

prot. n° 202210
del 07.10.2024

oggetto

Accordo di Collaborazione prot. n° 202210 del 07.10.2024. Richiesta relazione di stima del più probabile valore di mercato.
Unità immobiliari site in Comune di Bresso (MI) via Lillo del Duca n°11, identificate al NCEU Fg. 12, mappale 115, subalterni 183, 184, 185, 186.

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



committente

FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NEUROLOGICO "CARLO BESTA"
INDIRIZZO: VIA GIOVANNI CELORIA N. 11
20133 - MILANO

Ns. prot. n°202210 del 07.10.2024

Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico –
estimativa a titolo oneroso n°202210 del 07.10.2024 tra Agenzia delle Entrate
e Fondazione IRCCS Istituto Neurologico “Carlo Besta” (di seguito anche solo
“Istituto”)

**Oggetto: perizia di stima valore di mercato unità immobiliari in Bresso,
via Lillo del Duca n° 11.**

**Unità immobiliari site in Comune di Bresso (MI) via Lillo del Duca n°11,
identificate al NCEU Fg. 12, mappale 115, subalterno 183, 184, 185 e
186.**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	3
1 Descrizione Generale Del Bene	3
1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione	3
1.2 Caratteristiche dell’immobile	4
1.3 Utilizzo	4
1.4 Provenienza	4
1.5 Identificazione catastale	4
1.6 Consistenza	7
PARTE SECONDA	9
2 Descrizione Tecnico-Legale Bene.....	9
2.1 Descrizione urbanistica	9
2.1.1 Generalità	9
2.2 Estremi edificatori.....	12
2.3 Certificazioni di conformità	12
2.4 Contratti di locazione.....	12
2.5 Servitù e altri diritti reali.....	13
PARTE TERZA	13
3 Determinazione valore di mercato del bene	13
3.1 Criteri e metodologie estimative	13
3.2 Scopo della stima	15
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	15
3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare – Bresso.....	16
3.3.2 Indicatore di mercato	16
3.4 Scelta della metodologia di stima	18
3.5 Indagine di mercato	18
3.5.1 Indagini dirette.....	18
3.5.2 Determinazione del valore di mercato	19
CONCLUSIONI	19

PREMESSA

L'Istituto (soggetto richiedente), a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n°202210 del 07.10.2024 e con nota n° 5665 del 28.08.2024 (ns. prot. n° 175320 del 29.08.2024), ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del valore di mercato all'attualità, di beni immobili ubicati nel comune di Bresso in via Lillo del Duca n°11, al fine di un'alienazione a mezzo Asta Pubblica.

Attualmente gli immobili sono intestati a:

1. FONDAZIONE I.R.C.C.S. ISTITUTO NEUROLOGICO CARLO BESTA (CF 01668320151) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà per 1/1

A seguito di:

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di PIETTA MARIA del 13/12/2023 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 456742 registrato in data 31/10/2024 - Trascrizione n. 106870.1/2024 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/11/2024.

Le unità immobiliari in valutazione, in comune di Bresso, così come risulta dalla richiesta pervenuta, sono così identificate al Catasto Terreni:

Foglio	Particella
12	115

Al Catasto Fabbricati l'identificazione è la seguente:

Progr.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria cat.
1	12	115	183	C06
2	12	115	184	C06
3	12	115	185	C06
4	12	115	186	C06

È stata esaminata la seguente documentazione:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Ortofoto
- PGT del comune di Bresso

Inoltre:

- L'Ente Committente ha fornito la documentazione delle locazioni degli immobili in oggetto.
- Le superfici utilizzate ai fini della presente valutazione verranno calcolate e ragguagliate secondo il DpR 138/98.
- La stima del valore di mercato verrà redatta considerando quale epoca di riferimento l'attualità (aprile 2025);
- Contattato per le vie brevi l'Architetto Rossi Mauro Lorenzo in data 17 marzo '25, lo stesso ha fornito il nominativo dell'esecutore testamentario Sig. Protti Alberto, il quale, in data 21 marzo '25, su sollecitazione da parte dello scrivente Ufficio, ha comunicato che avrebbe provveduto al recupero delle chiavi e successivamente si sarebbe concordata la data per il sopralluogo.
- Ad oggi quest'Ufficio non ha ricevuto alcuna comunicazione in merito e pertanto si è proceduto al sopralluogo esterno virtuale, ed in mancanza

di ulteriore documentazione tecnica si considera lo stato manutentivo interno delle uii in valutazione nello stato "normale".

