

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

ubicato in

CASSANO D'ADDA

Via delle Cascate 10



Data: 24/03/2026

SOMMARIO

1	Incarico.....	3
2	Oggetto di Stima.....	4
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
3.5	Ispezioni per immobile (vedere relazione ultra ventennale).....	7
3.6	Urbanistica ed Edilizia.....	8
3.7	Urbanistica – Piani Urbanistici (P.G.T.).....	9
3.8	Legale.....	10
3.9	Atti di provenienza.....	10
3.10	Sopralluogo.....	11
3.11	Generali.....	13
3.12	Diritti e servitù.....	13
3.13	Dichiarazione di Conformità.....	13
3.13	Dichiarazione di Conformità Impianti.....	13
4	Metodo di Stima.....	14
5	Analisi del segmento di mercato.....	15
5.1	Parametri ed indici mercantili.....	15
6	Comparabili.....	18
6.1	Campione dei dati immobiliari.....	18
6.2	Caratteristiche immobiliari.....	19
7	Calcolo del valore di mercato.....	21
7.1	Tabella dei dati.....	21
7.2	Analisi dei prezzi marginali.....	21
7.3	Tabella di valutazione.....	25
7.4	Distribuzione dei prezzi corretti.....	26
8	Reconciliation e stima.....	28

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 **Abitazione** nello stato di fatto in cui versa, conferitomi dal TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare - Giudice Delegato **Dott.ssa Luisa Vasile** in data 14/07/2025 a seguito della richiesta dal dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano del Sig. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] - di seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - in qualità di nudo proprietario, in relazione agli immobile descritti nel capitolo "Oggetto di stima", attualmente intestati alla ditta di seguito specificata.

- [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nudo propr. x 1/1;
- [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] usufr. x 1/1;

FOTO ESTERNA LATO OVEST



2 OGGETTO DI STIMA

- S. Porzione di Villa Bifamiliare - ubicata in Comune di Cassano d'Adda (MI) Via delle Cascate n. 10 edificata su due piani oltre al piano cantinato ed al sottotetto ed identificata al N.C.E.U. nel modo seguente:

- Fg. 23 (ventitre) - Mapp. 253 (duecentocinquantatre) - sub. 701 (settecentouno) - Via Rivolta s.n.c. - Piani S1-T-1-2- Cat. A/7 - Cl. 3 - Vani 12,0 - R.C.Euro 1115,55 (millecentoquindici virgola cinquantacinque);

Caratteristiche Quantitative: L'unità è costituita da una superficie principale di mq 222,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte in parte dedicate a Giardino Privato e/o Piantumata di mq 464.0, Superficie Taverna di mq 65.0, Superficie Cantina/Lavanderia di mq 11.0, Superficie Soffitta di mq 72.0, Superficie Portici di mq 44.0, Superficie Terrazza di mq 9.9, Superfici Balconi di mq 12.5, Superficie Autorimessa di mq 38.0; dotato dei seguenti impianti: Camino o Stufa a Legna; I lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati in data 1986.

Caratteristiche Costruttive: Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo tradizionale misto con assetto verticale costituito da blocchi in muratura di laterizio e c.a. e con i solai d'interpiano e la copertura costituiti da cordoli in c.a. e laterocemento, le finiture dei pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e parquet, quelle esterne in porfido disposto opus-incertum, il manto di copertura è in tegole canadesi, finitura esterna eseguita con intonaco plastico in tinta color bianco.

Nei valori di comparazione sono stati rimarcati gli aspetti sopra elencati a discapito di altri che ne deprezzano il valore.

I serramenti sono in legno di rovere di ottima fattura con vetro camera e persiane anch'esse in legno a lamelle fisse.

Dell'impianto elettrico non sono stati rinvenuti i disegni e gli schemi di progetto, lo stesso è stato adeguato agli obblighi della normativa attuale (salvavita), tuttavia è privo di certificazione essendo stato costruito ante legge di riferimento 46/90.

Forma parte integrante e costituisce un vano accessorio di tipo indiretto il locale autorimessa censito come unità distinta nel modo seguente:

- Fg. 23 (ventitre) - Mapp. 253 (duecentocinquantatre) - sub. 2 (due) - Via Rivolta s.n.c. - Piani S1- Cat. C/6 - Cl. 5 - Consistenza 35 mq - R.C.Euro 92,19 (novantadue virgola diciannove);

Prop. sugg. BENZI DILVA Anna - COCOLA Giacomo

Aerial view



Stralcio Catastale C.T. - Foglio 23 Map. 253



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

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate denominato SISTER e non ha eseguito accessi fisici allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza;

3.2 Estratti di mappa

- Stralcio catastale c.t. Foglio 23 particella 253 (allegato A.1)

3.3 Visure catastali

- Visura catastale attuale (Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO) a nome del soggetto [REDACTED] c.f. ([REDACTED]) (allegato A.2)
- Visura catastale storica unità censita al C.E.U. al Fg. 23 mappale 253 sub. 701 (allegato A.3)
- visura catastale storica unità censita al C.E.U. al Fg. 23 mappale 253 sub. 1 (allegato A.4)

3.4 Planimetrie catastali

- Planimetria catastale unità censita al C.E.U. al Fg. 23 mappale 253 sub. 701 (Abitazione) (allegato A.5)

Il sopralluogo eseguito in data 07/03/2026 ha evidenziato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria deposita a catasto.

In particolare:

- nel locale cantina manca il camino, i forni ed il relativo muretto presente negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono e dimenticato in quelli della DIA 117/08;

- nel vano scala (che collega i piani interrato e terreno) è presente una finestra dalle dimensioni ridotte non ampia come le restanti presenti sul lato nord (la corretta rappresentazione è riportata nella tavole grafiche allegate alla pratica di condono);

- il locale cantina a causa del ribassamento della zona di soggiorno sovrastante ha un'altezza utile che varia da m. 2,05 a m. 2,45 (rif. pratica condono);

- nel locale lavanderia antistante il sub. 2 (autorimessa) è presente una porta che consentirebbe l'accesso all'intercapedine aerata posta oltre il muro perimetrale nord, che non è presente allo stato di fatto e che non è mai nemmeno stata autorizzata con alcun titolo abilitativo ed è ancora presente quella all'adicente ex-locale attrezzi chiusa durante i lavori di eliminazione del deposito interrato a seguito dell'incendio dell'anno 2007 (si veda foto C.5 e DIA 117/08);

- *sul lato esterno dell'intercapedine sopra menzionata è inoltre riportata un'altra porta che consente l'accesso ad un locale lavanderia posto al disotto del portico che in realtà non è mai stata eseguita e che rende di fatto tale locale inaccessibile;*
- *al piano terreno non sono riportati i gradini e la delimitazione della zona soggiorno ribassata e nel vano scala al piano primo è riportata una finestra che è stata chiusa;*
- *al piano primo mancano le modifiche al disimpegno e rampa scala al sottotetto (si leggano ulteriori dettagli nel paragrafo relativo alle difformità riscontrate);*
- *nel piano sottotetto le altezze minime e max non sono conformi a quanto riscontrato in loco ;*
- Planimetria catastale unità censita al C.E.U. al Fg. 23 mappale 253 sub. 2 (Autorimessa) (allegato A.6)
 - *la planimetria è corretta ad eccezione dell'altezza interna che non è più pari a m. 2,45 ma è ora limitata a m. 2,20 (si leggano ulteriori dettagli nel paragrafo relativo alle difformità riscontrate);*
- Planimetria catastale storica unità censita al C.E.U. al Fg. 23 mappale 253 sub. 1 (Abitazione) (allegato A.7)

3.5 Ispezioni per immobile (per maggiori dettagli vedere relazione ultra ventennale)

- Ispezione per immobile - C.E.U. Cassano D'Adda Fg. 23 Map. 253 (allegato A.8)
- elenco formalità in capo all'unità censita al C.E.U. Cassano D'Adda Fg. 23 Map. 253 Sub. 1 (allegato A.9)
- elenco formalità in capo all'unità censita al C.E.U. Cassano D'Adda Fg. 23 Map. 253 Sub. 701 (allegato A.10)
- nota di trascrizione conservatoria di MILANO2 nn. 47086/93252 del 28/06/2004 (allegato A.11)
- nota di trascrizione conservatoria MILANO2 nn. 89967/146005 del 21/12/2011 (allegato A.12)
- nota di iscrizione conservatoria MILANO2 nn. 12225/63130 del 06/05/2022 (allegato A.13)
- nota di iscrizione conservatoria MILANO2 nn. 29401/150840 del 20/11/2024 (allegato A.14)
- nota di iscrizione conservatoria MILANO2 nn. 29564/155691 del 21/11/2024 (allegato A.15)
- nota di iscrizione conservatoria MILANO2 nn. 29565/155692 del 21/11/2024 (allegato A.16)
- Ispezione per soggetto - C.F. (██████████) (allegato A.17)
- elenco formalità in capo al soggetto ██████████ (allegato A.18)
- nota di trascrizione conservatoria MILANO2 nn. 30160/37080 del 24/06/1980 (allegato A.19)
- nota di trascrizione conservatoria MILANO2 nn. 32688/44926 del 25/06/1986 (allegato A.20)
- Ispezione per soggetto - C.F. (██████████) (allegato A.21)
- Ispezione per soggetto - (██████████) (allegato A.22)
- elenco formalità in capo al soggetto ██████████ (allegato A.23)
- elenco formalità in capo al soggetto ██████████_cf (allegato A.24)
- elenco formalità in capo al soggetto ██████████ (allegato A.25)

3.6 Urbanistica ed Edilizia

Per la costruzione e/o modifica del Fabbricato sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti AUTORIZZATIVI:

- Concessione edilizia n. 124/79 del 05 marzo 1980 (domanda presentata in data 02 ottobre 1979, prot. 9862-2199): Pratica Edilizia n. 124/79 per la **costruzione di casa bifamiliare** in Cassano d'Adda ex via Rivolta ora via delle Cascate 10 (allegato B.1);
 - **inizio lavori** in data 07/07/1980 (allegato B.1);
 - **denuncia opere in C.A.** in data 19/11/1980 prot. n. 29422;
- Concessione edilizia in variante n. 149/80 del 10 dicembre 1981 (domanda presentata in data 02 ottobre 1980): Pratica Edilizia n. 149/80 per **l'ampliamento della di casa bifamiliare** in Cassano d'Adda ex via Rivolta ora via delle Cascate 10 (allegato B.2);
 - **Certificato di collaudo delle strutture in C.A.** a firma dell'Ing. Carlo CORNA depositato presso i competenti uffici del Genio Civile in data 13/09/1982 (allegato B.2);
 - In data 21/06/1985 prot. n. 9056 è stata presentata **domanda di abitabilità**, rilasciata in data 27/12/1988 (allegato B.1);
- Concessione edilizia n. 249/83 del 04 novembre 1983 (domanda presentata in data 20 settembre 1983): Pratica Edilizia n. 249/83 per **la costruzione di recinzione ed accessi di casa bifamiliare** in Cassano d'Adda ex via Rivolta ora via delle Cascate (allegato B.3);
- Concessione in sanatoria 47/1985 P.E. 558/86/5 (domanda presentata in data 30 luglio 1986, prot. Prot. Gen. 9929 e domanda integrata in data 6 febbraio 1987 n. 9929): avente all'oggetto il **condono di opere eseguite in corso d'opera alle C.E 124/79 e 149/80 ed ultimate nell'anno 1982** (allegato B.4);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 117/08 del 27 settembre 2008 (denuncia integrata in data 25/10/2008) e divenuta efficace dalla data del 30/10/2008 per il **Riempimento del Locale Deposito ed il Rinforzo della Soletta Box** (allegato B.5)
 - Certificato di collaudo finale presentato in data 05/03/2009 (data fine lavori 26/02/2009) (allegato B.5);
- La casa era originariamente disposta con un certo orientamento sulla particella 119/c, (si veda Planimetria Generale Tav. 3 P.E. 124/79 – pag. 4 allegato B.1), divenuto poi 253 il lotto su cui insiste la porzione oggetto di perizia e 265 il lotto su cui insiste l'altra unità, in fase di realizzazione contrariamente a quanto riportato nella planimetria di progetto, il fabbricato bifamiliare è stato orientato con il lato nord del fabbricato parallelo al lato nord del lotto 253 e ciò a poi comportato la

necessità di frazionare le particelle 253 e 265 (frazionamento n. 1/86 approvato in data 27/03/1986), per costituire le particelle 176 e 177 che le parti si sono scambiate con atto di permuta del 19/06/1986 al fine di ripristinare i giusti confini dei lotti, ed anche per tale ragione le planimetrie catastali di primo impianto risultano presentate a catasto in data 20/11/1986.

Nella successiva pratica (Concessione in variante in variante n. 149/80 tavola 3), risulta presentata in comune una planimetria aggiornata con la corretta dislocazione dei fabbricati sui lotti con riportate le distanze dai confini.

3.7 Urbanistica – Piani Urbanistici (P.G.T.)

- ADOZIONE DEL NUOVO PGT:

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 28 ottobre 2025, immediatamente esecutiva, è stato adottato il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT del Comune di Cassano d'Adda;

- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione del Nuovo PGT (Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi) del Comune di Cassano d'Adda (ossia dal 28 ottobre 2025) e sino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva della stessa, si applicheranno le misure di salvaguardia previste dal [comma 12 dell'art.13 della LR 12/2005](#) e ss.mm.ii. nonché dall'art. 43 della Variante al Piano delle Regole adotta, in relazione agli interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti adottati.

- CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO

- Dalle elaborati cartografici del nuovo PGT l'area risulta così classificata:

L'unità è classificata come **“Esr - Edificato sparso residenziale”** regolato dall'art. 31 delle norme di attuazione, si trova all'interno di un Centro edificato (DCC n.28 del 19/10/2011), ed è compreso all'interno dell'ambito di rigenerazione urbana **“ARU 2 – Via Rivolta”**.

- Dalle elaborati cartografici del PGT Vigente l'area risulta così classificata:

L'unità è classificata come **“Edificato sparso”** regolato dall'art. 41 delle norme di attuazione, si trova all'interno di un Centro edificato (DCC n.28 del 19/10/2011).

3.8 Legale

- In data 21/03/1980 prot. 3232 e in data 03/02/1982 prot. 1183, a seguito della determinazione da parte del comune di Cassano D'Adda degli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione riferiti alla Concessione Edilizia 124/79, la sig.ra [REDACTED] ha presentato due atti unilaterali d'obbligo per il convenzionamento del costo di costruzione ai sensi degli artt. ex 7 e 8 della Legge 10/77.

Il comune di Cassano D'Adda non ha mai dato risposta, né tantomeno segni di accettazione degli atti unilaterali d'obbligo di cui sopra;

Poichè la Sig.ra [REDACTED] non ebbe alcun riscontro in merito e promosse ricorso al T.A.R. della Regione Lombardia che in data 19/03/1986 ha emesso la sentenza n. 635/85; (allegato B.2);

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

3.9 Atti di provenienza

- **per la quota pari a 1/3 della piena proprietà**, (i restanti 2/3 della quota acquistati dalla moglie [REDACTED]) tramite atto di compravendita in autentica dr. Augusto Zanconti di Treviglio del 11/06/1980 rep. 41569/17859, registrato a Treviglio il 16/06/1980 al n. 1016 vol. 3 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MILANO2 in data 24/06/1980 ai nn. 30160/37080 – acquisto dell'area edificabile in Cassano d'Adda distinta alla partita 2961 Fg. 23 particella 253 (già 253 sub. a) di Ett. 0.06.20 senza redditi per il prezzo dichiarato di L. 6.000.000. Nella nota è inoltre precisato che l'accesso avviene dal lato di ponente come sin qui praticato e che il mappale 253 ha diritto di accesso pedonale e carraio attraverso una striscia di terreno sul mappale 265 di prop. del venditore (allegato A.19);
- **per la quota pari a 1/3 della piena proprietà**, (i restanti 2/3 della quota acquistati dalla moglie [REDACTED]) atto di permuta notaio CAVALLO Antonio del 19/06/1986 rep. 34230, registrato a Treviglio il 20/06/1986 al n. 925 vol. 13 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano2 in data 25/06/1986 ai nn. 32688/44926 – acquisto dell'area edificabili in Cassano d'Adda provenienti dal fraz. (n. 1/86 approvato in data 27/03/1986) della maggior consistenza della particella 253, ed in particolare per l'acquisto del titolo di proprietà esclusiva della particella 277 (ex particella 265 sub. b) di are 1 (allegato A.20);

- **Cessione della quota pari a 1/3 della piena proprietà alla moglie** [REDACTED], (già proprietaria dei restanti 2/3 della quota) con atto di donazione Dr. Raffaele CATRI notaio in Treviglio (BG) del 18/06/2004 n. 612020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano2 in data 28/06/2004 ai nn. 47086/93252 - fabbricati oggetto di perizia (casa ed autorimessa) ubicati in Cassano D'Adda in via delle Cascate n. 10 (allegato A.11);
- **Acquisto per l'intera quota del diritto di usufrutto con atto di donazione** Dr. Ovidio DE NAPOLI notaio in Segrate (MI) del 13/12/2011 nn. 78144/18416 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano2 in data 21/12/2011 ai nn. 89967/146005 - fabbricati oggetto di perizia (casa ed autorimessa) ubicati in Cassano D'Adda in via delle Cascate n. 10 distinte al Fg. 23 particella 253 subb. 701 e 2 (allegato A.12);

3.10 Sopralluogo

- A causa delle problematiche fisiche della sig.ra [REDACTED] i familiari non sono riusciti a gestire l'accumulo di oggetti e materiali di ogni genere come evidente dalle foto allegate alla presente perizia.
- Durante il sopralluogo eseguito in data 07/03/2026, il sottoscritto non si è limitato alla verifica dello stato di manutenzione dei luoghi ma sulla scorta degli elaborati depositati ha eseguito delle verifiche visive e delle misurazioni a campione nei vari piani del fabbricato ed è in grado di riferire quanto segue:

OSSERVAZIONI E DIFFORMITA' RISCONTRATE

- Le misure eseguite hanno trovato riscontro quasi assoluto con le misure presenti negli elaborati ed in particolare nelle tavole grafiche allegate al condono del 1986.
- Nelle elaborati grafici allegati alla pratica di condono, non è presente alcuna tavola che illustri i prospetti aggiornati in seguito alle modifiche legittimate con la presentazione della pratica di condono e quindi le verifiche prospettiche sono state eseguite sulla scorta degli elaborati allegati alla pratica edilizia 149/80 che risultano notevolmente differenti dallo stato di fatto attuale.
- Gli elaborati grafici sono in molti casi carenti delle dimensioni dei serramenti (l'altezza in particolar modo e ricavabile sono graficamente dai prospetti).
- Al piano primo è stata tamponata e fornita di porta in legno la rampa scala che porta ai locali piano secondo/sottotetto
- Sempre al piano primo è stata installata nel corridoio/disimpegno una caldaia a pellet ad alimentazione manuale che utilizza un sistema di ventole e tubazioni per convogliare l'aria calda prodotta dalla combustione del pellet nelle diverse stanze del piano e per nascondere le tubazioni è stato posato un controsoffitto in cartongesso che limita l'altezza utile interna a m. 2,46.

- Al piano primo, nella camera grande adiacente il vano scala non è stata realizzata la finestra prevista sul lato nord.
- Nel locale sottotetto adibito a stireria l'altezza massima misurata al colmo risulta di m. 3,47 e l'altezza minima risulta di 83 cm. risultando lievemente difforme dalle misure dichiarate negli elaborati di 3,25 m. e i 95 cm presente negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati.
- Nel locale autorimessa in seguito alle opere autorizzate con DIA 117/88 per rinforzare la soletta in seguito all'incendio che ha danneggiato gli adiacenti locali interrati adibiti a deposito attrezzi da giardino (ora riempiti con inerti ed inutilizzabili), è stato posato controsoffitto che limita l'altezza interna a m. 2,20 (comunque maggiore dell'altezza minima prevista al Capitolo 13 – 3.13.1 - Regolamento Locale d'Igiene – Titolo III).

CONSIDERAZIONI E REGOLARIZZAZIONE

L'aumento di volume inferiore al 10% (ma superiore alla tolleranza del 2%) è configurabile come difformità parziale (e non più variazione essenziale, in alcuni casi) e può essere sanato mediante la procedura di Accertamento di Conformità.

Il decreto Salva Casa ha introdotto l'art. 36-bis al Testo Unico Edilizia, che permette di ottenere la compatibilità paesaggistica postuma anche per aumenti di volume/superficie, a patto che non costituiscano variazioni essenziali.

È possibile la sanatoria se l'aumento di volume è **inferiore al 10%** della volumetria originaria (o 2% su superfici utili) e rispetta il paesaggio.

L'abuso deve essere compatibile con il vincolo al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda (Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004).

In seguito alle considerazioni sopra esposte, sarà quindi necessario eseguire dei rilievi accurati di tutta l'unità immobiliare dove sarà possibile riscontrare altre piccole difformità non evidenti a prima vista ma sicuramente riscontrabili in seguito a rilievi accurati e dopodichè regolarizzare le opere in difformità con il deposito di una pratica edilizia in sanatoria.

La sanatoria richiede la presentazione di un progetto in sanatoria da parte di un tecnico abilitato (SCIA/Permesso di Costruire in sanatoria) e il pagamento delle sanzioni amministrative/oblazione.

- Tutte le misurazioni sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alle pratiche municipali, dalle planimetrie e dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale.

3.11 Generali

- Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni e altri diritti.
- che l'indice della variazione dei prezzi è stato desunto dall'OMI sulla base della variazione dei prezzi medi tra il primo semestre 2025 ed il primo semestre degli anni 2022 e 2023.

3.12 Diritti e Servitù

- Il fabbricato non è allacciato alla fognatura in quanto non esistente in zona e lo scarico dei reflui avviene tramite fossa settica e sub irrigazione, mentre il deflusso delle acque meteoriche avviene per dispersione negli spazi a prato pertinenziali di proprietà.
- L'unità dispone di accesso pedonale indipendente dalla strada privata che si stacca dalla S.P. 4c (via Rivolta) e di accesso carraio sugli spazi pertinenziali del lotto adiacente (mappale 265) su cui è stata costruita l'altra unità del fabbricato bifamiliare.
- Oltre al diritto di passaggio carraio, l'unità gode del diritto di passaggio sugli spazi cortilizi e sulla scaletta esterna di accesso al ballatoio di distribuzione che conduce dal cortile interno ai locali abitabili delle due unità della villa bifamiliare.
- Il locale caldaia (nel quale si trovano le due caldaie autonome della villetta bifamiliare) è inoltre posto anch'esso all'interno di un locale di proprietà dell'unità adiacente ed anche la fossa settica ed il sistema di smaltimento sono posti sugli spazi pertinenziali del fabbricato insistente sul mappale 265.

3.13 Dichiarazioni 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;

3.14 Dichiarazioni di conformità Impianti

- La Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) è diventata un documento obbligatorio in Italia con l'entrata in vigore della **Legge 46/90**, che ha introdotto per la prima volta una regolamentazione sistematica per gli impianti. Il Fabbricato è stato costruito in data anteriore e la proprietà, interrogata sull'argomento, ha riferito, che pur avendo adeguato gli impianti agli adeguamenti obbligatori di Legge, non possiede nessun certificato per alcun impianto.
- La caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni in ghisa ed il servizio A.C.S. (Acqua Calda Sanitaria) è alloggiata in C.T. (tipo B) ed è una vecchia caldaia Beretta modello Fabula a basamento con boiler integrato .
- Nella cucina è presente una stufa a pellet (Caminetti Montegrappa) ed una seconda (Caminetti Montegrappa) è stata installata nel corridoio con immissione canalizzata per scaldare le camere del piano.
- Sono inoltre presenti 1 climatizzatore monosplit della ditta TOTALINE installato in cucina (unità esterna in veranda) e 1 climatizzatore dualsplit della ditta NOKKY installato sul balcone piano primo al servizio delle due camere con affaccio sul lato sud, entrambi non recenti ma funzionanti.
- Sono inoltre presenti camini su tutti i piani ad eccezione del piano primo.
- Non sono reperibili le schede tecniche della dotazione impiantistica sopra elencate.

4 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.

5 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).

Dalle ricerche eseguite il giorno 14/02/2026 presso la conservatoria competente (MILANO2), dal periodo 14/02/2022 alla data della ricerca sul foglio 23 è stato rinvenuto un solo rogito che abbia interessato un immobile dalle caratteristiche simili e censito in categoria A/7.

Quanto sopra riportato sulla poca reperibilità di compravendite nell’area è supportato dalla ricerca dei valori medi di mercato (valori OMI) emessa semestralmente dall’A.d.E.

L’area in questione è individuata come “ R1 - Zona: Extraurbana/CASCINA SERIOLE, CASCINA SAN PIETRO ”, ed in tale area costituita nel 2014 non è mai stata rilasciata alcuna tabella, a dimostrazione del basso/nullo volume di compravendite su un tessuto extraurbano già poco urbanizzato.

Occorre quindi proseguire le ricerche di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato (quindi in categoria A/7) sui fogli limitrofi (21 e 22), ubicati nelle frange più periferiche del tessuto urbano.

La categoria catastale A/7, identifica le abitazioni in villini, ossia fabbricati anche suddivisi in più unità, con rifiniture civili o economiche, dotati di aree esterne ad uso esclusivo. Include case indipendenti, bifamiliari ed a schiera.

Tuttavia è possibile che anche palazzine di un certo pregio con giardini esclusive (più o meno impropriamente) vengano assegnate alla medesima categoria.

Considerato quanto sopra riportato, associato alla considerazione che nel caso specifico l’immobile oggetto di comparazione è una villetta bifamiliare di grosse dimensioni e con tanti vani, a reso difficile il rinvenimento di immobili recentemente compravenduti dalle caratteristiche simili.

5.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Immediata Periferia;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Ville, Villini ;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Taverna e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,55;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Veranda e prezzo superficie principale = 0,80;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio/Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti;
- Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;
- Motivazioni a Vendere: elevata distanza dall'immobile/sofferenza economica;
- Motivazione a Comprare: prima casa/seconda casa/appartamento vacanze;
- Tipi di Intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di Prezzo: €/m² 1000/1400

Fase del Mercato Immobiliare: leggera espansione;

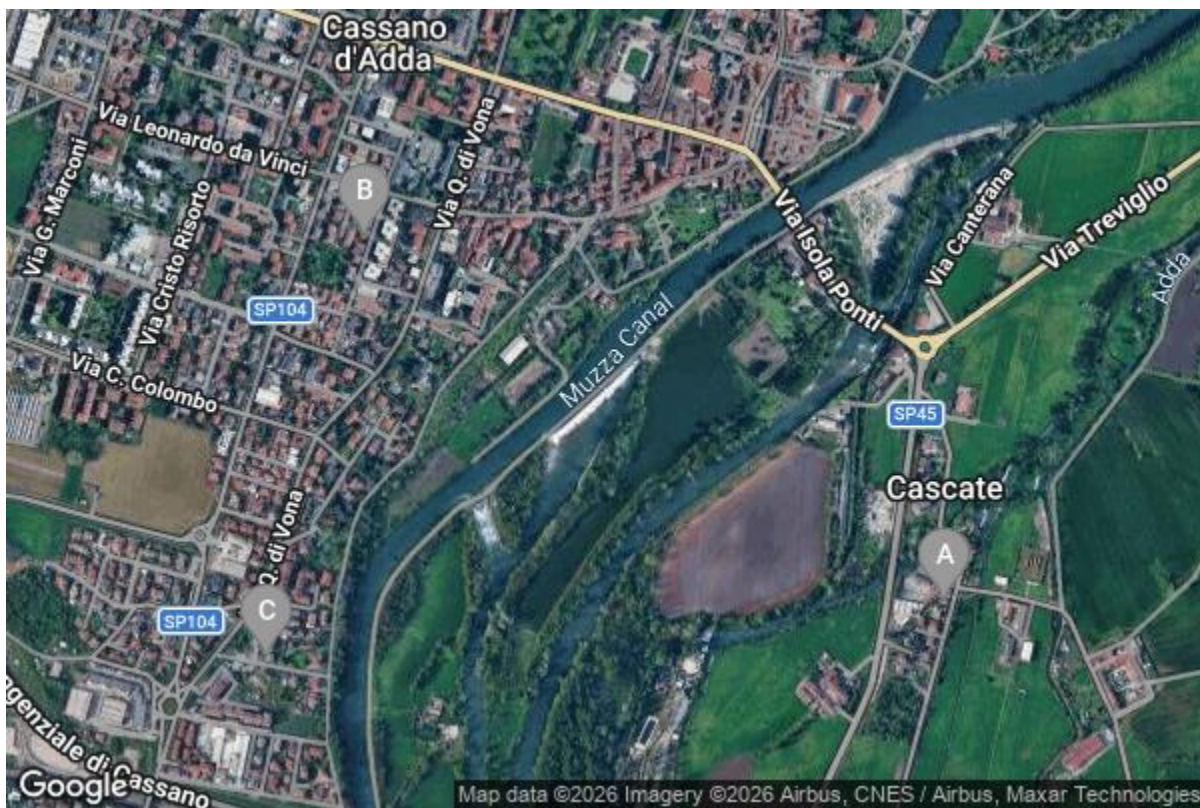
6 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

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.

6.1 Campione dei dati immobiliari

In data 23/02/2026 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 in villa compravenduto in data 12/10/2022 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano d'Adda (MI), Via Delle Cascate n. 12, al piano terra dello stabile costruito nel 1953 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 23 mapp. 114 sub. 1 con una superficie di mq 96,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 26,40, Superficie Balcone di mq 4,30, Superficie Cantina di mq 28,30, Superficie Veranda di mq 10,00, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 209,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1988.

Comparabile B. Villino compravenduto in data 20/12/2023 al prezzo di 270.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano d'Adda (MI), Via Galileo Galilei n. 8, al piano terra dello stabile costruito nel 1960 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 21 mapp. 201-336 sub. 1-2 con una superficie di mq 128,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 46,35, Superficie Balcone di mq 1,35, Superficie Taverna di mq 87,00, Superficie Cantina di mq 35,00, Superficie Terrazza di mq 43,90, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 224,00, Superficie Portico di mq 18,45, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 48,00; dotata dei seguenti impianti: Camino o Stufa a Legna. Il tutto è stato ristrutturato nel 1983.

Comparabile C. Villetta compravenduto in data 18/11/2025 al prezzo di 255.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 87, al piano terra dello stabile costruito nel 1996 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 22 mapp. 345 sub. 703 con una superficie di mq 101,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 29,00, Superficie Aree Scoperte di mq 45,60, Superficie Taverna di mq 71,00, Superficie Cantina di mq 40,85, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 360,00, Superficie Portico di mq 10,60, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 20,00; dotata dei seguenti impianti: Camino o Stufa a Legna. Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

6.2 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 Taverna (TAV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della taverna che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

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 Soffitta (SOF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Veranda (VER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della veranda che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata (GIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna del giardino privato o dell'area piantumata di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare.

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.

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

Camino o Stufa a Legna (CAM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) del camino o stufa a legna.

7 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

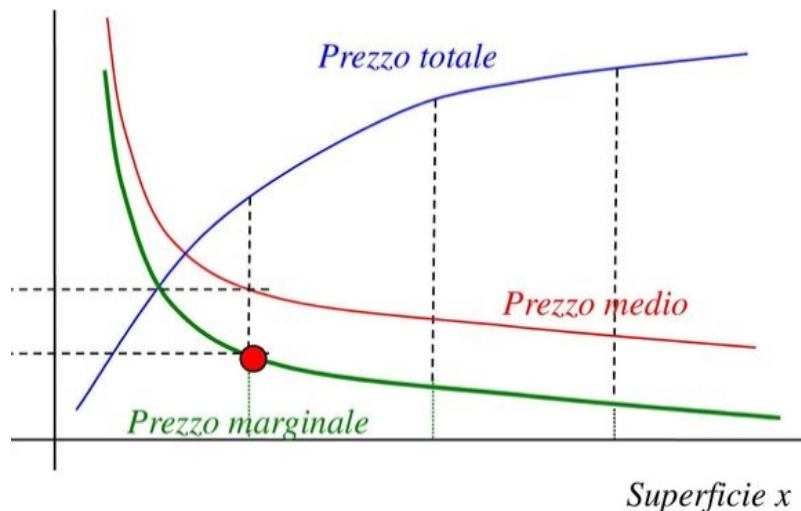
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di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

7.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	145.000,00	270.000,00	255.000,00	?
Data DAT	12/10/2022	20/12/2023	18/11/2025	14/03/2026
Sup. Principale SUP (mq)	96,00	128,00	101,00	222,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	26,40	46,35	29,00	38,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	45,60	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	4,30	1,35	0,00	12,50
Superficie Taverna TAV (mq)	0,00	87,00	71,00	65,00
Superficie Cantina CAN (mq)	28,30	35,00	40,85	11,00
Superficie Terrazza TER (mq)	0,00	43,90	0,00	9,90
Superficie Soffitta SOF (mq)	0,00	0,00	0,00	72,00
Superficie Veranda VER (mq)	10,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata GIA (mq)	209,00	224,00	360,00	464,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	18,45	10,60	44,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	48,00	20,00	0,00
Servizio SER (n)	1	2	2	5
Manutenzione MAN (anno)	1988	1983	2000	1986
Camino o Stufa a Legna CAM (0/1)	0	1	1	1

7.2 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):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad - (0,0100 \times 145.000,00) / 12 = -120,83 \text{ €/mese};$$

$$B. \quad - (0,0100 \times 270.000,00) / 12 = -225,00 \text{ €/mese};$$

$$C. \quad - (0,0100 \times 255.000,00) / 12 = -212,50 \text{ €/mese};$$

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):

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 145.000,00 / (96,00 + 0,50 \times 26,40 + 0,30 \times 4,30 + 0,25 \times 28,30 + 0,80 \times 10,00 + 0,10 \times 209,00) = 990,00 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 270.000,00 / (128,00 + 0,50 \times 46,35 + 0,30 \times 1,35 + 0,60 \times 87,00 + 0,25 \times 35,00 + 0,35 \times 43,90 + 0,10 \times 224,00 + 0,35 \times 18,45 + 0,25 \times 48,00) = 1.004,64 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 255.000,00 / (101,00 + 0,50 \times 29,00 + 0,10 \times 45,60 + 0,60 \times 71,00 + 0,25 \times 40,85 + 0,10 \times 360,00 + 0,35 \times 10,60 + 0,25 \times 20,00) = 1.171,97 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 990,00 \text{ €/mq}$$

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:

$$pBOX. \quad 0,50 \times 990,00 = 495,00 \text{ €/mq};$$

$$pSAE. \quad 0,10 \times 990,00 = 99,00 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 990,00 = 297,00 \text{ €/mq};$$

$$pTAV. \quad 0,60 \times 990,00 = 594,00 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 990,00 = 247,50 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 990,00 = 346,50 \text{ €/mq};$$

$$pSOF. \quad 0,55 \times 990,00 = 544,50 \text{ €/mq};$$

$$pVER. \quad 0,80 \times 990,00 = 792,00 \text{ €/mq};$$

$$pGIA. \quad 0,10 \times 990,00 = 99,00 \text{ €/mq};$$

$$pPOR. \quad 0,35 \times 990,00 = 346,50 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,25 \times 990,00 = 247,50 \text{ €/mq};$$

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:

$$pMAN. 25.000,00 \times 1 / 50,00 = 500,00 \text{ €/anno};$$

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:

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 40/30) = -3.333,33 \text{ €/n};$$

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 "Camino o Stufa a Legna (CAM)": 8.000,00 €;

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

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>p</i> DATA [€/mese]	-120,83	-225,00	-212,50
<i>p</i> SUP [€/mq]	990,00	990,00	990,00
<i>p</i> BOX [€/mq]	495,00	495,00	495,00
<i>p</i> SAE [€/mq]	99,00	99,00	99,00
<i>p</i> BAL [€/mq]	297,00	297,00	297,00
<i>p</i> TAV [€/mq]	594,00	594,00	594,00
<i>p</i> CAN [€/mq]	247,50	247,50	247,50
<i>p</i> TER [€/mq]	346,50	346,50	346,50
<i>p</i> SOF [€/mq]	544,50	544,50	544,50
<i>p</i> VER [€/mq]	792,00	792,00	792,00
<i>p</i> GIA [€/mq]	99,00	99,00	99,00
<i>p</i> POR [€/mq]	346,50	346,50	346,50
<i>p</i> PAS [€/mq]	247,50	247,50	247,50
<i>p</i> SER [€/n]	-3.333,33	-3.333,33	-3.333,33
<i>p</i> MAN [€/anno]	500,00	500,00	500,00
<i>p</i> CAM [€]	8.000,00	8.000,00	8.000,00

7.3 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 [€]	5.075,00	6.075,00	850,00
SUP [€]	124.739,70	93.059,78	119.789,71
BOX [€]	5.741,99	-4.133,24	4.454,99
SAE [€]	0,00	0,00	-4.514,39
BAL [€]	2.435,39	3.311,54	3.712,49
TAV [€]	38.609,91	-13.067,97	-3.563,99
CAN [€]	-4.281,74	-5.939,99	-7.387,86
TER [€]	3.430,34	-11.780,97	3.430,34
SOF [€]	39.203,91	39.203,91	39.203,91
VER [€]	-7.919,98	0,00	0,00
GIA [€]	25.244,94	23.759,94	10.295,98
POR [€]	15.245,96	8.853,05	11.573,07
PAS [€]	0,00	-11.879,97	-4.949,99
SER [€]	-13.333,33	-10.000,00	-10.000,00
MAN [€]	-1.000,00	1.500,00	-7.000,00
CAM [€]	8.000,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	386.192,08	388.961,08	410.894,26
---------------	------------	------------	------------

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

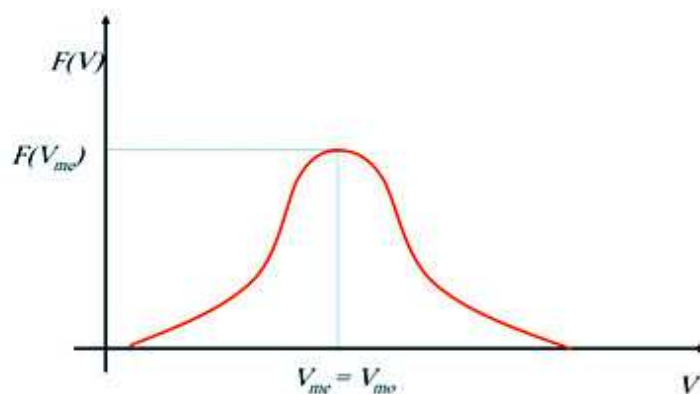
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 6,40\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è compreso tra il 5% e il 10%, a seconda della originaria variabilità presentata dagli immobili di confronto

7.4 Distribuzione dei prezzi corretti

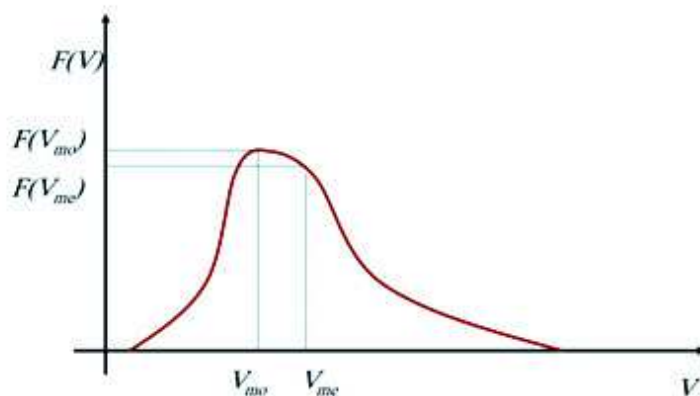
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. 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:

8 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 18/03/2026:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \quad \text{€ } 395.349,14$$

Arrotondabile ad € 395.000

Spese per adeguamenti

- Per le pratiche municipali necessarie alla regolarizzazione delle modifiche apportate ai titoli abilitativi rilasciati (Vedi specifiche nel paragrafo 3 Assunzione e Limiti), comprensivo dell'importo degli oneri concessori, degli oneri per competenze professionali, IVA, Cassa Previdenza, spese vive e diritti si stima un importo di circa € 6.000
- Per la pratica Catastale di regolarizzazione delle planimetrie catastali, comprensive degli oneri per competenze professionali, IVA, Cassa Previdenza, spese vive e diritti (Vedi specifiche nel paragrafo 3 Assunzione e Limiti). Circa € 1.000
- Per eventuali adeguamenti di legge € 3.000

Importo totale dedotte spese per adeguamenti € 385.000

Arrotondabile ad € 385.000

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 18/03/2026

8.1 Valore NUDA PROPRIETA'

- Il diritto di piena proprietà si realizza attraverso l'esercizio del potere di godere e disporre di un bene in maniera piena ed esclusiva.
- Quando su questo bene gravano dei diritti di godimento in capo ad altri soggetti, la proprietà viene definita "nuda", in quanto almeno sulla carta limitata dall'attribuzione del potere di utilizzo.
- Il valore della nuda proprietà di un immobile pertanto corrisponde a quello complessivo della titolarità piena e integra detratto del valore di usufrutto che viene calcolato con criteri ben precisi sulla base di tabelle.

Età usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	90,00

– Coefficienti usufrutto aggiornati al 2026 con D.M. 22 dicembre 2025. Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente nel 2026: 1,60%).

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETA'	VALORE USUFRUTTO
€ 385.000,00	€ 269.500,00	€ 115.500,00
Valore PROPRIETA'	Valore PROPRIETA' scorporata del DIRITTO REALE DI GODIMENTO	Valore del DIRITTO REALE DI GODIMENTO

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 24/03/2026

Geometra
Marco Ferrea

