

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE AD USO TERZIARIO – UFFICIO

UBICATO IN

TREZZANO SUL NAVIGLIO

VIA SAN CRISTOFORO 82/84



Data: 24/01/2021

SOMMARIO

1	Incarico	3
2	Oggetto di Stima.....	4
3	Assunzioni e Limiti.....	7
3.1	Catastale.....	7
	Estratti di mappa:	7
	Visure catastali:	7
	Planimetrie catastali:	7
3.2	Urbanistica ed Edilizia	7
3.3	Legale	9
3.4	Ambientale	9
3.5	Sopralluogo.....	9
3.6	Parti Comuni	9
3.7	Miscellanea.....	10
3.8	Dichiarazione di Conformità.....	10
4	Metodo di Stima.....	11
5	Analisi del segmento di mercato.....	12
5.1	Parametri ed indici mercantili	12
6	Comparabili.....	13
6.1	Campione dei dati immobiliari	13
6.2	Caratteristiche immobiliari.....	15
7	Calcolo del valore di mercato	17
7.1	Tabella dei dati.....	17
7.2	Analisi dei prezzi marginali	17
7.3	Tabella di valutazione.....	21
7.4	Regressione Lineare	22
8	Reconciliation e stima	24

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 (di seguito anche definito "Professionista Incaricato"), con la presente intende assolvere all'incarico professionale al medesimo conferito in data 25/11/2020 dal TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare - Giudice Delegato dott. Sergio ROSSETTI a seguito della richiesta dal dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Milano della ditta NITRON S.R.L. IN LIQUIDAZIONE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA c.f. (00518820824) già TECNOCO S.R.L.- di seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - in qualità di proprietaria, in relazione all'immobile di seguito specificato.

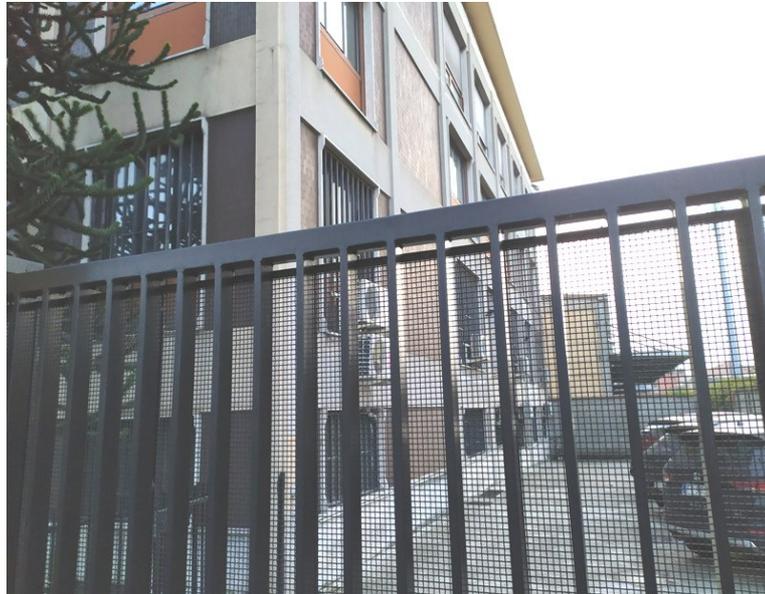
L'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile Valore di Mercato dell'unità immobiliare (u.i.) descritta nel capitolo "Oggetto di stima", ad uso Ufficio nello stato di fatto in cui si trova, attualmente intestato alla ditta:

- **TECNOCO S.R.L. con sede in MILANO c.f. 00518820824 proprietaria per la quota dell'intero;**

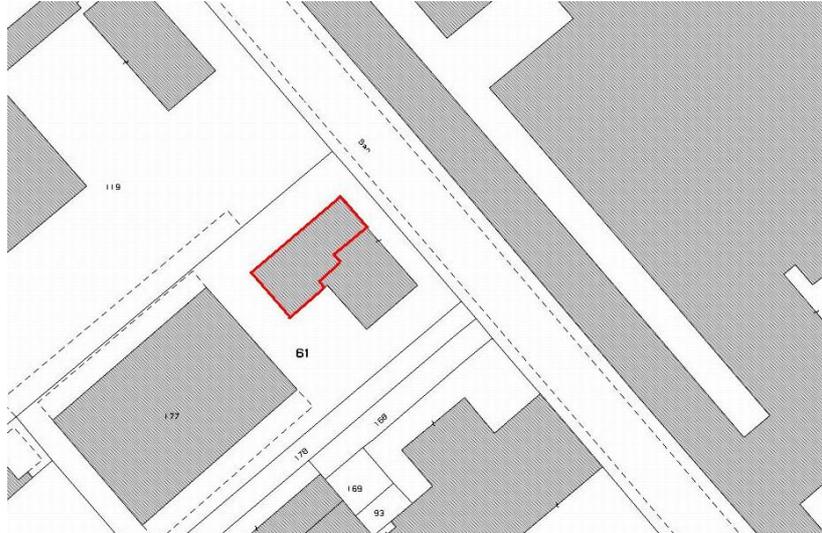
2 OGGETTO DI STIMA

- S. In palazzina ad uso uffici ubicata nel Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) via San Cristoforo n. 82/84 al piano rialzato (n. 0 della nomenclatura IVS) dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 61 sub. 702 con una superficie catastale/commerciale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. NON RIPORTATA, nonchè una superficie principale di mq 230,00 (misurata in base al criterio SEL); con le seguenti superfici secondarie: superficie posto auto scoperto di mq 15.0. L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 1987. Si evidenzia che sono presenti le seguenti caratteristiche qualitative "up" o "down" che potrebbero incidere sulla formazione del prezzo corretto: Vicinanza Vie di Comunicazione e disponibilità di parcheggi in zona limitrofa.

FOTO ESTERNA – ANGOLO NORD DA CANCELLO CARRAIO SU STRADA PUBBLICA – VIA SAN CRISTOFORO



MAPPA CATASTALE - STRALCIO CARTOGRAFICO MAPPA CATASTALE NCT – Foglio 21 Particella 61