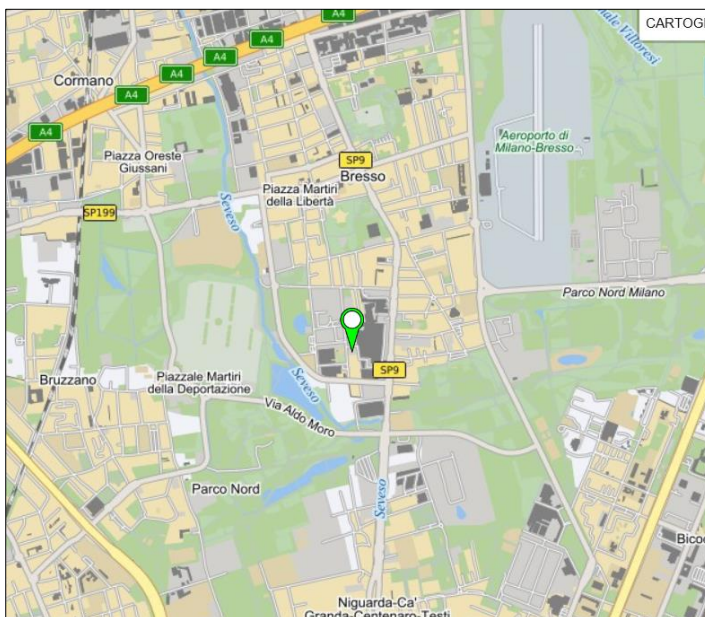
L'uso della presente valutazione è strettamente legato allo scopo per la quale la stessa è stata richiesta. Si fa diniego assoluto di ogni altro uso. Inoltre, qualora intervenissero delle variazioni delle condizioni e quindi delle ipotesi sotto le quali la stessa è stata redatta, bisognerà valutarne gli eventuali effetti sul valore peritato.

Si procede di seguito ad una analisi più dettagliata del compendio, con descrizione ed individuazione dei beni in valutazione.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

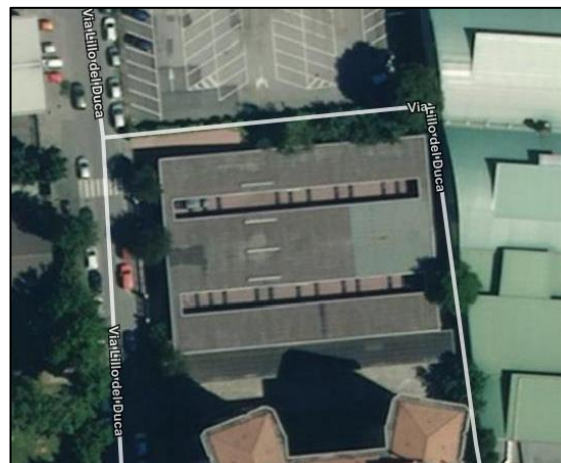
1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione



Il comune di Bresso, sul cui territorio sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, confina con Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Milano, Cormano e Cusano Milanino.

La zona risulta ben collegata con il resto del territorio e facilmente accessibile, infatti è situata ad appena 2 km dallo svincolo di Cormano, che consente l'accesso al tracciato autostradale dell'A4 Torino-Trieste. Inoltre è facilmente raggiungibile anche percorrendo la strada statale n. 36 del lago di Como

e dello Spluga, che si snoda a soli 2 km dall'abitato. Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento (Milano Bruzzano Parco Nord), lungo le linee Milano-Como-Chiasso e Milano-Tirano si trova infatti soltanto a 4 km di distanza. Sono inoltre presenti tutti i servizi di prossimità. L'immobile, situato in via Lillo de Luca, risulta inserito in un contesto urbano caratterizzato da un'edilizia a destinazione residenziale con presenza di produttivo all'interno della zona OMI D1 denominata "AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI".



1.2 Caratteristiche dell'immobile

Gli immobili in valutazione fanno parte di un fabbricato ubicato nella zona sud di Bresso, più precisamente in via Lillo del Duca n°11. L'edificio in oggetto, a destinazione d'uso box, ha forma rettangolare ed è circondato su tre lati da un'area scoperta pertinenziale delimitata da recinzione. Il fabbricato, la cui costruzione risale indicativamente alla prima metà degli anni Settanta, si eleva per due piani fuori terra e un piano interrato ed è edificato in posizione arretrata nel lotto rispetto alla via pubblica.



Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è costituita da elementi in CA e solai misti e i serramenti sono con taglio termico. La copertura è piana.

Unità immobiliare in valutazione

Trattasi di quattro box di forma rettangolare ubicati a piano terra.

1.3 Utilizzo

Gli immobili attualmente sono utilizzati come box.

1.4 Provenienza

I beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito del seguente atto: *SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di PIETTA MARIA del 13/12/2023 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 888088 n. 456742 registrato in data 31/10/2024 - Trascrizione n. 106870.1/2024 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/11/2024.*

1.5 Identificazione catastale

Il bene in valutazione è identificato nel Comune di Bresso come segue:

Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **BRESSO (B162) (MI)**

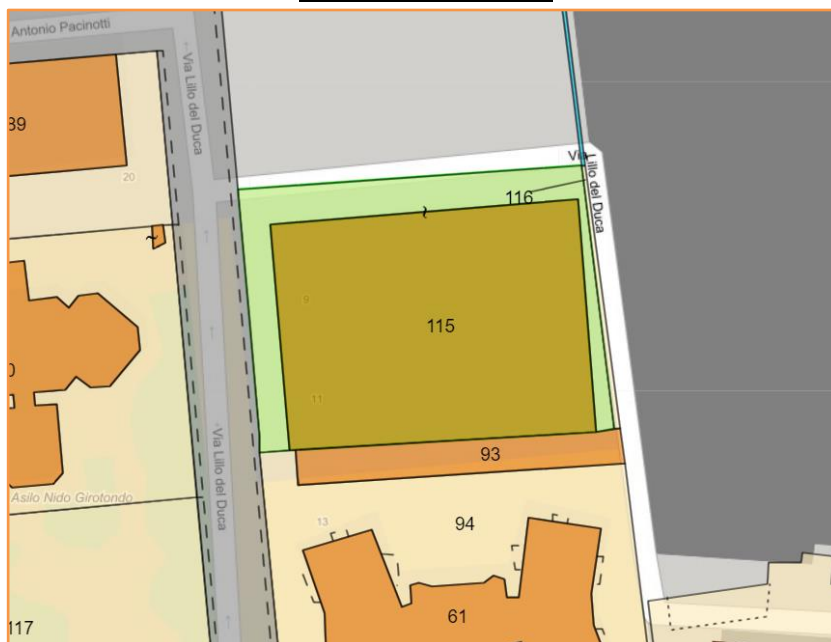
Foglio 12 Particella 115

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.960 m²**

Estratto mappa



Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **BRESSO (B162) (MI)**

Foglio 12 Particella 115 Subalterno 183

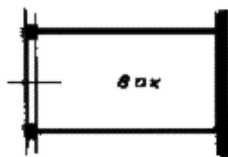
Classamento:

Rendita: **Euro 47,72**

Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA LILLO DEL DUCA n. 11 Piano T

prop. ditta intestata



prop. ditta intestata

prop. Coop. Ed. Lillo del Duca



ORIENTAMENTO



Dati identificativi: Comune di **BRESSO (B162) (MI)**
Foglio **12** Particella **115** Subalterno **184**

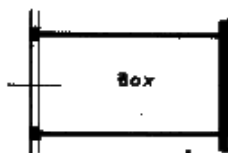
Classamento:

Rendita: **Euro 47,72**

Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA LILLO DEL DUCA n. 11 Piano T

prop. ditta intestata



prop. Coop. Ed. Lillo Del Duca

prop. ditta intestata



ORIENTAMENTO



Dati identificativi: Comune di **BRESSO (B162) (MI)**
Foglio **12** Particella **115** Subalterno **185**

Classamento:

Rendita: **Euro 47,72**

Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA LILLO DEL DUCA n. 11 Piano T

prop. ditta intestata



prop. Coop. Ed. Lillo Del Duca

prop. ditta intestata



ORIENTAMENTO



Dati identificativi: Comune di **BRESSO (B162) (MI)**

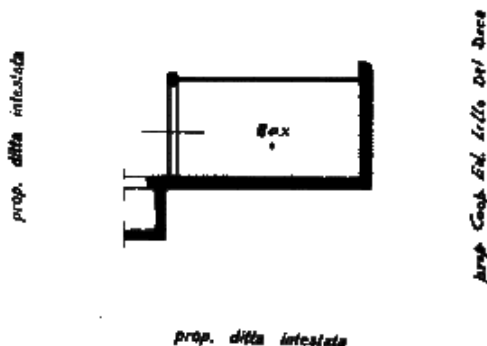
Foglio **12** Particella **115** Subalterno **186**

Classamento:

Rendita: **Euro 47,72**

Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA LILLO DEL DUCA n. 11 Piano T



1.6 Consistenza

Il parametro di riferimento unitario utilizzato per il calcolo della superficie nella presente valutazione è il metro quadrato. Per tale calcolo si fa riferimento al DPR n°138/98 – all. C. ed alla banca dati catastale:

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i Gruppi "R", "P" e "T"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15% fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.

In funzione del quesito estimale, si è provveduto al calcolo delle consistenze (con l'opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema S.I.T.), sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente. Si ha pertanto che la superficie totale così come calcolata [m²] è pari a:

Progr.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Superficie
1	12	115	183	C06	12
2	12	115	184	C06	12
3	12	115	185	C06	12
4	12	115	186	C06	12

PARTE SECONDA

2 Descrizione Tecnico-Legale Bene

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

Il compendio in argomento risulta disciplinato dal P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Bresso.

Il Consiglio Comunale di Bresso con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 20/12/2022 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

Gli atti di PGT hanno acquistato piena efficacia – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva, avvenuta sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 20 del 17/05/2023.

2.1.2 Descrizione urbanistica

In base al P.G.T. approvato dal comune di Bresso il compendio immobiliare in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima ricade in "Ambiti Prevalentemente Residenziali" all'interno di "Tessuto Urbano Consolidato" del piano delle regole.

Piano delle regole



Art. 43 - Ambiti prevalentemente residenziali [TUC - A]*Definizione*

1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da una densità edilizia medio alta in cui sono presenti una molteplicità di tipologie edilizie dai complessi unitari di palazzi e palazzine fino ad edifici unifamiliari, singoli o associati, oltre che edifici plurifamiliari. Gli usi residenziali si accompagnano alle attività terziarie, commerciali, all'artigianato di servizio e a tutte quelle funzioni che costituiscono "effetto città". Obiettivo del PdR è garantire e accrescere la complessità dell'ambiente urbano, garantire una sufficiente flessibilità d'uso, il mantenimento e la riqualificazione degli immobili, la loro efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e, più in generale, la possibilità che questa città si adatti alle mutate esigenze dei cittadini.

Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela delle attività commerciali;
 - favorire interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani;
 - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

Destinazione d'uso

3. Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali di cui all'articolo 14 delle presenti NTA.

Modalità di attuazione

4. Titolo edilizio diretto

Indici e parametri urbanistici

5. Indice fondiario IF = $<0,65 \text{ mq/mq}$ o esistente se superiore
6. Indice di copertura IC = $<35\%$ o esistente se superiore
7. Indice di permeabilità fondiaria IPF = $>30\%$
8. Altezza massima [H] non deve superare i limiti stabiliti all'art. 30 delle presenti NTA

Opere ammesse

9. Tutti i tipi di intervento

Incremento volumetrico

10. L'incremento complessivo massimo è pari al 20% dell'indice di edificabilità massimo utilizzando sia le forme le forme di incentivazione, ai sensi dell'articolo 21 "Incremento per gli obiettivi della città pubblica" delle NTA del PdS, che la perequazione ai sensi dell'articolo 8 comma 4 degli Indirizzi Normativi del DdP. Tale incremento è alternativo alle forme di incentivazione previste agli articoli 37, 38, 39 delle NTA del PdR.

Prescrizioni particolari

11. Gli interventi edilizi attuati all'interno dell'Ambito prevalentemente residenziale [TUC-A] che interessino beni o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione paesistica.

12. Nell'Ambito prevalentemente residenziale [TUC-A] interessato dal Piano del Rischio aereo, dai limiti di altezza posti dal piano di avvicinamento, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano, se e in quanto compatibili rispettivamente con le disposizioni di cui all'articolo 29.
13. Nell'Ambito prevalentemente residenziale [TUC-A] ricadenti all'interno delle aree a rischio idraulico di esondazione del fiume Seveso, individuate al già richiamato elaborato cartografico 4.aPR, sono attuati nel rispetto dell'art. 33 delle presenti norme.

Indirizzi morfologici

14. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
15. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere preferibilmente garantiti: a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto; b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante; c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche attraverso le parti private oltre che pubbliche o asservite all'uso pubblico; d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
16. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che interessino aree contigue agli spazi aperti, sono previste idonee fasce di protezione ambientale, come specificato nell'art. 36 delle presenti norme.
17. Le attrezzature adibite a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
18. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del tessuto consolidato ove previsto dalla presente normativa - di norma devono inserirsi in modo da non alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano per le quali il presente Piano delle Regole prevede la tutela e la conservazione e in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
19. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
20. Negli interventi edilizi la collocazione degli edifici principali ed accessori nel lotto deve rispondere a un principio di regolarità compositiva anche con i lotti contigui. Nei tessuti residenziali ad impianto aperto si consiglia una composizione planimetrica che prediliga la simmetria dei lotti contigui.
21. Nei tessuti residenziali dove è riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici e degli spazi pertinenziali non edificati si consiglia negli interventi edilizi, il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi

- pertinenziali; il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche [unitarietà delle altezze, delle aperture in facciata, ...].
22. Negli interventi edilizi, gli edifici principali devono avere, di norma, un allineamento unitario rispetto alla strada e comunque adeguarsi agli allineamenti degli edifici esistenti.
 23. Negli interventi edilizi, gli edifici principali, nel caso di lotti adiacenti o vicini ad elementi di disturbo quali strade ad alto scorrimento o complessi produttivi, devono prioritariamente collocarsi alla massima distanza consentita da questi, anche se ciò significa disattendere l'allineamento con gli edifici attigui.
 24. Laddove esistenti, i giardini e gli spazi aperti di pertinenza devono godere di un'adeguata esposizione solare e avere una forma compatta. Per questa ragione si consiglia una disposizione dell'edificio principale non centrale rispetto al lotto, al fine di permettere un maggior sfruttamento del terreno, in particolare per i compendi di piccole dimensioni, ma fatti salvi gli obblighi relativi al rispetto degli allineamenti.
 25. Gli interventi edilizi di ampliamento devono rispondere al massimo livello di integrazione con l'edificio esistente.
 26. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È consigliabile che dette costruzioni accessorie vengano costruite a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.
 27. Gli interventi edilizi con titolo abilitativo convenzionato nei tessuti residenziali mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero di piani dell'edificio.

2.2 Estremi edificatori

L'immobile è stato edificato in forza di licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Bresso in data 5 luglio 1970 n. 5/70.

2.3 Certificazioni di conformità

L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

Ai fini della stima il cespite è stato considerato conforme alle norme vigenti.

2.4 Contratti di locazione

Sono presenti i seguenti contratti di locazione:

Subalterno 183

Canone di locazione di anni 3 (tre) con decorrenza 01/12/2016 e scadenza il 30/11/2019, chi si protrarrà automaticamente per un periodo di pari durata se non interviene disdetta. Il canone annuo di locazione viene determinato in 840,00 €.

Subalterno 184

Canone di locazione di anni 3 (tre) con decorrenza 01/05/2019 e scadenza il 30/04/2022, chi si protrarrà automaticamente per un periodo di pari durata se non interviene disdetta. Il canone annuo di locazione viene determinato in 720,00 €.

Subalterno 185

Canone di locazione di anni 3 (tre) con decorrenza 20/04/2016 e scadenza il 19/04/2019, chi si protrarrà automaticamente per un periodo di pari durata se non interviene disdetta. Il canone annuo di locazione viene determinato in 840,00 €.

Subalterno 186

Canone di locazione di anni 3 (tre) con decorrenza 01/03/2023 e scadenza il 28/02/2026, a termine, senza quindi necessità alcuna di disdetta. Il canone annuo di locazione viene determinato in 840,00 € (il cui canone rientra nel range OMI).

Anche se ci sono contratti in corso, verificati i valori unitari che rientrano nel range OMI, non viene calcolato alcun incremento o riduzione del valore sulla base del reddito e pertanto si considerano i beni come liberi.

2.5 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile; pertanto, il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

PARTE TERZA

3 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEL BENE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si

ricorderà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ai fini di un'alienazione a mezzo Asta Pubblica.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

Con lo scopo di individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato del segmento immobiliare di riferimento (box) all'epoca della stima stessa.

I prezzi degli immobili ed il numero delle transazioni sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso. La scrivente Agenzia delle Entrate analizza il mercato, nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali NTN e IMI.

•NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).

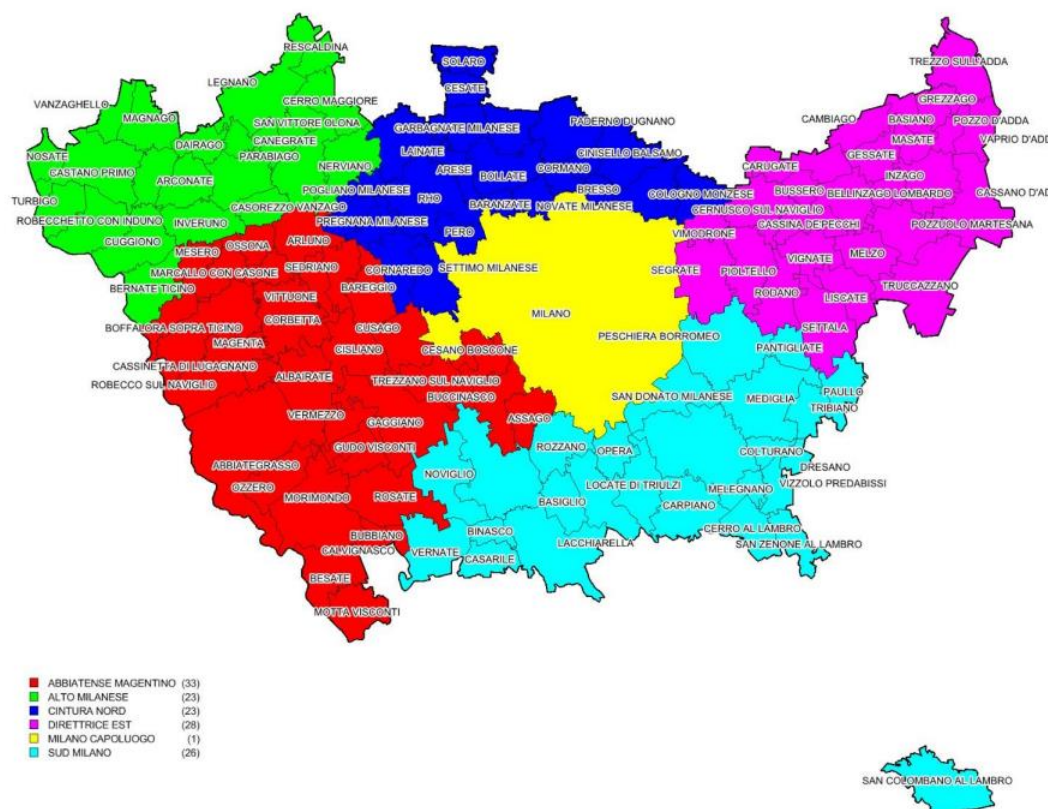
•IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Al contempo cura la pubblicazione di vari report al fine di decodificare, analizzare e cogliere importanti segnali di inversione di tendenza.

Verrà analizzato il mercato in Italia con riferimento al mercato delle pertinenze, ossia dei box censiti in cat. C/6 (di consistenza catastale minore di 50 m²).

3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare – Bresso

Il territorio della Provincia di Milano è suddiviso in macroaree che aggregano un numero variabile di comuni che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Il comune di Bresso risulta collocato all'interno della macroarea cintura nord:



Non sono disponibili statistiche puntuali per Bresso. Tuttavia, si riportano gli NTN riferiti all'anno 2021, 2022 e 2023:

Area	Regione	Provincia	Comune	NTN_2021_Box
Nord Ovest	Lombardia	MI	BRESSO	260,01
Area	Regione	Provincia	Comune	NTN_2022_Box
Nord Ovest	Lombardia	MI	BRESSO	274,01
Area	Regione	Provincia	Comune	NTN_2023_Box
Nord Ovest	Lombardia	MI	BRESSO	341,8

Alla luce degli NTN il mercato del segmento dei box risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di compravendita.

3.3.2 Indicatore di mercato

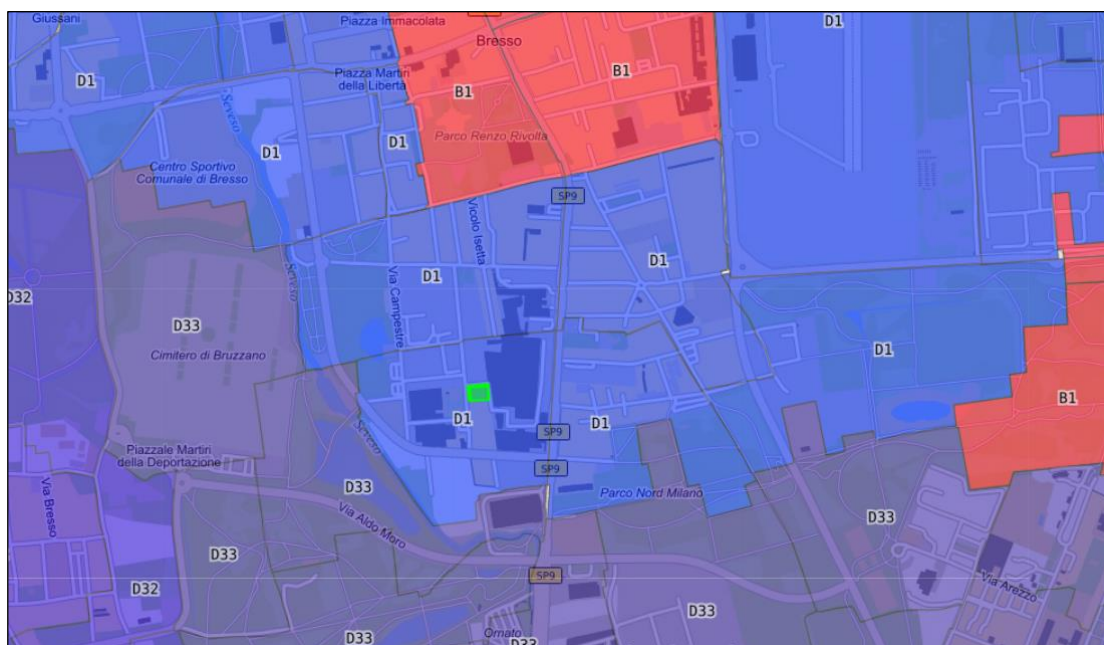
Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici:

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L
Ville e Villini	O	-	2200 - 2750	L	7.2 - 9.3	L
Ville e Villini	N	P	1600 - 2150	L	5.3 - 7.1	L
Box	N	P	1000 - 1600	L	4.5 - 7	L
Abitazioni civili	O	P	1950 - 2500	L	8.1 - 11.2	L
Abitazioni civili	N	-	1500 - 1900	L	6.3 - 8	L
Abitazioni di tipo economico	N	P	1250 - 1550	L	4.5 - 7	L

I valori OMI, II semestre 2024, su riportati sono gli ultimi pubblicati.



(Inquadramento zona OMI)

Inoltre, al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare all'interno del comune di Bresso, zona OMI D1, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in valutazione, si sono esaminati i prezzi di box, stipulati in un periodo sufficientemente prossimo all'epoca di riferimento della valutazione, e depositati presso gli archivi dell'Agenzia, i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.5.1.

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

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zionali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicienza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione degli immobili oggetto di valutazione.

3.4 Scelta della metodologia di stima

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto.

L'approccio di mercato è applicabile in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile, metodologia applicabile sulla base delle condizioni attuali. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita, inoltre tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

Per determinare il valore di mercato dei beni è stata fatta una comparazione con beni che si trovano tutti nello stesso complesso condominiale adibito a parcheggio, prendendo pertanto a riferimento analoghi box (tutti ubicati al piano terra, appartengono alla stessa tipologia, hanno la medesima localizzazione di dettaglio, hanno simile accessibilità e stato manutentivo), scegliendo come metodologia estimativa più appropriata quella comparativa monoparametrica.

3.5 Indagine di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono presi a riferimento le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici.

3.5.1 Indagini dirette

Sono state effettuate specifiche ricerche di mercato considerando la zona OMI di riferimento e prendendo a riferimento transazioni di prezzo noto di box:

Identificativo Atto	Data Titolo	Corrispettivo	Foglio	Mapp	Sub	OMI	Piano	Indirizzo	Sup. DPR 138	€/mq
MI202024005431	12/01/2024	14.000	12	115	64	D1	T	Via Lillo del Duca,11	12	1.167
MI202024014350	19/01/2024	10.000	12	115	67	D1	T	Via Lillo del Duca,11	12	833
MI202024042297	03/05/2024	11.500	12	115	81	D1	T	Via Lillo del Duca,11	12	958
MI202024055185	07/06/2024	10.000	12	115	18	D1	T	Via Lillo del Duca,11	12	833
MI202024080947	22/07/2024	14.000	12	115	47	D1	T	Via Lillo del Duca,11	12	1.167
Prezzo unitario medio (€/mq)									991,67	

Dagli atti esaminati e sopra riportati ne deriva un valore unitario medio pari, in c.t., a 1.000,00 €/m², che si considera attendibile.

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

3.5.2 Determinazione del valore di mercato

In relazione all'analisi di mercato svolta, alle specifiche caratteristiche del bene, consistenza e della metodologia estimale adottata precedentemente descritta, si determinano i seguenti valori:

- unità foglio 12 mappale 115 sub 183
 $1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$
(diconsi dodicimila/00 euro)
- unità foglio 12 mappale 115 sub 184
 $1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$
(diconsi dodicimila /00 euro)
- unità foglio 12 mappale 115 sub 185
 $1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$
(diconsi dodicimila /00 euro)
- unità foglio 12 mappale 115 sub 186
 $1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$
(diconsi dodicimila /00 euro)

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n° 202210 del 07.10.2024 e con nota n° 2024-CNR0A00-0101473 del 07.10.2024 (ns. prot. n°61092 del 26.03.2024), con i quali l'Istituto (soggetto richiedente) ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del valore di mercato all'attualità, dei beni immobili ubicati nel comune di Bresso in via Lillo del Duca n°11.

In base alla documentazione ricevuta, a quanto evidenziato nella premessa, ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo mediante l'utilizzo di un procedimento comparativo monoparametrico.

È stato tenuto conto di quanto richiamato in premessa e si è fatto anche riferimento alla documentazione pervenuta in fase di formalizzazione dell'incarico.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili in stima pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale oltre che libero da affittanze;
- la scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale

verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;

- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore di mercato all'attualità degli immobili di cui all'oggetto al fine di un'alienazione a mezzo Asta Pubblica.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali effettuate, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti sopra esposti e riportati negli schemi di calcolo allegati, quest'Ufficio ha determinato come più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in valutazione l'importo di:

- **12.000,00 € (diconsi dodicimila/00 euro)** per l'unità contraddistinta da foglio12 mappale 115 sub 183;
- **12.000,00 € (diconsi dodicimila/00 euro)** per l'unità contraddistinta da foglio12 mappale 115 sub 184;
- **12.000,00 € (diconsi dodicimila/00 euro)** per l'unità contraddistinta da foglio12 mappale 115 sub 185;
- **12.000,00 € (diconsi dodicimila/00 euro)** per l'unità contraddistinta da foglio12 mappale 115 sub 186.

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

IL RESPONSABILE TECNICO
Giuseppina Vigna
FIRMATO DIGITALMENTE

LA DIRETTRICE DELL'UFFICIO
Giuseppa Tusa
FIRMATO DIGITALMENTE

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente