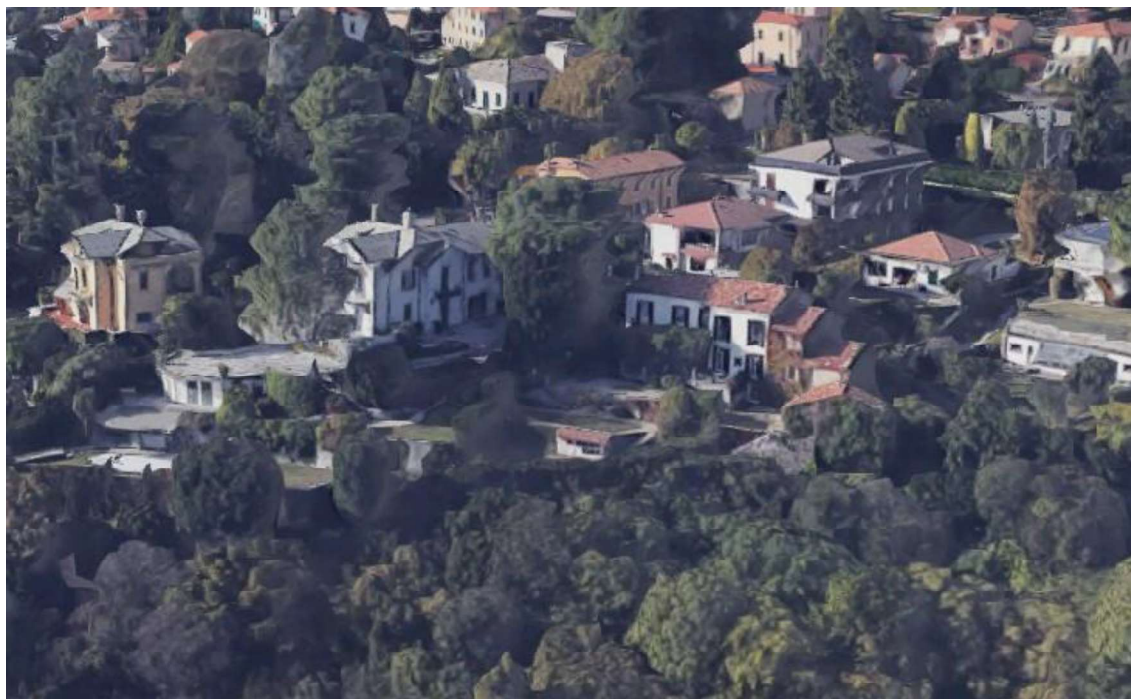


RdP 8094/2022 - Inc. 26/22

**Perizia di stima per la determinazione del valore attuale di beni immobili ubicati
in Comune di Cernobbio, [REDACTED] e in viale Giacomo
Matteotti.**



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
1 Descrizione generale dei beni.....	4
1.1 Ubicazione e contesto urbano.....	4
1.2 Descrizione immobili	5
2 Dati identificativi.....	10
2.1 Dati catastali e consistenze.....	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	14
3 Quadro normativo vigente e norme cogenti	14
3.1 Dati urbanistici	14
3.2 Vincoli, servitù e stato locativo	15
3.3 Pratiche edilizie	15
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	15
4 Criteri e metodologie estimative	15
5 Scopo della stima.....	16
6 Analisi di mercato.....	16
7 Indagini di mercato.....	16
8 Scelta dei procedimenti di stima.....	17
8.1 Stima unità immobiliari adibite ad abitazione.....	18
8.1.1 Valore di mercato unità immobiliare mappale 1354, subalterno 1	36
8.1.2 Valore di mercato unità immobiliare mappale 1352, subalterno 4.....	36
8.2 Stima autorimesse mappale 580, sub da 1 a 23	37
8.3 Stima tettoia mappale 2413, subalterno 4	48
8.4 Valore di mercato del terreno in ambito “residenziale” mapp.852	48
8.5 Valore di mercato del deposito non censito	49
9 Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni.....	50
10 Conclusioni.....	53

PREMESSA

Con nota pervenuta via mail in data 7 settembre 2021, prot. 6412, la Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, ha chiesto a quest'Ufficio il valore attuale riferito alla nuda proprietà di unità immobiliari site in Comune di Cernobbio.

In esito a tale richiesta, tra l'Agenzia delle Entrate – DP Como e l'Istituto è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione protocollo n. 8094 del 26 gennaio 2022 ai fini della redazione della presente relazione di stima, il cui scopo è la determinazione del valore di mercato della nuda proprietà dei beni di seguito riportati:

[REDAZIONE]

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

3) *Fabbricato in corpo staccato ospitante n°23 box, ubicato in viale G. Matteotti, così identificato:*

- *CT sez. A (Cernobbio) fg 9 mapp. 580 (E.U.);*
- *CF fg CER/3 mapp. 847 sub 1÷23 (n. 23 C/6).*

L'immobile è attualmente intestato come segue:

- ✓ *“Fondazione I.R.C.C.S.” – CF 0166832051–PI 04376340156: nuda proprietà;*
- ✓ [REDAZIONE]
diritto di usufrutto.

Si fa presente che in banca dati risulta ancora il proprietario precedente *Mondelli Marco, nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E.*

Si precisa che, in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa le immagini dei beni e

della zona in cui essi sono ubicati sono state acquisite tramite documentazione fotografica prodotta dalla proprietà e siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio.

Ciò premesso, in esito a quanto richiesto, previo esame di tutta la documentazione acquisita e raccolta e degli elementi economico-estimativi, si analizzano i principali aspetti dei beni di cui trattasi, procedendo alla loro valutazione, riferita all'attualità.

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1 Descrizione generale dei beni

1.1 Ubicazione e contesto urbano

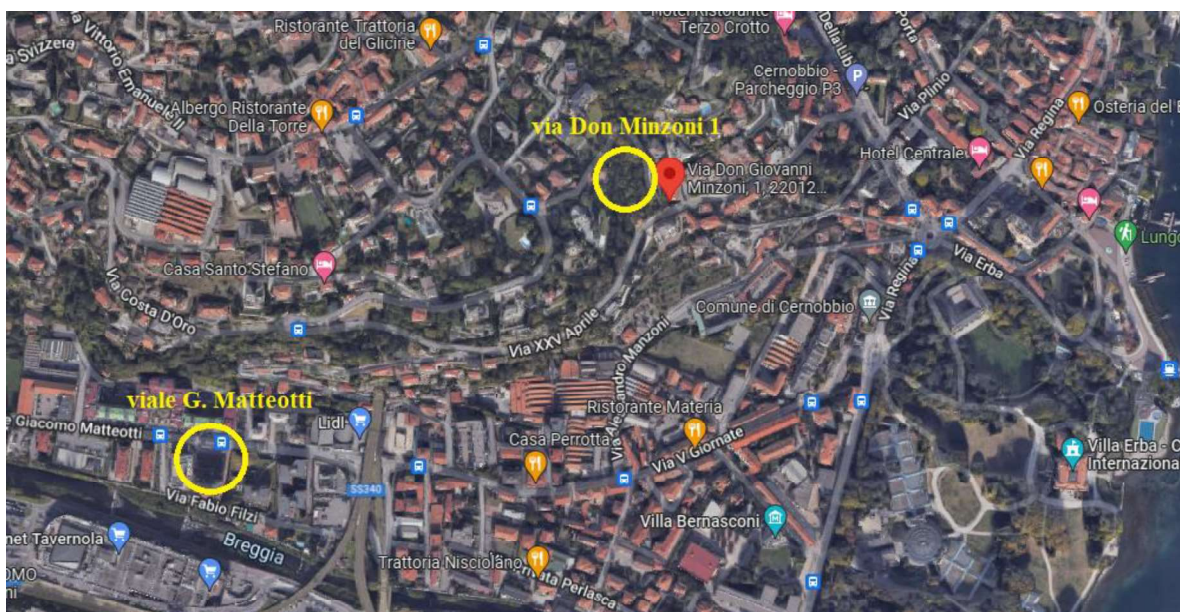
I beni oggetto di valutazione sono ubicati parte nel nucleo abitato di Cernobbio, con accesso da via Don Giovanni Minzoni n°1 (fabbricato residenziale costituito da due unità abitative e tettoia in corpo staccato posta sull'altro lato della strada) e parte ad una distanza di circa 600 m dai precedenti, in viale Giacomo Matteotti (autorimessa di 23 box).

Il Comune di Cernobbio è sito sulla sponda occidentale del Lario ed ha un territorio in gran parte montagnoso che raggiunge i 1.325 m s.l.m. in corrispondenza della vetta del monte Bisbino. Si colloca ad una distanza di circa 6 km dal capoluogo di Provincia (Como).

Il territorio comunale non è attraversato dalla rete ferroviaria, ma gode esclusivamente di collegamenti stradali: l'abitato di Cernobbio è attraversato dalla strada provinciale via Regina, che garantisce un rapido collegamento con il capoluogo e con gli altri comuni posti sulla medesima sponda del lago, e dall'autostrada Milano-Como-Chiasso il cui ingresso da Monte Olimpino dista circa 5 km (mentre il casello di Grandate dista circa 11 km). Altra importante via di comunicazione è quella lacustre: un servizio di battelli collega Cernobbio con Como e con gli altri centri posti sul lago.

In relazione alle proprie dimensioni, il Comune presenta una più che adeguata dotazione di servizi e strutture di pubblica utilità; in particolare sono presenti le scuole dell'infanzia paritarie, scuola primarie e secondarie, farmacia, poliambulatorio di riabilitazione, biblioteca, ufficio postale e sportello bancario. Per altri importanti servizi di cui il paese non è dotato (Pronto Soccorso, Polizia, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza) la popolazione residente fa riferimento a quelli esistenti presso il vicino Comune di Como.

I beni da valutare – sia quelli in via Don Minzoni che quelli in via Matteotti – sono posti in zona urbanizzata, a circa 1 km dalla sponda del lago: l'ubicazione è tale da permettere di raggiungere facilmente i principali servizi pubblici e commerciali, nonché le più importanti vie di comunicazione.



Ubicazione immobili

1.2 Descrizione immobili

Come anticipato in premessa, stante l'attuale situazione di emergenza epidemiologica, non è stato possibile effettuare il sopralluogo. Da quanto osservabile da siti specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, dalla documentazione fotografica prodotta dalla parte e dal materiale catastale agli atti di quest'Ufficio, si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di più fabbricati, come di seguito esposto.

Due unità costituiscono un fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in via Don Minzoni, composto da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti, disposti entrambi su tre livelli fuori terra, ciascuno dei quali ospita una delle due suddette unità abitative; le unità hanno accessi indipendenti e sono provviste di area pertinenziale in uso esclusivo, adibita prevalentemente a giardino/parco con vialetti pedonali. La proprietà è recintata e l'accesso è regolato da un cancello carraio con accesso dal civico 1 di via Don Minzoni.

Le due unità immobiliari costituenti il corpo di fabbrica, ricadenti in zona OMI B3, sono di seguito descritte:

- una unità immobiliare è identificata al **mappale 1354, subalterno 1, cat. A/2**, su due livelli fuori terra, avente pianta rettangolare: al piano terreno (altezza 3,20 m) cucina, due locali, bagno e disimpegno; al piano primo (altezza 3,20 m) quattro locali, bagno e disimpegno; annessa cantina al piano interrato (altezza 2,40 m); l'area pertinenziale risulta pari a 984 m² (porzione del mappale censito al Catasto Terreni col mapp. 1354).