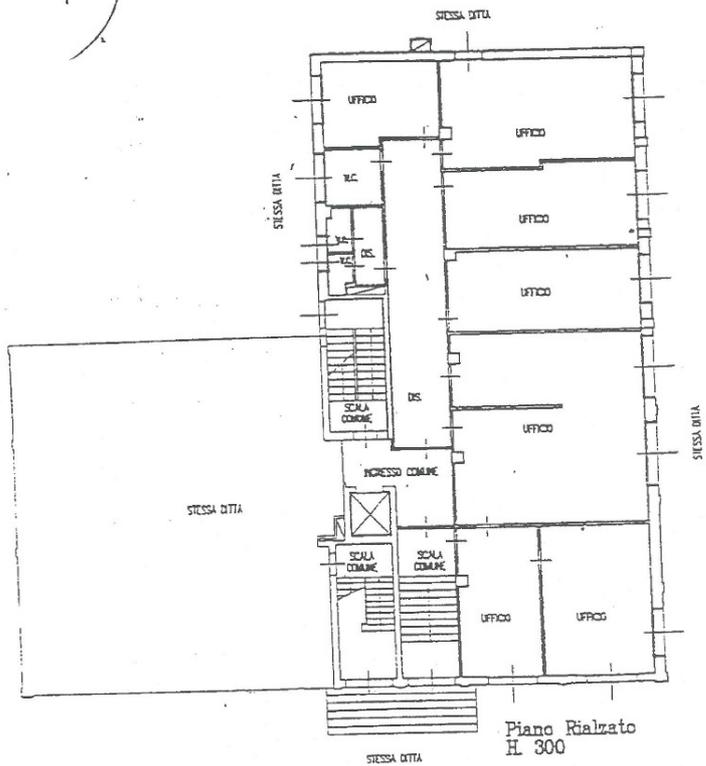
PLANIMETRIA CATASTALE



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

animetria di u.i.u. in Comune di TREZZANO S/N via S. CRISTOFORO civ. 82/E

Area di A.V. 86mm/1657



Piano Rialzato
H. 300

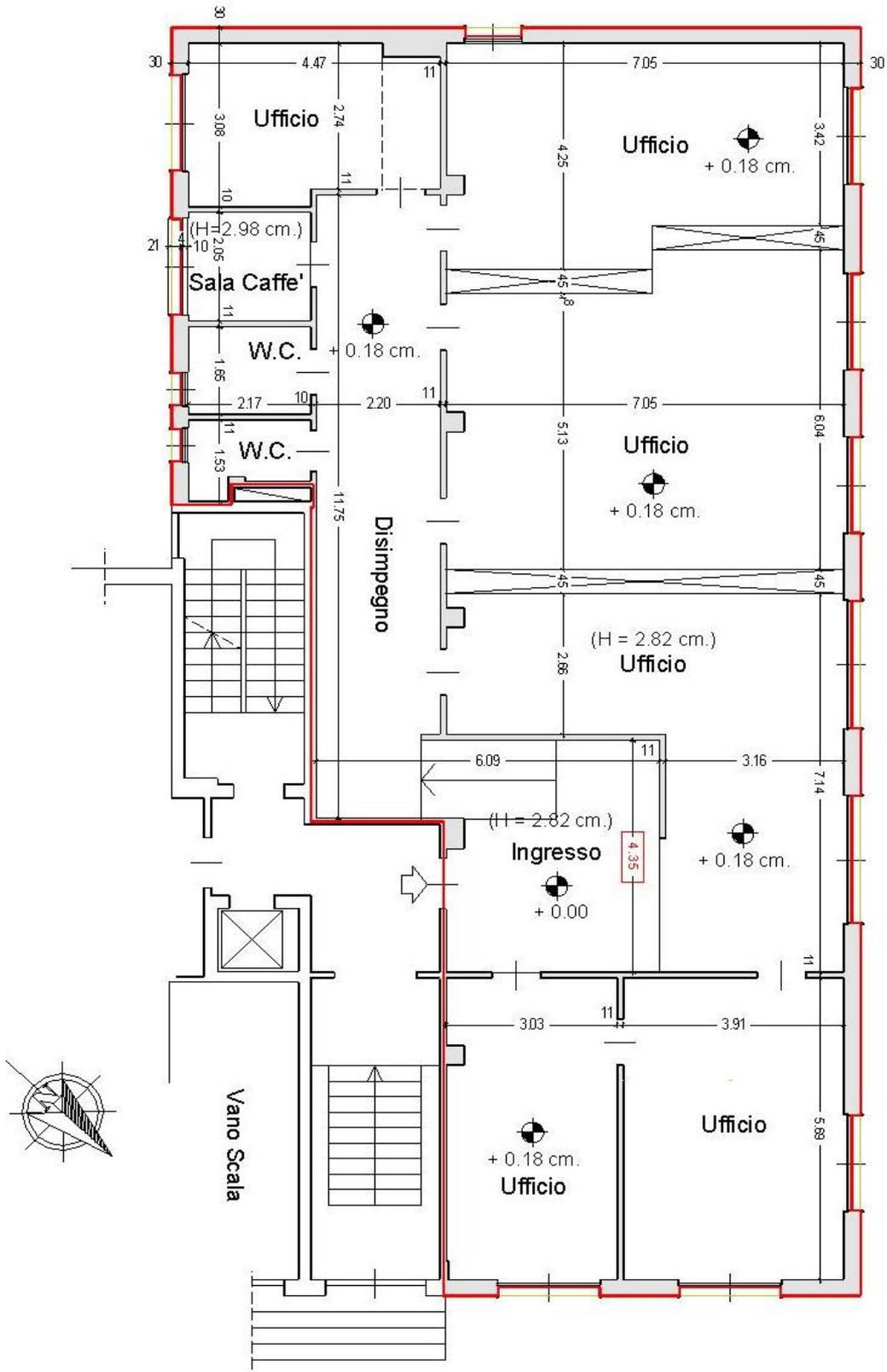
Handwritten signatures and notes

326706 29 OTT. 1999

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilate dal <u>ING. BERETTA STEFANO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo degli <u>INGEGNERI</u> della provincia di <u>MILANO</u>	
Identificativi catastali F. <u>24</u> n. <u>61</u> sub. <u>102</u>	date <u>29/10/1995</u> Firma <i>[Signature]</i>	

RILIEVO UNITA' - STATO DI FATTO



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

Estratti di mappa:

- Stralcio catastale attuale (allegato B.1);

Visure catastali:

- Visura storica unità fg. 21 particella 61 Subalterno 702 (allegato B.2);
- Visura storica unità fg. 21 particella 61 (allegato B.3);

Planimetrie catastali:

- Planimetria unità immobiliare fg. 21 particella 61 subalterno 701: Il sopralluogo eseguito in data 16/11/2020 ha evidenziato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria deposita a catasto, pertanto, si dovrà provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, mediante la procedura automatizzata DO.C.FA (allegato B.4);

La planimetria dell'unità è quella allegata all'atto di compravendita, dall'esame della visura storica, non risulta alcuna pratica di variazione e di aggiornamento della planimetria a seguito dei lavori eseguiti con la DIA 219/01.

- Parti comuni individuate catastalmente con gli identificativi fg 21 particella 61 sub. 708 graffata con fg. 21 particella 177 sub. 702 e censite a partita A come B.C.N.C. (Acronimo di Beni Comuni Non Censibili), di fatto dovrebbe quindi esserci un elaborato planimetrico che non risulta agli atti e che pertanto non è stato possibile consultare.

3.2 Urbanistica ed Edilizia:

I cancelli che immettono sul lotto (particella terreni n°61) dalla via San Cristoforo consentono l'accesso a due fabbricati, il cui il corpo più avanzato verso la strada è la palazzina ove risiede l'immobile oggetto della presente, mentre il secondo è un capannone (costruito successivamente alla palazzina) individuato con la particella terreni al n° 177 (allegato B.1).

I due immobili sono stati oggetto di numerosi provvedimenti abilitativi, nell'elenco che segue sono stati riportati quelli già citati nell'atto di compravendita (sebbene non tutti siano inerenti all'unità in oggetto) e quelli non citati che riguardano nello specifico l'unità oggetto della presente (evidenziate in grassetto).

- **Nulla Osta n. 547/1965** avente all'oggetto la costruzione della palazzina (allegato C.1);
- Concessione Edilizia n. 263/87 del 23 dicembre 1987 avente all'oggetto la costruzione del capannone (allegato C.2);
- Concessione in sanatoria n. 78 del 10 luglio 1996: comprensiva di Certificato di agibilità riportante i medesimi estremi;
- Concessione Edilizia in parziale sanatoria n. 12/99 del 5 maggio 1999: - Dichiarazione di Inizio Lavori in data 24/09/1999; - Dichiarazione di Fine Lavori in data 27/09/1999;
- Denuncia Inizio Attività, prot.031539 del 10 novembre 1999;
- Certificato di agibilità, prot.57 del 3 febbraio 2000;
- Concessione Edilizia n. 83 del 24 febbraio 2000;
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) n° 219/01, rep. 1842 del 17/10/2001** avente all'oggetto l'allestimento di uffici privati della società TECNOCO S.R.L. e comportanti la costruzione delle pareti mobili ed in cartongesso, del pavimento flottante, della realizzazione del bagno per disabili legge 13/89, dell'impianto elettrico conforme alla normativa vigente (L 46/90), del nuovo impianto di raffrescamento e di riscaldamento condominiale, del nuovo controsoffitto nel corridoio e reception, del nuovo serramento ingresso, della revisione dei serramenti esistenti con la posa di nuovi vetri antinfortunistici 3+3 (allegato C.3);

Dal confronto tra i rilievi eseguiti in loco nelle date del 14/11/2020 e 25/03/2021 e gli elaborati allegati alla DIA 219/01 (ultimi elaborati depositati in comune), si rilevano delle lievi difformità nella distribuzione interna, consistenti nel posizionamento di alcuni divisori, nella posizione di alcune porte interne e nel loro dimensionamento, nella dislocazione di talune pareti attrezzate e nella giusta collocazione dei controsoffitti.

- 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;

3.3 Legale

- lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto come se fosse libero da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è malleato dalla verifica della sussistenza o meno di gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili.
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Nicoletta SCHERILLO di Milano in data 30 ottobre 2000, repertorio 86111, raccolta 10457, registrato a Milano in data 10 novembre 2000 al n. 030679, vol. 1/V (allegato A.1)

3.4 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente Professionista Incaricato non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione e i proprietari, se vorranno, potranno liberamente approfondire la questione incaricando terzi con competenze specialistiche.

3.5 Sopralluogo

- Il sottoscritto Professionista Incaricato ha effettuato più sopralluoghi presso l'immobile visionandolo internamente/esternamente e poiché alla data del primo sopralluogo non fu possibile reperire dagli archivi catastali la planimetria dell'immobile per cause imputabili ad errori di archiviazione e non vi era possibilità di ottenerla in breve tempo con altre modalità, il sottoscritto a eseguito un completo rilievo dei locali e provveduto alla restituzione dello stesso mediante programma applicato tipo CAD allo scopo di ottenere i dati relativi alle superfici fondamentali per la corretta applicazione del metodo MCA, inoltre nella visura catastale non è riportata alcuna informazione nello spazio relativo alla superficie catastale dell'unità.

3.6 Parti Comuni

- Allo scopo della stima del Valore di Mercato non sono state prese in considerazione le proprietà comuni/condominiali delle parti comuni del fabbricato così individuate e come riportate nell'atto di acquisto dello stabile:

- Giardinetto antistante la palazzina verso la via San Cristoforo, il cortile accessibile dall'ingresso di destra guardando la palazzina da via San Cristoforo sino all'allineamento del confine di ovest della palazzina stessa, le scale per l'accesso ai vari piani, il vano ascensore ed il locale caldaia.
- Per l'accesso alla caldaia è costituita servitù di passaggio sul cortile di pertinenza del capannone a favore del complesso immobiliare. Nel cortile comune è interrata la cisterna del gasolio.

3.7 Miscellanea

- L'indice della variazione dei prezzi è in dato indicativo medio ancorché desunto dai dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

3.8 Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;
- nessun altro soggetto, salvo quelli (eventuali) specificati nel Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;
- da quanto recepito nella DIA 219/01 si presume che tutti gli impianti siano stati eseguiti conformemente alla direttiva vigente all'epoca (Legge 46/90), tuttavia non sono riuscito a rinvenire la conformità di nessuno degli stessi e pertanto gli stessi dovranno essere oggetti di preventiva verifica prima dell'uso.

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:

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

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).

5.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia/Zona Industriale;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Ufficio;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 0,003%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Ufficio e prezzo superficie principale = 1,00;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: imprenditori;
- Nucleo Familiare: /;
- Motivazione a vendere: sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: ufficio;
- Tipi di intermediazione: agenzia;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 1100/1300;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;

6 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.

6.1 Campione dei dati immobiliari

In data 08/01/2021 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).

Premessa:

Il territorio di Trezzano Sul Naviglio risulta frazionato in tanti fogli che coprono aree di superficie limitata e nella quale gli immobili classificati in categoria A/10 (ufficio) risultano una percentuale molto ridotta in confronto agli immobili ad uso residenziale oppure ad uso industriale, ne consegue che la ricerca di compravendite di immobili simili risulta molto complessa.

L'immobile oggetto di perizia, il cosiddetto "*subject*" secondo la definizione attribuita dagli IVS ossia degli standard internazionali di valutazione è censito catastalmente al Foglio 21 dove gli immobili di categoria A/10 che possono essere stati oggetto di recenti compravendite e quindi configurarsi alla stregua di comparabili sono solamente 9.

L'unico foglio nel quale sono presenti un numero significativo di A/10 (Uffici) è il Foglio 6 che ne conta 104, tuttavia l'area coperta dal foglio 6 è molto vasta e gli immobili presenti sono perlopiù adibiti agli usi residenziali, cosicché anche in questo caso le ricerche eseguite sebbene estese ad un periodo temporale molto esteso (anni 4), non hanno prodotto alcun risultato, ossia non è stato possibile rinvenire alcun comparabile.

Di conseguenza, poiché il valore medio degli uffici strutturati nella cintura periferica di Milano, risulta pressoché identica, ho provveduto seguendo il medesimo criterio di cui sopra a ricercare le compravendite di immobili simili avvenute nei comuni immediatamente limitrofi.

Dei quattro immobili selezionati ho poi escluso dalla valutazione l'immobile identificato con la lettera B, in quanto lo stesso non consentiva di addivenire a valori congrui che consentissero di superare il test delle divergenza percentuale assoluta.



Comparabile A. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 07/08/2018 al prezzo di 400.000,00 €, ubicato nel comune di Rozzano (MI), Strada 4 n. snc, al piano n 3 dello stabile costruito nel 1979 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 7 mapp. 111 sub. 701 con una superficie di mq 267,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Posto Auto Scoperto di mq 26,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto a Termoconvettori, Impianto di Condizionamento (climatizzazione), Impianto Trattamento dell'Aria. Il tutto è stato ristrutturato nel 2017. Si evidenzia che sono presenti le seguenti caratteristiche qualitative "up" o "down", che potrebbero incidere sulla formazione del prezzo corretto: Fronte "up".

Comparabile B. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 29/07/2020 al prezzo di 340.000,00 €, ubicato nel comune di Buccinasco (MI), Via Della Resistenza n. 121, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2011 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 13 mapp. 221 sub. 730 con una superficie di mq 287,00 (misurata in SEL); dotata dei seguenti impianti: Impianto di Condizionamento (climatizzazione), Impianto Riscaldamento - Pompa Calore, Impianto Trattamento dell'Aria. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

Comparabile C. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 23/12/2019 al prezzo di 520.800,00 €, ubicato nel comune di Buccinasco (MI), Viale Lomellina n. 10/6, al piano n 1 dello stabile costruito nel 2010 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 13 mapp. 895 sub. 701 con una superficie di mq 206,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 34,00, Superficie Ufficio di mq 110,00, Superficie Terrazza di mq 95,00, Superficie Cantina di mq 61,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto di Condizionamento (climatizzazione), Impianto Riscaldamento - Pompa Calore. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.

Comparabile D. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 21/11/2016 al prezzo di 680.000,00 €, ubicato nel comune di Rozzano (MI), Strada 4 Palazzo Q8 Milanofiori n. snc, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1982 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 7 mapp. 111 sub. 724 con una superficie di mq 505,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Posto Auto Scoperto di mq 26,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto a Termoconvettori, Impianto di Condizionamento (climatizzazione). Il tutto è stato ristrutturato nel 2014. Si evidenzia che sono presenti le seguenti caratteristiche qualitative "up" o "down", che potrebbero incidere sulla formazione del prezzo corretto: Fronte "up".

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 superfici 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 Ufficio (UFF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'ufficio che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

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 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.

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.

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.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica LA CLASSE ENERGETICA dell'immobile classificato in base all'attestato di prestazione energetica e varia su scala ordinale dove alle classe energetiche sono stati applicati i seguenti valori – A+ (8), A (7), B (6), C (5), D (4), E (3), F (2), G (1).

Impianto a Termoconvettori (ITC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di impianto a termoconvettori.

Impianto di Condizionamento (climatizzazione) (CLM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di condizionamento.

Impianto Riscaldamento - Pompa Calore (IPC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore tipo aria-aria.

Impianto Trattamento dell'Aria (TAR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di trattamento dell'aria.

Caratteristiche Qualitative:

Fronte (FRN): la caratteristica nel caso specifico riguarda l'appartenenza al contesto di prestigio denominato CENTRO DIREZIONALE Q8 MILANOFIORI

7 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

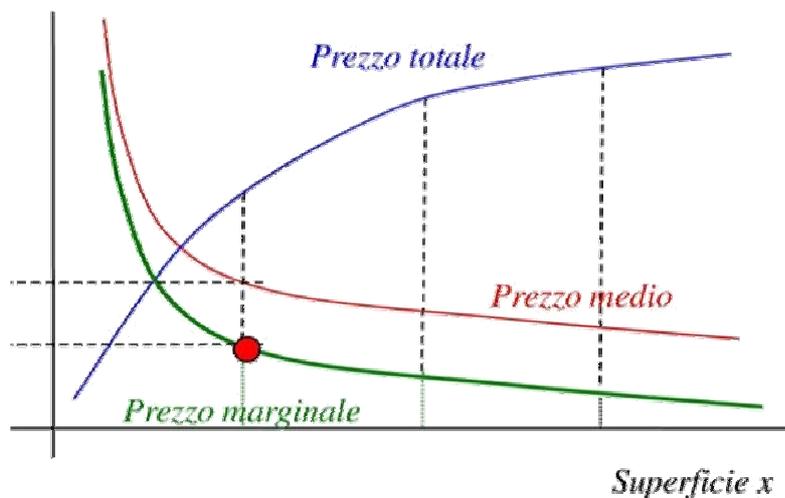
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato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

7.1 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	C	D	S
Prezzo PRZ (€)	400.000,00	520.800,00	680.000,00	?
Data DAT	07/08/2018	23/12/2019	21/11/2016	24/01/2021
Sup. Principale SUP (mq)	267,00	206,00	505,00	230,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	34,00	0,00	0,00
Superficie Ufficio UFF (mq)	0,00	110,00	0,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	0,00	95,00	0,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	26,00	0,00	26,00	15,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	61,00	0,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	3	1	1	0
Servizio SER (n)	2	4	4	2
Manutenzione MAN (anno)	2017	2011	2014	1987
Altro ETC (n)	5	8	6	1
Impianto a Termoconvettori ITC (0/1)	1	0	1	1
Impianto di Condizionamento (climatizzazione) CLM (0/1)	1	1	1	1
Impianto Riscaldamento - Pompa Calore IPC (0/1)	0	1	0	0
Impianto Trattamento dell'Aria TAR (0/1)	1	0	0	0
Fronte FRN (0/1)	1	0	1	1

7.2 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):

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0030 \times 400.000,00) / 12 = -100,00 \text{ €/mese};$

C. $-(0,0030 \times 520.800,00) / 12 = -130,20 \text{ €/mese};$

D. $-(0,0030 \times 680.000,00) / 12 = -170,00 \text{ €/mese};$

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):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 400.000,00 / (267,00 + 0,30 \times 26,00) = 1.455,60 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 520.800,00 / (206,00 + 0,50 \times 34,00 + 1,00 \times 110,00 + 0,35 \times 95,00 + 0,25 \times 61,00) = 1.365,14 \text{ €/mq};$$

$$D. \quad 680.000,00 / (505,00 + 0,30 \times 26,00) = 1.326,05 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.326,05 \text{ €/mq}$$

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:

$$pBOX. \quad 0,50 \times 1.326,05 = 663,03 \text{ €/mq};$$

$$pUFF. \quad 1,00 \times 1.326,05 = 1.326,05 \text{ €/mq};$$

$$pTER. \quad 0,35 \times 1.326,05 = 464,12 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,30 \times 1.326,05 = 397,82 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.326,05 = 331,51 \text{ €/mq};$$

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. $0,0100/(0,0100+1) \times 400.000,00 = 3.960,40 \text{ €/n};$

C. $0,0100/(0,0100+1) \times 520.800,00 = 5.156,44 \text{ €/n};$

D. $0,0100/(0,0100+1) \times 680.000,00 = 6.732,67 \text{ €/n};$

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:

$pMAN. 60.000,00 \times 1 / 50,00 = 1.200,00 \text{ €/anno};$

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:

$pSER 10.000,00 \times (1 - 20/30) = 3.333,33 \text{ €/n};$

Altro: il prezzo marginale Altro 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 Altro ($pETC$ espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$pETC 5.000,00 \text{ €/anno};$

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 a Termoconvettori (ITC)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto di Condizionamento (climatizzazione) (CLM)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Pompa Calore (IPC)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Trattamento dell'Aria (TAR)": 10.000,00 €;

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

P. Marginali	A	C	D
<i>pDATA [€/mese]</i>	-100,00	-130,20	-170,00
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.326,05	1.326,05	1.326,05
<i>pBOX [€/mq]</i>	663,03	663,03	663,03
<i>pUFF [€/mq]</i>	1.326,05	1.326,05	1.326,05
<i>pTER [€/mq]</i>	464,12	464,12	464,12
<i>pPAS [€/mq]</i>	397,82	397,82	397,82
<i>pCAN [€/mq]</i>	331,51	331,51	331,51
<i>pLIV [€/n]</i>	3.960,40	5.156,44	6.732,67
<i>pSER [€/n]</i>	3.333,33	3.333,33	3.333,33
<i>pMAN [€/anno]</i>	1.200,00	1.200,00	1.200,00
<i>pETC [€/n]</i>	5.000,00	5.000,00	5.000,00
<i>pITC [€]</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00
<i>pCLM [€]</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00
<i>pIPC [€]</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00
<i>pTAR [€]</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00

7.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x 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	C	D
DATA [€]	3.000,00	1.822,80	8.670,00
SUP [€]	-49.063,96	31.825,27	-364.664,59
BOX [€]	0,00	-22.542,90	0,00
UFF [€]	0,00	-145.865,83	0,00
TER [€]	0,00	-44.091,26	0,00
PAS [€]	-4.375,98	5.967,24	-4.375,98
CAN [€]	0,00	-20.222,31	0,00
LIV [€]	-11.881,19	-5.156,44	-6.732,67
SER [€]	0,00	-6.666,67	-6.666,67
MAN [€]	-36.000,00	-28.800,00	-32.400,00
ETC [€]	-20.000,00	-35.000,00	-25.000,00
ITC [€]	0,00	10.000,00	0,00
CLM [€]	0,00	0,00	0,00
IPC [€]	0,00	-10.000,00	0,00
TAR [€]	-10.000,00	0,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	271.678,87	252.069,90	248.830,10
---------------	------------	------------	------------

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

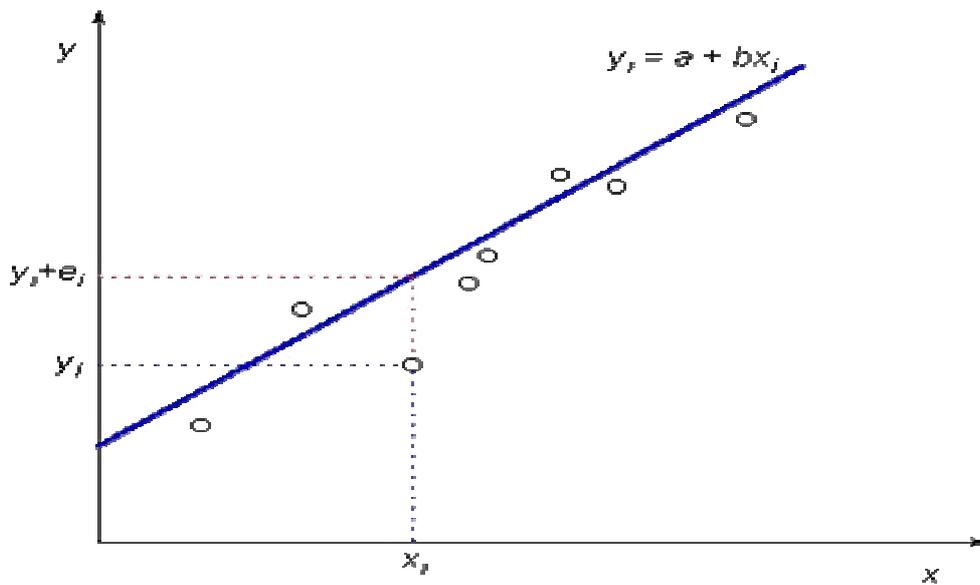
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 9,18\% < 5,00\%$$

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 Regressione Lineare

La regressione lineare è un procedimento che consente di determinare il prezzo marginale della caratteristica inestimabilis (qualitativa) e, nel contempo, individuare il valore di mercato. Esso traduce il confronto tra l'immobile oggetto di stima e più immobili di confronto simili in una retta che, meglio di qualsiasi altra, esprime la relazione tra il campione di dati presi in esame in altre parole esprime la relazione tra più comparabili.

La formulazione del modello della retta che meglio si adegua al campione, individua col parametro y_j il valore di mercato, col parametro a l'intercetta, col parametro b la pendenza della retta (coefficiente angolare) e con x_j la caratteristica.



Vettore delle Differenze:

	<i>K</i>	<i>FRN</i>
A	1	(1-1)
C	1	(0-1)
D	1	(1-1)

Vettore dei prezzi corretti:

	<i>Prezzi</i>
A	271.678,87 €
C	252.069,90 €
D	248.830,10 €

Risultati:

	<i>Risultati</i>
S	260.254,490€
FRN	8.184,590€

8 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è assunto come segue alla data del 24/01/2021:

$$V = € 260.254,49$$

Spese per adeguamenti

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ - 3.000,00

Importo totale dedotte spese per adeguamenti

€ 257.254,49

Arrotondabile ad € 257.000

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Biella il 24/01/2021

Geometra
Marco Ferrea

