT} = \frac{-i\text{PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n};$

B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n};$

C. $-0,0100 \times 154.000,00 = -1.540,00 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:



$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>pDATA [€/mese]</i>	114,67	130,00	128,33
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.837,24	1.837,24	1.837,24
<i>pBOX [€/mq]</i>	1.102,34	1.102,34	1.102,34
<i>pSAE [€/mq]</i>	275,59	275,59	275,59
<i>pBAL [€/mq]</i>	551,17	551,17	551,17
<i>pCAN [€/mq]</i>	459,31	459,31	459,31
<i>pSC [€/mq]</i>	275,59	275,59	275,59
<i>pPOR [€/mq]</i>	643,03	643,03	643,03
<i>pPAS [€/mq]</i>	643,03	643,03	643,03
<i>pLIV [€/n]</i>	-1.376,00	-1.560,00	-1.540,00
<i>pSER [€/n]</i>	5.666,67	5.666,67	5.666,67
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	12.860,67	3.674,48	-9.186,19
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	-15.983,98	-17.913,08	0,00
BAL [€]	10.114,00	10.114,00	5.566,83
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-2.287,36	-1.295,25	0,00
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	-1.376,00	-1.560,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	114.452,10	118.525,92	112.037,46
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

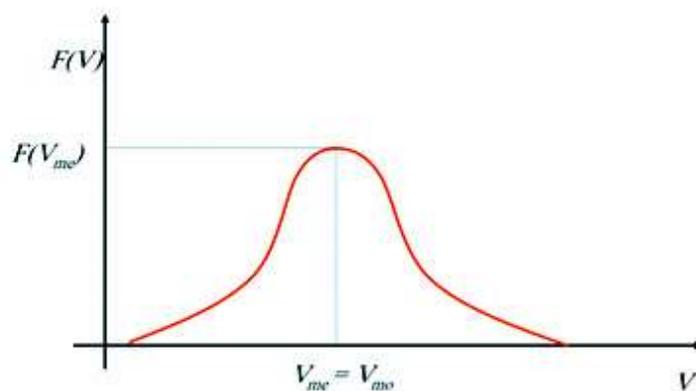
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 6,69\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze del 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

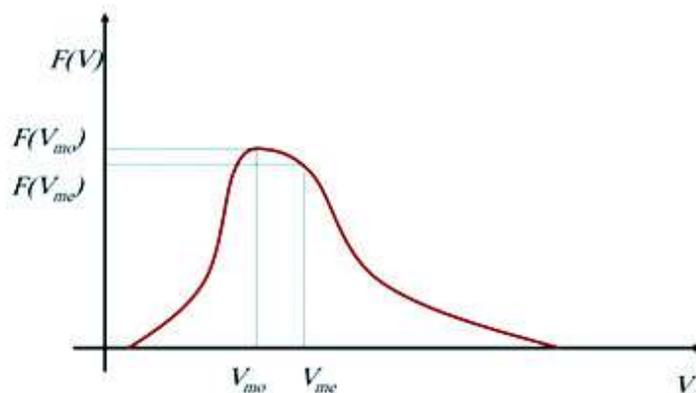
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 99.912,25$$

Arrotondabile ad € 100.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.7”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 503

Data: 12/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	16



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina, oltre ad un Posto Auto Scoperto.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa, una cantina ed un posto auto a caso tra quelli a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA, CANTINA e POSTO AUTO) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 41) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) via Torino nn. 2/B al piano Primo dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4245 sub. 503 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 60, nonchè una superficie principale di mq 56,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superfici balconi di mq 14,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2010 (novembre 2009) e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è corretta

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2010;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = -0,01% leggera contrazione dal 2009;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 25/05/2010 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/C , al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 43 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00, Superficie Aree Scoperte di mq 65,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Coperta di mq 4,70, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 12,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

Comparabile C. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 01/12/2009 al prezzo di 154.000,00 €, ubicato nel comune di Oggiona con Santo Stefano (VA), Via Torino n. 2/E, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4245 sub. 47 con una superficie di mq 63,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00, Superficie Balcone di mq 8,25, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Portico di mq 6,00, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2010.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

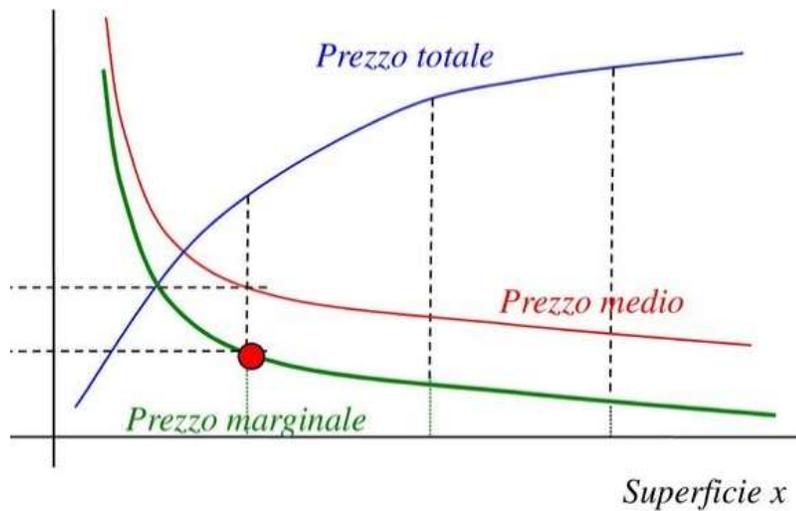
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	137.600,00	156.000,00	154.000,00	?
Data DAT	19/04/2012	25/05/2010	01/12/2009	12/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	51,00	56,00	63,00	56,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	15,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	58,00	65,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	8,25	14,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	3,00	4,00	0,00
Superficie Coperta SC (mq)	8,30	4,70	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	6,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	12,00	12,00	15,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010	2010	2010

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p\text{ DAT} = \frac{-i\text{PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(-0,0100 \times 137.600,00) / 12 = 114,67 \text{ €/mese};$

B. $-(-0,0100 \times 156.000,00) / 12 = 130,00 \text{ €/mese};$

C. $-(-0,0100 \times 154.000,00) / 12 = 128,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 137.600,00 / (51,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,15 \times 58,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 8,30 + 0,35 \times 12,00) = 1.837,24 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 156.000,00 / (56,00 + 0,60 \times 14,00 + 0,15 \times 65,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,15 \times 4,70 + 0,35 \times 12,00) = 1.954,76 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 154.000,00 / (63,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,30 \times 8,25 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 6,00 + 0,35 \times 15,00) = 1.859,34 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.837,24 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,60 \times 1.837,24 = 1.102,34 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.837,24 = 551,17 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.837,24 = 459,31 \text{ €/mq};$$

$$pSC. \quad 0,15 \times 1.837,24 = 275,59 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,35 \times 1.837,24 = 643,03 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100 \times 137.600,00 = -1.376,00 \text{ €/n};$

B. $-0,0100 \times 156.000,00 = -1.560,00 \text{ €/n};$

C. $-0,0100 \times 154.000,00 = -1.540,00 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:



$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 13/30) = 5.666,67 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>pDATA [€/mese]</i>	114,67	130,00	128,33
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.837,24	1.837,24	1.837,24
<i>pBOX [€/mq]</i>	1.102,34	1.102,34	1.102,34
<i>pSAE [€/mq]</i>	275,59	275,59	275,59
<i>pBAL [€/mq]</i>	551,17	551,17	551,17
<i>pCAN [€/mq]</i>	459,31	459,31	459,31
<i>pSC [€/mq]</i>	275,59	275,59	275,59
<i>pPOR [€/mq]</i>	643,03	643,03	643,03
<i>pPAS [€/mq]</i>	643,03	643,03	643,03
<i>pLIV [€/n]</i>	-1.376,00	-1.560,00	-1.540,00
<i>pSER [€/n]</i>	5.666,67	5.666,67	5.666,67
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	-15.938,67	-21.060,00	-21.560,00
SUP [€]	9.186,19	0,00	-12.860,67
BOX [€]	-16.535,15	-15.432,81	-16.535,15
SAE [€]	-15.983,98	-17.913,08	0,00
BAL [€]	7.716,40	7.716,40	3.169,24
CAN [€]	-1.377,93	-1.377,93	-1.837,24
SC [€]	-2.287,36	-1.295,25	0,00
POR [€]	0,00	0,00	-3.858,20
PAS [€]	-7.716,40	-7.716,40	-9.645,50
LIV [€]	-1.376,00	-1.560,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	93.287,11	97.360,93	90.872,47
---------------	-----------	-----------	-----------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

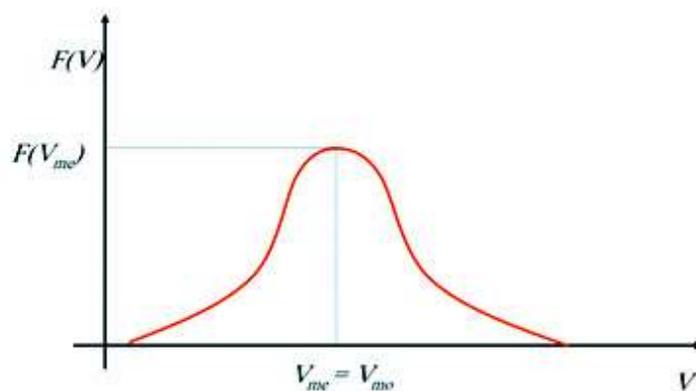
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 7,14\% > 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze del 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

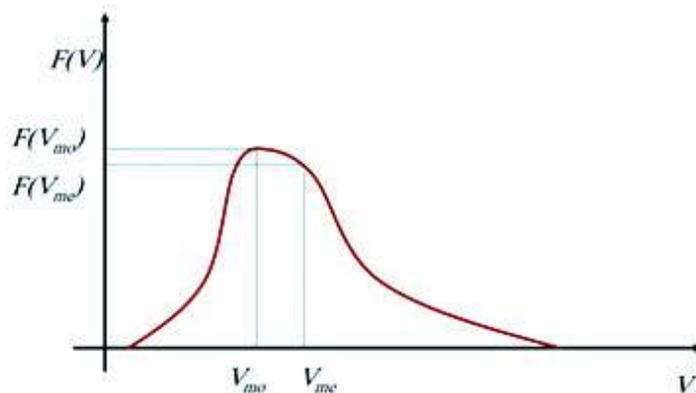
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 12/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 93.840,17$$

Arrotondabile ad € 94.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in locazione alla sig.ra SESSA Sonia congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 23 ed alla cantina distinta al sub. 36, dalla data del 01/10/2013 per la durata di anni 4 (quattro) ed ulteriormente prorogato fino alla prossima scadenza del 30/09/2025, fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 12/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE UNITA' IMMOBILIARI

complesso residenziale denominato

"RESIDENZA PRESTIGE 2"

ubicato in

LONATE CEPPINO

Via Dei Ronchi nn. 3/5/7/9



Data: 23/11/2023

1 SOMMARIO

1 Incarico.....	3
3 Assunzioni e Limiti.....	7
3.1 Catastale.....	7
3.2 Estratti di mappa:.....	7
3.3 Visure catastali:.....	7
3.4 Planimetrie catastali:.....	7
Urbanistica ed Edilizia.....	8
Legale.....	9
3.5 Atti di provenienza:.....	9
3.6 Sopralluogo.....	10
Generali.....	10
Dichiarazione di Conformità.....	10
3.7 Certificazioni:.....	10
4 Metodo di Stima.....	11
5 Comparabili.....	12
5.1 Campione dei dati immobiliari.....	12
6 Calcolo del valore di mercato.....	14

1 INCARICO

Il sottoscritto geometra Marco Ferrea nato a Milano (MI) il 25/11/1967, con studio in Via Duomo n. 12, Biella (BI), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di Biella al n° 890, con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

ricerca del più probabile valore di mercato allo scopo di conoscere il più probabile prezzo di vendita delle **unità immobiliari (u.i.i.) facenti parte del complesso residenziale denominato "RESIDENZA PRESTIGE 2"** nello stato di fatto in cui versano, conferitomi dal TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare - Giudice Delegato dott. Carmelo BARBIERI in data 26/09/2023 a seguito della richiesta dal dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta Building Segno Construction and Projects srl c.f. (05783040966) - di seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - in qualità di proprietaria, in relazione agli immobile descritti nel capitolo "Oggetto di stima", attualmente intestati alla ditta di seguito specificata.

- "BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.r.l." con sede in Milano via Fatebenefratelli n. 16
Partita IVA: 05783040966 proprietaria per intero

2 OGGETTO DI STIMA

In complesso residenziale composto da una palazzina su quattro livelli (interrato, terra, primo e secondo), composta da undici appartamenti, dodici autorimesse, undici cantine ed undici posti auto scoperti, ubicato nel Comune di Lonate Ceppino (MI) via dei Ronchi n. 3-5-7-9, e censito al Catasto dei Terreni del comune di Lonate Ceppino al Foglio Logico 9 particella 4500 come ENTE URBANO di 1677 m², si tratta di valutare le unità residue rimaste in capo alla società, ossia di 7 (sette) appartamenti, 7 (sette) autorimesse, 7 (cantine), 10 (dieci) posti auto scoperti, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) nel modo seguente:

Unità ad uso autorimessa:

- 1) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 2 (due) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 47 - R.C.Euro 104,38 (centoquattro virgola trentotto);
- 2) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 3 (tre) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 14 - R.C.Euro 31,09 (trentuno virgola zero nove);
- 3) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 4 (quattro) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 14 - R.C.Euro 31,09 (trentuno virgola zero nove);
- 4) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 5 (cinque) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 20 - R.C.Euro 44,42 (quarantaquattro virgola quarantadue);
- 5) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 10 (dieci) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 26 - R.C.Euro 57,74 (cinquantasette virgola settantaquattro);

6) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 11 (undici) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 22 - R.C.Euro 48,86 (quarantotto virgola ottantasei);

7) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 13 (tredici) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 10 - Mq. 22 - R.C.Euro 48,86 (quarantotto virgola ottantasei);

Unità ad uso cantina:

8) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 14 (quattordici) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 - R.C.Euro 3,25 (tre virgola venticinque);

9) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 15 (quindici) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 - R.C.Euro 3,25 (tre virgola venticinque);

10) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 16 (sedici) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 4 - R.C.Euro 4,34 (quattro virgola trentaquattro);

11) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 17 (diciassette) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 5 - R.C.Euro 5,42 (cinque virgola quarantadue);

12) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 18 (diciotto) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 - R.C.Euro 3,25 (tre virgola venticinque);

13) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 20 (venti) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 - R.C.Euro 3,25 (tre virgola venticinque);

14) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 22 (ventidue) - Via D. Ronchi - P S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - Mq. 3 - R.C.Euro 3,25 (tre virgola venticinque);

Unità ad uso abitazione:

15) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 25 (venticinque) - Via D. Ronchi - P S1-T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 5 - R.C.Euro 387,34 (trecentoottantasette virgola trentaquattro);

16) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 26 (ventisei) - Via D. Ronchi - P S1-T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4,5 - R.C.Euro 348,61 (trecentoquarantotto virgola sessantuno);

17) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 27 (ventisette) - Via D. Ronchi - P S1-T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 3,5 - R.C.Euro 271,14 (duecentosettantuno virgola quattordici);

18) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 28 (ventotto) - Via D. Ronchi - P T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 3,5 - R.C.Euro 271,14 (duecentosettantuno virgola quattordici);

19) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 29 (ventinove) - Via D. Ronchi - P S1-T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 5 - R.C.Euro 387,34 (trecentoottantasette virgola trentaquattro);

20) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 30 (trenta) - Via D. Ronchi - P 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 - R.C.Euro 309,87 (trecentonove virgola ottantasette);

21) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 31 (trentuno) - Via D. Ronchi - P 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 - R.C.Euro 309,87 (trecentonove virgola ottantasette);

Unità ad uso posto auto:

22) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 36 (trentasei) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 13 - R.C.Euro 12,09 (dodici virgola zero nove);

23) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 37 (trentasette) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 14 - R.C.Euro 13,01 (tredici virgola zero uno);

24) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 38 (trentotto) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 14 - R.C.Euro 13,01 (tredici virgola zero uno);

Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 39 (trentanove) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 12 - R.C.Euro 11,16 (undici virgola sedici);

26) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 40 (quaranta) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 12 - R.C.Euro 11,16 (undici virgola sedici);

27) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 41 (quarantuno) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 12 - R.C.Euro 11,16 (undici virgola sedici);

28) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 42 (quarantadue) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 13 - R.C.Euro 12,09 (dodici virgola zero nove);

29) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 43 (quarantatre) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 12 - R.C.Euro 11,16 (undici virgola sedici);

30) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 45 (quarantacinque) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 15 - R.C.Euro 13,94 (tredici virgola novantaquattro);

31) Fg. 6 (sei) - Mapp. 4500 (quattromilacinquecento) - sub. 46 (quarantasei) - Via D. Ronchi - P T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Mq. 16 - R.C.Euro 14,87 (quattordici virgola ottantasette);

Il complesso è stato completato in data 18 novembre 2011 come da comunicazione di fine lavori e domanda di agibilità presentata in data 18 novembre 2011 e da allora le unità immobiliari non hanno subito modifiche.

Caratteristiche unità Immobiliari:

Ogni alloggio è formato da locali giorno (zona living con soggiorno ed angolo cottura) e zona notte composta da una o due camere. Quasi tutte le unità (escluso il solo sub. 28) sono collegate al piano interrato dove sono situati un ampio locale di sgombero e un locale lavanderia.

Le unità sono composte da un blocco centrale e due laterali accessibili da due ingressi pedonali e relative scale di collegamenti ai livelli. Sul lato nord del lotto e posizionata l'unico cancello carraio di accesso alla rampa che conduce al corsello delle autorimesse al piano interrato.

Ogni unità è munita di impianto termico autonomo con accumulo (caldaia Victrix) alloggiati in apposito armadietto in muratura con pannelli frontali apribili in lamiera zincata che mostrano tutti evidenti segni di esfoliazione per essere stati verniciati senza apposito fondo o con vernice non idonea.

Tutti gli alloggi sono muniti di impianto radiante a pavimento integrato con termosifone tipo scaldasalviette nei bagni.

Le acque nere provenienti dai servizi igienici del fabbricato sono convogliate in fognatura con un unico allacciamento costituito da conduttura a correre sotto il percorso d'accesso di via dei Ronchi e che confluisce in fognatura tramite apposite pompe di sollevamento.

Le acque meteoriche vengono disperse nei pozzi perdenti presenti nei giardini delle unità.

Caratteristiche tipologiche:

- fondazioni continue in travi rovesce di altezza pari a 40 cm. e larghezza variabile da 60/80/120 cm. più cordolo di fondazione delle murature
- muri perimetrali piano interrato in cls armato da cm. 25/30;
- muri perimetrali piani fuori terra in muratura
- solai di tipo tradizionale in latero-cemento con fondello in cotto (spessore 20+4 = 24 cm.) con travetti ad armatura lenta
- copertura lignea semplice con manto di copertura in tegole portoghesi debolmente antichizzate;
- intonaco di facciata in rustico fine colore delle terre;
- davanzali delle finestre e soglie delle portefinestre in pietra naturale;
- canali e pluviali in rame;
- serramenti in pino di Svezia tinto noce scuro, specchiature in vetro camera 4/6/4 con Argon interposto e persiane esterne ad anta pieghevoli di uguale finitura e colore;
- portoncini d'ingresso blindati con struttura in acciaio e pannello in tinta color noce scuro della dimensione di 90 cm. e porte interne della larghezza di 80 cm.;
- recinzioni costituite da cordolo in cls e superiore barriera a vista costituita da struttura in ferro color antracite ferramicaceo, in particolare i tratti di divisione tra i diversi lotti sono costituiti da muretti in cls debolmente armato dell'altezza di cm. 40 e sovrastante rete metallica con paletti in ferro a sezione quadrata per un'altezza complessiva di cm. 120;
- la viabilità interna è costituita da autobloccanti forati tipo prato armato, permeabili al 50 % , di colore grigio chiaro, allo stesso modo dei vialetti pedonali di accesso alle abitazioni;

- Ogni unità dispone inoltre di una proporzionale quota di comproprietà su gli enti e spazi comuni dell'intero complesso residenziale, (come da tabella millesimale che si trova allegata sotto la lettera "E" dell'atto notaio NESSI Christian del 24 novembre 2011 rep. n. 38.027/16.179), spazi censiti al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) nel modo seguente:
- Foglio 6 mappale 4500 subalterno 1 che identifica beni non censibili comuni (B.C.N.C.) a tutti i subalterni (accesso carraio e accessi pedonali, rampa e corsello autorimesse, vani scala ai piani PS1, PT e P1, corridoi al piano PS1)

3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

3.1 Catastale

3.2 Estratti di mappa:

- stralcio catastale (c.t.) dell'area Foglio (Fg.) Logico 9 (allegato B.1);

3.3 Visure catastali:

- Visura attuale catasto terreni (c.t.) del Fg. Logico 9 mappale 4500 (allegato B.2);
- Visura attuale immobili censiti sia al catasto dei terreni che dei fabbricati (c.t. e c.e.u.) in capo alla ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. nel comune di Lonate Ceppino, (allegato B.3);
- Visura storica catasto dei fabbricati (c.e.u.) del Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 2, presa come unità di riferimento per la cronistoria delle variazioni avvenute sulle unità in possesso della ditta dal censimento al c.e.u. ad oggi, (allegato B.4);
- Visura storica c.t. del Fg. Logico 9 mappale 4248, (dalla costituzione alla soppressione che ha dato origine al mppale 4500), (allegati B.5 e B.6);

3.4 Planimetrie catastali:

- Elaborato planimetrico illustrante il numero e la posizione delle unità immobiliari (subalterni) assegnate al complesso edilizio – l'elaborato planimetrico allegato è stato costituito con pratica Docfa protocollo VA0399605 in data 27/09/2011 con il censimento di tutte le unità e non è stato più variato da allora in quanto non sono avvenute variazioni che ne determinassero la sostituzione (allegato B.7);
- Elenco subalterni assegnati con riferimento all'elaborato planimetrico di cui al punto precedente che riporta per ogni subalterno la categoria catastale dell'unità (allegato B.8);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 2 (allegato B.9);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 3 (allegato B.10);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 4 (allegato B.11);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 5 (allegato B.12);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 10 (allegato B.13);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 11 (allegato B.14);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 13 (allegato B.15);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 14 (allegato B.16);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 15 (allegato B.17);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 16 (allegato B.18);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 17 (allegato B.19);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 18 (allegato B.20);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 20 (allegato B.21);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 22 (allegato B.22);

- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 25 (allegato B.23);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 26 (allegato B.24);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 27 (allegato B.25);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 28 (allegato B.26);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 29 (allegato B.27);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 30 (allegato B.28);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 31 (allegato B.29);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 36 (allegato B.30);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 37 (allegato B.31);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 38 (allegato B.32);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 39 (allegato B.33);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 40 (allegato B.34);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 41 (allegato B.35);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 42 (allegato B.36);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 43 (allegato B.37);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 45 (allegato B.38);
- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. al Fg. Fisico 6 mappale 4500 sub. 46 (allegato B.39);

○ Urbanistica ed Edilizia

- Il sopralluogo eseguito in data 17/11/2023 non ha evidenziato difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso.
Il sottoscritto non ha eseguito alcun rilievo dei locali e tuttavia si rammenta quanto segue:
“Le modeste difformità della geometria interna delle unità immobiliari, prive di rilevanza ai fini catastali e dimensionali dei locali e che non influiscono sulle caratteristiche igieniche sanitarie dell'alloggio non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientrano nelle tolleranze costruttive elencate ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi nel caso le unità sono da considerarsi urbanisticamente conformi”
- Il complesso residenziale, di cui fanno parte le unità oggetto del presente atto, è stato edificato in forza della denuncia di inizio attività e successive varianti citate di seguito:
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Pratica Edilizia (P.E.) n. 10/2010, prot. n. 3092 presentata in data 1 aprile 2010 (Allegato C.1);
 - Denuncia opere in C.A. a firma dell'Ing. Lorenzo Luini iscritto all'ordine degli Ingegneri di Varese al n. 1467 presentata in data 04/11/2010 al n. 9742 di prot. (Allegato C.2);
 - Pratica D.I.A. in variante prot. n. 5965 presentata in data 9 luglio 2011 (Allegato C.3);
 - Pratica S.C.I.A. (n. 2/2011) in variante presentata in data 9 novembre 2011 prot. 9226 (Allegato C.4 solo 1^pagina);
- che in data 18 novembre 2011 prot. 9548 è stata presentata al Comune di Lonate Ceppino comunicazione di ultimazione lavori, avvenuta in data 18 novembre 2011, e che, in pari data, è stata presentata al medesimo Comune Dichiarazioni superamento barriere architettoniche propedeutica al rilascio del certificato di abitabilità (Allegato C.5).
- Relazione di Collaudo delle Opere in Cemento Armato presentata in data 18 novembre 2011 prot. 9547 dove attesta che le strutture in cemento armato sono state ultimate in data 15/09/2011 (Allegato C.6);

- Verbale di collaudo delle strutture in C.A. a firma dell'Ing. Andrea Banda iscritto all'ordine degli Ingegneri di Varese al n. 2478 presentata in data 31/12/2011 al n. 10822 di prot. (Allegato C.7);
- Richiesta del certificato di agibilità presentata in data 31/12/2011 prot. 10822 (Allegato C.8);
- Attestato rilasciato dal comune di in data 27/01/2016 prot. 576 che attesta il rilascio dell'abitabilità per il decorso dei termini di legge, senza alcuna richiesta di ulteriore documentazione da parte del comune (Allegato C.9);
- Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso atti per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia del complesso mediante PEC in data 07/10/2023 acquisita con Protocollo N. 0007315 del 07/10/2023 dal comune di Lonate Ceppino e successivo accesso in front-office presso gli uffici del comune in data 17/11/2023 e non risulta presentate altre pratiche per la legittimazione del complesso edilizio.
- Condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato dagli atti di compravendita e relativi allegati (planimetrie catastali, A.P.E) e da altre informazioni ricevute presso terzi alcune indicazioni fornite per i comparabili come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo nonché periodo di costruzione ed eventuale anno di ristrutturazione;
- **Il sottoscritto dispone di copie di tutta la documentazione depositata in comune che per ragioni di dimensioni non è stato possibile allegare alla perizia;**

○ Legale

- lo scrivente ha valutato tali oggetti immobiliari come liberi da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

3.5 Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto 22/12/2009 Pubblico ufficiale notaio NESSI Christian Sede MOZZATE (CO) Repertorio nn. 32579/13267, registrato a COMO il 30/12/2009 al n. 2102 serie 1T trascritto presso la conservatoria di VARESE in data 04/01/2010 ai nn. 5/4, le particelle 4248 e 4249 del Foglio Logico 9 C.T. sono state acquistate dalla ditta **BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.** con sede sociale in Villa Cortese (allegato A.1) ;
N.B.: La particella distinta al **Foglio 9 particella 4248** è stata soppressa in data 26/07/2011 in seguito alla presentazione di Tipo Mappale Pratica n. VA0343206 in atti dal 26/07/2011 (n. 343206.1/2011) che ha dato origine alla particella 4500 censita al Catasto dei Terreni come ENTE URBANO della superficie di 1677 m² ed al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) con le unità elencate precedentemente oggetto della presente perizia censite a seguito della presentazione di pratica DOCFA n. VA0399605 in atti dal 27/09/2011.
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto del 18/06/2013 nn. 42051/18388 rep. Dr. Christian NESSI notaio in Mozzate (CO), registrato a Como il 3 luglio 2013 al n. 6204 e trascritto presso la conservatoria di Varese in data 17/07/2013 ai nn. 10698/7504 passa in carico alla ditta **BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.** con sede in Milano (MI) (**CF 05783040966**) – verbale assemblea per deliberare sul seguente: ORDINE DEL GIORNO: 1) *Trasferimento della sede sociale da Villa Cortese (MI), Via Gozzano n. 1 a Milano (MI), Via Lovanio n. 5.* 2) *Adeguamento dello statuto sociale* (allegato A.2)

3.6 Sopralluogo

- tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale, nel caso specifico il confronto è stato eseguito senza l'ausilio di elaborati grafici di progetto, in quanto non al momento disponibili;

○ Generali

- Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni quali eventuali ripostigli sottoscala, sottotetti e altri.
- che l'indice della variazione dei prezzi è stato desunto dall'OMI sulla base della variazione dei prezzi medi tra il secondo semestre 2022 ed il secondo trimestre degli anni 2019 e 2014;

○ Dichiarazione di Conformità

- la versione dei fatti presentata nel presente Rapporto di Valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;

3.7 Certificazioni:

- Per ogni unità è stato rilasciato il certificato di conformità dell'impianto elettrico dalla ditta IMPIANTI ELETTRICI AURIGLIETTI ANDREA in data 17/10/2011 – si allegano le prime pagine di ogni unità allegate alla pratica di agibilità del complesso e depositato in comune in data 31/12/2011 prot. 10822 (Allegato D.1);
- Per ogni unità è stato rilasciato il certificato di conformità degli impianti idrico sanitario e del gas dalla ditta TERMOIDRAULICA CONCONI in data 21/10/2011 - si allega a titolo esemplificativo quello dell'interno 2 al piano terreno allegato alla pratica di agibilità del complesso e depositato in comune in data 31/12/2011 prot. 10822 (Allegato D.2);
- Il complesso residenziale, di cui sono parte gli immobili in oggetto, è assoggettato alle norme giuridiche del Condominio di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile;
- il Regolamento di Condominio, composto da 35 (trentacinque) articoli che, unitamente alla tabella millesimale, si trova allegato sotto la lettera "E" - all'atto notaio NESSI Christian del 24 novembre 2011 n. 38027/16179 di rep., registrato a Como il 6 dicembre 2011 al n. 13498 e trascritto a Varese il 7 dicembre 2011 ai n.ri 21899/13870 (compravendita) ed ai n.ri 21900/13871 (costituzione di diritti reali a titolo gratuito)

4 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *“il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato o reddito di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (Subject) ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi o redditi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

5 COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

5.1 Campione dei dati immobiliari

Trattandosi di un complesso edilizio pluripiano di recente formazione sono stati recuperati tutti gli atti delle compravendite che hanno interessato le unità immobiliari del fabbricato, in quanto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono sicuramente quelle offrono il miglior confronto possibile, riducendo drasticamente l'errore originato dalle interpretazioni soggettive del valutatore:

Le compravendite che hanno interessato il complesso residenziale sono state le seguenti:

A. Rogito notaio Antonino FERRARA del 28/03/2023 rep. 71473 trascritto a Varese in data 03/04/2023 ai nn. 4667/6868 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 64,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 6 con una superficie di mq 22,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 23 con una superficie di mq 3,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 117.000,00 €;

B. Rogito notaio Christian NESSI del 26/03/2015 rep. 43233 registrato a Como in data 15/04/2015 al n. 5500 serie 1T e trascritto a Varese in data 15/04/2015 ai nn. 4778/3254 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 102,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 12 con una superficie di mq 22,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 21 con una superficie di mq 4,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 125.371,00 € (vedi allegato B.53);

C. Rogito notaio Christian NESSI del 24/10/2019 rep. 58433 trascritto a Varese in data 29/10/2019 ai nn. 19376/13276 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 34 con una superficie di mq 74,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 7 con una superficie di mq 16,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 19 con una superficie di mq 4,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 110.000,00 € (vedi allegato B.56);

D. Rogito notaio Flaviano ATZORI del 29/04/2016 rep. 58433 trascritto a Varese in data 05/05/2016 ai nn. 7173/4951 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 64,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 6 con una superficie di mq 22,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 23 con una superficie di mq 3,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 120.000,00 €;

E. Rogito notaio Christian NESSI del 24/01/2012 rep. 38563/16480 registrato a Como in data 30/01/2012 al n. 882 serie 1T e trascritto a Varese in data 31/01/2012 ai nn. 1873/1313 avente all'oggetto la vendita di ALLOGGIO al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 33 con una superficie di mq 102,00 (misurata in SEL), di AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 9 con una superficie di mq 17,00 (misurata in SEL) e di CANTINA identificato al N.C.E.U. Fg. 6 mapp. 4500 sub. 24 con una superficie di mq 3,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 157,000,00 € (vedi allegato B.49);

Di tutte le compravendite sopra elencate solo due si sono dimostrate funzionali ad essere utilizzate come COMPARABILI, ossia come immobili idonei al confronto.

Il metodo di confronto prevede al termine della valutazione una *VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA*, e solo due hanno rispettato tale verifica.

Come riportato al punto "5.3" dei rapporti di valutazione delle unità (vedi Allegati "G.1" "G.2" "G.3" "G.4" "G.5"), in dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Il *comparabile* costituito dalle unità di cui al punto "C", è stato scartato poiché la *divergenza percentuale assoluta (d%)* che tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo portava ad un valore decisamente superiore al 5% (circa 15%) a causa dell'importo eccessivamente basso assegnato (Euro 110.000 € con una seconda autorimessa ed un posto auto inclusi nell'importo complessivo).

Il *comparabile* costituito dalle unità di cui al punto "E", è stato scartato anch'esso a causa del valore della *divergenza percentuale assoluta* troppo alta, ma nel caso in questione è stato il prezzo eccessivamente alto a determinarne l'esclusione (Euro 157.000 a parità di caratteristiche con i *comparabili* di cui ai punti "A" e "B").

Per comodità di lettura della perizia, i rapporti di Valutazione delle varie unità (specificate nei rispettivi allegati) vengono allegati a parte con le seguenti :

- ALLEGATO "G.1" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 25;
- ALLEGATO "G.2" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 26;
- ALLEGATO "G.3" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 27;
- ALLEGATO "G.4" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 28;
- ALLEGATO "G.5" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 29;
- ALLEGATO "G.6" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 30;
- ALLEGATO "G.7" – Alloggio individuato al C.E.U. al Fg. 6 map. 4500 sub. 31;

6 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Dopo aver ottenuto il valore degli alloggi tramite il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach – MCA), tramite i relativi prezzi marginali ricavati dai rapporti di valutazione delle unità principali ho ricavato il valore delle unità secondarie (AUTORIMESSE e CANTINE).

Tutte le Autorimesse e Cantine sono poste al piano interrato e sono raggiungibili tramite i corridoi comuni coperti e scoperti del complesso ed hanno tutte le medesime caratteristiche:

descrizione Autorimesse:

- portone in ferro zincato;
- muri perimetrali realizzati in conglomerato cementizio armato dello spessore di cm. 25/30;
- pavimento in cemento liscio;

descrizione Cantine:

- porte di accesso in ferro zincato;
- muri perimetrali realizzati in conglomerato cementizio armato dello spessore di cm. 25/30 e divisori in blocchetti di cls;
- aerazione con bocche di lupo e serramento in legno;
- pavimento in cemento liscio;

Infine

il valore del prezzo unitario del posto auto (c/6 cl. 5) e' stato ricavato moltiplicando il prezzo medio delle unità ad uso autorimessa per il relativo rapporto mercantile scelto pari a 0,45

Tutti i posti auto sono pavimentati con autobloccanti e e bordure a filo strada (inghiaia) in cemento.

Di seguito si riporta tabella riassuntiva che riporta i valori di tutte le unità del complesso immobiliare

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 23/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



VALORI UNITA' IMMOBILIARI

COMPLESSO "RESIDENCE PRESTIGE 2"

TABELLA RIEPILOGATIVA

N.B.: I VALORI DEI PREZZI UNITARI DEI C/6 (AUTORIMESSE) E C/2 (CANTINE) SONO STATI RICAVATI DAI RELATIVI PREZZI MARGINALI RICAVATI DAI RAPPORTI DI VALUTAZIONE DELLE UNITA' PRINCIPALI AD USO ABITAZIONE (A/2)

IL VALORE DEL PREZZO UNITARIO DEL POSTO AUTO (C/6 cl. 5) E' STATO RICAVATO MOLTIPLICANDO IL PREZZO DELLE UNITA' AD USO AUTORIMESSA PER IL RAPPORTO MERCANTILE SCELTO PARI A 0,45

LA DATA DI FINE LOCAZIONE SI RIFERISCE ALLA PRIMA SCADENZA (ALLE SUCCESSIVE SOLO NEL CASO DI TERMINE SCADUTO)

N.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Id.	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.
1	6	4500	2	C/6	10	47	51	104,38	739,57	37718,07	€ 38.000	RACITI	01/02/2021	31/01/2025
2	6	4500	3	C/6	10	14	16	31,09	739,57	11833,12	€ 12.000	libero		
3	6	4500	4	C/6	10	14	16	31,09	739,57	11833,12	€ 12.000	libero		
4	6	4500	5	C/6	10	20	22	44,42	739,57	16270,54	€ 16.000	ASTUQUIPAN	01/10/2021	30/09/2025
5	6	4500	10	C/6	10	26	29	57,74	739,57	21447,53	€ 21.000	MASO	01/04/2021	31/03/2025
6	6	4500	11	C/6	10	22	24	48,86	739,57	17749,68	€ 17.500	libero		
7	6	4500	13	C/6	10	22	25	48,86	739,57	18489,25	€ 17.500	COMAN	11/01/2020	10/01/2024

Complesso "RESIDENCE PRESTIGE 2" LONATE CEPPINO

N. Id.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.	Fine Loc.
8	6	4500	14	C/2	8	3	4	3,25	369,79	1479,16	€ 1.500	COMAN	11/01/2020	10/01/2024
9	6	4500	15	C/2	8	3	4	3,25	369,79	1479,16	€ 1.500	libero		
10	6	4500	16	C/2	8	4	5	4,34	369,79	1848,95	€ 2.000	libero		
11	6	4500	17	C/2	8	5	6	5,42	369,79	2218,74	€ 2.000	libero		
12	6	4500	18	C/2	8	3	4	3,25	369,79	1479,16	€ 1.500	ASTUQUIPAN	01/10/2021	30/09/2025
13	6	4500	20	C/2	8	3	4	3,25	369,79	1479,16	€ 1.500			
14	6	4500	22	C/2	8	3	5	3,25	369,79	1848,95	€ 2.000	MASO	01/04/2021	31/03/2025
15	6	4500	25	A/2	4	5	102	387,34	Vedi Allegato "G1"		€ 138.000	RACITI	01/02/2021	31/01/2025
16	6	4500	26	A/2	4	4,5	101	348,61	Vedi Allegato "G2"		€ 133.000	libero		
17	6	4500	27	A/2	4	3,5	81	271,14	Vedi Allegato "G3"		€ 130.000	ASTUQUIPAN	01/10/2021	30/09/2025
18	6	4500	28	A/2	4	3,5	79	271,14	Vedi Allegato "G4"		€ 110.000	libero		
19	6	4500	29	A/2	4	5	102	387,34	Vedi Allegato "G5"		€ 141.000	MASO	01/04/2021	31/03/2025
20	6	4500	30	A/2	4	4	76	309,87	Vedi Allegato "G6"		€ 108.000	libero		
21	6	4500	31	A/2	4	4	72	309,87	Vedi Allegato "G7"		€ 105.000	COMAN	11/01/2020	10/01/2024

Complesso "RESIDENCE PRESTIGE 2" LONATE CEPPINO

N. Id.	Unità Immobiliare								Valore			Locazione		
	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Cat.	Unitario	Totale	Corretto	Inquilino	Inizio Loc.	Fine Loc.
22	6	4500	36	C/6	5	13	13	12,09	332,807	4326,4845	€ 4.300	libero		
23	6	4500	37	C/6	5	14	14	13,01	332,807	4659,291	€ 4.500	libero		
24	6	4500	38	C/6	5	14	14	13,01	332,807	4659,291	€ 4.500	libero		
25	6	4500	39	C/6	5	12	12	11,16	332,807	3993,678	€ 4.000	libero		
26	6	4500	40	C/6	5	12	12	11,16	332,807	3993,678	€ 4.000	libero		
27	6	4500	41	C/6	5	12	12	11,16	332,807	3993,678	€ 4.000	libero		
28	6	4500	42	C/6	5	13	13	12,09	332,807	4326,4845	€ 4.300	libero		
29	6	4500	43	C/6	5	12	12	11,16	332,807	3993,678	€ 4.000	MASO	01/04/2021	31/03/2025
30	6	4500	45	C/6	5	15	15	13,94	332,807	4992,0975	€ 5.000	libero		
31	6	4500	46	C/6	5	16	16	13,94	332,807	5324,904	€ 5.300	libero		

RIEPILOGO

UNITA' DAL N° 1 AL 7 COMPRESO	AUTORIMESSE	VALORE COMPLESSIVO =	€ 134.000
UNITA' DAL N° 8 AL 14 COMPRESO	CANTINE	VALORE COMPLESSIVO =	€ 12.000
UNITA' DAL N° 15 AL 21 COMPRESO	ALLOGGI	VALORE COMPLESSIVO =	€ 865.000
UNITA' DAL N° 22 AL 31 COMPRESO	POSTI AUTO	VALORE COMPLESSIVO =	€ 43.900
TOTALE			€ 1.054.900

ALLEGATO “G.1”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 25

Data: 20/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 25) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 3-5 al piano Seminterrato e Terreno dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 6 mapp. 4500 sub. 25 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 102, nonché una superficie principale di mq 68,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superfici locali lavanderia e sgombero (magazzini) di mq 82,00, superficie portico di mq 7,00, superficie aree scoperte di mq 110.0. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è palesemente errata in quanto è riportato un medesimo valore sia per la superficie totale che per quella che esclude le aree scoperte.

Negli allegati è presente una tabella contenente per ogni unità la superficie catastale calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o LO (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1,00 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,22;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza/Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05;
- Saggio Variazione del Livello di piano = - 0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: lieve rescissione;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2011.



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto non ha più subito modifiche dall'anno 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente raggugiata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Lavanderia / Locale di sgombero (Magazzino) (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente raggugiata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.



Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del che portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione indentifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

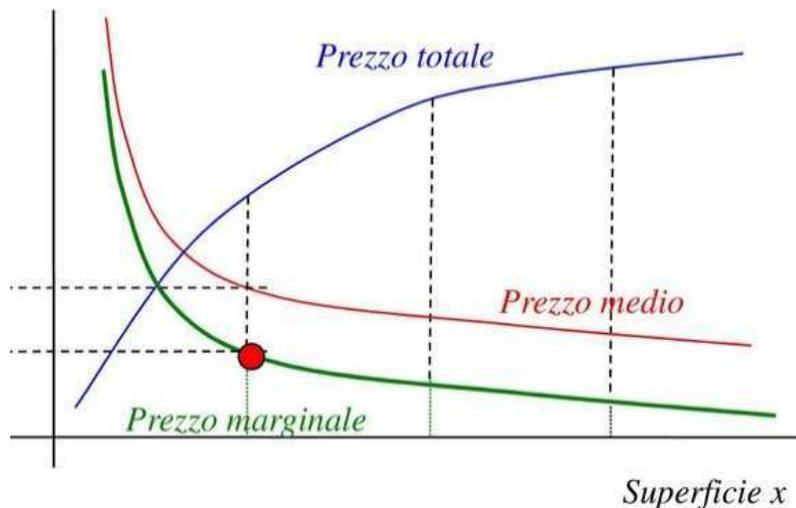
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	68,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	82,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	110,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	7,00
Livello Piano LIV (n)	2	1	0

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:



$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pMAG. \quad 0,22 \times 1.479,14 = 325,41 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):



Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$

B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 125.370,00 = -1.266,36 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	97,50	104,48
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.479,14	1.479,14
<i>pSSE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pBOX [€/mq]</i>	739,57	739,57
<i>pMAG [€/mq]</i>	325,41	325,41
<i>pBAL [€/mq]</i>	443,74	443,74
<i>pCAN [€/mq]</i>	369,79	369,79
<i>pTER [€/mq]</i>	517,70	517,70



<i>pSAE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pPOR [€/mq]</i>	517,70	517,70
<i>pLIV [€/n]</i>	-1.181,82	-1.266,36
<i>pSER [€/n]</i>	6.000,00	6.000,00
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	17.749,68	17.749,68
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
MAG [€]	26.683,69	26.683,69
BAL [€]	-7.543,62	-7.543,62
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-8.800,88	-8.800,88
SAE [€]	8.135,27	8.135,27
POR [€]	3.623,89	3.623,89
LIV [€]	2.363,64	1.266,36
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	140.608,04	136.390,18
---------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,09\% < 5,00\%$$

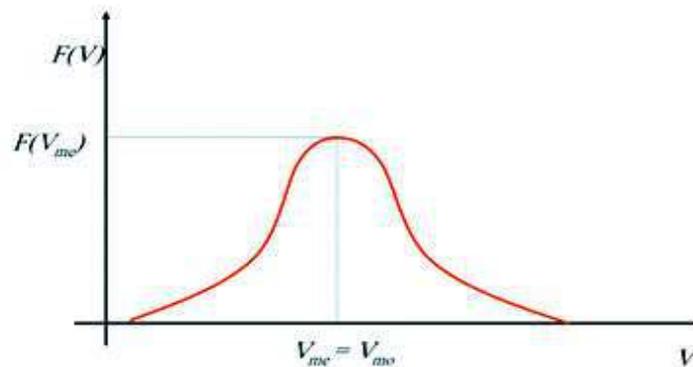
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.



5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

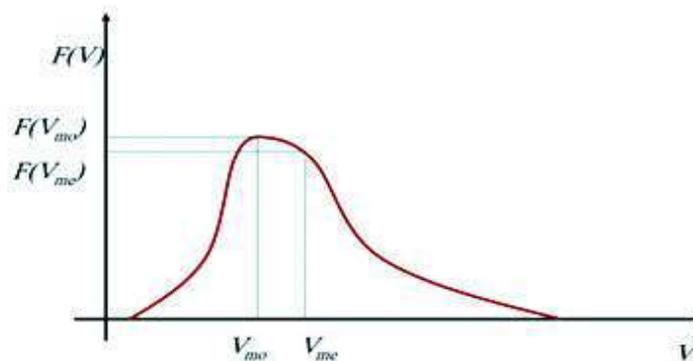
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 138.499,11$$

Arrotondabile ad € 138.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in affitto al sig. RACITI Rosalba congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 2, dalla data del 01/02/2017 per la durata di anni 4 (quattro) rinnovato per altri 4 (quattro) dalla data del 01/02/2021, ed ulteriormente rinnovabile per anni 4 (quattro) fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata (Allegato F.1).

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.2”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 26

Data: 20/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 5 al piano Seminterrato e Terreno dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 26 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 101, nonchè una superficie principale di mq 67,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie locali al piano interrato ad uso lavanderie e sgombero di mq 58, superficie portico di mq 7.8, superficie aree scoperte di mq 149,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è palesemente errata in quanto è riportato un medesimo valore sia per la superficie totale che per quella che esclude le aree scoperte.

Negli allegati è presente una tabella contenente per ogni unità la superficie catastale calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,22;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;

Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05;

- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: lieve rescissione;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Lavanderia / Locale di sgombero (Magazzino) (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.



5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

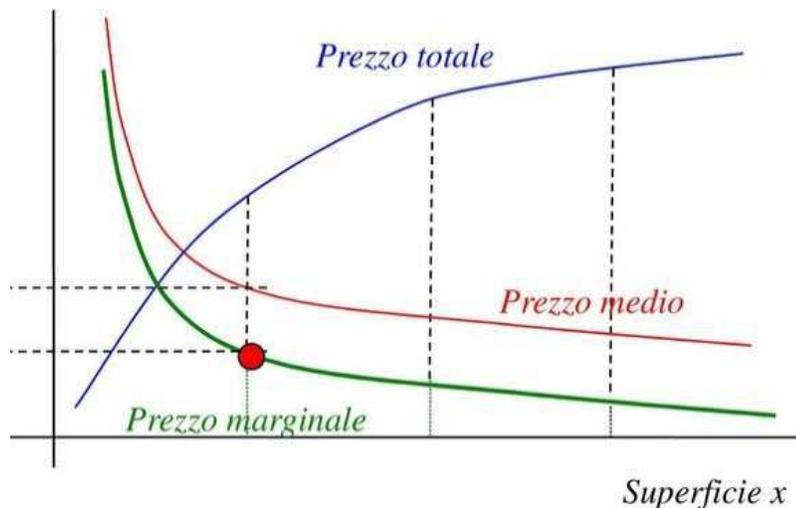
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	67,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	58,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	149,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	7,80
Livello Piano LIV (n)	2	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:



$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

$$pMAG. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,10 \times 1.479,14 = 147,91 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):



Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$

B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 125.370,00 = -1.266,36 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

pMAN. $10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

pSER $10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	97,50	104,48
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.479,14	1.479,14
<i>pSSE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pBOX [€/mq]</i>	739,57	739,57
<i>pMAG [€/mq]</i>	325,41	325,41
<i>pBAL [€/mq]</i>	443,74	443,74
<i>pCAN [€/mq]</i>	369,79	369,79
<i>pTER [€/mq]</i>	517,70	517,70
<i>pSAE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pPOR [€/mq]</i>	517,70	517,70



<i>pLIV</i> [€/n]	-1.181,82	-1.266,36
<i>pSER</i> [€/n]	6.000,00	6.000,00
<i>pMAN</i> [€/anno]	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	16.270,54	16.270,54
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
MAG [€]	18.873,83	18.873,83
BAL [€]	-7.543,62	-7.543,62
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-8.800,88	-8.800,88
SAE [€]	11.019,60	11.019,60
POR [€]	4.038,05	4.038,05
LIV [€]	2.363,64	1.266,36
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	134.617,52	130.399,66
---------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,23\% < 5,00\%$$

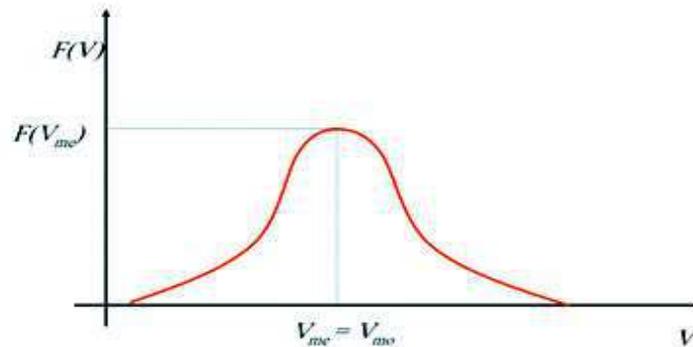
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.



5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

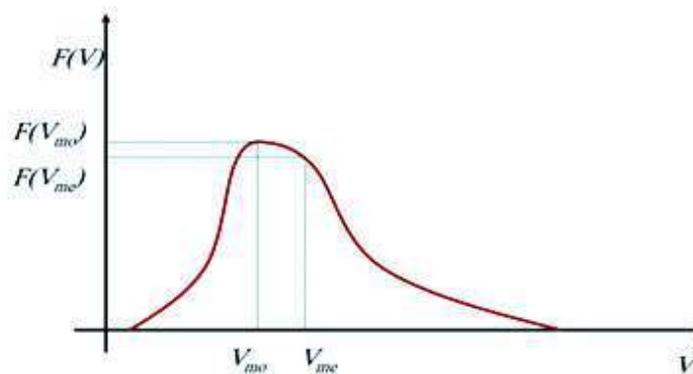
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 132.508,59$$

Arrotondabile ad € 133.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.3”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 27

Data: 20/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 5-7 al piano Seminterrato e Terreno dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 27 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 81, nonchè una superficie principale di mq 54,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie locali al piano interrato ad uso lavanderie e sgombero di mq 58, superficie portici di mq 33,20, superficie complessiva aree scoperte di mq 194,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è palesemente errata in quanto è riportato un medesimo valore sia per la superficie totale che per quella che esclude le aree scoperte.

Negli allegati è presente una tabella contenente per ogni unità la superficie catastale calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 0,00% stazionario dal 2014;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,22;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;

Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;

- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: lieve rescissione;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Lavanderia / Locale di sgombero (Magazzino) (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.



5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

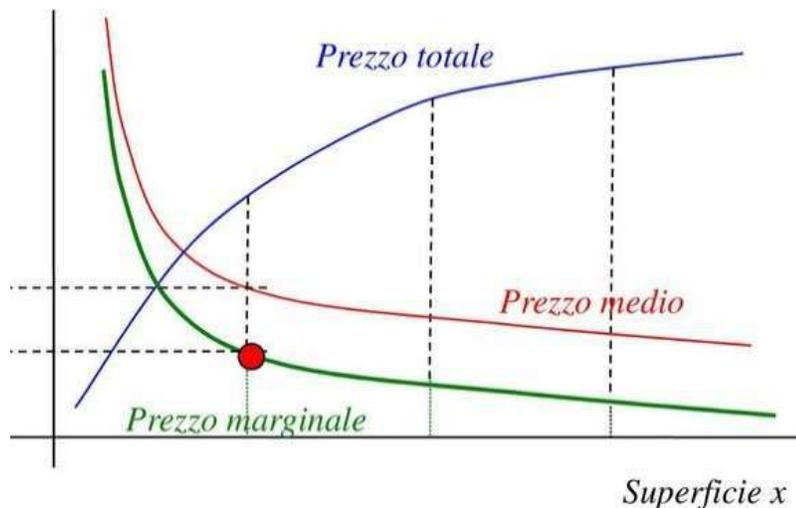
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	54,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	58,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	194,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	33,20
Livello Piano LIV (n)	2	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:



$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p_{SUP} = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (p_{SUP} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (p_{SUP_i} espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$p_{SSE}. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$p_{BOX}. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$p_{MAG}. \quad 0,22 \times 1.479,14 = 325,41 \text{ €/mq};$$

$$p_{BAL}. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$p_{CAN}. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$p_{TER}. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

$$p_{SAE}. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$p_{POR}. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (p_{LIV} espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (p_{LIV} espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):



Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$

B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 125.370,00 = -1.266,36 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

pMAN. $10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

pSER $10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	<i>97,50</i>	<i>104,48</i>
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>1.479,14</i>	<i>1.479,14</i>
<i>pSSE [€/mq]</i>	<i>73,96</i>	<i>73,96</i>
<i>pBOX [€/mq]</i>	<i>739,57</i>	<i>739,57</i>
<i>pMAG [€/mq]</i>	<i>325,41</i>	<i>325,41</i>
<i>pBAL [€/mq]</i>	<i>443,74</i>	<i>443,74</i>
<i>pCAN [€/mq]</i>	<i>369,79</i>	<i>369,79</i>
<i>pTER [€/mq]</i>	<i>517,70</i>	<i>517,70</i>
<i>pSAE [€/mq]</i>	<i>73,96</i>	<i>73,96</i>
<i>pPOR [€/mq]</i>	<i>517,70</i>	<i>517,70</i>



<i>pLIV</i> [€/n]	-1.181,82	-1.266,36
<i>pSER</i> [€/n]	6.000,00	6.000,00
<i>pMAN</i> [€/anno]	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	-2.958,28	-2.958,28
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
MAG [€]	18.873,83	18.873,83
BAL [€]	-7.543,62	-7.543,62
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-8.800,88	-8.800,88
SAE [€]	14.347,66	14.347,66
POR [€]	17.187,61	17.187,61
LIV [€]	2.363,64	1.266,36
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	131.866,32	127.648,46
----------------------	-------------------	-------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,30\% < 5,00\%$$

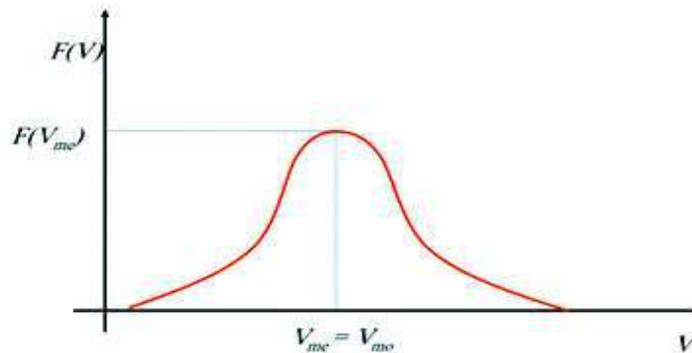
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.



5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

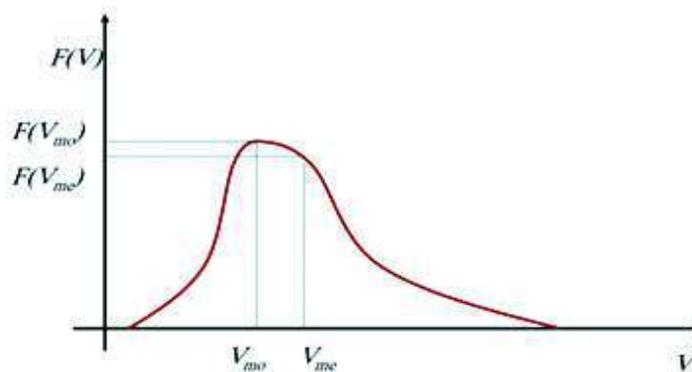
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 129.757,39$$

Arrotondabile ad € 130.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in affitto alla sig.ra ASTUQUIPAN SAVIO Angela Irina congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 5 ed alla cantina distinta al sub. 18, dalla data del 01/10/2021 per la durata di anni 4 (quattro) rinnovabili per altri 4 (quattro), fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata (Allegato F.2);

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.4

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 28

Data: 17/10/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	13
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 9 al piano Seminterrato e Terreno dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 28 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 79, nonchè una superficie principale di mq 67,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie portico di mq 7.8, superficie aree scoperte di mq 191,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale risulta allineata a quella redatta dal sottoscritto calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1,00 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;

Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05;

- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

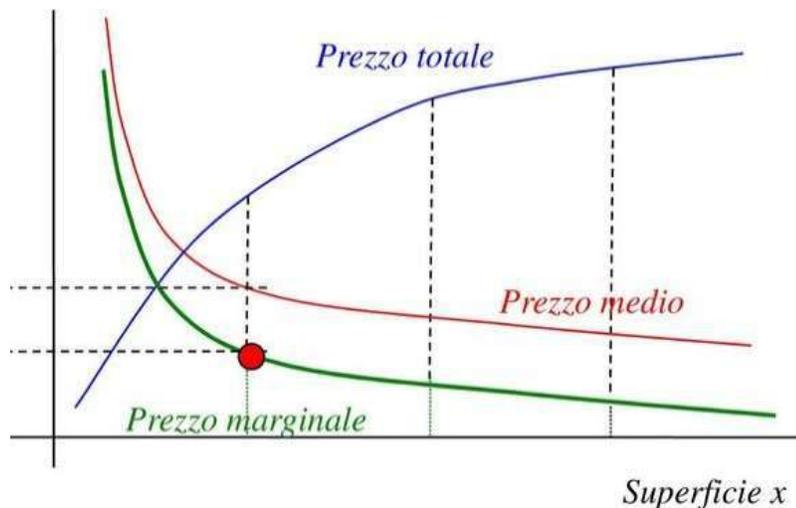
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	67,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	191,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	7,80
Livello Piano LIV (n)	2	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:



$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,10 \times 1.479,14 = 147,91 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (I):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (I), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + I$):



Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$

B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 125.370,00 = -1.266,36 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

pMAN. $10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

pSER $10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	97,50	104,48
pSUP [€/mq]	1.479,14	1.479,14
pSSE [€/mq]	73,96	73,96
pBOX [€/mq]	739,57	739,57
pBAL [€/mq]	443,74	443,74
pCAN [€/mq]	369,79	369,79
pTER [€/mq]	517,70	517,70
pSAE [€/mq]	73,96	73,96
pPOR [€/mq]	517,70	517,70
pLIV [€/n]	-1.181,82	-1.266,36
pSER [€/n]	6.000,00	6.000,00
pMAN [€/anno]	200,00	200,00



5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	16.270,54	16.270,54
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
BAL [€]	-7.543,62	-7.543,62
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-8.800,88	-8.800,88
SAE [€]	14.125,79	14.125,79
POR [€]	4.038,05	4.038,05
LIV [€]	2.363,64	1.266,36
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	118.849,88	114.632,03

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,68\% < 5,00\%$$

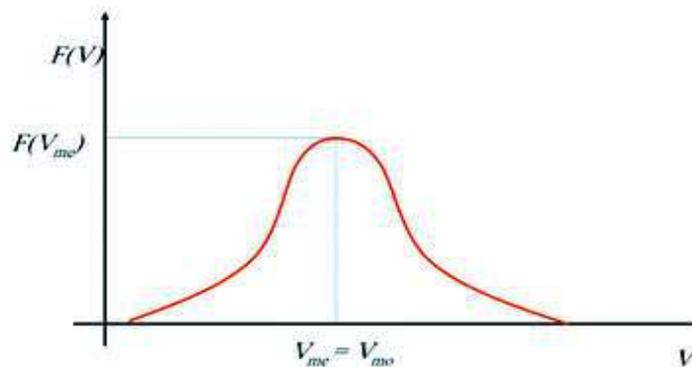
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.



5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

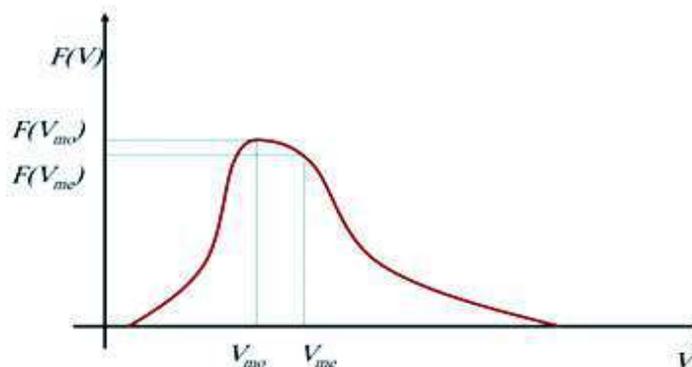
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 17/10/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 116.740,95$$

Arrotondabile ad € 117.000

Adeguamenti e correzione della stima

Come evidenziato dalle foto dell'unità eseguite durante il sopralluogo, risultano delle macchie dovute a delle perdite sulla parete che separa la zona living (ed in particolare l'angolo cottura) dalla camera singola. Il pavimento della cucina e bagnato a causa di versamenti dalle tubazioni di scarico delle acque grigie. Le porte interne sono differenti tra loro per tipologia e colore.

Bisognerà sicuramente eseguire delle ricerche con scassi e ripristini che al momento è difficile quantificare.

Si valuta un'importo a corpo prudenziale pari a *€ 7.000*

Valore stimato decurtato degli adeguamenti *€ 110.000*

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 17/10/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.5”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 29

Data: 20/11/2023



1. SOMMARIO

1. Oggetto di Stima.....	3
2. Metodo di Stima.....	4
3. Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1. Parametri ed indici mercantili.....	5
4. Comparabili.....	6
4.1. Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2. Caratteristiche immobiliari.....	7
5. Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1. Tabella dei dati.....	9
5.2. Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3. Tabella di valutazione.....	13
5.4. Distribuzione dei prezzi corretti.....	14
6. Reconciliation e stima.....	15



1. OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 9 al piano Seminterrato e Terreno dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 29 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 102, nonchè una superficie principale di mq 68,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie locali al piano interrato ad uso lavanderie e sgombero di mq 75, superficie portico di mq 7.0, superficie aree scoperte di mq 180.0. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale è palesemente errata in quanto è riportato un medesimo valore sia per la superficie totale che per quella che esclude le aree scoperte.

Negli allegati è presente una tabella contenente per ogni unità la superficie catastale calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2. METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S=L_0+p_{1,j}x_{1,j}+p_{2,j}x_{2,j}+\dots+p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1. Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1,00 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Lavanderia/Magazzino e prezzo superficie principale = 0,22;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;

Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05

- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: lieve contrazione ;



4. COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1. Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.



Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2. Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Lavanderia / Locale di sgombero (Magazzino) (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

5. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

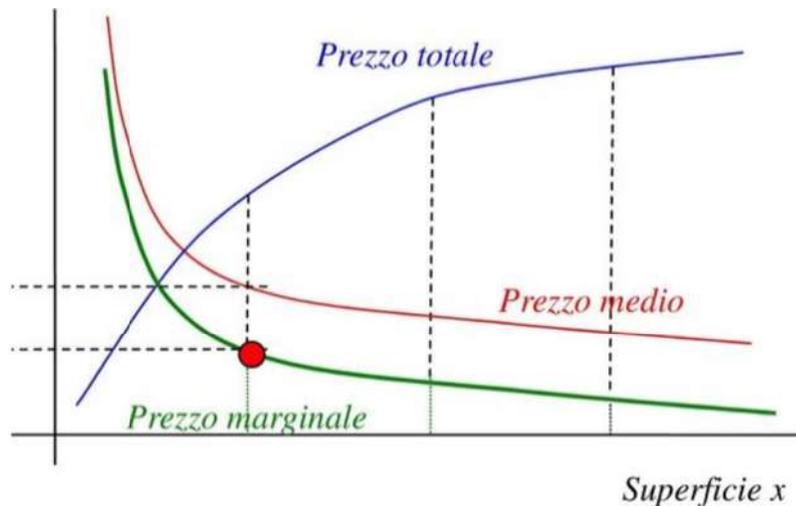
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1. Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	68,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	75,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	180,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	7,00
Livello Piano LIV (n)	2	1	0
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2. Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$

B. $- (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{k + \sum_{i=2}^k \pi_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:



$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pMAG. \quad 0,22 \times 1.479,14 = 325,41 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:



A. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$

B. $-0,0100/(-0,0100+1) \times 125.370,00 = -1.266,36 \text{ €/n};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

pMAN. $10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

pSER $10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	97,50	104,48
pSUP [€/mq]	1.479,14	1.479,14
pSSE [€/mq]	73,96	73,96
pBOX [€/mq]	739,57	739,57
pMAG [€/mq]	325,41	325,41
pBAL [€/mq]	443,74	443,74
pCAN [€/mq]	369,79	369,79
pTER [€/mq]	517,70	517,70
pSAE [€/mq]	73,96	73,96
pPOR [€/mq]	517,70	517,70
pLIV [€/n]	-1.181,82	-1.266,36
pSER [€/n]	6.000,00	6.000,00
pMAN [€/anno]	200,00	200,00



5.3. Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	17.749,68	17.749,68
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
MAG [€]	24.405,82	24.405,82
BAL [€]	-7.543,62	-7.543,62
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-8.800,88	-8.800,88
SAE [€]	13.312,26	13.312,26
POR [€]	3.623,89	3.623,89
LIV [€]	2.363,64	1.266,36
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	143.507,15	139.289,29

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

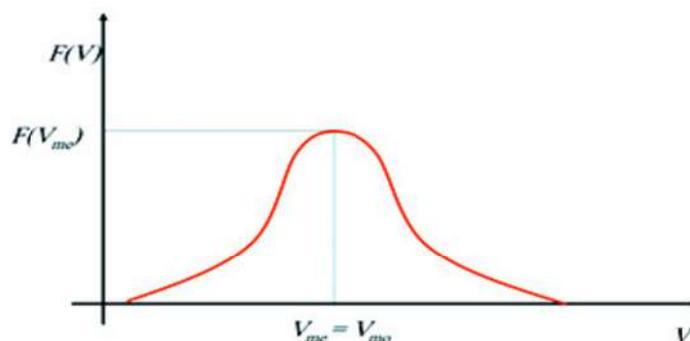
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,03\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

5.4. Distribuzione dei prezzi corretti

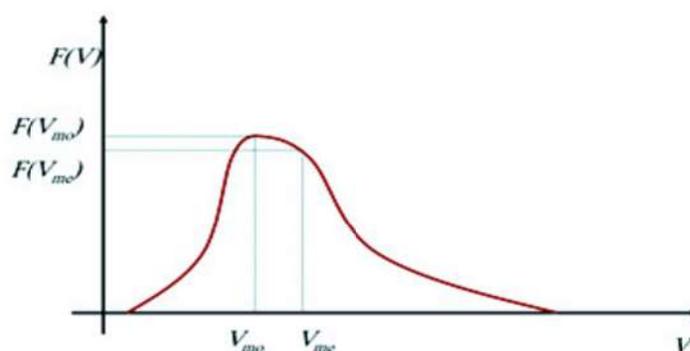
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

6. RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \quad \text{€ 141.398,22}$$

Arrotondabile ad € 141.000

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in locazione ai sigg. MASO Giovanni e MASO Andrea congiuntamente all'autorimessa distinta al sub. 10, alla cantina distinta al sub. 22, ed al posto auto distinto al sub. 43, dalla data del 01/04/2021 per la durata di anni 4 (quattro) rinnovabili per altri 4 (quattro), fatte salve le disposizioni di Legge in materia di disdetta anticipata (Allegato F.3);

Sulle medesime unità ed ai medesimi soggetti risulta in essere un contratto con opzione di acquisto stipulato in data 24/03/2021 con decorrenza dalla data del 01/04/2021 e scadenza in data 31/03/2024, le cui clausole sono precisate nel contratto che si allega integralmente (Allegato F.4);

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.6”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 30

Data: 20/11/2023



1 SOMMARIO

2 Oggetto di Stima.....	3
3 Metodo di Stima.....	4
4 Analisi del segmento di mercato.....	5
4.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
5 Comparabili.....	6
5.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
5.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
6 Calcolo del valore di mercato.....	9
6.1 Tabella dei dati.....	9
6.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
6.3 Tabella di valutazione.....	12
6.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	13
7 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il **valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA** (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 5 al piano Primo dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 30 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 76, nonché una superficie principale di mq 67,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie terrazzo di mq 7.00, superficie balcone di mq 16,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale risulta allineata a quella redatta dal sottoscritto calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998



2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1,00 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;lieve rescissione;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.



5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

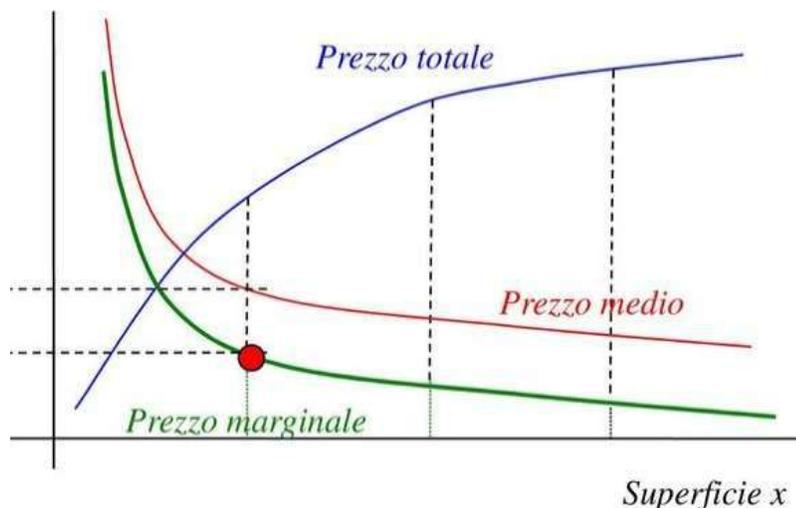
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	67,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	16,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	7,00
Livello Piano LIV (n)	2	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad - (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$$

$$B. \quad - (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):



Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad -0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$$

$$B. \quad -0,0100 \times 125.370,00 = -1.253,70 \text{ €/n};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. \quad 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$



Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	97,50	104,48
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.479,14	1.479,14
<i>pSSE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pBOX [€/mq]</i>	739,57	739,57
<i>pBAL [€/mq]</i>	443,74	443,74
<i>pCAN [€/mq]</i>	369,79	369,79
<i>pTER [€/mq]</i>	517,70	517,70
<i>pLIV [€/n]</i>	-1.181,82	-1.253,70
<i>pSER [€/n]</i>	6.000,00	6.000,00
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	16.270,54	16.270,54
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
BAL [€]	-443,74	-443,74
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-5.176,99	-5.176,99
LIV [€]	1.181,82	0,00
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	110.227,99	105.925,59

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

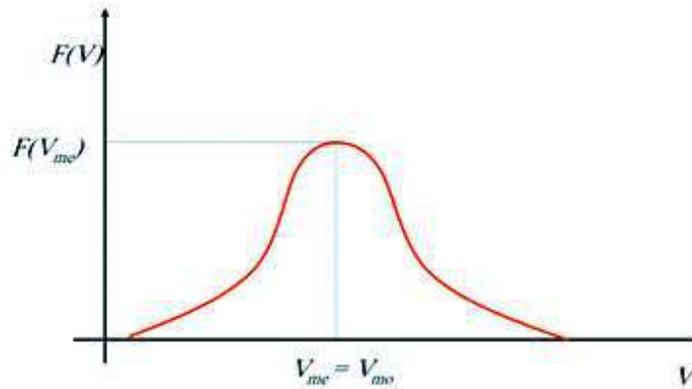
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,06\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

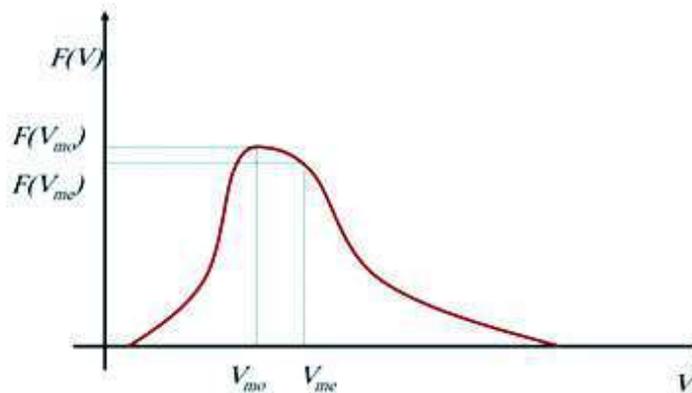
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 108.076,79$$

Arrotondabile ad € 108.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.7”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO ABITAZIONE DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 31

Data: 20/11/2023



1 SOMMARIO

1 Oggetto di Stima.....	3
2 Metodo di Stima.....	4
3 Analisi del segmento di mercato.....	5
3.1 Parametri ed indici mercantili.....	5
4 Comparabili.....	6
4.1 Campione dei dati immobiliari.....	6
4.2 Caratteristiche immobiliari.....	7
5 Calcolo del valore di mercato.....	9
5.1 Tabella dei dati.....	9
5.2 Analisi dei prezzi marginali.....	9
5.3 Tabella di valutazione.....	12
5.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	13
6 Reconciliation e stima.....	15



1 OGGETTO DI STIMA

PREMESSA:

Il valore degli immobili è ottenuto tramite il metodo MCA (metodo che viene meglio definito al successivo punto 3) che si basa sul confronto con immobili dalle caratteristiche similari.

Nelle compravendite da cui abbiamo rinvenuto i valori degli immobili, l'elemento di confronto, (che normalmente è costituito da un alloggio oppure da un deposito, un'autorimessa, un capannone, ecc., ossia da un'unità immobiliare cioè dall'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale), è costituito da un gruppo di immobili.

Questo gruppo di immobili è composto da un Fabbricato Principale ad uso Abitazione e due Fabbricati Accessori di pertinenza, uno ad uso Autorimessa ed il secondo ad uso Cantina.

Nella comparazione si può scegliere di aggiungere un'autorimessa ed una cantina a caso tra quelle a disposizione e successivamente tramite i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie si ricavano i valori dei Fabbricati Accessori (AUTORIMESSA e CANTINA) che detratti dal Valore Complessivo del "CORPO SUBJECT" consentono di ricavare quello del Fabbricato Principale (ABITAZIONE).

Io ho preferito concentrarmi sul valore dell'UNITA' PRINCIPALE (in questo caso identificata con il sub. 29) e pertanto per ogni alloggio ho predisposto un RAPPORTO DI VALUTAZIONE INDIVIDUALE mentre i valori degli accessori li ho ricavati con la media dei prezzi marginali dei rapporti di valutazione dei singoli alloggi (che comunque discostano pochissimo tra di loro).

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (ALLOGGIO) ubicata in Comune di LONATE CEPPINO (VA) via dei Ronchi nn. 5 al piano Primo dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 4500 sub. 31 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 72, nonché una superficie principale di mq 67,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie terrazzo di mq 7.70, superficie balcone di mq 9,00. L'unità immobiliare è stata ultimata insieme nell'anno 2011 e da allora non ha più subito modifiche.

N.B.: La superficie catastale dell'unità catastale risulta allineata a quella redatta dal sottoscritto calcolata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998

2 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.



3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

3.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia ai limiti della Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Recente ultimato anno 2011;

Tipologia Edilizia: Complesso residenziale pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = - 1,00 %;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Esterna e prezzo superficie principale = 0,05;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e Portico prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del mercato immobiliare locale: lieve rescissione;



4 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

4.1 Campione dei dati immobiliari

In data 06/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 28/03/2023 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 9, al piano n 2 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 35 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Esterna di mq 6,00, Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 3,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

Comparabile B. Appartamento con Garage pertinenziale compravenduto in data 26/03/2015 al prezzo di 125.370,00 €, ubicato nel comune di Lonate Ceppino (VA), Via Dei Ronchi n. 5, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 4500 sub. 32 con una superficie di mq 56,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Balcone di mq 17,00, Superficie Cantina di mq 4,00, Superficie Terrazza di mq 17,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

4.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Scala Esterna (SSE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala esterna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.



5 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

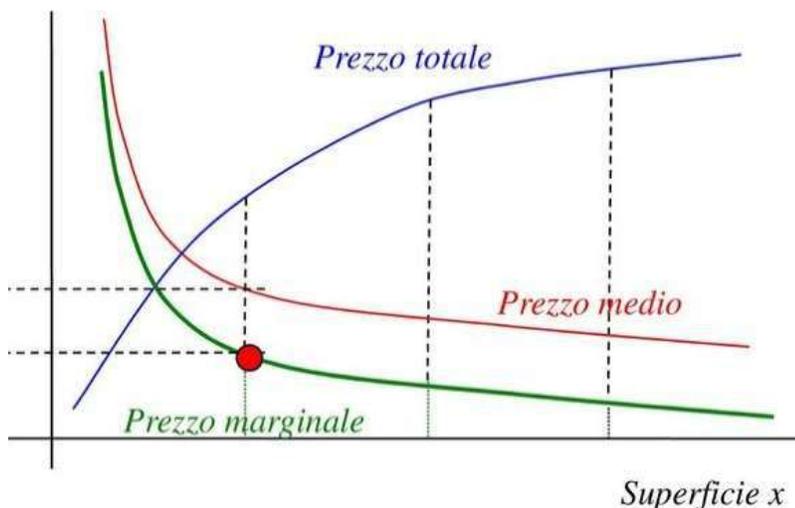
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

5.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	117.000,00	125.370,00	?
Data DAT	28/03/2023	26/03/2015	20/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	56,00	56,00	67,00
Superficie Scala Esterna SSE (mq)	6,00	0,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	24,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	17,00	17,00	9,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	17,00	17,00	7,70
Livello Piano LIV (n)	2	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2011	2011	2011

5.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad - (-0,0100 \times 117.000,00) / 12 = 97,50 \text{ €/mese};$$

$$B. \quad - (-0,0100 \times 125.370,00) / 12 = 104,48 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 117.000,00 / (56,00 + 0,05 \times 6,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 3,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.479,14 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 125.370,00 / (56,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,30 \times 17,00 + 0,25 \times 4,00 + 0,35 \times 17,00) = 1.566,15 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.479,14 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):



Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pSSE. \quad 0,05 \times 1.479,14 = 73,96 \text{ €/mq};$$

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.479,14 = 739,57 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.479,14 = 443,74 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.479,14 = 369,79 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.479,14 = 517,70 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad -0,0100 / (-0,0100 + 1) \times 117.000,00 = -1.181,82 \text{ €/n};$$

$$B. \quad -0,0100 \times 125.370,00 = -1.253,70 \text{ €/n};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. \quad 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$



Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 12/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	97,50	104,48
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.479,14	1.479,14
<i>pSSE [€/mq]</i>	73,96	73,96
<i>pBOX [€/mq]</i>	739,57	739,57
<i>pBAL [€/mq]</i>	443,74	443,74
<i>pCAN [€/mq]</i>	369,79	369,79
<i>pTER [€/mq]</i>	517,70	517,70
<i>pLIV [€/n]</i>	-1.181,82	-1.253,70
<i>pSER [€/n]</i>	6.000,00	6.000,00
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00

5.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	-780,00	-10.865,40
SUP [€]	16.270,54	16.270,54
SSE [€]	-443,74	0,00
BOX [€]	-16.270,54	-17.749,68
BAL [€]	-3.549,94	-3.549,94
CAN [€]	-1.109,36	-1.479,14
TER [€]	-4.814,60	-4.814,60
LIV [€]	1.181,82	0,00
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]		
	107.484,18	103.181,78

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

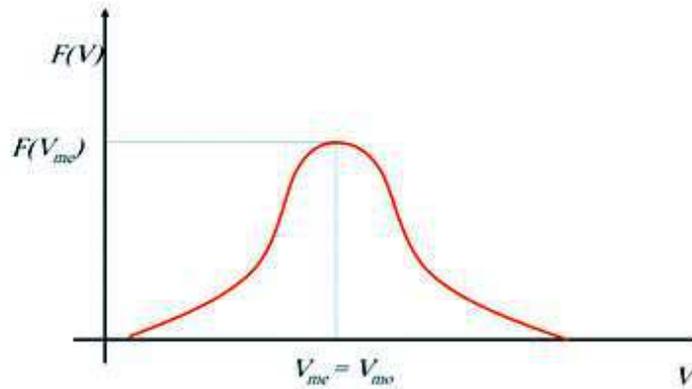
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,17\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

5.4 Distribuzione dei prezzi corretti

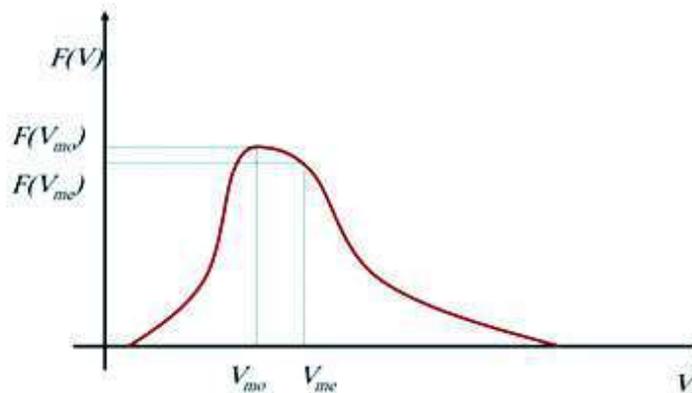
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

6 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 105.332,98$$

Arrotondabile ad € 105.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 20/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



FERREA MARCO

VIA DUOMO, 12

13900 - BIELLA (BI)

Partita IVA: 00334448883

Codice fiscale: FRRMRC67S25F205C

Telefono: 01534676 – Cell. 3924195857

e-mail: m251167@hotmail.it

PEC: marco.ferrea@geopec.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato del lotto Agricolo ubicato
nel Comune di Lonate Ceppino (VA)

DITTA INTESTATARIA

BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.

Committente

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione II Civile - Giudice Delegato dott. Carmelo BARBIERI a seguito della richiesta del dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. 05783040966



Biella, 24 novembre 2023

Geometra MARCO FERREA

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARCO FERREA**, con studio in Biella (BI), VIA DUOMO n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, a seguito dell'incarico ricevuto in data 25/09/2023 dal **Dott. Diego Pianca Curatore del fallimento Building Segno Construction and Projects srl** al fine di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Lonate Ceppino (VA), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 17/11/2023.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Il terreno si trova nella zona periferica sud/ovest del territorio del comune di LONATE CEPPINO con il lato ovest posto poco oltre i 150 metri dalla fascia di rispetto del fiume Olona e sul confine con il parco locale di interesse sovracomunale Rile – Tenore – Olona (R.T.O.) e con il fronti est e sud con ambiti consolidati di prevalentemente residenziali.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale e richiesta CDU degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastale storica;
- C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica del terreno);

3. IMMOBILI E DOCUMENTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Comune: LONATE CEPPINO (VA)
Frazione:
Indirizzo: Via Gioacchino Rossini snc - dei Ronchi snc

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 4249, Seminativo arborato, m² 2.043, classe 02, reddito dominicale € 11,61, reddito agrario € 12,13

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Christian Nessi di Mozzate (CO) in data 22 dicembre 2009, repertorio 32579, raccolta 13267, registrato a COMO in data 30 dicembre 2009 al n. 2101, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VARESE in data 4 gennaio 2010 al n. 5/4 (allegato A.1)

Estratti di mappa:

- stralcio catastale Foglio Logico 9 comune di Lonate Ceppino (allegato B.1)

Visure catastali:

- visura storica terreni lotto identificato al Foglio fisico 9 particella 4249 (allegato B.2)

Situazione urbanistica:

- stralcio art. 27 N.T.A. (P.G.T.) (allegato C.1)
- stralcio articoli 38-39-40-41 N.T.A. (P.G.T.) (allegato C.2)
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato C.3)

Altra documentazione:

- Allegato perizia_A. allegato che riporta l'estratto di mappa catastale e l'elaborato grafico del prg con individuazione dell'area oggetto della perizia e indicazioni in merito alle dimensioni del lotto e dei simboli riportati (allegato E.1)

4. SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Confini:

Il lotto confina a nord ed ovest con la strada ad uso pubblico (via Gioacchino Rossini e via dei Ronghi), sul lato est con ambiti urbani di recente formazione distinti nella cartografia catastale con la particella 3962 e a sud con il complesso residenziale costruito dalla medesima ditta che detiene la proprietà del lotto individuato con la particella 4500 tutte del foglio logico 9.

Ubicazione:

Il terreno si trova nella zona periferica sud/ovest del territorio del comune di LONATE CEPPINO con il lato ovest posto poco oltre i 150 metri dalla fascia di rispetto del fiume Olona e sul confine con il parco locale di interesse sovracomunale Rile – Tenore – Olona (R.T.O.) e con il fronti est e sud con ambiti consolidati di prevalentemente residenziali.

Descrizione:

Il lotto ha giacitura pressochè pianeggiante e ed è accessibile dalla strada ad uso pubblico.

Si tratta di una ex strada interpoderale asfaltata solo nel tratto iniziale in prossimità degli ambiti edificati (ancora via Gioacchino Rossini) e prosegue con pavimentazione in terra misto ghiaia per una larghezza media di m. 3,00 circa inoltrandosi nelle aree boschive limitrofe al fiume Olona.

Il lotto ha forma trapezoidale, sebbene un lato (quello ovest costeggiato dalla via pubblica sterrata dei Ronchi) sia in realtà una curva di ampio raggio.

La base maggiore e l'altezza di questo ipotetico trapezio misurano poco più di 50 metri, mentre il lato minore si aggira sui 29 metri.

Tramite sovrapposizione della mappa catastale con la tavola grafica dello strumento urbanistico sono giunti ad una stima indicativa delle superfici degli ambiti in cui è suddiviso il lotto sulla base delle direttive del PGT che ho riportato nel successivo paragrafo dedicato nello specifico alla situazione urbanistica.

Il campo non è recintato, è privo di alberature (sebbene all'epoca della stesura dello strumento urbanistico ne fosse provvisto e di conseguenza ne deriva la destinazione prevista dallo strumento urbanistico ad indirizzo forestale) ed è attualmente un prato incolto utilizzato dai residenti delle palazzine adiacenti come parcheggio.

Diritti e Servitù:

Alla parte venditrice quanto alienato pervenne per atto di compravendita in data 24 novembre 2011 n. 38027/16179 di repertorio, a rogito dott. Christian Nessi.

Nel citato titolo sono contenuti i seguenti patti speciali:

- sono state costituite a favore del mappale 4500 (il mappale sul quale insiste il complesso posto a sud del lotto) a carico del mappale 4249 del Catasto Terreni tutte le servitù perpetue di natura tecnologica per cavi e tubazioni ed in particolare per l'intervento di tubature per lo smaltimento delle acque bianche e nere, il tutto per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile;

- è stato concesso alla società "BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.", e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, proprietaria del fondo al mappale 4249, di allacciarsi alle tubazioni poste nel sottosuolo del detto terreno, per le proprie acque bianche e nere, in qualsiasi momento senza alcuna spesa a suo carico, ad eccezione dei costi per effettuare l'allacciamento;

- qualora il proprietario del terreno al mappale 4249 dovesse realizzare detto allacciamento, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioria delle tubazioni saranno a carico dei proprietari del fondo al mappale 4249 e del fondo al mappale 4500 in proporzione al numero dei metri cubi edificati su ciascuno dei due fondi.

Situazione urbanistica:

Secondo le previsioni del Piano del Governo del Territorio PGT approvato sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) in data Mercoledì 05 febbraio 2014 e con d.c.c. (delibera del consiglio comunale) n. 11 del 10 giugno 2013 il lotto risulta in parte EDIFICABILE ed in parte adibito agli USI AGRICOLI/FORESTALI.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente nel comune parte del suolo (lato nord) sarà occupato dalle propaggini della strada pubblica (via Gioacchino Rossini), parte da ambiti del paesaggio agricolo e del piano di indirizzo forestale con medio indice di boscosità (porzione ovest) e parte da ambito consolidato prevalentemente residenziale (parte est).

La porzione Edificabile che si estende per una percentuale di circa il 44 % dell'area ed occupa la parte est posta a ridosso del tessuto edificato.

In termini numerici la superficie sulla quale è possibile l'edificazione è pari a circa 890 m² e consultando le Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.G.T. ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 27, riguardanti l'AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE si ricavano le ulteriori informazioni relative alla massima volumetria costruibile, l'altezza massima e i distacchi dai confini o dai limiti di zona, elencati nelle righe sottostanti:

Volume edificabile massimo (If) = 0,50 mc/mq = 445 m³

Rapporto tra la superficie occupata dal fabbricato e la superficie complessiva edificabile (Rc) = 60% = 534 m²

Altezza massima edifici (H) = da ml 7,50

Distanza minima dai confini (Dc) = ml 5,00

e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA;

D minima tra fabbricati (Df) = ml 10,00

e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA;

Distanza dalle strade (Ds) = ml 5,00

dal confine e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme. Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa;

Distanza dalle rogge

Secondo quanto previsto dalla normativa del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottato o in fase di adozione;

Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni abitativa residenziale. Per gli edifici con 4 o più unità abitative residenziali, si dovrà recuperare 1 posto auto accessibile al pubblico ogni 2 unità.

Importante nota riportata in grassetto in fondo alla legenda della tavola PR 1c, è che in tutti gli ambiti dovrà essere controllato l'allegato "Studio Componente Geologica – Idrogeologica – Sismica".

per l'esatta comprensione dei suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio, in quanto trattasi di argomenti complessi che esula dagli scopi della presente perizia.

Conclusioni:

Il lotto è facilmente accessibile ed urbanizzato, sono disponibili spazi per baracche cantiere, zone di carico e scarico, di deposito, per le lavorazioni e quindi anche agevole e fruibile in caso di futura costruzione.

Nella tavola di P.G.T. (elaborato PR_1c), riporta che uno spazio pari al 10 % pari a circa 220 m² e occupato dalla viabilità urbana.

Il valore dell'eventuale esproprio a favore della comunità è stato considerato aggiungendo il 50% all'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3 (ovvero valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata).

Sebbene nella visura catastale risulti ancora seminativo arborato sul terreno non è praticata alcuna coltura ed è lasciato a prato e su quella coltura sono state eseguite le valutazioni

Dalla consultazione degli annunci di vendita di terreni edificabili residenziali nel comune di Lonate Ceppino la richiesta varia da un minimo di 142 €/m² ad una massimo di 167 €/m² per lotti urbanizzati già serviti da utenze quali acqua, luce, gas e rete fognaria e con comodo accesso da strade principali ma con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq o superiore. Con indice pari a 0,5 mc/mq la richiesta massima nel comune di Lonate Ceppino o limitrofi si riduce a 100 €/m² con un minimo di 82 €/m².

Bisogna considerare che si tratta sempre e solo di richieste e quindi suscettibili di ribasso in fase di contrattazione e pertanto sulla base di tutto quanto sopra esposto si ritiene di adottare a scopo prudenziale un valore di 90,00 €/m².

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA

Comune: LONATE CEPPINO (VA)

Dati catastali: Fig. 9, num. 4249

Lotto costituito da una porzione edificabile ed una porzione agricola

Terreno	Superficie (m ²)			
	complessiva	edificabile	agricola	residuo (strada)
Map. 4249	2043	890	930	223

N.B. : la porzione adibita alla viabilità è stata considerata in base all'art. 40 del D.P.R.327/2001

CALCOLO VALORE PORZIONE EDIFICABILE -

Valore stimato: Max 100,00 €/m² Min. 82,00 €/m² 90,00 €/m²

DESCRIZIONE	Sup. catastale	Valore al m ²	Valore totale
Porzione EDIFICABILE	890	90,00	80.100,00
Valore totale, €			80.100,00

CALCOLO VALORE PORZIONE AGRICOLA

Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "PRATO": 5,49 €/m²

Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "BOSCO CEDUO": 1,67 €/m²

Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "SEM. ARB.": 6,36 €/m²

Valore stimato: 5,00 €/m²

DESCRIZIONE	Sup. catastale	Valore al m ²	Valore totale
Porzione AGRICOLA	930	5	4.650,00
Valore totale, €			4.650,00

CALCOLO VALORE PORZIONE RESIDUALE (STRADE)

Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "PRATO": 5,49 €/m²

Valore VAM incrementato del 50% 8,235 €/m²

DESCRIZIONE	Sup. catastale	Valore al m ²	Valore totale
Porzione RESIDUALE	223	8,24	1.836,41
Valore totale, €			1.836,41

V A L O R E C O M P L E S S I V O L O T T O		Valore totale
Porzione EDIFICABILE		80.100,00
Porzione AGRICOLA		4.650,00
Porzione RESIDUALE		1.836,41
Valore totale, €		86.586,41
Valore totale, ARROTONDATO €		87.000,00

VALORE STIMATO € 87.000,00
(euro Ottantasettemila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Marco FERREA**, con studio in Biella (BI), via Duomo n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 87.000,00
(euro Ottantasettemila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Biella, 24 novembre 2023

IL TECNICO



Geometra Marco FERREA

8. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Christian Nessi di Mozzate (CO) in data 22 dicembre 2009, repertorio 32579, raccolta 13267, registrato a COMO in data 30 dicembre 2009 al n. 2101, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VARESE in data 4 gennaio 2010 al n. 5/4
- B.1** - stralcio catastale Foglio Logico 9 comune di Lonate Ceppino
- B.2** - visura storica terreni lotto identificato al Foglio fisico 9 particella 4249
- C.1** - stralcio art. 27 N.T.A. (P.G.T.)
- C.2** - stralcio articoli 38-39-40-41 N.T.A. (P.G.T.)
- C.3** - Certificato di destinazione urbanistica
- D.1** - fronte sud del lotto scattata dall'area di pertinenza del complesso residenziale insiste sulla particella 4500
- D.2** - foto illustrante il lotto scattata dalla mezzeria della strada pubblica inghiaziata, sullo sfondo a destra il complesso insistente sulla particella 4500 e sulla sinistra gli ambiti edificati insistenti sulla particella 3965
- D.3** - foto con vista sul lotto dal lato nord/ovest
- E.1** - allegato che riporta l'estratto di mappa catastale e l'elaborato grafico del prg con individuazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE UNITA' IMMOBILIARE

"NEGOZIO"

ubicato in

TRADATE

Corso Giacomo Matteotti n. 10



Data: 29/11/2023

1 SOMMARIO

1 Incarico.....	3
3 Assunzioni e Limiti.....	4
3.1 Catastale.....	4
3.2 Estratti di mappa:.....	4
3.3 Visure catastali:.....	4
3.4 Planimetrie catastali:.....	4
Urbanistica ed Edilizia.....	4
Legale.....	5
3.5 Atti di provenienza:.....	5
3.6 Sopralluogo.....	5
Generali.....	6
Dichiarazione di Conformità.....	6
3.7 Certificazioni:.....	6
4 Metodo di Stima.....	7
5 Comparabili.....	8
5.1 Campione dei dati immobiliari.....	8
6 Calcolo del valore di mercato.....	10

1 INCARICO

Il sottoscritto geometra Marco Ferrea nato a Milano (MI) il 25/11/1967, con studio in Via Duomo n. 12, Biella (BI), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di Biella al n° 890, con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

ricerca del più probabile valore di mercato allo scopo di conoscere il più probabile prezzo di vendita dell'unità immobiliare (u.i.) ad uso NEGOZIO nello stato di fatto in cui versano, conferitomi dal TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare - Giudice Delegato dott. Carmelo BARBIERI in data 26/09/2023 a seguito della richiesta dal dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta Building Segno Construction and Projects srl c.f. (05783040966) - di seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - in qualità di proprietaria, in relazione agli immobile descritti nel capitolo "Oggetto di stima", attualmente intestati alla ditta di seguito specificata.

- "BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.r.l." con sede in Milano via Fatebenefratelli n. 16
Partita IVA: 05783040966 proprietaria per intero

2 OGGETTO DI STIMA

In piccola palazzina di corte ubicata nel centro storico del comune di Tradate porzione di fabbricato ad uso negozio posta al piano terreno composta da locale principale con accesso da antistante porticato coperto ad uso esclusivo direttamente dal fronte strada, retro negozio, ripostiglio, antibagno, w.c. e scala al piano cantinato ubicata in Corso Giacomo Matteotti n. 10.

Unità ad uso NEGOZIO:

Individuata al catasto terreni (C.T.) nel modo seguente:

- In Tradate Sez. Censuaria "A" Foglio Fisico 9 Allegato C (916 su stralcio mappa) Map. 1329 Ente Urbano della superficie 615 m²;

Individuata al catasto fabbricati (C.E.U.) nel modo seguente:

- In Tradate Sez. Urbana "TR" Foglio Logico 16 Map. 1329 sub. 16 - Corso G. Matteotti n. 10 - P S1/T Categoria C/1 Classe 6, Consistenza 58 m² – Sup. Catastale 79 m² - R.C.Euro 1.521,69 (millecinquecentoventuno/69);

3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

3.1 Catastale

3.2 Estratti di mappa:

- stralcio catastale (c.t.) dell'area Foglio (Fg.) Logico 9 (allegato B.1);

3.3 Visure catastali:

- Visura attuale immobili censiti sia al catasto dei terreni che dei fabbricati (c.t. e c.e.u.) in capo alla ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. nel comune di Tradate, (allegato B.2);
- Visura storica del unità immobiliare catasto fabbricati (c.e.u.) Sez. Urbana "TR" del Fg. Fisico 16 mappale 1329 sub. 16, per la cronistoria delle variazioni avvenute sulle unità in possesso della ditta dal censimento al c.e.u. ad oggi, (allegato B.3);

3.4 Planimetrie catastali:

- Planimetria catastale dell'unità censita al c.e.u. Sez. Urbana "TR" al Fg. Fisico 16 mappale 1329 sub. 16 (allegato B.4);
N.B.: La planimetria non riporta i divisori presenti al piano interrato di cui alla Comunicazione ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 del 28/10/1994.

○ Urbanistica ed Edilizia

- Il sopralluogo eseguito in data 28/11/2023 non ha evidenziato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso.
Il sottoscritto non ha eseguito alcun rilievo dei locali e tuttavia si rammenta quanto segue:
"Le modeste difformità della geometria interna delle unità immobiliari, prive di rilevanza ai fini catastali e dimensionali dei locali e che non influiscono sulle caratteristiche igieniche sanitarie dell'alloggio non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientrano nelle tolleranze costruttive elencate ai commi 1 e 2, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che quindi nel caso le unità sono da considerarsi urbanisticamente conformi"
- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in epoca anteriore al 01 settembre 1967 ed in seguito si segnalano i seguenti titoli abilitativi:
 - Nulla osta in data 12/03/1969 per l'esecuzione di gabinetto e servizio pulizia in fabbricato esistente (Allegato C.1);
 - Concessione edilizia del 06 agosto 1987, Pratica Edilizia (P.E.) n. 91/1987 (Allegato C.2);
 - Richiesta variante del 19/08/1987 prot. 11310 (Allegato C.3);
 - Concessione edilizia in variante (1^ variante) in data 18 settembre 1987 relativa alla medesima pratica (P.E.) n. 91/1987 (Allegato C.4);
 - Concessione edilizia in variante (2^ variante) in data 14 aprile 1988 relativa alla medesima pratica (P.E.) n. 91/1987 (Allegato C.5);

- Nulla osta rilasciato in data 19/05/1993 con il n. 442/92 per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria (rifacimento intonaco) della facciata fronte Corso Giacomo Matteotti (Allegato C.6);
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 (Pratica Edilizia 495/94 del 28/10/1994) per l'esecuzione di opere varie interne (formazione nuovi interrati al piano interrato, intonaci interni e tinteggiature, ecc.) (Allegato C.7);
- Richiesta del permesso di agibilità relativamente alle opere eseguite con le Pratiche Edilizie 31/87 e 495/94 presentato in data 06/05/1995 prot. 49594 (Allegato C.8);
- Attestato agibilità rilasciato in data 11/05/1996 relativamente alla domanda di cui sopra (Allegato C.9);
- Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso atti per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia delle opere eseguite nell'unità, in modalità telematica tramite il portale appositamente predisposto dal comune in data 20/10/2023 acquisita con Protocollo N. 26737 del 20/10/2023 dal comune di Tradate e successivo accesso in front-office presso gli uffici del comune in data 28/11/2023 e non risultano presentate altre pratiche edilizie per l'esecuzione di opere nell'unità oggetto di perizia. N.B.: Non tutti i titoli o attestati allegati sono completi di tutte le pagine per motivi di spazio ma sono comunque disponibili a richiesta degli interessati.
- Condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato dagli atti di compravendita e relativi allegati (planimetrie catastali, A.P.E) e da altre informazioni ricevute presso terzi alcune indicazioni fornite per i comparabili come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo nonché periodo di costruzione ed eventuale anno di ristrutturazione;

○ Legale

- **Nell'unità è tuttora valido un contratto di locazione commerciale con scadenza in data 01/07/2025;**
- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

3.5 Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto 15/11/2007 Pubblico ufficiale notaio NESSI Christian Sede MOZZATE (CO) Repertorio nn. 25820/9412, registrato a COMO il 22/11/2007 al n. 13118 serie 1T trascritto presso la conservatoria di VARESE in data 24/11/2007 ai nn. 29036/1677, l'unità ancora censita al Foglio Fisico 24 C.E.U. è stata acquistata dalla ditta **BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.** con sede sociale in Villa Cortese (allegato A.1) ;

3.6 Sopralluogo

- tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale, nel caso specifico il confronto è stato eseguito senza l'ausilio di elaborati grafici di progetto, in quanto al momento non erano disponibili;

○ **Generali**

- Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni quali eventuali ripostigli sottoscala, sottotetti e altri.
- che l'indice della variazione dei prezzi è stato desunto dall'OMI sulla base della variazione dei prezzi medi tra il primo semestre 2023, il primo semestre dell'anno 2006 ed il secondo semestre dell'anno 2019;

○ **Dichiarazione di Conformità**

- la versione dei fatti presentata nel presente Rapporto di Valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;

3.7 Certificazioni:

- Il complesso residenziale, di cui sono parte gli immobili in oggetto, è assoggettato alle norme giuridiche del Condominio di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile;
- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico rilasciata a firma dell'elettricista FANCHINI Massimo in data 04/04/1995 ed allegata alla richiesta di agibilità (Allegato D.1);
- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Termico e gas rilasciata a firma dell'elettricista VECCHI Luciano in data 05/02/1996 ed allegata alla richiesta di agibilità (Allegato D.2);

4 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *“il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato o reddito di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (Subject) ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o LO (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi o redditi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

5 COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

5.1 Campione dei dati immobiliari

Trattandosi di un negozio posto in edificio a schiera di antica formazione ricompreso all'interno del perimetro del centro storico sono stati recuperati tutti gli atti delle compravendite che hanno interessato negozi compresi nell'area limitrofa compresa tra corso Giacomo Matteotti e corso Paolo Bernacchi, in quanto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono sicuramente quelle offrono il miglior confronto possibile, riducendo drasticamente l'errore originato dalle interpretazioni soggettive del valutatore:

Le compravendite che hanno interessato negozi dal marzo dell'anno 2018 al 25 ottobre dell'anno in corso sono state le seguenti:

A. Rogito notaio Renato BOGA del 06/02/2020 rep. 22134/15792 trascritto a Varese in data 10/02/2020 ai nn. 2134/1492 avente all'oggetto la vendita di NEGOZIO al piano terreno del medesimo stabile in cui si trova l'unità oggetto di perizia (è il negozio adiacente – allegati D.1 e D.2) costruito in epoca antecedente l'anno 1967 (centro storico) ubicato in corso Giacomo Matteotti n. 10 ed identificato al N.C.E.U. alla Sez. Urbana TR Fg. 16 mapp. 1329 sub. 17 con una superficie di mq 35,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 50.000,00 €;

B. Rogito notaio Renato BOGA del 29/03/2023 rep. 24242/17411 trascritto a Varese in data 31/03/2023 ai nn. 6668/4505 avente all'oggetto la vendita della quota di NEGOZI al piano terreno dello stabile costruito in epoca antecedente l'anno 1967 (centro storico) ubicati in corso Giacomo Matteotti 68 e 70 ed identificati al N.C.E.U. alla Sez. Urbana TR Fg. 16 mapp. 1205 sub. 1 con una superficie di mq 39,00 (misurata in SEL), ed alla Sez. Urbana TR Fg. 16 mapp. 1205 sub. 501 con una superficie di mq 41,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 84.000,00 €;

C. Rogito notaio Carmelo CANDORE del 31/01/2023 rep. 72287/61688 trascritto a Varese in data 06/02/2023 ai nn. 2176/1506 avente all'oggetto a parte del fabbricato condominiale in corso Paolo Bernacchi numero 19 denominato "GALLERIA DEL CORSO", un negozio ai piani terra ed interrato con annessi locali di servizio il tutto identificato al N.C.E.U. alla Sez. Urbana TR Fg. 16 mapp. 2119 sub. 505 con una superficie di mq 75,00 (misurata in SEL) al prezzo complessivo di 40.000,00 €;

Come già espresso precedentemente, ho eseguito ricerche di compravendite di immobili simili che appartenessero al medesimo segmento di mercato e quindi di negozi compresi nell'ambito del centro storico tra corso Matteotti e corso Paolo Bernacchi dal marzo 2018 ma di immobili compravenduti e quindi idonei ad una comparazione sono stati rinvenuti solo quelli sopra elencati.

Le compravendite sopra elencate non si sono dimostrate compatili tra di loro, ovvero, il metodo di confronto prevede al termine della valutazione una *VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA*, e nessuna ha rispettato tale verifica. (allego la migliore delle possibili comparazioni effettuate che comunque determina un errore ampiamente al di sopra del valore minimo di riferimento) allegato G.1.

N.B. Il metodo di confronto prevede al termine della valutazione una *VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA*, ovvero, In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore o nelle immediate vicinanze al 5%.

Succede soprattutto negli anni di crisi che per necessità od opportunità di incassi immediati, si opti per acquistare o vendere immobili ad un valore troppo basso oppure troppo alto rispetto al valore di mercato corrente per la zona e tutto ciò quando anche il numero delle compravendite è limitato porta a degli sbilanciamenti che numericamente non si riesce a compensare e di conseguenza anche il metodo del MCA mostra i suoi limiti.

In questo caso possono essere utilizzati altri metodi, quali il metodo per capitalizzazione del reddito o per flussi di cassa scontati all'attualità ma per utilizzare questi metodi con precisione è opportuno conoscere altre informazioni (entrate ed uscite in special modo e soprattutto il tasso di capitalizzazione).

Considerato che l'unità con le caratteristiche più simili a quelle dell'immobile oggetto di vendita è l'unità adiacente da cui è stato frazionato (vedi visura storica allegato B.3), ho eseguito una comparazione sempre utilizzando il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) con un solo comparabile costituito dal negozio attiguo (allegato G.2).

6 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

L'unità immobiliare è stata acquistata a novembre dell'anno 2007 alla cifra di 92.000,00 € e da allora non risulta siano state eseguite opere di manutenzione che abbiano necessitato il rilascio di titoli abilitativi e nemmeno interventi di manutenzione importanti.

Il valore di mercato sulla base dei rilevamenti OMI dell'Agenzia dell'Entrate è pressochè stazionario, in lievissima recessione rispetto alle valutazioni dell'anno di acquisto dell'immobile :

Sulla base delle valutazioni ottenute tramite il **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach – MCA), sulla base delle considerazioni sopra riportate e di deprezzamento per vetustà dell'immobile si ritiene di poter considerare attendibile la valutazione di cui all'allegato G.2.

Il sottoscritto, pertanto, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 81.000,00

diconsi euro ottantunomila/00

N.B.: l'unità risulta attualmente concessa in affitto al sig. SINGH Gupreet che è subentrato (dicembre 2017) al contratto in essere tra la società BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS SRL e la conduttrice IL FARAONE DI SONIA GULINO dalla data del 08/01/2013 per la durata di anni 6 (sei) prorogato per altri 6 (sei) dalla data del 07/01/2019. (Allegato F.1).

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 29/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.1”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO NEGOZIO DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 16

Data: 16/11/2023



1 SOMMARIO

1 Metodo di Stima.....	3
2 Analisi del segmento di mercato.....	4
2.1 Parametri ed indici mercantili.....	4
3 Comparabili.....	5
3.1 Campione dei dati immobiliari.....	5
3.2 Caratteristiche immobiliari.....	6
4 Calcolo del valore di mercato.....	8
4.1 Tabella dei dati.....	8
4.2 Analisi dei prezzi marginali.....	8
4.3 Tabella di valutazione.....	11
4.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	12
5 Reconciliation e stima.....	14



1 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

2.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Commerciale / Terziario al piano terreno ;

Tipologia Immobiliare: Usato / Ristrutturato ;

Tipologia Edilizia: Case di corte a schiera di antica formazione;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 0,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Interna e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Retronegozio e prezzo superficie principale = 1,00;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: commercianti, professionisti, imprenditori;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: elevata distanza dall’immobile/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: ufficio/attività professionale/investimento;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1000,00/1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;

3 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

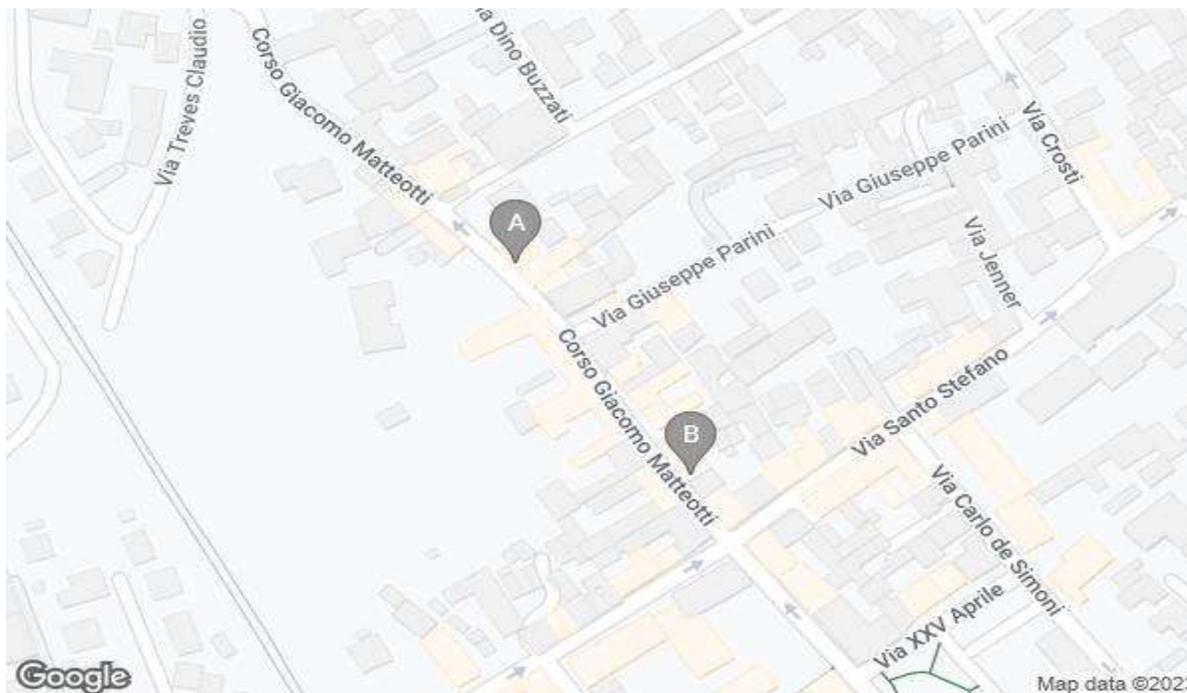
Subject è l'immobile oggetto di perizia:

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO) ubicata in Comune di TRADATE (VA) corso Giacomo Matteotti n. 10 al piano Terreno dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Sez. Censuaria TR Fg. 16 mapp. 1329 sub. 16 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 79, nonchè una superficie principale di mq 30,00 (misurata in base al criterio SEL), con le seguenti superfici secondarie: superficie scala interna di mq 4,8, superficie cantina di mq 62,0, superficie retronegozio di mq 29,0, superficie magazzino di mq 4,85, superficie portico di mq 11,6; dotato dei seguenti impianti: Impianto Gas. L'unità immobiliare è stata oggetto di opere di manutenzione nel 1988 e da allora non ha più subito modifiche.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

3.1 Campione dei dati immobiliari

In data 26/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Negozio compravenduto in data 29/03/2023 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Corso Giuseppe Matteotti n. 68, al piano terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 16 mapp. 1205 sub. 501 con una superficie di mq 36,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Interna di mq 3,70, Superficie Cantina di mq 44,90, Superficie Retronegozio di mq 9,60, Superficie Magazzino di mq 13,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Gas. Il tutto è stato ristrutturato nel 2016.

Comparabile B. Negozio compravenduto in data 06/02/2020 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Corso Giacomo Matteotti n. 10, al piano terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 16 mapp. 1329 sub. 17 con una superficie di mq 28,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Retronegozio di mq 16,20, Superficie Portico di mq 9,20; dotata dei seguenti impianti: Impianto Gas. Il tutto è stato ristrutturato nel 2009.

3.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Scala Interna (SCI): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala interna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Retronegozio (SRP): La caratteristica superficie retronegozio misura la dimensione delle aree destinate a retronegozio dell'immobile classificato.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Impianto Gas (IDR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico.

4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

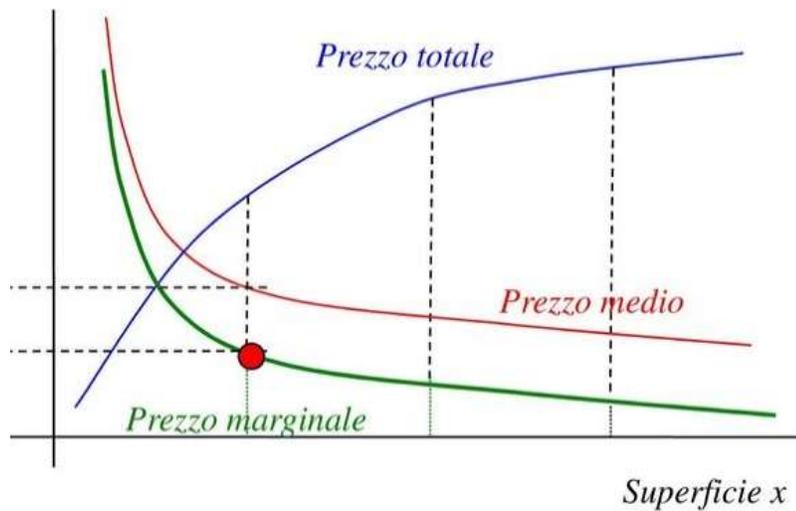
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

4.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	50.000,00	?
Data DAT	29/03/2023	06/02/2020	16/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	36,00	28,00	30,00
Superficie Scala Interna SCI (mq)	3,70	0,00	4,80
Superficie Cantina CAN (mq)	44,90	0,00	62,00
Superficie Retronegozio SRP (mq)	9,60	16,20	29,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	13,00	0,00	4,85
Superficie Portico POR (mq)	0,00	9,20	11,60
Servizio SER (n)	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2016	2009	1988
Impianto Gas IDR (0/1)	1	1	1

4.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $- (0,0000 \times 50.000,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese};$

B. $- (0,0000 \times 50.000,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot i_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 50.000,00 / (36,00 + 0,15 \times 3,70 + 0,25 \times 44,90 + 1,00 \times 9,60 + 0,25 \times 13,00) = 824,67 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 50.000,00 / (28,00 + 1,00 \times 16,20 + 0,35 \times 9,20) = 1.054,41 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p_{SUP} = 824,67 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (p_{SUP} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (p_{SUP_i} espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$p_{SCI}. \quad 0,15 \times 824,67 = 123,70 \text{ €/mq};$$

$$p_{CAN}. \quad 0,25 \times 824,67 = 206,17 \text{ €/mq};$$

$$p_{SRP}. \quad 1,00 \times 824,67 = 824,67 \text{ €/mq};$$

$$p_{MAG}. \quad 0,25 \times 824,67 = 206,17 \text{ €/mq};$$

$$p_{POR}. \quad 0,35 \times 824,67 = 288,64 \text{ €/mq};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (p_{MAN} espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$p_{MAN}. \quad 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER = 10.000,00 \times (1 - 25/30) = 1.666,67 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Impianto Gas (IDR)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	0,00	0,00
<i>pSUP [€/mq]</i>	824,67	824,67
<i>pSCI [€/mq]</i>	123,70	123,70
<i>pCAN [€/mq]</i>	206,17	206,17
<i>pSRP [€/mq]</i>	824,67	824,67
<i>pMAG [€/mq]</i>	206,17	206,17
<i>pPOR [€/mq]</i>	288,64	288,64
<i>pSER [€/n]</i>	1.666,67	1.666,67
<i>pMAN [€/anno]</i>	200,00	200,00
<i>pIDR [€]</i>	10.000,00	10.000,00

4.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	0,00	0,00
SUP [€]	-4.948,05	1.649,35
SCI [€]	136,07	593,77
CAN [€]	3.525,48	12.782,45
SRP [€]	15.998,68	10.555,83
MAG [€]	-1.680,27	999,92
POR [€]	3.348,18	692,73
SER [€]	0,00	0,00
MAN [€]	-5.600,00	-4.200,00
IDR [€]	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	60.780,09	73.074,04
----------------------	------------------	------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

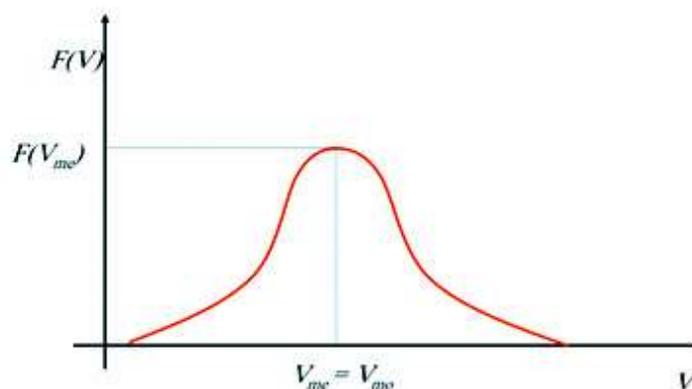
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 20,23\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

4.4 Distribuzione dei prezzi corretti

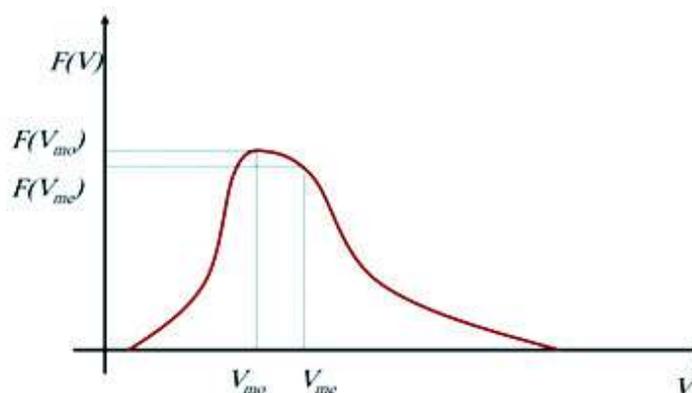
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

5 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 66.927,07$$

Arrotondabile ad € 67.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 16/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



ALLEGATO “G.2”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(O MARKET APPROACH, ANCHE DEFINITO MARKET COMPARISON APPROACH – MA O MCA)

UNITA’

AD USO NEGOZIO DISTINTA AL C.E.U. AL SUB. 16

Data: 16/11/2023



1 SOMMARIO

1 Metodo di Stima.....	3
2 Analisi del segmento di mercato.....	4
2.1 Parametri ed indici mercantili.....	4
3 Comparabili.....	5
3.1 Campione dei dati immobiliari.....	5
3.2 Caratteristiche immobiliari.....	6
4 Calcolo del valore di mercato.....	8
4.1 Tabella dei dati.....	8
4.2 Analisi dei prezzi marginali.....	8
4.3 Tabella di valutazione.....	12
4.4 Distribuzione dei prezzi corretti.....	13
5 Reconciliation e stima.....	14



1 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

2.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona edificata;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Commerciale / Terziario al piano terreno ;

Tipologia Immobiliare: Usato / Ristrutturato ;

Tipologia Edilizia: Case di corte a schiera di antica formazione;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 0,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Interna e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Retronegozio e prezzo superficie principale = 1,00;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: commercianti, professionisti, imprenditori;
- Nucleo Familiare: coppie/single;
- Motivazione a vendere: elevata distanza dall’immobile/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: ufficio/attività professionale/investimento;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1000,00/1200,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;

3 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

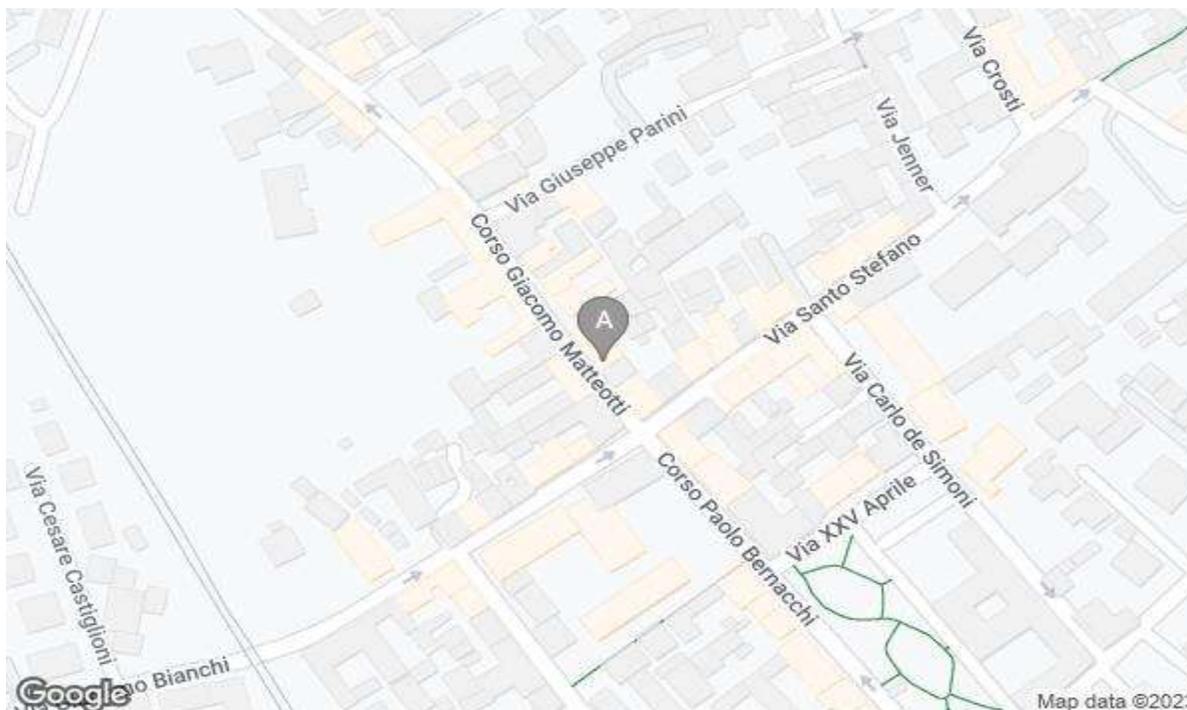
Subject è l'immobile oggetto di perizia:

- S. UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO) ubicata in Comune di TRADATE (VA) corso Giacomo Matteotti n. 10 al piano Terreno dello stabile ed identificato al Catasto dei Fabbricati Sez. Censuaria TR Fg. 16 mapp. 1329 sub. 16 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 79, nonchè una superficie principale di mq 30,00 (misurata in base al criterio SEL), con le seguenti superfici secondarie: superficie scala interna di mq 4,8, superficie cantina di mq 62,0, superficie retronegozio di mq 29,0, superficie magazzino di mq 4,85, superficie portico di mq 11,6; dotato dei seguenti impianti: Impianto Gas. L'unità immobiliare è stata oggetto di opere di manutenzione nel 1988 e da allora non ha più subito modifiche.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

3.1 Campione dei dati immobiliari

In data 26/10/2023 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Negozio compravenduto in data 29/03/2023 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Tradate (VA), Corso Giuseppe Matteotti n. 68, al piano terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 16 mapp. 1205 sub. 501 con una superficie di mq 36,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Scala Interna di mq 3,70, Superficie Cantina di mq 44,90, Superficie Retronegozio di mq 9,60, Superficie Magazzino di mq 13,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Gas. Il tutto è stato ristrutturato nel 2016.

3.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Scala Interna (SCI): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala interna definito dalla proiezione sul piano orizzontale.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Retronegozio (SRP): La caratteristica superficie retronegozio misura la dimensione delle aree destinate a retronegozio dell'immobile classificato.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Impianto Gas (IDR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico.

4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

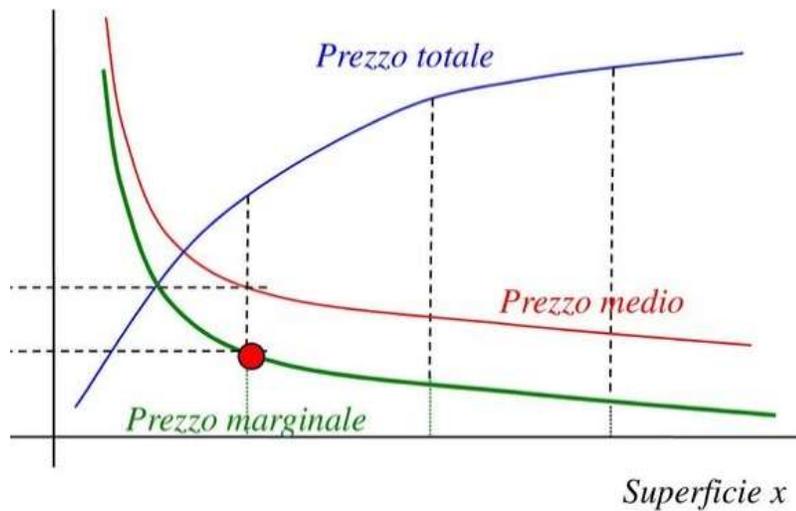
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

4.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	S
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	?
Data DAT	06/02/2020	16/11/2023
Sup. Principale SUP (mq)	28,00	30,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	4,85
Superficie Retronegozio SRP (mq)	16,20	29,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	62,00
Superficie Portico POR (mq)	9,20	11,60
Superficie Scala Interna SCI (mq)	0,00	4,80
Servizio SER (n)	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2009	1988
Impianto Gas IDR (0/1)	1	1

4.2 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-iPRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad - (0,0000 \times 50.000,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{\dot{c} + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 50.000,00 / (28,00 + 1,00 \times 16,20 + 0,35 \times 9,20) = 1.054,41 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.054,41 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pMAG. \quad 0,25 \times 1.054,41 = 263,60 \text{ €/mq};$$

$$pSRP. \quad 1,00 \times 1.054,41 = 1.054,41 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.054,41 = 263,60 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 1.054,41 = 369,04 \text{ €/mq};$$

$$pSCI. \quad 0,15 \times 1.054,41 = 158,16 \text{ €/mq};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. \quad 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 25/30) = 1.666,67 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Impianto Gas (IDR)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	<i>0,00</i>
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>1.054,41</i>
<i>pMAG [€/mq]</i>	<i>263,60</i>
<i>pSRP [€/mq]</i>	<i>1.054,41</i>
<i>pCAN [€/mq]</i>	<i>263,60</i>
<i>pPOR [€/mq]</i>	<i>369,04</i>
<i>pSCI [€/mq]</i>	<i>158,16</i>
<i>pSER [€/n]</i>	<i>1.666,67</i>
<i>pMAN [€/anno]</i>	<i>200,00</i>
<i>pIDR [€]</i>	<i>10.000,00</i>

4.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A
DATA [€]	0,00
SUP [€]	2.108,81
MAG [€]	1.278,47
SRP [€]	13.496,42
CAN [€]	16.343,32
POR [€]	885,70
SCI [€]	759,17
SER [€]	0,00
MAN [€]	-4.200,00
IDR [€]	0,00

TOT (PRZ) [€]	80.671,89
----------------------	------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

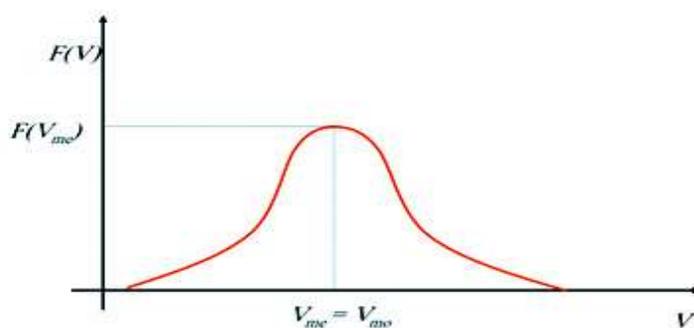
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0,00\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

4.4 Distribuzione dei prezzi corretti

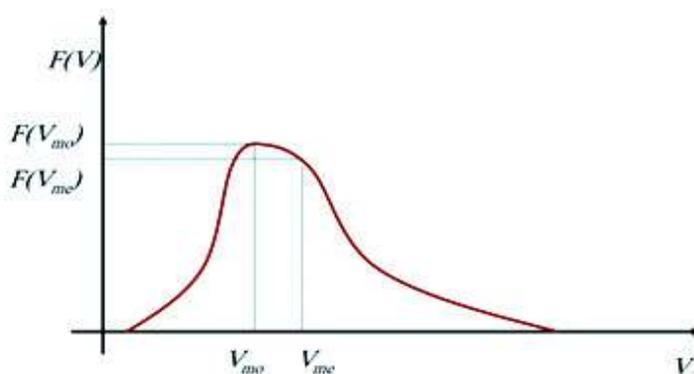
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



5 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima risulta quindi essere alla data del 16/11/2023:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 80.671,89$$

Arrotondabile ad € 81.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 16/11/2023

Geometra
Marco Ferrea



FERREA MARCO

VIA DUOMO, 12

13900 - BIELLA (BI)

Partita IVA: 00334448883

Codice fiscale: FRRMRC67S25F205C

Telefono: 01534676 – Cell. 3924195857

e-mail: m251167@hotmail.it

PEC: marco.ferrea@geopec.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato di appezzamenti Agricoli ubicati
nel Comune di Tradate (VA)

DITTA INTESTATARIA

BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L.

Committente

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione II Civile - Giudice Delegato dott. Carmelo BARBIERI a seguito della richiesta del dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. 05783040966



Biella, 19/11/2023

Geometra MARCO FERREA

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARCO FERREA**, con studio in Biella (BI), VIA DUOMO n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, a seguito dell'incarico ricevuto in data 25/09/2023 dal **Dott. Diego Pianca Curatore del fallimento Building Segno Construction and Projects srl** al fine di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Tradate (VA), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 17/11/2023.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono dei terreni a destinazione agricola ubicati in Tradate (VA), via Tiziano snc.

I primi quattro appezzamenti sono contigui tra di loro e formano il primo lotto (Lotto 1) che è il primo che si incontra procedendo dalla via Tiziano in direzione degli spazi agricoli che separano il territorio entrostante le competenze del comune di Tradate da quello di Lonate Ceppino. Il secondo lotto (Lotto 2) è costituito da un appezzamento unico e dista pochi centinaia di metri dal precedente procedendo in direzione ovest è si trova sul lato destro del senso di marcia adiacente all'ultimo lotto edificato della zona periferica località **ABBIALEGUAZZONE**.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale e richiesta CDU degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali storiche;
- C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica dei terreni);

3. IMMOBILI E DOCUMENTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lotto: **Lotto 1**
Comune: TRADATE (VA)
Indirizzo: Via Tiziano snc

Quote di proprietà:

- Foglio 9, particella 7678: BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. (1/1 piena proprietà)
- Foglio 9, particella 7679: BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. (1/1 piena proprietà)
- Foglio 9, particella 7680: BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. (1/1 piena proprietà)
- Foglio 9, particella 7681: BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 7678*, sezione A, Seminativo arborato, m² 2.500, classe 02, reddito dominicale € 15,49, reddito agrario € 16,14
- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 7679*, sezione A, Seminativo arborato, m² 950, classe 02, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 6,13
- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 7680*, sezione A, Seminativo arborato, m² 2.240, classe 02, reddito dominicale € 13,88, reddito agrario € 14,46
- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 7681*, sezione A, Seminativo arborato, m² 940, classe 2, reddito dominicale € 5,83, reddito agrario € 6,07

Quest'ultima risulta attualmente censita nel modo seguente:

- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 7681, sezione A, ENTE URBANO* della sup. m² 940 e dalla visura risulta inoltre che l'immobile risulta correlato al Catasto dei Fabbricati all'unità censita alla Sezione Urbana TR - Foglio 19
- Particella 6094 suddiviso nei subb. 4,5,6,7 ed intestati a *MILANI MAURIZIO nato a TRADATE (VA) il 30/09/1964 e MILANI NARCISO nato a LOREGGIA (PD) il 31/10/1927.*

Tuttavia da ispezione ipotecaria eseguita in data 06/11/2023, risultano in capo all'unità tre note (vedi allegato B.6).

Le prime due che saranno meglio dettagliate successivamente riguardano l'acquisto del terreno (con le altre particelle limitrofe) da parte della ditta BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.r.l. e la variazione di sede della stessa, mentre la terza oltre che di altri immobili tratta l'unità seguente (vedi allegato B.7):

sezione B Foglio 9 particella 7681, che con atto notaio BOGA Renato del 22/04/2022 rep. 23641/16924 a favore della ditta D'AMBROSIO Giorgio nato a Tradate (VA) in data 11/04/1984 c.f. (DMBGRG84D11L319G) e contro BASCIALLA Angelo nato in data 24/11/1948 c.f. (BSCNGL48S24L319M), BASCIALLA Natale nato a Tradate (VA) il 24/02/1953 c.f. (BSCNTL53B24L319Y), BASCIALLA Giancarlo nato a Tradate (VA) il 23/01/1964 c.f. (BSCGCR64A23L319Q) ciascuno proprietario della quota di 1/3;

All'unità negoziale 1 – immobile n. 3 e riportato il codice catastale L319B

L319 è il codice del comune di TRADATE (VA) mentre B riguarda la sezione di ABBIATEGUAZZONE e non la sezione A di TRADATE

Inoltre la particella 7681 del Foglio 9 ha una consistenza di 20 centiare

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Christian Nessi di Mozzate in data 19 luglio 2007, repertorio 25037, raccolta 8915, registrato a Como in data 30 luglio 2007 al n. 8507, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 1° agosto 2007 al n. 19462/11744. Atto di acquisto terreni distinti al Fg. 9 mapp. 7678, 7679, 7680, 7681 (allegato A.1)

Visure catastali:

- visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7678 (allegato B.1)
- visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7679 (allegato B.2)
- visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7680 (allegato B.3)
- visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7681 (allegato B.4)

Ispezioni ipotecarie:

- elenco note per immobile Sez. Cens. A Fg 9 map. 7678 (allegato B.5)
- elenco note per immobile Sez. Cens. A-B Fg 9 map. 7681 (allegato B.6)
- nota di trascrizione rp 6198 del 28-04-2022 (allegato B.7)
- trascrizioni ultraventennali mapp. 7678, 7679, 7680, 7681 (allegato B.8)

Altra documentazione:

- Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sull'estratto C.T. e sullo stralcio del P.G.T. (allegato D.1)
- Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sulle foto aeree dell'area (allegato D.2)
- Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sugli estratti DP4 e DP5 del P.G.T. (allegato D.3)

Lotto: **Lotto 2**
Comune: TRADATE (VA)
Indirizzo: Via Tiziano snc

Quote di proprietà:

- Foglio 9, particella 1832: BUILDING SEGNO CONSTRUCTION AND PROJECTS S.R.L. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, *foglio 9, particella 1832*, sezione A, Seminativo arborato, m² 5.450, classe 02, reddito dominicale € 33,78, reddito agrario € 35,18

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Christian Nessi di Mozzate in data 26 giugno 2009, repertorio 31065, raccolta 12422, registrato a Como in data 10 luglio 2009 al n. 8069, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 13 luglio 2009 al n. 12739/7996. Atto di acquisto terreno distinto al Fg. 9 map. 1832 (allegato A.2)

Estratti di mappa:

- Stralcio catastale attuale Fg. 9 particelle 1832 e 7678, 7679, 7680, 7681. (allegato B.9)

Visure catastali:

- visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 1832 (allegato B.10)

Ispezioni ipotecarie:

- elenco note per immobile Sez. Cens. A Fg 9 map. 1832 (allegato B.11)
- trascrizioni ultraventennali map. 1832 sez. A (allegato B.12)

Situazione urbanistica:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 88 del 6 ottobre 2023 (domanda in data 29 settembre 2023, prot. 24562) (allegato C.1)

4. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Confini:

Lotto 1

Il lotto confina a nord con la strada ad uso pubblico (via Tiziano), sul lato est con terreni di ville ed ambiti di completamento distinti nella cartografia catastale con le particelle 1730, 6090, 7685, e 6094 del foglio logico 9, a sud con un fabbricato artigianale distinto alla particella 7625 ed a est con terreni agricoli di pertinenza di due abitazioni tutte del con la e nord/ovest con aree boscate e sul lato sud/est con aree edificate residenziali tutte del foglio logico 9.

Lotto 2

Il lotto confina su tutti i lati con lotti a destinazione agricola tranne che sul lato est dove confina con un lotto edificato di completamento (particelle 5472 e 5473), da nord a sud si incontrano le particelle 2265, 1831, 1777 e 1776 tutte del foglio logico 9.

Ubicazione:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono dei terreni a destinazione agricola ubicati in Tradate (VA), via Tiziano snc.

I primi quattro appezzamenti sono contigui tra di loro e formano il primo lotto (Lotto 1) che è il primo che si incontra procedendo dalla via Tiziano in direzione degli spazi agricoli che separano il territorio entrostante le competenze del comune di Tradate da quello di Lonate Ceppino. Il secondo lotto (Lotto 2) è costituito da un appezzamento unico e dista pochi centinaia di metri dal precedente procedendo in direzione ovest è si trova sul lato destro del senso di marcia adiacente all'ultimo lotto edificato della zona periferica località ABBIATEGUAZZONE.

Descrizione:

I lotti hanno entrambi giacitura pianeggiante e sono facilmente accessibili dalla strada ad uso pubblico che di fatto (sulla base di quanto riportato sulla mappa catastale) risulta essere di proprietà dei frontisti.

Si tratta di una ex strada interpoderale asfaltata della larghezza di m. 3,00 circa con la linea di mezzeria posta sul confine dei lotti limitrofi.

Il lotto 1 ha la forma di un quadrilatero lievemente irregolare, con il lato corto (nord) che costeggia la via pubblica e misura circa 26 metri mentre il lato opposto misura circa 40 metri.

Il lotto ha una forma decisamente allungata e si estende lungo la direttrice nord/sud per poco più di 200 metri.

Il campo è privo di piantumazioni ed alberature ed è attualmente un prato incolto.

Con il tempo a disposizione non mi è stato possibile verificare la presenza di contratti agrari attivi sui due lotti ma la proprietà interpellata in merito ha negato la presenza di contratti di locazione e asserisce che i terreni sono liberi.

Il perimetro del secondo lotto ha anche esso la sembianza di un quadrilatero ma è decisamente più proporzionato nella dimensione dei lati. Sull'angolo sud/est la forma regolare del lotto viene smussata dalla strada ad uso pubblico che fronteggia l'intero lato sud e continua in direzione ovest verso i campi agricoli.

Il lotto misura circa 82 metri sui lati nord e sud e circa 69 sui lati est ed ovest.

Il lotto 2 a differenza del primo è completamente recintato (sebbene precaria specie sul lato nord) con pali di cemento e legno e rete metallica dell'altezza di circa metri 1,00 sui fronti sud, nord ed ovest, mentre sul lato est il confine è circoscritto dalla recinzione con cordolo in cls e barriera superiore a giorno dell'adiacente lotto edificato. L'ingresso è arretrato di circa metri 2 dal ciglio della strada, si trova circa a metà del lato sud ed è provvisto di portone con struttura in ferro e pannellature in legno della larghezza di circa metri 3 sovrastato da una insegna in legno con la scritta "*Il giardino di gino*" che lascia presumere l'esistenza di un'attività floro - vivaistica o simile. All'interno sono presenti piantumazioni ed alberature, zone dedicate ad orto e si rileva la presenza di tettoie e bassi fabbricati a servizio dell'attività agricola. Tuttavia alla data di stesura della relazione non è stato possibile verificare la legittimità dei manufatti presenti sul lotto ma assenti sulla mappa catastale e non iscritti al catasto dei fabbricati e pertanto, non sono stati presi in considerazione nella valutazione del lotto che allo stato attuale deve essere considerato libero da costruzioni.

Situazione urbanistica:

Secondo le previsioni del piano di G.D.T. i lotti sono aree agricole incluse all'interno del Parco Agricolo denominato "Tre Castagni" ancora da istituire.

Si vedano a proposito le tavole DP 4 (Tavola delle previsioni di Piano), DP 5 (Tavola della carta del paesaggio), i cui stralci che interessano i lotti oggetto di perizia sono riportati nell'allegato d1 (vedi allegati alla perizia).

Conclusioni:

I terreni sono attualmente destinati agli usi agricoli, tuttavia oltre ad essere agevolmente raggiungibili per la presenza della via d'accesso asfaltata, sono posti in adiacenza alle aree edificate e pertanto in un'ottica di possibile espansione delle aree di completamento sarebbero le prime ad essere inserite e pertanto la loro valutazione non può essere pari a quella di lotti agricoli posti in aperta campagna.

Le proposte in vendita sul territorio di Tradate attualmente non sono molte e quando ubicate in zona agricola non prettamente agricola (non in aperta campagna) le richieste arrivano fino ai 10/12 €/m².

Trattasi di proposte e non di prezzi di vendita e pertanto devono essere presi e considerati come tali e quindi suscettibili di ribasso in fase di trattazione per addivenire al reale prezzo di mercato.

I lotti sono stati acquistati da poco più di quindici anni, il primo lotto nel corso dell'anno 2007 per la cifra di 70.000 €, il secondo lotto nel corso dell'anno 2009 per la cifra di 28.000 €

All'epoca di acquisto il V.A.M. per qualità di cultura era decisamente più basso di quello odierno e quindi trattandosi di un'impresa costruttrice gli acquisti sono stati fatti in un'ottica di investimento e nell'ipotesi di renderli edificabili.

Ora dovendone stabilire il prezzo con la prospettiva di rivendita nell'immediato la valutazione non può che aggirarsi intorno al valore agricolo lievemente maggiorato per la facilità d'accesso e la posizione.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emoteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

6. VALUTAZIONE E STIMA

SCHEDA DI VALUTAZIONE "LOTTO 1"

Lotto: Lotto 1
Comune: TRADATE (VA)
Dati catastali: Fg. 9, num. 7678, num. 7679, num. 7680, num. 7681

N.B. : la porzione adibita alla viabilità non è stata considerata in quanto di valore irrisorio

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 9, num. 7678 (Seminativo arborato)		2.500,00
Foglio 9, num. 7679 (Seminativo arborato)		950,00
Foglio 9, num. 7680 (Seminativo arborato)		2.240,00
Foglio 9, num. 7681 (Seminativo arborato)		940,00
Superficie totale, m²		6.630,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	6.630,00	63.600,00	42.166,80
Valore totale, €			42.166,80

CALCOLO VALORE STIMATO	Sup. catastale m ²	Valore €/m ²	Valore totale
Seminativo arborato	6.630,00	8,00	53.040,00
Valore totale, €			53.040,00

Valore catastale: € 4.622,64
Valore VAM: € 42.166,80
Valore stimato: € 53.040,00 =
Valore stimato arrotondato: € 53.000,00

VALORE STIMATO € 53.000,00
Cinquantatremila/00 (euro)

SCHEDA DI VALUTAZIONE "LOTTO 2"

Lotto: Lotto 2
Comune: TRADATE (VA)
Dati catastali: Fg. 9, num. 1832

N.B. : la porzione adibita alla viabilità non è stata considerata in quanto di valore irrisorio

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 9, num. 1832 (Seminativo arborato)		5.450,00
Superficie totale, m²		5.450,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	5.450,00	63.600,00	34.662,00
Valore totale, €			34.662,00

CALCOLO VALORE STIMATO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	5.450,00	7,00	38.150,00
Valore totale, €			38.150,00

Valore catastale: € 3.800,25
Valore VAM: € 34.662,00
Valore stimato: € 38.150,00 =
Valore stimato arrotondato: € 38.000,00

VALORE STIMATO € 38.000,00
(euro trentottomila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Marco FERREA**, con studio in Biella (BI), via Duomo n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- per il Lotto 1 € 53.000,00

- per il Lotto 2 € 38.000,00

per un valore totale pari a: € 91.000,00

(euro novantunomila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Biella, 19 novembre 2023

IL TECNICO



Geometra Marco FERREA

8. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Christian Nessi di Mozzate in data 19 luglio 2007, repertorio 25037, raccolta 8915, registrato a Como in data 30 luglio 2007 al n. 8507, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 1° agosto 2007 al n. 19462/11744
- A.2** - Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Christian Nessi di Mozzate in data 26 giugno 2009, repertorio 31065, raccolta 12422, registrato a Como in data 10 luglio 2009 al n. 8069, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Varese in data 13 luglio 2009 al n. 12739/7996
- B.1** - visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7678
- B.2** - visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7679
- B.3** - visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7680
- B.4** - visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 7681
- B.5** - elenco note per immobile Sez. Cens. A Fg 9 map. 7678
- B.6** - elenco note per immobile Sez. Cens. A-B Fg 9 map. 7681
- B.7** - nota di trascrizione rp 6198 del 28-04-2022
- B.8** - trascrizioni ultraventennali mapp. 7678, 7679, 7680, 7681
- B.9** - Stralcio catastale attuale Fg. 9 particelle 1832 e 7678, 7679, 7680
- B.10** - visura storica per immobile Sez. Cens. A fg 9 map. 1832
- B.11** - elenco note per immobile Sez. Cens. A Fg 9 map. 1832
- B.12** - trascrizioni ultraventennali map. 1832 sez. A
- C.1** - Certificato di destinazione urbanistica n. 88 del 6 ottobre 2023 (domanda in data 29 settembre 2023, prot. 24562)
- D.1** - dalla via Tiziano vista sul fronte nord del lotto 1
- D.2** - vista completa del lotto 1 che si estende dalla strada ad uso pubblico al capannone sullo sfondo
- D.3** - ingresso lotto 2 provvisto di cancello ed arretrato dal filo strada
- D.4** - Lotto 2 - vista di un tratto di recinzione sul lato strada dove si notano le alberature presenti all'interno
- D.5** - fronte nord del lotto 2 con vista sugli ambiti abitati posti sul confine est
- D.6** - fronte nord dove sono presenti tettoie ad uso agricolo
- D.7** - angolo nord/ovest Lotto 2
- E.1** - Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sull'estratto C.T. e sullo stralcio del P.G.T.
- E.2** - Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sulle foto aeree dell'area
- E.3** - Allegato grafico illustrante la posizione dei lotti sugli estratti DP4 e DP5 del P.G.T.
- E.4** - Valore Agricolo Medio terreni Provincia di Varese anno 2007
- E.5** - Valore Agricolo Medio terreni Provincia di Varese anno 2009
- E.6** - Valore Agricolo Medio terreni Provincia di Varese anno 2022