- La seconda abitazione è identificata al **mappale 1352, subalterno 4, cat. A/4**, adiacente alla precedente di cui al mapp. 1354 sub.1, ed è disposta in due corpi di fabbrica, di cui uno a pianta rettangolare ospitante i locali abitativi (prosecuzione del fabbricato principale) e si sviluppa in parte a tre livelli fuori terra: al piano terra (altezza 2,65 m) cucina, due locali con disimpegno; ripostiglio, cantina con accesso indipendente; al piano primo (altezza 2,65 m) due locali, bagno e disimpegno. Il restante corpo di fabbrica, a pianta a “L”, adiacente al lato Sud del corpo di fabbrica descritto, è posto su complessivi tre livelli ed è costituito da tettoia (*), avente altezza variabile, che prospetta su cortile interno e retrostanti locali uso ripostiglio; al piano primo ripostiglio (altezza 2,40 m) e al secondo locale con bagno (altezza 2,75 m). Annessa legnaia al piano seminterrato (altezza 2,40 m). L’area pertinenziale (due porzioni) risulta pari a 99 m² (porzione Nord e porzione Sud del mappale censito al Catasto Terreni col mapp. 1352).

(*) Si fa presente che ai fini valutativi si considera la porzione di tettoia non computata nella superficie catastale presente in banca dati, pertanto verrà ricalcolata la superficie lorda commerciale tenendo conto della porzione di tettoia pari a 25 m² ragguagliata al 25 per cento (*paragrafo 2.1*).

La disposizione interna delle due unità immobiliari risale all’epoca di costruzione del fabbricato. Per la definizione dello stato manutentivo si fa riferimento all’età del fabbricato (come risultante dalla documentazione pervenuta dal Comune di Cernobbio l’edificio risulta già in essere nel 1945 – *paragrafo 3.3*), a quanto noto in merito a lavori e opere effettuati sulle unità in questione (di cui si dirà al successivo paragrafo “3.3 – *Pratiche edilizie*”, cui si rimanda) e a quanto comunicato dal committente.

Dalla documentazione pervenuta dalla parte, si evince che la copertura dell’intero fabbricato è a coppi, gli infissi in legno bianco a singolo vetro, con persiane verdi del fabbricato principale, antoni marroni nel fabbricato residenziale accessorio.

In particolare sono state segnalate infiltrazioni d’acqua nell’unità al subalterno 1. Sulla base ciò attribuisce per i cespiti uno stato manutentivo scadente relativamente alle unità immobiliari, mentre per quanto concerne l’edificio, si rileva una differente condizione manutentiva tra la porzione in cui si trova il subalterno 1 (in condizione discreta e a cui si attribuisce lo stato manutentivo normale) e quella costituita dal subalterno 4 (in condizioni peggiori, stato manutentivo scadente).

Per quanto riguarda l’area di pertinenza di tali unità residenziali, trattasi di fatto di un’unica area destinata a giardino/parco suddivisa in due porzioni ad uso esclusivo delle due unità (mapp. 1352, 1354) oltre a porzione prevalentemente boscata posta a Nord-Est della proprietà (mapp. 852). Tale area si presenta a balze ben sistemate, con presenza di alberi ad alto fusto e di vialetti e scalinate esterne che collegano i vari dislivelli e ne migliorano la percorribilità e la fruibilità; in essa non sono presenti impianti elettrici, sistemi di illuminazione e punti idrici di utilizzo comune; è

delimitata da una recinzione in rete metallica su base di cemento armato. La pavimentazione dei vialetti è costituita da ghiaia grossa.

Da evidenziare che il compendio in trattazione, per le sue caratteristiche, pertinenze e consistenza, oltre che per la favorevole posizione (con vista sul lago di Como) si pone in un contesto di mercato che, pur avendo agganci con gli immobili aventi tipologia abitativa ordinariamente corrente, ha dei caratteri – per la presenza parco attrezzato – che sicuramente lo collocano in una fattispecie con specifiche particolarità.

Si fa presente che sul mappale 1354, come risulta evidente dall'immagine aerea e dalla documentazione fotografica disponibile, insiste un manufatto in muratura non rifinito, presumibilmente adibito a deposito, che non risulta censito né al Catasto Urbano né al Catasto Terreni. In relazione a ciò, ai fini istituzionali, è stata fatta segnalazione al reparto Gestione Banche Dati per l'attivazione della procedura ai sensi della legge n° 244 art. 1 comma 277 del 24 dicembre 2007.

In attesa della verifica della sua regolarità urbanistica e quindi della sua eventuale demolizione o mantenimento, tale manufatto in muratura sarà comunque oggetto di valutazione nella presente trattazione (si veda il successivo paragrafo “8.5 – *Valutazione deposito non censito*”).

Un secondo fabbricato, ricadente sempre in zona OMI “B3”, in corpo staccato e di fronte al precedente di cui ai mappali 1352 e 1354, è una tettoia destinata a posto auto coperto, con accesso da via Don Minzoni; è identificata al **mappale 2413, subalterno 4, cat. C/7**.

In un terzo fabbricato, ricadente in zona OMI “D1”, sono presenti 23 unità immobiliari adibite ad autorimesse, disposti su due file accessibili rispettivamente dall'estremità Nord-Ovest della particella (mapp. 580 del Catasto Terreni), da viale Giacomo Matteotti, identificate al Catasto Fabbricati al **mappale 847, subalterni da 1 a 23, cat. C/6**. Il corpo di fabbrica, di un livello fuori terra, ha accesso dall'adiacente strada. Come ricavabile dalla documentazione disponibile, le singole unità sono state realizzate in pannelli di cemento armato prefabbricato e la copertura è costituita da membrane elastometriche di protezione. Le chiusure verticali sono delle porte basculanti dotate di sistemi ad anta singola a scorrimento verticale manuale in lamiera metallica. Inoltre risulta che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione straordinaria: sono presenti infiltrazioni e percolazioni di acqua all'interno delle singole unità dovute alla scarsa manutenzione della copertura. Si fa presente che la costruzione è risalente agli anni '70, pertanto le dimensioni sono “ridotte” rispetto agli standard attuali: la larghezza delle singole unità non consente un facile rimessaggio per i modelli di oggi.

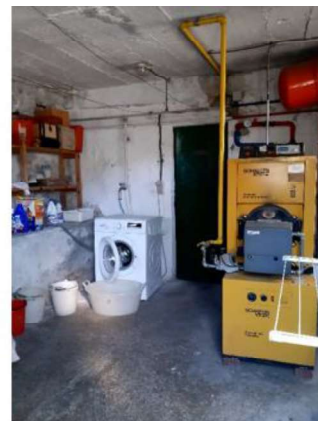
Si riporta nel seguito documentazione dei beni facenti parte del compendio in via Don Minzoni.



Vista esterna (lato Sud)



Vista esterna (lato Sud-Est)



Fotografie interne fornite dalla proprietà di alcuni locali delle unità immobiliari



Fotografia 3D della tettoia (mapp. 2413 sub. 4 insistente sulla particella 3533)



Vista esterna autorimesse da viale G. Matteotti



Fotografia 3D dei box (mapp. 847 subb. 1÷23)

2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali e consistenze

Al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni i beni oggetto di valutazione e le aree di sedime e pertinenza comuni del complesso in cui gli stessi sono ubicati risultano identificati come riportato nelle seguenti tabelle:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CERNOBBIO						
Foglio logico	Foglio fisico	Mappale	Qualità	Consistenza (m ²)	Reddito (€)	
					Dom.	Agr.
9						
					-	-
(*) Superficie cartografica: 227 m ² (**) Superficie cartografica: 479 m ²						

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CERNOBBIO							
Sez. Piazza Santo Stefano							
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)		Rendita (Euro)
					Catastale	Sup. lorda comm.	

(*) alla slc si aggiungerà la porzione di tettoia non computata nella superficie catastale presente in banca dati, pertanto verrà ricalcolata la superficie lorda commerciale tenendo conto della porzione pari a 25 m² ragguagliata al 25 per cento.

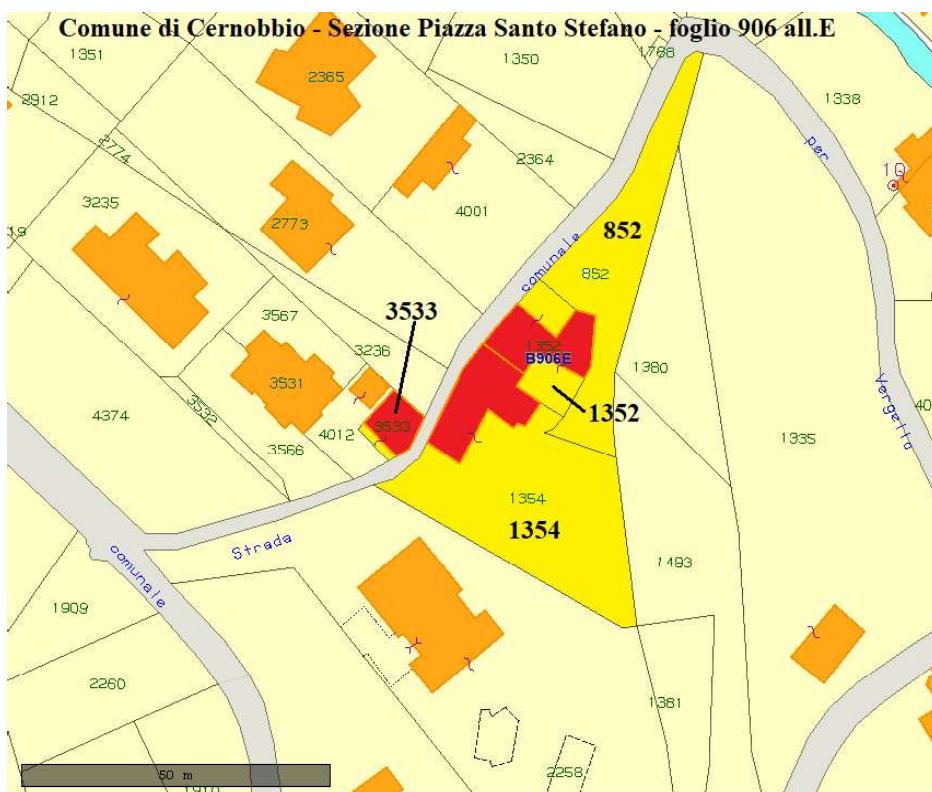
CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CERNOBBIO							
Sez. Cernobbio							
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)		Rendita (Euro)
					Catastale	Sup. l. comm.	
CER/3	847	1	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	2	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	3	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	4	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	5	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	6	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	7	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	8	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	9	C/6	5	13	12	103,39
CER/3	847	10	C/6	5	13	12	103,39
CER/3	847	11	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	12	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	13	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	14	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	15	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	16	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	17	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	18	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	19	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	20	C/6	5	13	13	103,39
CER/3	847	21	C/6	5	13	13	103,39

CER/3	847	22	C/6	5	13	14	103,39
CER/3	847	23	C/6	5	13	13	103,39

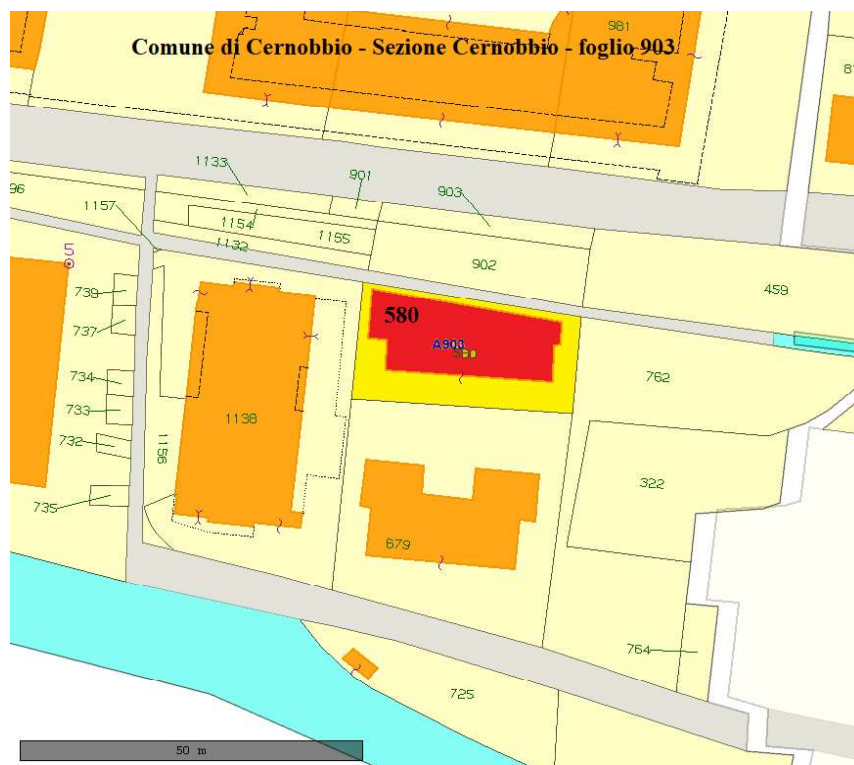
Come comunicato dalla proprietà “*Fondazione I.R.C.C.S. – via Celoria II, 20133 Milano – CF 0166832051 – PI 04376340156*” (prot. 85561 del 09 settembre 2021), in seguito alla pubblicazione di testamento olografo del *de cuius* Mondelli Marco (nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E), atto del 21 febbraio 2020, rep. n°47328/26995, dott. Stefano Giuriani, notaio in Como, le unità immobiliari in oggetto sono gravate di un diritto di usufrutto disposto dal *de cuius* a favore del cognato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] La committenza risulta proprietaria della sola “nuda proprietà”, oggetto della presente valutazione.

In banca dati risulta tuttavia che le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano ancora intestate a Mondelli Marco, nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E, proprietà 1/1.



Estratto mappa Wegis Catasto Terreni – CERNOBBIO – Sez. Piazza S.S. Fg B906E



Estratto mappa Wegis Catasto Terreni – CERNOBBIO – Sez. Cernobbio Fg B903

Calcolo superficie lorda commerciale delle unità residenziali

La superficie lorda commerciale delle unità residenziali di cui ai mappali 1354 sub.1 e 1352 sub.4 riportata nella tabella alle pagine precedenti è relativa alle sole porzioni coperte: tuttavia entrambe le unità sono provviste come detto di area pertinenziale ad uso esclusivo. Ai fini della presente valutazione pertanto si considererà per entrambe una superficie commerciale comprensiva anche di tale aree, ragguagliandone opportunamente la superficie e sommandola a quella delle porzioni coperte.

Come previsto dal D.P.R. n°138/88, “...la determinazione della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare (a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite....”

Nello specifico, considerando che le aree sono ubicate in un contesto di pregio, facendo parte del giardino del compendio immobiliare (parco attrezzato con vista lago), per valorizzare adeguatamente i beni, si ritiene di applicare a tutta la superficie delle aree pertinenziali un coefficiente di ragguaglio pari al dieci per cento.

Nella tabella che segue sono riportati:

- la superficie lorda commerciale (slc), rilevata dalle planimetrie catastali presentate in data 4 febbraio 1987 al prot. n° 126/2 per l'u.i.u. mapp. 1354 sub. 1 (cat. A/2), e al prot. n° 26/1 per l'u.i.u. mapp. 1352 sub.4 (cat. A/4);
- la consistenza delle aree pertinenziali delle due unità immobiliari;
- la superficie lorda commerciale totale ottenuta sommando alla superficie catastale le rispettive aree pertinenziali opportunamente ragguagliate in base al coefficiente **K=0,10** per l'area di pertinenza.

Si fa presente che per il calcolo delle aree scoperte sui mappali 1352 e 1354 è stata presa a riferimento la superficie cartografica dei mappali.

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO (K)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
mapp. 1354 sub. 1 (cat. A/2)			
Sup. lorda comm.			262 m ²
Area pertinenziale	984 m ²	0,10	98,4 m ²
Totale superficie lorda commerciale (in c.t.)			360 m²
mapp. 1352 sub. 4 (cat. A/4)			
Sup. lorda comm.			215 m ²
Porzione tettoia	23 m ²	0,25	5,75 m ²
Area pertinenziale	99 m ²	0,10	9,9 m ²
Totale superficie lorda commerciale (in c.t.)			230 m²

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3 Quadro normativo vigente e norme cogenti

3.1 Dati urbanistici

Secondo il PGT del Comune di CERNOBBIO attualmente vigente, (approvato dal Comune di CERNOBBIO con Delibera C.C. n°12 del 24 febbraio 2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n°29 del 19 luglio 2017), le unità immobiliari di interesse sono classificate come di seguito:

- *Mappale 852: in parte Ambiti residenziali di valore paesaggistico, in parte Ambito non soggetti a trasformazione urbanistica, in parte a retinatura sovrapposta con Ambiti boscati;*
- *Mappale 1352: Ambiti residenziali di valore paesaggistico;*
- *Mappale 1354: in gran parte Ambiti residenziali di valore paesaggistico, in parte Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, in minima parte Sedime Stradale;*
- *Mappale 3533: in gran parte Ambiti residenziali di recente formazione e alta densità;*

- *Mappale 580: Ambiti residenziali di recente formazione a alta densità.*

Per quanto riguarda in particolare i mappali 852, 1352 e 1354 essi risultano, in base a quanto previsto dallo strumento urbanistico, privi di potenzialità edificatoria.

3.2 Vincoli, servitù e stato locativo

Per quanto a conoscenza di quest'Ufficio i beni non sono sottoposti a vincoli (ad eccezione di quelli di natura urbanistica ed edilizia) o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla loro valutazione, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.

3.3 Pratiche edilizie

Come risultante dalla documentazione pervenuta dal Comune di Cernobbio in data 08 aprile 2022 prot. 7789, lo stesso comunica che da fotografia aerea l'edificio risulta già in essere nel 1945. Inoltre le più recenti pratiche inerenti i beni risultano le seguenti:

- *n°18 del 1973 intestata a Mondelli Gino per i lavori di sistemazione del fabbricato rustico al mappale 1352-1353;*
- *n°2658 del 1988 intestata a Mondelli Marco per il rifacimento del tetto del fabbricato che insiste sul mappale 1354.*

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo, generalmente valido, tenere conto del principio dell'ordinarietà e svolgersi nei seguenti passi:

- scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni d'interesse, in dipendenza dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:

- il più probabile *valore di mercato* (generalmente applicabile tramite il metodo di comparazione diretta, che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti);
- il più probabile *valore di capitalizzazione*;
- il più probabile *valore di produzione*;
- il più probabile *valore di riproduzione deprezzato*;
- il più probabile *valore di trasformazione*;
- il più probabile *valore complementare*;
- il più probabile *valore di surrogazione*.

5 Scopo della stima

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile alla nuda proprietà di beni immobili ubicati in Comune di Cernobbio (CO). La stima fa riferimento all'attualità.

6 Analisi di mercato

In base a quanto rilevabile dalla pubblicazione “**Statistiche Regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Lombardia - anno 2020**”, realizzato dalla Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con gli Uffici Provinciali Territorio, pubblicato il 03 giugno 2021, anche nella Provincia di Como si è risentito della pandemia con un decremento dell' NTN¹, in controtendenza rispetto alla crescita avviata nel 2014.

In particolare nell'intera provincia il NTN è stato pari a 6.550, con un decremento di circa il 7,1 per cento rispetto all'anno precedente (7.050 NTN nel 2019); la *Macroarea OMI Primo Bacino Occidentale*, comprendente il Comune di Cernobbio, con 161 NTN ha fatto registrare una decrescita ancora più marcata rispetto a quella dell'intera provincia (-27.3 per cento su 222 NTN del 2019); il mercato residenziale nel Comune di Cernobbio risulta ancor più in calo, essendo calato dalle 91 NTN nel 2019 a sole 54 NTN nel 2020, registrando un decremento addirittura di circa il 40 per cento.

Ad ogni modo nell'ambito territoriale di riferimento (Comune di Cernobbio) del bene oggetto di stima, il mercato del segmento immobiliare residenziale si presenta dinamico per le compravendite, soprattutto per beni simili a quelli in stima (abitazioni e autorimesse), e il mercato residenziale presenta una sufficiente disponibilità di dati di scambio di immobili simili, tali da permettere di reperire una quantità di dati che permettono l'applicazione di una metodologia di tipo diretto. In tale ambito si registra inoltre una generale stazionarietà dei prezzi.

7 Indagini di mercato

La ricerca è stata orientata verso atti di compravendita relativi ad unità immobiliari della medesima tipologia di quelle in valutazione: pertanto, al fine di reperire un congruo numero di atti per poter applicare dei procedimenti di confronto di tipo diretto, sono stati esaminati atti relativi ad immobili a destinazione residenziale di tipologia abitazione civile ed autorimessa, tutti ubicati in Comune di Cernobbio e con riferimento al periodo 1° semestre 2022 e semestri antecedenti. Gli elementi selezionati a seguito di tale ricerca sono riportati ai successivi paragrafo “8.1” e “8.2”. Per quanto riguarda i dati di mercato indiretti, si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli

¹ NTN: Numero di Transazioni di unità immobiliari “Normalizzate”. Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50 per cento, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

elementi economici: nelle successive tabelle se ne riporta un estratto, relativo alle zone e alle destinazioni di interesse ai fini della presente valutazione, con riferimento al secondo semestre 2021, ultimo per cui siano disponibili le quotazioni.

Comune di CERNOBBIO – Zona centrale collinare OMI B3				
2° semestre 2021		Stato	Valori di mercato €/m²	
Destinazione d'uso	Tipologia edilizia		<i>min</i>	<i>max</i>
Residenziale	Abitazione civile	Ottimo	2.250	3.000
	Abitazione civile	Normale	1.550	2.250
	Box	Normale	1.350	1.900
Comune di CERNOBBIO – Zona periferica OMI D1				
2° semestre 2021		Stato	Valori di mercato €/m²	
Destinazione d'uso	Tipologia edilizia		<i>min</i>	<i>max</i>
Residenziale	Box	Normale	1.100	1.350

Si riportano anche i valori medi di mercato risultanti dal borsino immobiliare FIMAA 2021 relativi all'anno 2020, per la tipologia di immobili in esame.

F.I.M.A.A. – Edizione 2021 – Comune di CERNOBBIO (centro)		
Tipologia edilizia	Valore di mercato anno 2020 €/m²	
Appartamenti nuovi (classe A)	3.200	
Appartamenti anno 2007 (classe B)	3.000	
Appartamenti anno 1990 (classe E)	2.300	
Appartamenti anno 1975 (classe G)	1.700	
	Min	max
Box (a corpo)	25.000	35.000

8 Scelta dei procedimenti di stima

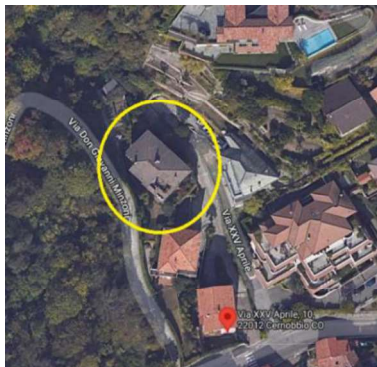
A seguito delle indagini di mercato eseguite, che hanno consentito l'individuazione di un'adeguata quantità di elementi di comparazione, per la valutazione delle due abitazioni e dei box, si ritiene di poter procedere mediante procedimento comparativo pluriparametrico: tale tipologia di procedimento permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima (*subject S1* e *subject S2*) e un insieme d'immobili simili (*comparables*), compravenduti di recente e di prezzo noto. Si fa presente che i due subject (S1 e S2) hanno categorie catastali differenti (A/2 e A/4), ma nonostante la differenza di categoria catastale, sia gli immobili oggetto di valutazione che quelli presi a comparazione, presentano caratteristiche intrinseche (costruttive, distributive, di finitura) tipiche di abitazioni civili.

Detta procedura, derivata dal *Market Comparison Approach (M.C.A.)*, si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto ed è una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione, ecc.) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche è apprezzata in misura diversa dal mercato, che la traduce in un prezzo unitario, componente di una serie finita di prezzi (ciascuno rappresentativo di una particolare caratteristica) che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, o il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati, per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno i valori unitari da applicare agli immobili in oggetto.

Per quanto riguarda la valutazione della tettoia al mappale 2413, in mancanza di adeguati termini di confronto diretto, viene eseguita sulla base dei dati rilevati dalle fonti indirette, con procedimento sintetico-comparativo di tipo monoparametrico. Il terreno al mappale 852 verrà invece valutato come pertinenza delle unità residenziali.

8.1 Stima unità immobiliari adibite ad abitazione

Per l'applicazione del procedimento M.C.A è stato selezionato un campione di sei comparabili, di seguito sinteticamente descritti:

Comparable C _a		Atto di compravendita in data 31 agosto 2020 rep. 1071/972 - a rogito d.ssa Eleonora Munno notaio in Macherio		
		Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI “B3” - del Comune di Cernobbio, in località Piazza Santo Stefano, alla via XXV Aprile n°10/B. Trattasi di appartamento sito al piano terra, con area esclusiva per due lati, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due bagni, tre camere, balcone e portico con annessi al piano primo interrato taverna, due ripostigli e wc. Il fabbricato (di tre piani fuori terra) di cui fa parte il comparabile è stato edificato in base alla DIA del 1972. In data 19 giugno 2020 è stata presentata CILA per piccole demolizioni e costruzioni. Identificata al C.F. con sez. PIA, fg. 6, mappale 1338 sub. 5, cat. A/2. Per calcolare il valore relativo alla sola abitazione, si scorpora dal prezzo complessivo di vendita (480.000,00 €), il valore del box di 26 mq anch’esso oggetto della compravendita (30.000,00 €). Si ricava un valore per l’appartamento di 450.000,00.		
		superficie commerciale ragguagliata		194 m ²
prezzo appartamento		450.000,00 €	prezzo unitario	2.320 €/m ²

Comparable C_b	Atto di compravendita in data 24 settembre 2021 rep. 6806/5909 - a rogito d.ssa Rosanna Ricciardi notaio in Olgiate Como		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI "B3" - del Comune di Cernobbio, in località Piazza Santo Stefano, alla via Costa d'Oro n°6/c (catastale via Privata Bernasconi). Trattasi di appartamento, su tre livelli fra loro collegati mediante scala interna, con area esterna comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone al piano primo; un vano sgombero al piano secondo; autorimessa posto al piano terra di 16 m². Il fabbricato (di tre piani fuori terra e un interrato) di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in seguito a C.E. del 1978, successivamente per opere di manutenzione straordinaria è stata presentata CILA in data 04 giugno 2021 e successiva integrazione in data 21 settembre 2021. Identificata al C.F. con sez. PIA, fg. 6, mappale 2168, sub. 4, cat. A/2. Per calcolare il valore relativo alla sola abitazione, si scorpora dal prezzo complessivo di vendita (390.000,00 €), il valore del box (15.000,00 €). Si ricava un valore per l'appartamento di 375.000,00 €.		
superficie commerciale ragguagliata			209 m²
prezzo appartamento	375.000,00 €	prezzo unitario	1.794 €/m²

Comparable C_c	Atto di compravendita in data 17 novembre 2021 rep. 49471/28657 - a rogito dott. Stefano Giuriani notaio in Como		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI "B3" - del Comune di Cernobbio, in località Piazza Santo Stefano, alla via Piave n°16. Trattasi di casa indipendente con area scoperta a giardino circostante di stretta pertinenza di 1.233 m². Distribuita su più livelli (terra, primo e secondo fuori terra) collegati fra loro da scala interna e precisamente, a piano terra: ingresso, cucina, centrale termica, soggiorno, pranzo, lavanderia, ripostiglio e portico; a piano primo: bagno, wc, disimpegno, due camere e balcone; a piano secondo: due vani soffitta non accessibili e camera. E' Compresa nella compravendita in corpo staccato l'autorimessa (cat. C/6 di 35 m²). Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Identificata al C.F. con sez. PIA, fg. 6, mappale 1754, sub. 1, cat. A/4 cl.3. Per calcolare il valore relativo alla sola abitazione, si scorpora dal prezzo complessivo di vendita (365.000,00 €), il valore del box (a corpo 30.000,00 €). Si ricava un valore per l'abitazione di 335.000,00 € corrispondente ad un importo unitario di 1.791,00 €/m².		
superficie commerciale ragguagliata			187 m²
prezzo appartamento	335.000,00 €	prezzo unitario	1.791 €/m²

Comparable Cd	Atto di compravendita in data 25 novembre 2020 rep. 3846/2505 - a rogito dott.ssa Chiara Mariani notaio in Como		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI "B3" - del Comune di Cernobbio, in località Rovenna, alla via della Libertà n°65. Trattasi di casa indipendente con area scoperta a giardino circostante di stretta pertinenza di 380m². Distribuita su più livelli fuori terra (terra, primo, e secondo sottotetto) collegati fra loro da scala interna e precisamente, a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, cantina; a piano primo: bagno, disimpegno, due camere e balcone; a piano secondo: soffitta cui si accede tramite botola. Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Identificata al C.F. con sez. ROV, fg. 12, mappale 1147, sub. 701, cat. A/3 cl.1.		
	superficie commerciale ragguagliata		147 m²
	prezzo appartamento	340.000,00 €	prezzo unitario 2.313 €/m²

Comparable Ce	Atto di compravendita in data 29 settembre 2021 rep. 1557/1068 - a rogito dott. Luca Polidori notaio in Como		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI "B3" - del Comune di Cernobbio, in località Piazza Santo Stefano, alla via don Bella n°1. Trattasi di casa unifamiliare da terra a cielo, con annesso giardino disposto su due piani in dislivello di stretta pertinenza, di superficie totale 111 m². Distribuita su più livelli fuori terra (terra, primo, e secondo) collegati fra loro da scala interna e precisamente, a piano terra: portico, soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio; a piano primo: bagno, disimpegno, due camere con relativi balconi, guardaroba; a piano secondo: ripostiglio avente accesso da scala interna. Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. CE del 1990 per ristrutturazione edificio unifamiliare. Identificata al C.F. con sez. PIA, fg. 6, mappale 1371, sub. 701, cat. A/3 cl.1.		
	superficie commerciale ragguagliata		137 m²
	prezzo appartamento	285.000,00 €	prezzo unitario 2.080 €/m²

Comparable Cf		Atto di compravendita in data 07 settembre 2021 rep. 25368/15775 - a rogito dott.ssa Alessandra Mascellaro notaio in Como	
		Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale collinare - zona OMI “B3” - del Comune di Cernobbio, in località Rovenna, alla via Valle Armee n°17. Trattasi di appartamento con area scoperta a giardino (lato Nord e Sud di 91 m² totali) di stretta pertinenza e composto da scala, cucina disimpegno, bagno, tre locali e balcone al piano primo; ripostiglio, lavanderia e wc esterno al piano terra; due vani ripostiglio, tettoia, sgombero e ripostiglio al piano terra in corpo staccato. Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Con ordinanze emesse dal Sindaco di Cernobbio in data 30 luglio 2021, 04 agosto 2021 e 10 agosto 2021, a causa degli eventi alluvionali verificatesi sul territorio è stato disposto lo sgombero, il divieto di accesso e l’inagibilità dell’immobile in oggetto. Pertanto viene considerato uno stato manutentivo/conservativo “<i>scadente</i>”. Identificata al C.F. con sez. ROV, fg. 10, mappale 4563, sub. 703, cat. A/3 cl.1.	
		superficie commerciale ragguagliata	
		135 m ²	
prezzo appartamento		214.000,00 €	prezzo unitario
		1.585 €/m ²	

Nota: il valore attribuito ai box da stralciare tiene conto che essi sono stati compravenduti assieme all'abitazione e pertanto i prezzi sono più bassi rispetto a quanto riscontrato a seguito delle indagini di mercato effettuate per valutare le autorimesse in stima (i relativi comparabili sono box compravenduti singolarmente). Pertanto, il valore del box è stato determinato prendendo a riferimento i valori della banca dati OMI per le abitazioni e apportando una riduzione approssimativamente del 50 per cento al fine di calcolare un valore dell'autorimessa.

Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili a destinazione residenziale, di tipologia abitazione civile, tutti ubicati in Comune di Cernobbio nella stessa zona in cui sono collocate le unità da stimare, zona omogenea OMI "B3". Le unità costituenti il campione di riferimento hanno consistenza compresa tra 135 e 209 m². Per arrivare a selezionare un numero sufficiente di elementi, la ricerca è stata estesa anche ai semestri precedenti rispetto a quello di riferimento (II semestre 2021). Ai fini del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie lorda commerciale calcolata sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di quest'Ufficio. Le consistenze così ricavate sono state ragguagliate secondo i disposti di cui al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Il campione così definito è adeguato per entrambe le unità residenziali in stima.

Per la valutazione le caratteristiche prese in considerazione sono quelle riportate nella seguente tabella con i rispettivi nomenclatori e le unità di misura/punteggi associati:

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Le caratteristiche quali-quantitative di detti comparables, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono sintetizzate nella tabella riportata nel seguito, al pari delle altre relative al procedimento MCA. Per quanto concerne le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, si fa presente quanto segue.

- Per la “*Tipologia architettonica dell’edificio*”, si tengono in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, i materiali ed i rivestimenti utilizzati nonché la distribuzione interna dell’unità immobiliare. In questa valutazione trattasi di fabbricati “civili” per lo più risalenti a costruzioni ante ‘67; viene attribuita la tipologia “civile” ai comparabili Cc, Cd, Ce e Cf (pur in categoria A/3 e A/4) in quanto poste in fabbricati con accorgimenti relativamente attuali e distribuzione interna più “moderna”.
- Lo “*Stato manutentivo dell’edificio*” è valutato considerando l’epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguite e loro data di realizzazione. Dalla visione delle immagini tratte da siti specializzati, si è potuto verificare lo stato manutentivo

esterno dei fabbricati, che presumibilmente appaiono “normali”, tranne per il comparabile Cf per il quale, come anticipato nel *paragrafo 8.1*, in seguito alle ordinanze emesse dal Sindaco di Cernobbio, è stato disposto il divieto di accesso e l’inagibilità dell’immobile, risultando pertanto “scadente”.

- Anche per lo “*Stato manutentivo dell’uiu*” l’attribuzione verrà stabilita considerando sia l’epoca di realizzazione del fabbricato, sia eventuali interventi di manutenzione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita.
- Il “*Numero WC*” indica il numero di bagni presenti nell’unità immobiliare: si desume dalla documentazione catastale (planimetria).
- La “*Localizzazione di dettaglio dell’edificio*” sarà ritenuta “ricercata” laddove il bene sia ubicato in una zona prossima ai principali servizi pubblici e commerciali ed al lago e/o sia una zona panoramica; viceversa sarà considerata “degradata” se ubicato in zona isolata e scarsamente collegata al centro urbano; sarà considerata “normale” negli altri casi.
- L’“*Orientamento prevalente dell’uiu*”: si desume dalla documentazione catastale (planimetria); si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior parte dei locali con particolare riguardo ai locali principali.
- Il “*Numero di affacci*” indica il numero di affacci presenti nell’unità immobiliare: si desume dalla documentazione catastale (planimetria).
- Per quanto riguarda la “*Qualità dell’affaccio prevalente*” in un comune come Cernobbio l’affaccio viene considerato “di pregio” laddove il cespite sia caratterizzato dall’aver “vista lago”.
- Per “*Qualità distributiva*” si intende la divisione dei locali, considerata “di pregio” quando risulta seguire i canoni più “moderni” in termini di fruibilità degli spazi, “scadente” quando “obsoleta”, “normale” nei casi intermedi.

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
COMPARABILI (C _i = comparables)											
Segmento del mercato immobiliare											
Immobili Residenziali											
Fonte Estremi 											

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)									
Segmento del mercato immobiliare					IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)				
Immobili Residenziali					S1	S2			
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		Comune		1°/2022	1°/2022			
					Cernobbio	Cernobbio			
	Indirizzo	Toponimo		via Don Minzoni		via Don Minzoni			
		Numero civico / interno		1		1			
	Catastali	Sezione		PIA		PIA			
		Foglio		6		6			
		Partile		1354		1352			
		Subalterno		1		4			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B3		B3	B3			
	Superficie interna netta in m ²								
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²		1.550,00	1.550,00			
	1°/2022		Massimo €/m ²		2.250,00	2.250,00			
	Consistenza raggiuagliata		Superficie in m ²		360,00	230,00			
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile			Economica			
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale			Scadente			
	Orientamento prevalente dell'uiu		S			S			
	Numero di affacci		Tre			Tre			
	Stato manutentivo dell'uiu		Scadente			Scadente			
	Numero WC		Due			Due			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricercata			Ricercata			
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Di pregio			Di pregio			
	Qualità distributiva		Normale			Scadente			

Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparables e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si effettua il cosiddetto *test di ammissibilità*. Detto test è necessario quando i comparables sono

posizionati in zone OMI diverse da quella del subject (in questo caso "B3") e/o quando i loro valori sono riferiti a semestri OMI differenti da quello cui deve essere riferita la valutazione (attualità). Scopo del test è quello di omogeneizzare i prezzi unitari degli elementi costituenti il campione in funzione delle differenze cronologiche e posizionali rispetto al subject e verificare che i prezzi corretti ricadano nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui si trova il bene da stimare (intervallo opportunamente ampliato per tener conto delle differenze nello stato manutentivo).

Nel caso specifico il test va effettuato per tutti i comparables, ubicati nella medesima zona OMI rispetto al subject, ma tutti compravenduti in un semestre differente. Tuttavia essendo stazionari i valori OMI determinati nelle diverse epoche dei comparables indicati, tale test non ha prodotto coefficienti correttivi, risultati difatti tutti pari a 1,00.

Nell'ordine il procedimento prevede le seguenti operazioni:

- I. Una omogeneizzazione dei valori unitari rispetto all'epoca e alla zona OMI del subject (si considera il rapporto tra il *valore centrale* dello stato NORMALE della zona OMI e dell'epoca del *subject* ed il corrispondente valore della zona OMI e/o dell'epoca di ciascun *comparable*).

Il *test di ammissibilità*, verificando che i valori unitari omogeneizzati rientrino nell'intervallo dei valori relativi allo stato "normale" della zona OMI del *subject* opportunamente ampliato per tener conto di eventuali valori riferiti a beni in stato manutentivo "scadente" o "ottimo".

Nella zona omogenea che qui interessa ("B3" – centrale collinare - semestre 2/2021), in Banca dati OMI sono valorizzate le quotazioni delle abitazioni civili nello stato manutentivo normale (min. 1.550,00 €/m²; max 2.250,00 €/m²) e dello stato ottimo (min. 2.250,00 €/m²; max 3.000,00 €/m²). Pertanto per determinare la componente C'' (definita dalla differenza tra VOMI max stato ottimo e VOMI max stato normale) si è fatto riferimento alla differenza corrispondente a 750,00 €/m², mentre per la componente C' (in assenza della quotazione OMI per lo stato manutentivo scadente, raramente valorizzata), si opta per un valore simmetrico ($C' = C'' = 750,00 \text{ €/m}^2$). L'intervallo di confronto è quindi così determinato: prezzo minimo ammissibile = $VOMI \text{ min. stato normale} - C' = (1.550,00 \text{ €/m}^2 - 750,00 \text{ €/m}^2) = 800,00 \text{ €/m}^2$; prezzo massimo ammissibile = $VOMI \text{ max stato normale} + C'' = (2.250,00 \text{ €/m}^2 + 750,00 \text{ €/m}^2) = 3.000,00 \text{ €/m}^2$.

- II. L'eliminazione dall'elaborazione dei comparables che eventualmente risultassero esterni al predetto intervallo.

Ad ogni modo tutti gli immobili superano il test e sono pertanto idonei ad essere poi utilizzati nelle fasi successive del procedimento.

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 - e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B3		
Zona OMI	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3		
Prezzo rilevato (€)	450.000,00	375.000,00	335.000,00	340.000,00	285.000,00	214.000,00	$V_{OMI} \min = €m^2$	1.550,00	
Semestre OMI di riferimento	2°/2020	2°/2021	2°/2021	2°/2020	2°/2021	2°/2021	$V_{OMI} \max = €m^2$	2.250,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	$C' (€/m^2)$ (da scadenza a normale)	750,00	
Coefficiente epoca V_{OMI} (nella zona del comparabile) (V_{OMI} epoca stima V_{OMI} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo)	750,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	Epoca stima:	1°/2022	
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $€m^2$ (zona ed epoca subject)	1.900,00	
Consistenza ragguagliata STa (mq)	194,00	209,00	187,00	147,00	137,00	135,00			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raga.)	2.319,59	1.794,26	1.791,44	2.312,93	2.080,29	1.585,19	Prezzo min. ammisibile (€/m ²) ($V_{OMI} \min - C$)	800,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	2.319,59	1.794,26	1.791,44	2.312,93	2.080,29	1.585,19	Prezzo max. ammisibile (€/m ²) ($V_{OMI} \max + C$)	3.000,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times ST$ (€)	450.000,00	375.000,00	335.000,00	340.000,00	285.000,00	214.000,00	$p/c \min = €$	1.585,19	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI			

Tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il “peso” delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nello specifico le caratteristiche prese in considerazione sono, come già visto nella tabella a pag.20, le seguenti:

con riguardo all’edificio:

- tipologia architettonica (caratteristica qualitativa);
- stato manutentivo (caratteristica qualitativa);
- localizzazione di dettaglio (caratteristica qualitativa);

con riguardo all’u.i.u.:

- consistenza ragguagliata (caratteristica quantitativa);
- orientamento prevalente (caratteristica qualitativa);
- stato manutentivo (caratteristica qualitativa).
- numero di w.c. (caratteristica qualitativa);
- qualità dell’affaccio (caratteristica qualitativa);
- numero di affacci (caratteristica qualitativa);
- qualità distributiva (caratteristica qualitativa).

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 - e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	194,00	Superficie in m ²	209,00	Superficie in m ²	187,00	Superficie in m ²	147,00	Superficie in m ²	137,00
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	S	4,00	SE-SO	3,00	S	4,00	SE-SO	3,00
c5	Numero di affacci	Quattro	3,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c7	Numero WC	>Due	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00
c10	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
 Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3		S4	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	360,00	Superficie in m ²	230,00				
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Economica	0,00				
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Scadente	0,00				
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	S	4,00				
c5	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00				
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00				
c7	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00				
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00				
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00				
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00				

Tabella dei prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, occorre procedere al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa.

Nel caso delle caratteristiche qualitative il prezzo marginale è quantificato come percentuale del prezzo complessivo omogeneizzato dell'immobile j-esimo; tale percentuale (coefficiente K) è definita per ogni caratteristica in base ai rapporti mercantili o da coefficienti dedotti dalla letteratura, anche in relazione alle differenti realtà economiche territoriali. Nel caso in questione nella definizione di detti coefficienti si è fatto riferimento a quanto usualmente riscontrabile nel mercato locale. Per lo stato manutentivo il prezzo marginale è posto in tal caso pari a **450,00 €/m²** (**100,00 €/m²** per l'edificio) moltiplicato per la superficie del subject. Tale valore è stato determinato con riferimento al prezziario "*Prezzi tipologie edilizie*" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2019): detraendo dal costo complessivo di realizzazione di fabbricati residenziali - con particolare riguardo all'intervento "*A2 - Edificio unifamiliare*", il cui costo unitario è di 1.107 €/m² - le voci che certamente non sono comprese in una ristrutturazione (scavi e rinterri, opere in c.a., murature e tavolati...) che incidono per circa il 60 per cento. Gli altri coefficienti sono stati definiti con riguardo ai risultati della recente sperimentazione "Progetto prezzi impliciti", effettuata dall'Agenzia e riguardante la definizione di tali valori relativamente alle unità residenziali poste in edifici pluripiano (ovvero con almeno tre piani fuori terra) nella provincia di Como. Rispetto ai coefficienti definiti con la sperimentazione si è in tal caso ritenuto di incrementare il peso della caratteristica "*Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u.*", considerato pari al 10 per cento, tenendo conto che in un comune come Cernobbio un affaccio di pregio è caratterizzato dall'avere vista lago, qualità particolarmente apprezzata dal mercato.

Per quanto concerne invece la consistenza ragguagliata (caratteristica quantitativa) il prezzo marginale è assunto pari a **p'_{Cmin}**, che costituisce il minimo tra i prezzi unitari omogeneizzati **p'_{Cj}** di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato.

I risultati di tali calcoli vengono riassunti nella tabella dei prezzi impliciti, riportata di seguito.

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologi a		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'min	1,00	1.585,19	1.585,19	1.585,19	1.585,19	1.585,19	1.585,19
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2XPci	7,0%	31.500,00	26.250,00	23.450,00	23.800,00	19.950,00	14.980,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc3XSis	100,00	29.500,00	29.500,00	29.500,00	29.500,00	29.500,00	29.500,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	2,2%	9.900,00	8.250,00	7.370,00	7.480,00	6.270,00	4.708,00
c5	Numero di affacci	Kc5XPci	2,1%	9.450,00	7.875,00	7.035,00	7.140,00	5.985,00	4.494,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSis	450,00	132.750,00	132.750,00	132.750,00	132.750,00	132.750,00	132.750,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	5,5%	24.750,00	20.625,00	18.425,00	18.700,00	15.675,00	11.770,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc8XPci	14,6%	65.700,00	54.750,00	48.910,00	49.640,00	41.610,00	31.244,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc9XPci	10,0%	45.000,00	37.500,00	33.500,00	34.000,00	28.500,00	21.400,00
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci	4,2%	18.900,00	15.750,00	14.070,00	14.280,00	11.970,00	8.988,00

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione si eseguono i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* e il *subject*.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

ΔP_j variazione di prezzo del comparable riferito alla j-esima caratteristica	=	prezzo marginale della j-esima caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra subject e comparable
---	---	--	---	---

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

Nelle ultime righe della tabella si esegue la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti p'_{cj} di ciascun *comparable*;
2. calcolo del prezzo unitario medio p_{medio} ;
3. calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{cj} dal prezzo unitario medio p_{medio} ;
4. eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15 per cento dal p_{medio} , alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari effettuate attraverso una stima per comparazione (10-15 per cento) e tenuto conto dell'attendibilità dei comparables;
5. ricalcolo del prezzo unitario medio p_{medio} del subject, sulla base dei soli *comparables* rimanenti, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{cj} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 15 per cento;
6. determinazione del prezzo unitario del subject p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento).

Si fa presente che complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta dinamico per le compravendite, ma tuttavia con ridotta disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quello in stima (unità immobiliari distribuite su più livelli con area pertinenziale). Pertanto, si considera un'alea estimativa del 15 per cento in considerazione del numero limitato di unità tra le quali selezionare i comparabili per l'applicazione del procedimento di valutazione.

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	188,00	283.140,74	151,00	239.382,98	173,00	274.237,04	213,00	337.844,44	223,00	363.488,30	225,00	368.686,67
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	29.500,00
c4	Orientamento prevalente dell'uu	3,00	29.700,00	0,00	0,00	1,00	7.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.705,00
c5	Numero di affacci	-1,00	-9.450,00	1,00	7.875,00	0,00	0,00	1,00	7.140,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Stato manufattivo dell'uu	-2,00	-285.500,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	0,00	0,00
c7	Numero WC	-1,00	-24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	18.700,00	1,00	15.875,00	1,00	11.770,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	65.700,00	1,00	54.750,00	1,00	48.910,00	1,00	49.840,00	1,00	41.810,00	1,00	31.244,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	1,00	45.000,00	1,00	37.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	28.500,00	1,00	21.400,00
c10	Qualità distributiva	-1,00	-18.900,00	-1,00	-15.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$	84.940,74		190.987,96		197.767,04		280.374,44		306.531,30		455.288,67	
	P'_c	450.000,00		375.000,00		335.000,00		340.000,00		285.000,00		214.000,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	534.940,74		565.987,96		532.767,04		620.374,44		591.531,30		669.288,67	
1ª SINTESI													
	P_c corretto	1.485,95		1.572,19		1.479,91		1.723,26		1.643,14		1.859,14	
	$\Delta_{medio} \%$	-8,68%		-3,38%		-9,06%		5,90%		0,98%		14,25%	
	Esito 1ª sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
	Valore 1ª sintesi (€)	585.913,00		585.913,00		585.913,00		585.913,00		585.913,00		585.913,00	
	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)	1.627,26		1.627,26		1.627,26		1.627,26		1.627,26		1.627,26	
	% di sostanzamento accettato	15%		15%		15%		15%		15%		15%	

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
N.	Identificativo												
c1	Consistenza raggiuntata	38,00	57.066,67	21,00	33.288,89	43,00	68.162,96	83,00	131.570,37	93,00	147.422,22	96,00	150.592,59
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-31.500,00	-1,00	-26.250,00	-1,00	-23.450,00	-1,00	-23.800,00	-1,00	-19.850,00	-1,00	-14.850,00
c3	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-29.500,00	-1,00	-29.500,00	-1,00	-29.500,00	-1,00	-29.500,00	-1,00	-29.500,00	0,00	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'uu	3,00	29.700,00	0,00	0,00	1,00	7.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.708,00
c5	Numero di affacci	-1,00	-9.450,00	1,00	7.875,00	0,00	0,00	1,00	7.140,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Stato manufattivo dell'uu	-2,00	-285.500,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	-1,00	-132.750,00	0,00	0,00
c7	Numero WC	-1,00	-24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	18.700,00	1,00	15.675,00	1,00	11.770,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	65.700,00	1,00	54.750,00	1,00	48.910,00	1,00	49.840,00	1,00	41.610,00	1,00	31.244,00
c9	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	1,00	45.000,00	1,00	37.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	28.500,00	1,00	21.400,00
c10	Qualità distributiva	-2,00	-37.800,00	-2,00	-31.500,00	-1,00	-14.070,00	-1,00	-14.280,00	-1,00	-11.970,00	-1,00	-8.988,00
CORREZIONE DEL PREZZO													
$\Sigma \Delta P_i$		-201.033,33		-86.586,11		-75.327,04		6.720,37		39.037,22		195.746,59	
P'_c		450.000,00		375.000,00		335.000,00		340.000,00		285.000,00		214.000,00	
$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		248.966,67		288.413,89		259.672,96		346.720,37		324.037,22		409.746,59	
1^a SINTESI													
P_c corretto		1.082,46		1.253,97		1.129,01		1.507,48		1.408,86		1.781,51	1.360,54
$\Delta_{medio} \%$		-20,44%		-7,63%		-17,02%		10,80%		3,55%		30,94%	15%
Esito 1^a sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato	312.924,20
2^a SINTESI													
P_c corretto				1.253,97				1.507,48		1.408,86			
$\Delta_{medio} \%$				-9,79%				8,44%		1,35%			1.390,10
Esito 2^a sintesi valutativa				Accettato				Accettato		Accettato			319.723,00

Sulla base di quanto ricavato dal procedimento sopra esposto si determinano in prima battuta i valori di mercato attribuibili alla piena proprietà dei beni. Successivamente, al *paragrafo 9*, a partire da tali valori verrà determinato il valore attribuibile alla sola nuda proprietà degli stessi.

8.1.1 Valore di mercato unità immobiliare mappale 1354, subalterno 1

A conclusione del procedimento risulta:

- prezzo unitario medio del subject (S1) pari a 1.627,26 €/m²;
- prezzo complessivo del subject (S1) pari a 585.813,60 € (**in c.t. 585.800,00 €**), da assumersi come più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare con destinazione residenziale avente le caratteristiche del bene in questione e uno stato manutentivo "scadente".

8.1.2 Valore di mercato unità immobiliare mappale 1352, subalterno 4

A conclusione del procedimento risulta:

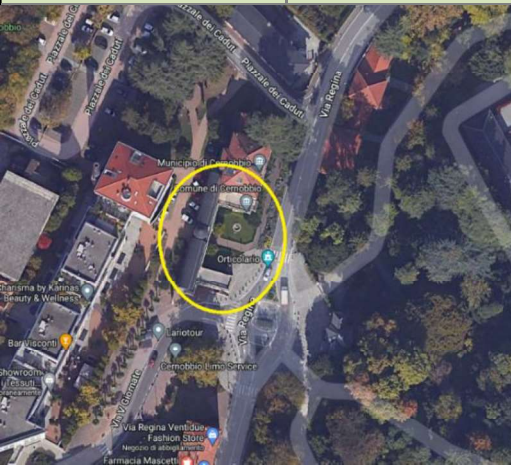
- prezzo unitario medio del subject (S2) pari a 1.390,10 €/m²;
- prezzo complessivo del subject (S2) pari a 319.723,00 € (**in c.t. € 319.700,00 €**), da assumersi come più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare con destinazione residenziale avente le caratteristiche del bene in questione e uno stato manutentivo "scadente".

8.2 Stima autorimesse mappale 580, sub da 1 a 23

Ai fini della valutazione si fa riferimento ad un'unità tipo rappresentativa di tutti i 23 cespiti, dato che essi risultano omogenei tanto per consistenza che per le altre caratteristiche.

Per l'applicazione del procedimento M.C.A., che si svolge in maniera analoga a quanto visto nel caso delle unità abitative, è stato selezionato un campione di cinque comparabili, di seguito sinteticamente descritti:

Comparable C _a	Atto di compravendita in data 13 febbraio 2020 rep. 78738/17889 - a rogito dott. Cesare Quagliarini notaio in Como		
	Unità immobiliare sita in fascia periferica - zona OMI "D1" - del Comune di Cernobbio, Sezione Cernobbio, alla via Cinque Giornate n°76. Trattasi di autorimessa sita al piano primo sottostrada facente parte del fabbricato condominiale denominato "I Molini". Il fabbricato di cui fa parte il comparabile è stato edificato in base alla CE del 1989. Identificata al C.F. con sez. CER, fig. 4, mappale 852 sub. 54, cat. C/6 cl. 4.		
superficie commerciale ragguagliata			15 m ²
prezzo box	22.500,00 €	prezzo unitario	1.500 €/m ²

Comparable C _b	Atto di compravendita in data 08 marzo 2021 rep. 6806/5909 - a rogito d.ssa Rosanna Ricciardi notaio in Olgiate Como		
	Unità immobiliare sita in fascia centrale lago - zona OMI "B2" - del Comune di Cernobbio, Sezione Cernobbio, alla via Cinque Giornate. Trattasi di autorimessa sita al piano interrato facente parte del fabbricato edificato in base alla CE del 1995. Identificata al C.F. con sez. CER, fig. 4, mappale 48 sub. 773, cat. C/6 cl. 5.		
superficie commerciale ragguagliata			18 m ²
prezzo box	35.000,00 €	prezzo unitario	1.944 €/m ²

Comparable Cc		Atto di compravendita in data 14 marzo 2019 rep. 46121/26066 - a rogito dott. Stefano Giuriani notaio in Como	
		Unità immobiliare sita in fascia periferica - zona OMI "D1" - del Comune di Cernobbio, Sezione Cernobbio. Trattasi di autorimessa sita al piano terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "Palazzo Filzi" con accesso da viale Matteotti n°11 e da via Filzi. Il fabbricato di cui fa parte il comparabile è stato edificato in base al PC del 2016. Identificata al C.F. con sez. CER, fg. 3, mappale 1138 sub. 45, cat. C/6 cl. 4.	
		superficie commerciale ragguagliata	18 m²
prezzo box	25.500,00 €	prezzo unitario	1.417 €/m²

Comparable Cd		Atto di compravendita in data 12 ottobre 2021 rep. 1579/1085 - a rogito dott. Luca Polidori notaio in Como	
		Unità immobiliare sita in fascia periferica - zona OMI "D1" - del Comune di Cernobbio, Sezione Piazza Santo Stefano, alla via N. Sauro n°33. Trattasi di autorimessa sita al piano terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "Nazario Sauro". Il fabbricato di cui fa parte il comparabile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 (abitabilità nel 1961). Identificata al C.F. con sez. PIA, fg. 5, mappale 1763 sub. 10, cat. C/6 cl. 5.	
		superficie commerciale ragguagliata	11 m²
prezzo box	15.500,00 €	prezzo unitario	1.409 €/m²

Comparable Ce		Atto di compravendita in data 05 maggio 2019 rep. 78263/17635 - a rogito dott. Cesare Quagliarini notaio in Como	
		Unità immobiliare sita in fascia periferica - zona OMI "D1" - del Comune di Cernobbio, Sezione Cernobbio, alla via G. Matteotti n°29/A. Trattasi di autorimessa sita al piano terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "I Molini". Il fabbricato di cui fa parte il comparabile è stato edificato anteriormente alla data del 1° settembre 1967. Identificata al C.F. con sez. CER, fg. 3, mappale 471 sub. 3, cat. C/6 cl. 5.	
		superficie commerciale ragguagliata	12 m²
	prezzo box	16.500,00 €	prezzo unitario
			1.375 €/m²

Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili di tipologia autorimessa, tutti ubicati in Comune di Cernobbio, quasi tutti (escluso il "Cb") nella stessa zona in cui è collocata l'unità da stimare (zona omogenea OMI "D1"). Le unità costituenti il campione di riferimento hanno consistenza compresa tra 11 e 18 m². Per arrivare a selezionare un numero sufficiente di elementi la ricerca è stata estesa anche ai semestri precedenti rispetto a quello di riferimento (II semestre 2021).

Ai fini del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie lorda commerciale calcolata sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di quest'Ufficio. Le consistenze così ricavate sono state ragguagliate secondo i disposti di cui al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Per la valutazione le caratteristiche prese in considerazione sono quelle riportate nella seguente tabella con i rispettivi nomenclatori e le unità di misura/punteggi associati:

Caratteristiche "Box"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Le caratteristiche quali-quantitative di detti comparables, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono sintetizzate nella tabella riportata nel seguito, al pari delle altre relative al procedimento MCA.

Nella presente valutazione, per quanto concerne le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, si fa presente quanto segue.

- La “*Localizzazione di dettaglio*” sarà ritenuta “ricerca” laddove il bene sia ubicato in una zona prossima ai principali servizi pubblici e commerciali ed al lago, ove la disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati risulta scarsa; viceversa sarà considerata “degradata” se ubicato in zona isolata e scarsamente collegata al centro urbano; sarà considerata “normale” negli altri casi.
- La “*Posizione box/Posto auto*” si riferisce all’ubicazione all’interno del fabbricato: interrato o in superficie.
- L’“*Accessibilità/Spazi di manovra*”: si desume dalla documentazione catastale (planimetria) e verrà considerata “ottima” laddove l’accesso al box avvenga in maniera agevole, “scarsa” laddove l’accesso sia complicato e richieda diverse manovre, “normale” negli altri casi.
- Lo “*Stato manutentivo del box*” è valutato considerando l’epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguite e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita. Se il box è ubicato all’interno di un fabbricato, si considera l’epoca di costruzione dello stesso. Dalla visione delle immagini tratte da siti specializzati, si è potuto verificare lo stato manutentivo esterno dei fabbricati, che presumibilmente appaiono “normali”, tranne il “Cc” che risulta costruito nel 2016 pertanto viene considerato lo stato “ottimo”.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)											
Box	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)							
	Compravendita rep. 7873817889 del 13 febbraio 2020 notaio dott. Cesare Quagliari	Compravendita rep. 894464 del 08 marzo 2021 notaio dott. Roberto Caspiani	Compravendita rep. 4612126066 del 14 marzo 2019 notaio dott. Stefano Giuliani	Compravendita rep. 15791085 del 12 ottobre 2021 notaio dott. Luca Polidori	Compravendita rep. 7625317635 del 02 maggio 2019 notaio dott. Cesare Quagliari								
Prezzo o valore assunto (€)	22.500,00	35.000,00	25.500,00	15.500,00	16.500,00								
Epoca dato (Semestrale)	1°/2020	1°/2021	1°/2019	2°/2021	1°/2019	1°/2022							
Comune	Cernobbio	Cernobbio	Cernobbio	Cernobbio	Cernobbio	Cernobbio							
Indirizzo	via Cinque Giornate	via Cinque Giornate	viale G. Matteotti	via N. Sauro	viale G. Matteotti	viale G. Matteotti							
	76	snc	11	33	29/A	snc							
Sezione	CER	CER	CER	PIA	CER	CER							
Foglio	4	4	3	5	3	3							
Partile	852	48	1138	1763	471	847							
Subalterno	54	773	45	10	3	1-23							
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	B2	D1	D1	D1	D1							
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.100,00	1.350,00	1.100,00	1.100,00	1.350,00							
	Massimo €/m ²	1.350,00	2.000,00	1.350,00	1.350,00	2.000,00							
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.100,00	1.350,00	1.100,00	1.100,00	1.350,00							
	Massimo €/m ²	1.350,00	2.000,00	1.350,00	1.350,00	2.000,00							
1°/2022													
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	15,00	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	11,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	13,00
	Localizzazione di dettaglio	Normale	Interramini elevazione	Normale	Ricerata interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	
	Posizione Box/Posto auto	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	Interramini elevazione	Normale	
	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Stato manutentivo Box	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparables e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si effettua il *test di ammissibilità* analogamente a quanto visto per il residenziale.

Nel caso specifico il test va effettuato per tutti i comparables, ubicati in una differente zona OMI rispetto al subject o compravenduti in un semestre differente.

Nella zona omogenea che qui interessa ("D1" – Periferica – semestre 2/2021), in Banca dati OMI per i box sono valorizzate solo le quotazioni nello stato manutentivo normale (min. 1.100,00 €/m²; max 1.350,00 €/m²). Pertanto per determinare la componente C''=C' si è fatto riferimento a quanto visto per la determinazione del prezzo marginale per lo stato manutentivo nel caso del residenziale: **450,00 €/m²**, determinato dal prezziario "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2019) come costo di ristrutturazione di unità residenziali. Nel caso dei box ovviamente una ristrutturazione è certo meno onerosa ed inoltre per beni con tale destinazione lo stato manutentivo incide in misura minore sul valore di mercato: per tale motivo si considera un valore di C''=C' pari a un terzo, 150,00 €/m². L'intervallo di confronto è quindi così determinato: prezzo minimo ammissibile = VOMI min. stato normale - C' = (1.100,00 €/m² - 150,00 €/m²) = 950,00 €/m²; prezzo massimo ammissibile = VOMI max stato normale + C'' = (1.350,00 €/m² + 150,00 €/m²) = 1.500,00 €/m².

Nel caso specifico tutti gli immobili superano il test e sono pertanto idonei ad essere poi utilizzati nelle fasi successive del procedimento.

Direzione Regionale per la Lombardia - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale
Via Italia Libera 4 – 22100 Como - Tel. +39 031 3378411 – Fax +39 031 3378465 – e-mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparati che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	D1	82	D1	D1	D1	D1	
Prezzo rilevato (€)	22.500,00	35.000,00	25.500,00	15.500,00	16.500,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€} m^2$ 1.100,00	
Semestre OMI di riferimento	1*/2020	1*/2021	1*/2019	2*/2021	1*/2019	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€} m^2$ 1.350,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.225,00	1.675,00	1.225,00	1.225,00	1.675,00	$C' (\text{€} m^2)$ (da cedente a normale)	150,00
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€} m^2)$ (da normale a ottimo)	150,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.225,00	1.675,00	1.225,00	1.225,00	1.675,00	Epoca stima:	1*/2022
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,73	1,00	1,00	0,73	Valore centrale OMI = $\text{€} m^2$ (zona ed epoca subject)	1.225,00
Consistenza ragguagliata STc (mq)	15	18	18	11	12	13	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.500,00	1.944,44	1.416,67	1.409,09	1.375,00	Prezzo min. ammisibile = $\text{€} m^2$ ($V_{OM} \text{ min.} - C'$)	950,00
Prezzo unitario omogeneizzato pc = $pCi \times Ke \times Kl$ (€/mq)	1.500,00	1.422,06	1.416,67	1.409,09	1.005,60	Prezzo max ammisibile = $\text{€} m^2$ ($V_{OM} \text{ max.} + C''$)	1.500,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = $pCi \times STc$ (€)	22.500,00	25.597,01	25.500,00	15.500,00	12.067,16	pC min = €	1.005,60
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI		

Tabella dei dati

Si riporta la tabella dei dati, con le caratteristiche apprezzate dal mercato viste in precedenza.

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiata	Superficie in m ²	15,00	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	11,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	13,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	In superficie	1,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	In superficie	1,00
c4	Accessibilità Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c6	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00

Tabella dei prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, occorre procedere al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa.

Nel caso delle caratteristiche qualitative il prezzo marginale è quantificato come detto come percentuale del prezzo complessivo omogeneizzato dell'immobile j-esimo; tale percentuale (coefficiente K) è definita per ogni caratteristica in base ai rapporti mercantili o da coefficienti dedotti dalla letteratura, anche in relazione alle differenti realtà economiche territoriali. Nel caso in questione, non potendo utilizzare quanto risultante dalla sperimentazione svolta da quest'Ufficio (relativa alle sole unità residenziali) nella definizione di detti coefficienti si è fatto riferimento a quanto usualmente riscontrabile nel mercato locale, alle esperienze estimali cumulate nei molti anni di attività estimale, nel settore di interesse e sul territorio della provincia comasca.

Per quanto concerne invece la consistenza ragguagliata (caratteristica quantitativa), anche in tal caso il prezzo marginale è assunto pari a p'_{Cmin} , che costituisce il minimo tra i prezzi unitari omogeneizzati p'_{Cj} di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato.

I risultati di tali calcoli vengono riassunti nella tabella dei prezzi marginali, anch'essa riportata successivamente.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.005,60	1.005,60	1.005,60	1.005,60	1.005,60
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	10,0%	2.250,00	2.559,70	2.550,00	1.550,00	1.206,72
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	1.125,00	1.279,85	1.275,00	775,00	603,36
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	7,0%	1.575,00	1.791,79	1.785,00	1.085,00	844,70
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSis	€	150,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00
c6	Utilizzabilità degli spazi	Kc6XPci	€	5,0%	1.125,00	1.279,85	1.275,00	775,00	603,36

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Si procede in maniera del tutto analoga a quanto visto per le unità abitative, ottenendo il risultato riassunto nella relativa tabella alla pagina successiva.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA															
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
C1	Consistenza ragguagliata	-2,00	-2.011,19	-5,00	-5.027,99	-5,00	-5.027,99	2,00	2.011,19	1,00	1.005,90				
C2	Localizzazione di dettaglio	0,00	0,00	-1,00	-2.559,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
C3	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.125,00	1,00	1.279,85	0,00	0,00	1,00	775,00	1,00	803,36				
C4	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
C5	Stato manutentivo Box	-1,00	-1.950,00	-1,00	-1.950,00	-2,00	-3.900,00	-1,00	-1.950,00	-1,00	-1.950,00				
C6	Utilizzabilità degli spazi	-1,00	-1.125,00	-1,00	-1.279,85	-1,00	-1.275,00	-1,00	-775,00	-1,00	-803,36				
CORREZIONE DEL PREZZO		$\sum \Delta P_i$		-9.537,69		-10.202,99		61,19		-944,40					
		P_c		22.500,00		25.597,01		15.500,00		12.067,16					
		$P'_c + \sum \Delta P_i$		18.538,81		16.059,33		15.297,01		11.122,76					
1^a SINTESI		P_c corretto		1.426,06		1.235,33		1.176,69		1.197,01		855,60		1.178,13	
		$\Delta_{medio} \%$		21,04%		4,86%		-0,12%		1,60%		-27,38%		10%	
		Esito 1^a sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^a sintesi (€) 15.315,69	
2^a SINTESI		P_c corretto				1.235,33		1.176,69		1.197,01					
		$\Delta_{medio} \%$				2,69%		-2,19%		-0,50%				1.203,01	
		Esito 2^a sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato				Valore 2^a sintesi (€) 15.639,13	

Il valore di mercato dell'immobile tipo, risulta pari a 1.203,01 €/m²: pertanto il prezzo complessivo del subject, considerando la consistenza catastale (13 m²) risulta essere pari a 15.639,13 € (in c.t. **15.600,00 €**), da assumersi come più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare con destinazione autorimessa avente le caratteristiche del bene in questione.

Pertanto, il valore di ciascuna autorimessa (intera proprietà), a corpo, risulta essere:

- mapp. 847 sub.1: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.2: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.3: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.4: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.5: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.6: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.7: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.8: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.9: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.10: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.11: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.12: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.13: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.14: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.15: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.16: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.17: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.18: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.19: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.20: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.21: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.22: 15.600,00 €
- mapp. 847 sub.23: 15.600,00 €

8.3 Stima tettoia mappale 2413, subalterno 4

Il bene, di tipologia tettoia, è di fatto utilizzabile come posto auto coperto e pertanto come tale verrà valutato.

Pertanto, premesso che i posti auto di tipo coperto, a differenza dei "classici" box/autorimessa, non sono delimitati da pareti laterali, non possiedono serrande di chiusura e sono certamente meno apprezzati dal mercato rispetto ad un box vero e proprio, tenuto conto altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

- lo stato manutentivo normale;
- la collocazione al piano terra;
- l'ubicazione in una zona centrale del comune, con limitata disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze;
- la consistenza (40 m² di superficie lorda commerciale) e la disposizione in pianta dell'immobile, tale da consentire agevolmente il ricovero di due vetture;

si attribuisce all'unità immobiliare ad uso tettoia/autorimessa posta in Comune di Cernobbio un valore unitario di mercato pari alla metà del valore delle autorimesse calcolato con l'MCA di cui al precedente paragrafo 8.2 e quantificabile quindi in c.t. **600,00 €/m²** (=1.203,01 €/m²/2).

Pertanto, data la consistenza dell'unità immobiliare (40 m²), il suo valore attuale (intera proprietà) di mercato viene stimato in:

$$40 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{24.000,00 \text{ €}}$$

8.4 Valore di mercato del terreno in ambito "residenziale" mapp.852

Il mappale 852 ricade in parte in zona *"Ambiti residenziali di valore paesaggistico"* in parte in *"Ambito non soggetti a trasformazione urbanistica, in parte a retinatura sovrapposta con Ambiti boscati"* del PGT, ed è assimilabile ad area pertinenziale di unità residenziale di cui ai mappali 1354 sub. 1 e mapp. 1352 sub. 4 essendo in continuità con il parco/giardino pertinenziale alle suddette.

Come previsto dal D.P.R. n°138/88, *"...la determinazione della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare (a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite...."*

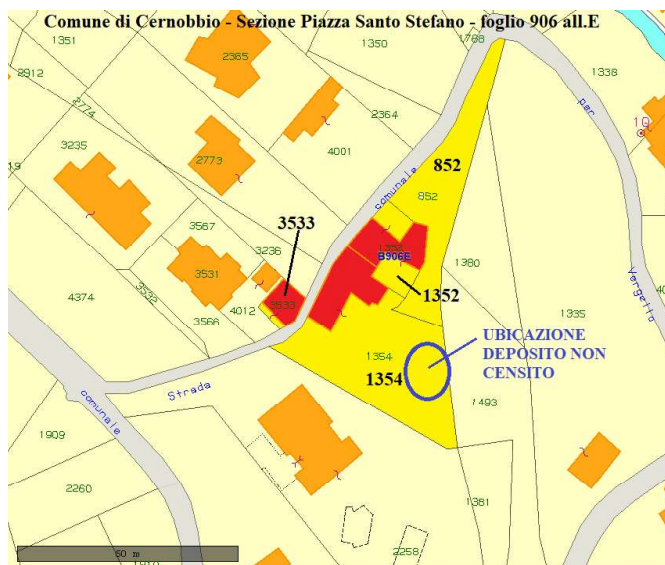
Come già riferito nel precedente *"Paragrafo 2.1 – Calcolo superficie lorda commerciale unità residenziali"*, l'area è ubicata in un contesto di pregio, facente parte del giardino del compendio immobiliare (parco attrezzato con vista lago) e pertanto per valorizzare adeguatamente il bene, si ritiene corretto applicare a tutta la superficie

$$440 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 10\% = \mathbf{66.000,00 \text{ €}}$$

Come riferito al paragrafo “1.2 – *Descrizione immobili*”, sul mappale 1354, come risulta evidente dall’immagine aerea e dalla documentazione fotografica disponibile, insiste un manufatto in muratura non rifinito, presumibilmente adibito a deposito, che non risulta censito né al Catasto Urbano né al Catasto Terreni.



Deposito non censito



Estratto mappa Wegis Catasto Terreni – Cernobbio – Sez. Piazza S.S. Fg B906E
Ubicazione deposito non censito

Tale bene, avente una superficie in pianta di circa 10 m², è assimilabile ad accessorio delle unità residenziali prima stimate e risulta in stato manutentivo apparentemente scadente.

Considerato che i valori unitari determinati per le unità mapp.1354 subalterno 1 (*paragrafo 8.1.1*) e mapp. 1352 subalterno 4 (*paragrafo 8.1.2*), anch'essi in stato scadente, si considera la media dei due valori e si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 25 per cento previsto dal DPR 138/98 (Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96) per i “*locali accessori indiretti non comunicanti con i vani principali*”.

Va considerata inoltre per tale bene, la necessità di eventuali regolarizzazioni sia urbanistiche che catastali (pratica edilizia in sanatoria, tipo mappale e n°1 docfa), per le quali si stima forfettariamente un onere complessivo di circa 3.000,00 €.

Pertanto il valore di mercato del bene si calcola come segue:

- valore “locale accessorio” (intera proprietà):

$$[(10 \text{ m}^2 \times 25\%) \times \text{€ } 1.500,00/\text{m}^2] - \text{€ } 3.000,00 = 750,00 \text{ €}$$

9 Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni

Come anticipato al *paragrafo 2.1*, in seguito alla pubblicazione di testamento olografo del *de cuius* Mondelli Marco (nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E) e successivo atto del 21 febbraio 2020, rep. n°47328/26995, dott. Stefano Giuriani, notaio in Como, le unità immobiliari in oggetto sono gravati di un diritto di usufrutto disposto dal *de cuius* a favore del cognato [REDACTED]

[REDACTED] mentre la Nuda Proprietà alla “*Fondazione I.R.C.C.S. – via Celoria II, 20133 Milano – CF 0166832051 – PI 04376340156*”.

Pertanto si procede a calcolare il valore della sola nuda proprietà come richiesto dalla Fondazione stessa (Accordo di collaborazione prot. 110279 del 15 novembre 2021).

Il valore dell'usufrutto è determinato in funzione dell'età del beneficiario (se esso non è costituito a tempo determinato si estingue con la morte dell'usufruttuario) e della rendita annua dell'immobile – ottenuta moltiplicando il valore della piena proprietà del bene per l'interesse legale (fissato allo 0,01 per cento a partire dal 1° gennaio 2021 con D.M dell'Economia e delle Finanze del 12 dicembre 2019). Considerando tale interesse legale e data l'età del usufruttuario (77 anni), il valore della sola nuda proprietà è pari al **70 per cento** (percentuale risultante dalla “*Tabella sinottica sul calcolo*”

dell'usufrutto² approvata con decreto interdirigenziale del 18 dicembre 2020 – G.U. n°322 del 30 dicembre 2020) del valore dell'intera proprietà: il restante 30 per cento corrisponde al valore dell'usufrutto.

da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Tabella coefficienti per la determinazione dell'usufrutto

Pertanto si calcolano i seguenti valori in base alle seguenti quote di proprietà:

- Usufrutto quota di 1/1 di "██████████";
- Nuda proprietà quota 1/1 della "Fondazione I.R.C.C.S." al netto dell'usufrutto.

² Tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,01%

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Valore piena proprietà	coeff. Nuda proprietà	Valore Nuda Proprietà al netto dell'usufrutto
PIA/6	1354	1	A/2	585.800,00 €	70%	410.060,00 €
PIA/6	1352	4	A/4	319.700,00 €	70%	223.790,00 €
PIA/6	2413	4	C/7	24.000,00 €	70%	16.800,00 €
CER/3	847	1	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	2	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	3	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	4	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	5	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	6	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	7	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	8	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	9	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	10	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	11	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	12	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	13	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	14	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	15	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	16	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	17	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	18	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	19	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	20	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	21	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	22	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
CER/3	847	23	C/6	15.600,00 €	70%	10.920,00 €
9	852	-	Prato cl.2	66.000,00 €	70%	46.200,00 €
PIA/6	1354	Locale accessorio non censito		750,00 €	70%	525,00 €

10 Conclusioni

A seguito di richiesta della Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, pervenuta via mail in data 7 settembre 2021, prot. 6412, è stata redatta la presente perizia di stima di alcune unità immobiliari site in Comune di Cernobbio delle quali la Fondazione risulta titolare della nuda proprietà, con lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato della stessa all'attualità.

Per giungere alla determinazione richiesta lo scrivente Ufficio ha reperito ed esaminato la documentazione catastale ed urbanistica relativa ai cespiti e ha effettuato le opportune indagini di mercato.

In conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo, in alternativa sono state visionate le immagini rilevate mediante accesso a siti web.

Sulla base quindi di tutta la documentazione e i dati disponibili è stato determinato dapprima il valore della piena proprietà di ciascuno dei beni con procedure di tipo diretto e successivamente quello della sola nuda proprietà. In particolare sono stati utilizzati:

- il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach (MCA) per i due appartamenti e per le autorimesse,
- il procedimento comparativo monoparametrico per la tettoia, per il terreno pertinenziale e per il deposito non censito.

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte e in base ai risultati ottenuti con l'applicazione dei procedimenti estimali sopra richiamati, quest'Ufficio, per la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato ascrivibile ai beni immobili ubicati in Cernobbio, attribuisce agli stessi, all'attualità, i seguenti valori, relativi alla sola nuda proprietà:

■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 1
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 2
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 3
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 4
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 5
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 6
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 7
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 8

- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 9
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 10
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 11
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 12
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 13
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 14
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 15
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 16
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 17
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 18
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 19
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 20
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 21
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 22
- ✓ 10.920,00 € per l'autorimessa mapp. 847 sub. 23
- ✓ 46.200,00 € per l'area pertinenziale mapp. 852
- ✓ 525,00 € per il locale accessorio non censito insistente sul mapp. 1354.

La presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente per le finalità per le quali è stata richiesta dal Committente, nel presupposto che quanto oggetto di valutazione sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, fatto salvo quanto, eventualmente, espressamente dichiarato al riguardo nei precedenti paragrafi; non ne è consentito l'utilizzo per finalità differenti da quella qui espressamente dichiarata.

IL RESPONSABILE TECNICO

Marco Bencivinni
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Ufficio provinciale - Territorio
Dante Labate

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente