

RdP 5954/2023 - Inc. 17/23

**Perizia di stima per la determinazione del valore attuale di beni immobili ubicati
in Comune di San Fermo della Battaglia (CO), in via Roma n.26/28.**



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	6
2 Dati identificativi.....	12
2.1 Dati catastali e consistenze	12
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	17
3 Quadro normativo vigente e norme cogenti	17
3.1 Dati urbanistici	17
3.2 Vincoli, servitù e stato locativo	18
3.3 Pratiche edilizie e conformità impianti	18
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
4 Criteri e metodologie estimative	18
5 Scopo della stima.....	19
6 Analisi di mercato.....	19
7 Indagini di mercato.....	20
8 Metodologia estimativa adottata.....	21
8.1 Stima abitazione subalterno 702.....	22
8.2 Stima abitazione subalterno 703.....	36
8.3 Stima autorimesse subalterno 707	45
8.4 Stima locali di deposito subalterni 704 e 706.....	54
9 Conclusioni.....	54

PREMESSA

Con nota pervenuta in data 13 luglio 2022, prot. 102824 (prot. del mittente 4730 dell'8 luglio 2022), la Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, ha chiesto a quest'Ufficio il valore attuale riferito alla piena proprietà di unità immobiliari di cui è proprietaria, site in Comune di San Fermo della Battaglia (CO), ai fini della loro alienazione.

In esito a tale richiesta, tra l'Agenzia delle Entrate – DP Como e l'Istituto è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione protocollo n. 5954 del 17 gennaio 2023 per la redazione della presente relazione di stima, il cui scopo è la determinazione del valore di mercato all'attualità della piena proprietà dei beni in oggetto, ai fini della loro alienazione.

Le unità immobiliari sono individuate in Catasto come di seguito indicato:

- al CT in Comune di San Fermo della Battaglia – sezione San Fermo della Battaglia Foglio logico 9, Foglio fisico 6 – mappali 1743 e 4667;
- al CF in Comune di San Fermo della Battaglia – sezione San Fermo della Battaglia - Foglio 6
 - mappale 1743, subalterno 702, abitazione di tipo economico, cat. A/3;
 - mappale 1743, subalterno 703, locale di deposito, cat. C/2;
 - mappale 1743, subalterno 704, locale di deposito, cat. C/2;
 - mappale 1743, subalterno 706, locale di deposito, cat. C/2;
 - mappale 1743, subalterno 707, autorimessa, cat. C/6;
 - mappale 4667, subalterno 1, area urbana, cat. F/1.

In data 22 febbraio 2023 è stato eseguito sopralluogo interno ed esterno dei beni in questione; in aggiunta, altre immagini del bene e della zona in cui è ubicato sono state acquisite sia tramite la piattaforma “SIT – Sistema Integrato territorio” sia consultando altri siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio. Si fa presente che in occasione del sopralluogo si è rilevato che l'unità al subalterno 703, catastalmente censita come locale di deposito, ha in realtà destinazione residenziale e come tale verrà pertanto trattata nella presente relazione (sarà poi cura della Committenza verificare presso il Comune di San Fermo la sanabilità della situazione da un punto di vista urbanistico, tenendo in conto anche le conseguenti spese aggiuntive).

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

San Fermo della Battaglia è un comune della provincia di Como, situato nella parte centrale del territorio provinciale e confinante direttamente con il capoluogo e con la Svizzera. Il suo territorio è posto ad un'altitudine sul livello del mare di 397 m e si estende su un'area di circa 5,8 km². La popolazione residente è di 7.822 abitanti (al 30 novembre 2020, fonte ISTAT) con una densità media di circa 1.353 abitanti per km². Nell'ultimo decennio il comune ha visto un notevole incremento demografico, in conseguenza dell'apertura sul suo territorio (ottobre 2010) del Nuovo Ospedale Sant'Anna, principale ospedale della provincia, nonché dell'accorpamento per fusione dell'ex Comune di Cavallasca (avvenuto il 1 gennaio 2017).

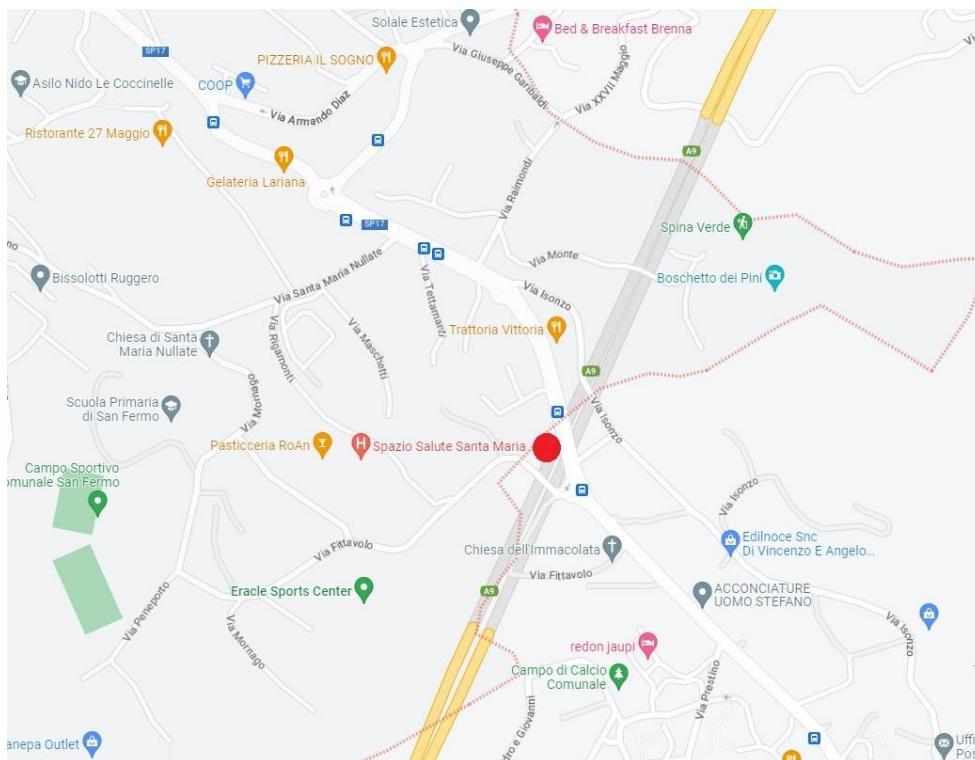
Per quanto riguarda i collegamenti stradali, la principale arteria è la SP 17, cosiddetta Garibaldina (via Roma, via De Cristoforis, via San Fermo), che attraversa il territorio comunale conducendo in direzione nord-ovest verso i comuni dell'area olgiatese e la Svizzera (dogana di Pedrate) e in direzione sud-est verso la periferia meridionale del capoluogo (località Prestino, Breccia, Rebbio, Camerlata), la Brianza e Milano. Tramite via per San Fermo, via Cardano e via XXVII maggio si raggiungono in pochi chilometri il centro di Como, la sua periferia settentrionale (zone Monte Olimpino, Sagnino, Ponte Chiasso) e la dogana italo-svizzera di Chiasso. San Fermo non è servito dalla rete ferroviaria, le stazioni più vicine si trovano a Como.

Il fabbricato in valutazione è posto lungo via Roma (SP 17), ai margini della zona centrale del comune (zona OMI B2) ed al confine con il territorio comunale di Como (località Prestino), area a prevalente destinazione residenziale.

Nella zona non vi sono esercizi pubblici e pochi esercizi commerciali, tuttavia facilmente raggiungibili e posti a una distanza di poche centinaia di metri nel centro dell'abitato (tra cui Municipio, Ufficio Postale e scuole primaria e dell'infanzia), ove si trova anche il santuario dei Santi Fermo e Lorenzo.

In merito alle infrastrutture viarie, percorrendo via Roma si accede rapidamente alle arterie di collegamento con le principali destinazioni dell'area comasca (a partire dal capoluogo Como) e la Svizzera. Gli svincoli autostradali più vicini distano invece circa 4 km (uscita Como Monte Olimpino della A9 Milano-Como-Chiasso) e 3 km (uscita Como Centro, sempre della A9).

Nella zona sono presenti diversi parcheggi a pagamento, mentre per quanto riguarda i trasporti pubblici, a breve distanza su via Roma si trova la fermata degli autobus servita da linee di collegamento con Como.



Ubicazione immobili



Ortofoto

1.2 Descrizione immobili

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste nella porzione in lato sud di un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre interrato e sottotetto. L'edificio è circondato sui quattro lati da area pertinenziale - in parte comune ed in parte ad uso esclusivo di singole unità immobiliari - e prospetta in lato est su pubblica viabilità (via Roma, confine delimitato da muretto in c.a. con soprastante recinzione metallica), mentre sugli altri lati affaccia su aree pertinenziali di immobili confinanti. L'accesso al compendio avviene direttamente dalla via Roma: due ingressi entrambi contrassegnati dal civico 26 (uno pedonale e uno pedonale-carrabile), uno dal civico 28 (ingresso carrabile).

Il fabbricato, di non recente edificazione (presumibilmente metà degli anni '60, come riportato nel DocFa prot.89935 del 14 maggio 2021) ha struttura portante in muratura con tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento, copertura a tetto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La porzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in questione si presenta in condizioni manutentive scadenti, con una evidente differenza rispetto alla restante porzione, di altra proprietà, che si trova in migliori condizioni.

Si descrivono di seguito i beni oggetto della presente valutazione.

L'unità principale è un'unità residenziale di tipologia economica (**cat. A/3, subalterno 702**) posta al piano terreno del fabbricato, cui si accede o dal vano scala comune o dall'ingresso principale direttamente dall'area pertinenziale ad uso esclusivo (l'ingresso si raggiunge tramite vialetto pavimentato). Il cespite, di altezza interna pari a 3,10 m, si compone di ingresso (in corrispondenza dell'accesso principale) e corridoio, percorrendo il quale si trovano cucina e camera da letto in lato sinistro, soggiorno e bagno in lato destro (camera e soggiorno sono "invertiti" rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale); un ulteriore camera, più piccola, si trova in fondo al corridoio. Dal bagno si accede anche ad un piccolo ripostiglio, corrispondente al sottoscala del vano scala comune, di altezza interna in parte 1,66 m, in parte inferiore a 1,50 m. Dell'unità fanno altresì parte: un ulteriore piccolo vano scala con relativi disimpegni, con apertura sul corridoio che mette in comunicazione con l'autorimessa (subalterno 707) e ove si trova anche un montacarichi che collega i due livelli; un balcone posto in lato sud (con accesso dalla cucina e dalla camera da letto principale); la già citata area di pertinenza, sistemata per buona parte a giardino (con presenza di piante ornamentali ma che appare trascurato), con vialetto che lo percorre e alcuni gradini in pietra che conducono alla rampa carrabile verso l'autorimessa.

Il cespite risulta completamente arredato, ma, come rilevato in occasione del sopralluogo, si presenta in condizioni complessivamente scadenti. Finiture ed impianti (questi ultimi evidentemente non a norma) sono completamente da rifare.

Una seconda unità a destinazione residenziale, identificata al **subalterno 703**, posta al piano primo dell'edificio, con accesso dal vano scala comune. Come anticipato in

premessa, al Catasto Fabbricati il bene è stato dichiarato come locale di deposito (cat. C/2), tuttavia in occasione del sopralluogo si è rilevato trattarsi di un monolocale, costituito da un unico vano con angolo cottura, oltre w.c. ed ampio terrazzo affacciato in lato sud del fabbricato. Anche tale unità è arredata ma in condizioni manutentive scadenti, con impianti e finiture in cattive condizioni di conservazione.

L'unità al **subalterno 704** è un piccolo locale di deposito (cat. C/2), ubicato in un corpo di fabbrica staccato rispetto all'edificio principale. Il bene, posto a piano cortile (catastalmente primo sottostrada, con riferimento alla via Roma), ha pianta rettangolare ed altezza interna compresa tra 2,15 e 2,70 m, portone di ingresso in legno a due battenti. Si presenta in pessime condizioni manutentive, anche per quanto riguarda la statica della copertura (tetto a falde con travi in legno).

Il **subalterno 706 (cat. C/2)** è la porzione posta in lato sud del sottotetto (l'altra parte è compresa nel mappale 2517, di altra proprietà), cui si accede tramite porticina in legno dal vano scala comune. Il bene ha pianta approssimativamente quadrata e altezza interna variabile da 0,70 m a 1,76 m: la superficie complessiva è di circa 28 m², tuttavia la porzione di altezza superiore a 1,50 m, e quindi rilevante ai fini catastali, risulta di soli 3 m². L'unità si presenta in cattive condizioni, principalmente per le condizioni della copertura (con travi in legno e tegole) che necessita di evidenti interventi per la messa in sicurezza).

L'unità al **subalterno 707** è un'autorimessa (**cat. C/6**) posta al piano catastalmente individuato come primo sottostrada (con riferimento alla via Roma), in realtà anch'essa a piano cortile: una rampa conduce dall'ingresso carrabile del compendio sulla pubblica strada al box in questione (tale rampa è identificata con il mappale 4667 di catasto terreni e di cui la Fondazione è proprietaria per la quota di 1/2). Il bene, di altezza interna pari a 2,00 m, è costituito, oltre che dal box, da un locale ripostiglio e da piccolo servizio (indicato come ulteriore ripostiglio in planimetria catastale). Oltre all'accesso carrabile (con saracinesca in metallo e porta esterna in legno con vetri), un secondo ingresso mette in comunicazione con l'unità residenziale subalterno 702 (precisamente con il vano scala ove si trova il montacarichi). Data la disposizione in pianta, l'autorimessa consente il ricovero di una sola vettura. Il bene si presenta in condizioni manutentive complessivamente scadenti.

Oggetto della richiesta di valutazione è anche il sopra richiamato **mappale 4667**, di cui la Committenza è, come detto, titolare della quota di 1/2 della proprietà: data l' intestazione catastale e per quanto rilevato in occasione del sopralluogo (trattasi di rampa di accesso non solo all'autorimessa ma anche al cortile e ad altre unità poste sul retro del fabbricato e di altri proprietari) tale cespite è di fatto un ente comune e il suo valore può considerarsi ricompreso in quello delle altre unità immobiliari.

Le unità si presentano attualmente allo stato libero, non locate e non occupate (mobili ed oggetti presenti nei cespiti, compresa l'automobile nell'autorimessa, appartenevano al precedente proprietario).

Di seguito si riporta documentazione fotografica realizzata in occasione del sopralluogo.

Subalterno 702



Porta d'ingresso



Ingresso e corridoio



Bagno



Cucina



Soggiorno



Camera da letto



Balcone



Montacarichi (1)



Montacarichi (2)



Dettaglio prese



Area di pertinenza (1)



Area di pertinenza (2)

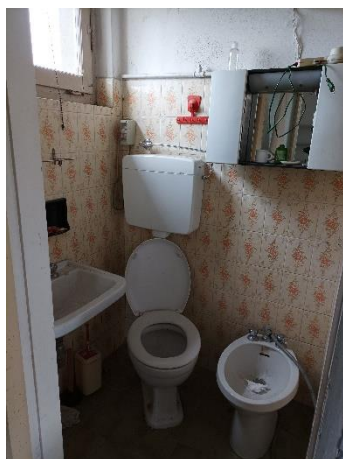
Subalterno 703



Vano principale (1)



Vano principale (2)



Bagno (1)



Bagno (2)



Terrazzo (1)



Terrazzo (2)

Subalterno 704



Interno

Esterno



Vista da cortile



Subalterno 706



Subalterno 707



Ingresso (1)



Ingresso (2)



Autorimessa (1)



Autorimessa (2)



Ripostiglio



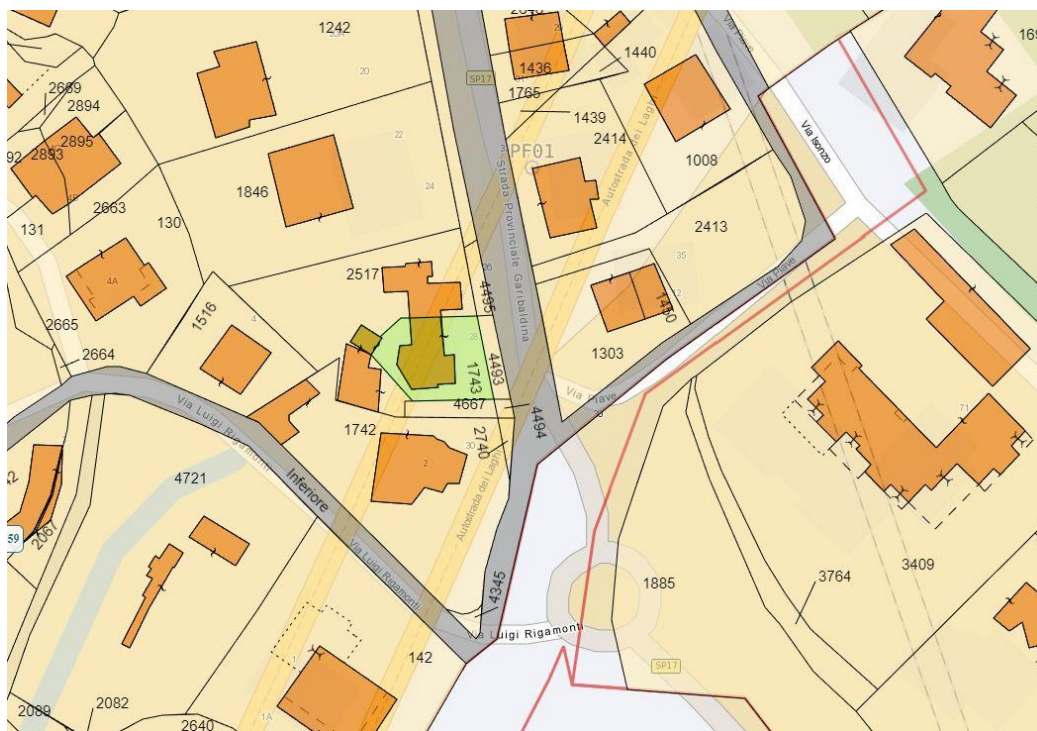
Bagno

2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali e consistenze

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato e l'area urbana sono censite in Comune di San Fermo della Battaglia – Sezione San Fermo della Battaglia - Foglio (logico) 9 - particella 1743 di qualità “Ente urbano” e superficie 275 m² e particella 4667 di qualità “Ente urbano” e superficie 40 m².

Si riporta uno stralcio della mappa catastale, estratto dal S.I.T.



*Estratto mappa Wegis Catasto Terreni –
San Fermo della Battaglia – Sez. San Fermo Foglio 9*

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari in valutazione risultano così censite:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN FERMO DELLA BATTAGLIA – Sezione San Fermo						
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	1743	702	A/3	2	6,5 vani	469,98 €
6	1743	703	C/2	U	20 m ²	57,84 €
6	1743	704	C/2	U	12 m ²	34,71 €
6	1743	706	C/2	U	24 m ²	69,41 €
6	1743	707	C/6	2	41 m ²	211,75 €
6	4667	1	F/1	-	37 m ²	-

Le unità al mappale 1743 risultano attualmente intestate come segue:

“FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NEUROLOGICO CARLO BESTA – C.F. 01668320151 proprietà per 1/1”

L’area urbana al mappale 4667 è invece così intestata:

- *“FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NEUROLOGICO CARLO BESTA – C.F. 01668320151 proprietà per 1/2”*
- *Tettamanti Anna nata a Como il 24/11/1949 – C.F. TTTNNA49S64C933C proprietà per 1/4;*
- *Campisi Giuseppina nata in Belgio il 03/01/1978 – C.F. CMPGPP78A43Z103J proprietà per 1/8;*
- *Chiussi Andrea nato a Como il 01/10/1974 – C.F. CHSNDR74R01C933T proprietà per 1/8.*

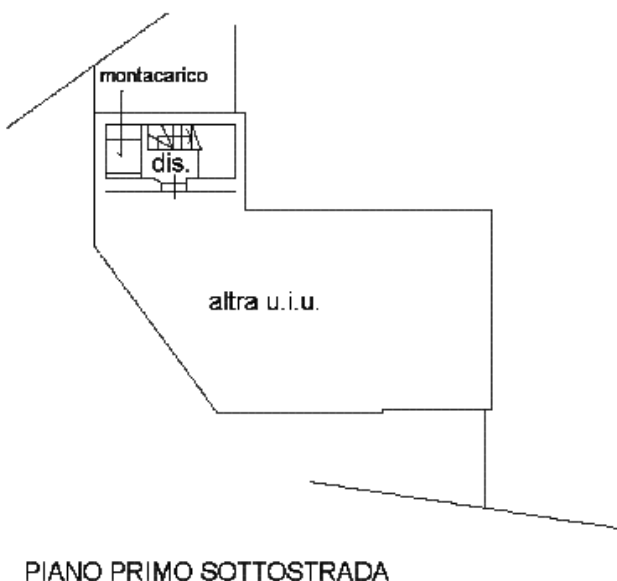
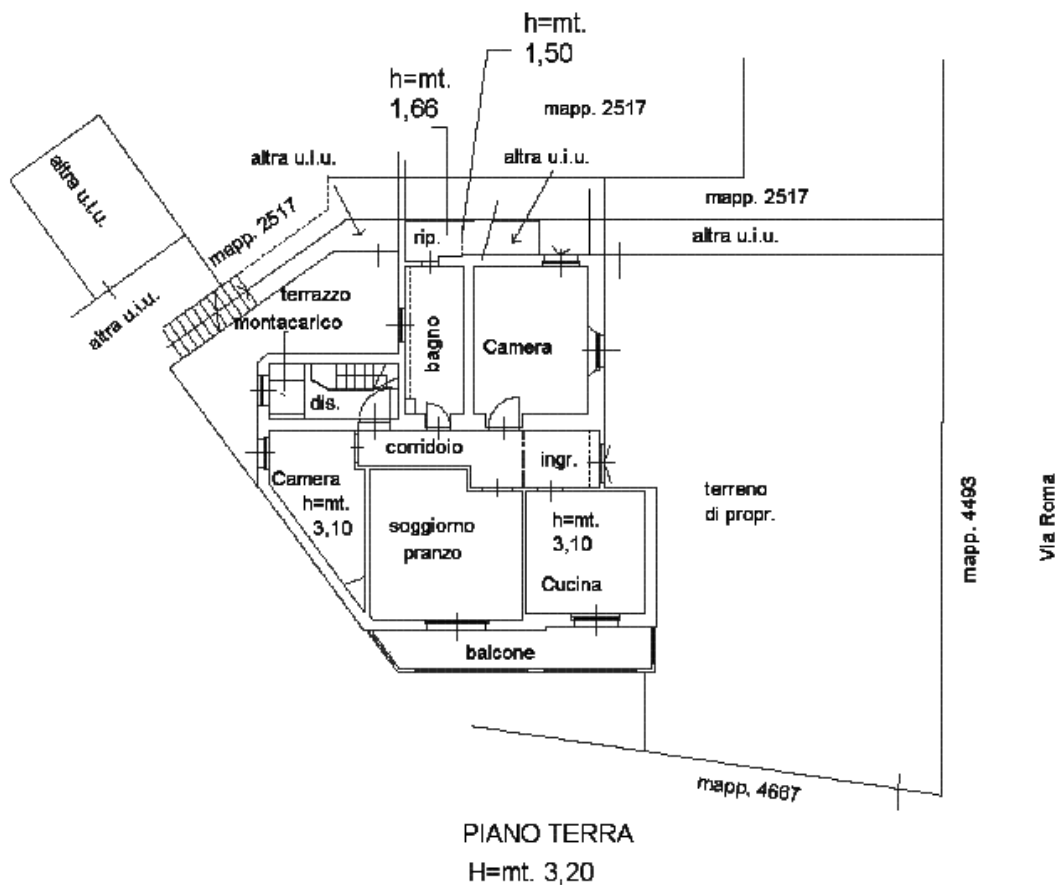
In merito alle consistenze, le superfici dei beni risultanti dalle planimetrie catastali, ai sensi dell’allegato C del DPR 138/98, e che verranno tenute in conto ai fini della presente valutazione sono le seguenti:

- Subalterno 702: 103 m²;
- Subalterno 703: 38 m²;
- Subalterno 704: 14 m²;
- Subalterno 706: 3 m²;
- Subalterno 707: 41 m².

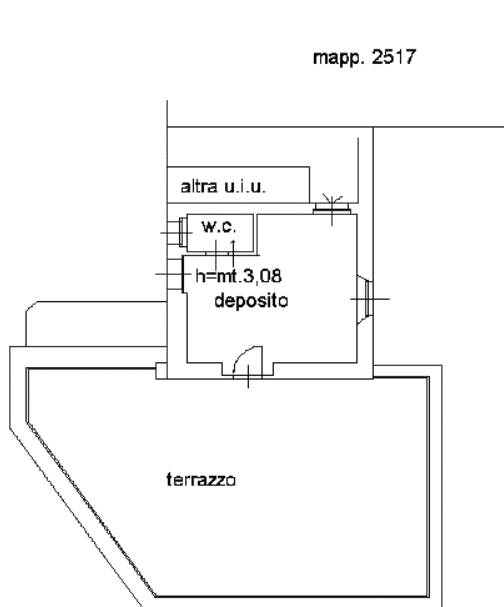
Come anticipato in premessa, in occasione del sopralluogo si è rilevato che l’unità al subalterno 703 è in realtà un bene a destinazione residenziale: è necessario pertanto regolarizzare l’identificazione catastale del cespite, tale situazione è stata segnalata al competente reparto di questo Ufficio. Nella valutazione l’unità verrà considerata così come rilevato nel suo stato di fatto, come esposto nei prossimi paragrafi.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali vigenti dei beni in questione.

Subalterno 702



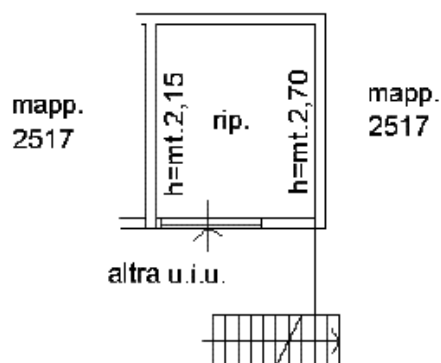
Subalterno 703



PIANO SECONDO

Subalterno 704

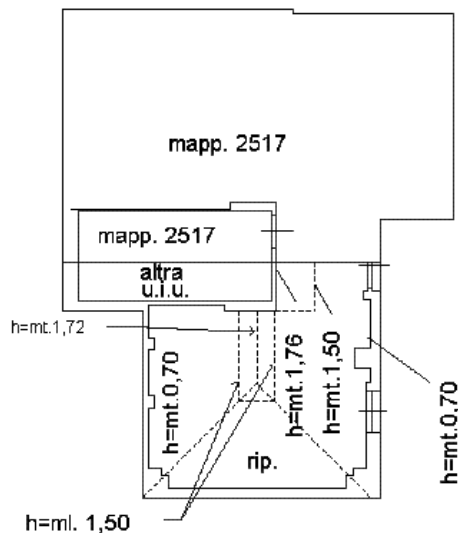
mapp.
2517



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

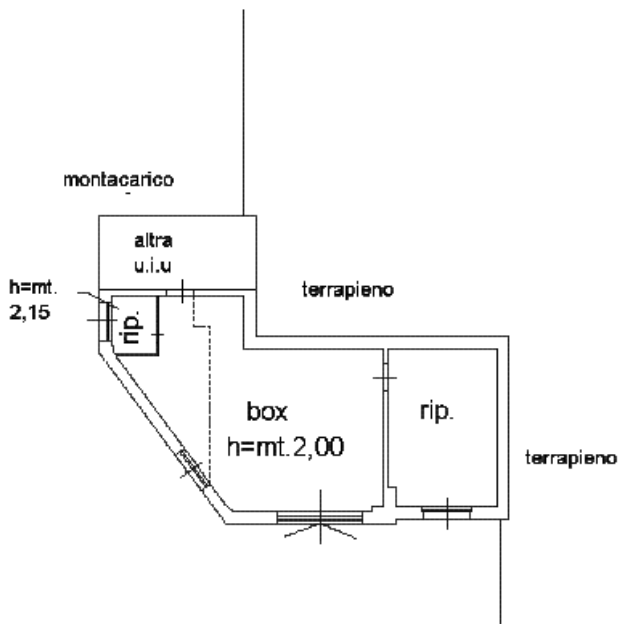
livello cortile

Subalterno 706



PIANO SECONDO

Subalterno 707



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= mt. 2,10

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3 Quadro normativo vigente e norme cogenti

3.1 Dati urbanistici

Secondo il PGT del Comune di San Fermo della Battaglia attualmente vigente (originariamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 dell'11 gennaio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 26 maggio 2010 e oggetto di varianti negli anni seguenti), il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari in valutazione ricade nelle *Zone residenziali esistenti di completamento* e precisamente in *Zona B2- Semi estensiva* normata dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Si riporta di seguito estratto delle norme di interesse.

Art. 24- Zone residenziali esistenti di completamento: Zone B1, B2, B3

Tali zone comprendono le aree prevalentemente residenziali edificate ed i lotti liberi in esse interclusi come risulta dalla tavola di azzonamento del Piano delle regole.

L'edificazione su aree libere, frazionate dopo l'adozione del Piano delle regole del 2006 e derivate da particelle catastali già edificate è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dalla applicazione degli indici alla particella catastale originaria.

In tutte le zone residenziali di cui al presente articolo, sull'edificato in cui sono presenti attività non compatibili con la residenza, come di seguito riportate, gli interventi ammessi sono solo quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

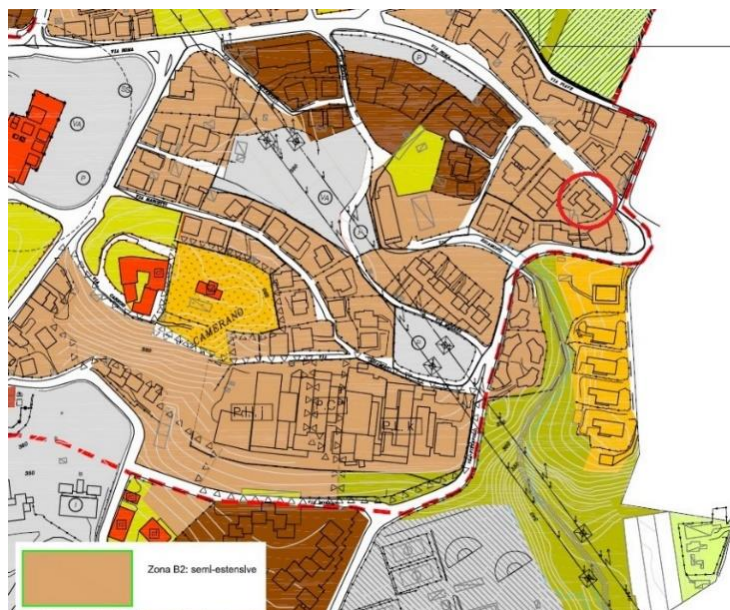
L'edificazione è subordinata a DIA o a permesso di costruire semplice, fermo restando, nei casi previsti dalla Legge Regionale N.12 del 2005.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

	B1 ESTENSIVE	B2 SEMI-ESTENSIVE	B3 INTENSIVE
If	1,0 mc/mq	1,2 mc/mq	1,8 mc/mq
Rc	50%	50%	50%
Sp	50%	30%	30%
H	7,50 m	10,50 m	10,50 m

In caso di recupero di sottotetti ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., siano essi esistenti e/o comunque coerenti con le condizioni poste dalla suddetta legge per il loro recupero, le suindicate limitazioni di altezza H possono essere superate, limitatamente al solo scopo di recuperare i sottotetti.

È consentita la realizzazione di un servizio igienico di superficie non superiore a 6mq in eccesso rispetto alla capacità edificatoria del fondo, in unità abitative prive di tali servizi al piano e per residenti che presentino invalidità permanente attestata superiore al 70%.



Estratto tavola 04 – Azzonamento e viabilità centro

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. Le unità in oggetto non risultano né locate né occupate.

3.3 Pratiche edilizie e conformità impianti

Come riportato al paragrafo “1.2 – Descrizione immobili” il fabbricato in cui si collocano i beni in oggetto è stato realizzato presumibilmente a metà degli anni '60. Non si hanno informazioni riguardo ulteriori pratiche edilizie aventi ad oggetto le unità immobiliari in valutazione, né in merito alla conformità degli impianti.

Per quanto riscontrato in occasione del sopralluogo del 23 febbraio 2023, come descritto nei paragrafi precedenti, gli immobili si presentano in scadenti condizioni manutentive, tali da far presupporre che non siano stati interessati da interventi edilizi in tempi recenti. Gli impianti sono risultati obsoleti ed evidentemente non a norma, con necessità di rifacimento.

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 ai beni immobili di proprietà della Committenza e siti in Comune di San Fermo della Battaglia (CO), ai fini della loro alienazione, con riferimento all'attualità.

6 Analisi di mercato

In base a quanto rilevabile dalla pubblicazione "**Statistiche Regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Lombardia - anno 2021**", realizzata dalla Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con gli Uffici Provinciali Territorio, pubblicato il 3 giugno 2022, anche nella Provincia di Como il mercato immobiliare residenziale nell'anno 2021 ha ripreso a correre dopo la "pausa" del 2020 in conseguenza della pandemia, registrando un incremento dell' NTN¹, evidente segno della ripresa delle attività dopo il blocco dell'anno precedente.

In particolare, nell'intera provincia il NTN è stato pari a 8.903, con un incremento di circa il 35,9 per cento rispetto all'anno precedente (6.550 NTN nel 2020); la **Macroarea OMI Cintura Occidentale**, comprendente il Comune di San Fermo della Battaglia, con 852 NTN ha fatto registrare una crescita in linea con quella provinciale (+37,1 per cento su 622 NTN del 2020); per quanto riguarda nello specifico il mercato residenziale nel Comune di San Fermo, risulta ancor più in ripresa, essendo cresciuto dalle 62 NTN del 2020 alle 117 del 2021, registrando un incremento addirittura di quasi il 90 per cento. Analogo andamento si registra per quanto concerne le unità ad uso autorimessa (61 NTN nel 2020, 101 nel 2021, circa +65 per cento) e cantine/locali di deposito di pertinenza delle abitazioni (9 NTN nel 2020, 19 nel 2021, oltre il +100 per cento). Si registra invece una generale stazionarietà dei prezzi. Non sono ancora state pubblicate le Statistiche regionali relative all'anno 2022, tuttavia dai dati

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.

disponibili ed in fase di elaborazione si registra un'inversione di tendenza (73 NTN residenziali nell'anno).

Ad ogni modo nell'ambito territoriale di riferimento (zona OMI B2 del Comune di San Fermo della Battaglia) il mercato si presenta sufficientemente dinamico per le compravendite nel segmento immobiliare residenziale relativamente ad abitazioni ed autorimesse (pur se queste ultime vengono nella maggior parte dei casi compravendute in abbinamento alle unità residenziali e quasi sempre con un unico valore dichiarato in atto): la disponibilità di dati di scambio è tale da permettere l'applicazione di metodologie di tipo diretto. Per quanto riguarda i locali di deposito, anch'essi sono quasi sempre compravenduti come pertinenze delle unità residenziali, senza che in atto ne sia specificato il prezzo: pertanto, pur essendo il mercato di tali beni discretamente dinamico, non si è rinvenuta una quantità di dati sufficiente per utilizzare metodi di stima di tipo diretto.

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 economica/civile (le indagini sono state estese alle abitazioni civili in quanto le più frequentemente compravendute, facilitando così la costruzione del campione), autorimessa e cantine/locali di deposito, tutti ubicati in Comune di San Fermo della Battaglia e con riferimento al periodo 1° semestre 2023 e semestri immediatamente antecedenti. Per quanto riguarda le abitazioni e i box è stato reperito un congruo numero di atti aventi ad oggetto beni aventi la medesima destinazione, data la dinamicità del mercato. Gli elementi selezionati a seguito di tale ricerca sono riportati ai successivi paragrafi "8.1" e "8.2". Le indagini relative a cantine/locali di deposito non hanno invece restituito elementi utili ai fini della valutazione, per la quale si procederà come esposto ai paragrafi successivi.

Per quanto riguarda i dati di mercato indiretti, si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici: nelle successive tabelle se ne riporta un estratto, relativo alle zone e alle destinazioni di interesse, con riferimento al secondo semestre 2022.

Comune di San Fermo – Zona centrale OMI B2				
2° semestre 2022		Stato	Valori di mercato €/m ²	
Destinazione d'uso	Tipologia edilizia		min	max
Residenziale	Abitazioni civili	Ottimo	2.000	2.500
	Abitazioni civili	Normale	1.250	1.750
	Abitazioni economiche	Normale	1.000	1.300
	Box	Normale	830	1.100

Si riportano anche i valori medi di mercato risultanti dal borsino immobiliare FIMAA 2023 relativi all'anno 2022, per la tipologia di immobili in esame.

F.I.M.A.A. – Edizione 2023 – Comune di San Fermo d.B. (San Fermo)		
Tipologia edilizia	Valore di mercato anno 2021 €/m²	
Appartamenti nuovi (classe A)	2.600	
Appartamenti anno 2007 (classe B)	2.150	
Appartamenti anno 1990 (classe E)	1.600	
Appartamenti anno 1975 (classe G)	1.200	
	min	max
Box (a corpo)	15.000	25.000

8 Metodologia estimativa adottata

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 unità residenziali (una delle quali è il subalterno 703, censito come locale di deposito) e del 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 il bene oggetto di stima (*subject*) e un insieme di cespiti simili (*comparables*), compravenduti di recente e di prezzo noto.

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 dei locali di deposito subalterni 704 e 706, in mancanza di adeguati termini di confronto diretto, viene eseguita considerando i cespiti come pertinentziali all'abitazione principale (subalterno 702), ragguagliando

opportunamente il valore unitario di mercato determinato per quest'ultima, come esposto nel seguito.

8.1 Stima abitazione subalterno 702

Per l'applicazione del procedimento MCA è stato selezionato un campione di cinque comparabili, di seguito sinteticamente descritti:

Comparable Ca	Atto di compravendita in data 2 agosto 2021 a rogito notaio Alessandra Mascellaro in Como, rep.25344/15756		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Antonio Petrocchi n°1. Trattasi di appartamento sito al piano rialzato, costituito da cucina, tinello, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo, oltre a locale caldaia e ripostiglio al piano interrato e altro locale al piano sottotetto. Il fabbricato (a due piani fuori terra oltre sottotetto e interrato) in cui si trova il cespite è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (in forza di Licenza Edilizia n.476 del 1964, abitabilità rilasciata nel 1966) e non oggetto negli anni successivi di lavori che richiedessero provvedimenti autorizzativi. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 1654 subalterno 2, cat. A/3.		
	superficie commerciale ragguagliata		121 m²
	prezzo	96.000,00 €	prezzo unitario 793 €/m²

Comparable Cb	Atto di compravendita in data 15 settembre 2021 a rogito notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA), rep.67223/57101		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Casartello n°1. Trattasi di appartamento posto al piano primo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, balcone e ballatoio, oltre a due locali di sgombero, sottoscala e portico al piano terra. Il fabbricato (a due piani fuori terra) in cui si trova il cespite è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (trattasi di vecchio fabbricato rurale accatastato nel 1981) e non oggetto negli anni successivi di lavori che richiedessero provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di DIA per realizzazione di scala interna nel 1981. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 676 subalterno 708, cat. A/3.		
	superficie commerciale ragguagliata		122 m²
	prezzo	72.200,00 €	prezzo unitario 592 €/m²

Comparable Cc	Atto di compravendita in data 5 ottobre 2021 a rogito notaio Francesco Ruta in Cantù (CO), rep.298938/33313		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Figino n°7. L'unità è un appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone. Il fabbricato (a tre piani fuori terra) in cui si trova il cespite è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (nulla osta rilasciato nel 1966) e oggetto di ulteriori lavori negli anni successivi: DIA nel 2003 (e successiva variante nel 2004), Permesso di costruire in sanatoria per lavori di ampliamento e ristrutturazione in assenza di atti amministrativi nel 2021. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 5, mappale 1088 subalterno 707, cat. A/3.		
	superficie commerciale ragguagliata		74 m²
	prezzo	95.000,00 €	prezzo unitario 1.284 €/m²

Comparable Cd	Atto di compravendita in data 26 gennaio 2022 a rogito notaio Francesco Ruta in Cantù (CO), rep.299503/33737		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Casartello n°16/B. Trattasi di appartamento posto al piano secondo sottotetto, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, due mansarde, due bagni con antibagni e balcone. Il fabbricato (a tre piani fuori terra) in cui si trova l'unità è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (nulla osta rilasciato nel 1966) e oggetto di ristrutturazione a metà degli anni '90 (concessione ad edificare nel 1995 e successiva variante nel 1996). Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 959 subalterno 704, cat. A/2.		
	superficie commerciale ragguagliata		96 m²
	prezzo appartamento	124.000,00 €	prezzo unitario 1.292 €/m²

Comparable Ce	Atto di compravendita in data 21 settembre 2022 a rogito notaio Antonio Privitera in Milano, rep.20323/13665		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Stoppa n°8. L'unità è un appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, oltre a pertinenziale vano cantina al piano seminterrato. Il fabbricato (a tre piani fuori terra oltre interrato) in cui si trova l'unità è stato edificato nella seconda metà degli anni '80 (Licenza Edilizia nel 1986 e successiva variante nel 1987, abitabilità rilasciata nel 1988) e non oggetto di ulteriori lavori negli anni successivi. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 2849 subalterno 30, cat. A/2. Nella compravendita è compreso anche un box di 21 mq - identificato al subalterno 5 - il cui prezzo, stimato a corpo in 17.000,00 €, è stato stralciato da quello complessivo.		
	superficie commerciale ragguagliata		90 m²
	prezzo appartamento	137.000,00 €	prezzo unitario 1.522 €/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 a destinazione residenziale, di tipologia abitazione economica o civile (limitando le indagini alle sole "abitazioni economiche" il campione sarebbe stato meno numeroso e pertanto meno significativo), tutti ubicati in Comune di San Fermo della Battaglia nella stessa zona in cui è collocata l'unità da stimare, zona omogenea OMI "B2". Le unità costituenti il campione di riferimento hanno consistenza compresa tra 74 e 122 m². Per arrivare a selezionare un numero sufficiente di elementi, la ricerca è stata estesa anche ai semestri precedenti rispetto a quello di riferimento (I semestre 2023). 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 "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
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
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. In questa valutazione trattasi di fabbricati di tipologia “economica” per i comparabili Ca, Cb e Cc (in categoria A/3), fabbricati di tipologia “civile” per i comparabili Cd e Ce (categoria A/2).
- 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. Si tiene in considerazione anche quanto risultante dalle immagini reperite in internet dei fabbricati in questione.
- Anche per lo “*Stato manutentivo dell’uii*” 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*”, nell’ambito della zona OMI, sarà ritenuta “ricercata” laddove il bene sia ubicato in una zona prossima ai principali servizi pubblici e commerciali; viceversa sarà considerata “degradata” se ubicato in zona isolata e scarsamente collegata al centro urbano (è il caso del comparabile Cc); sarà considerata “normale” negli altri casi.
- L’“*Orientamento prevalente dell’uii*”: 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 “*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.

Nella tabella “A” alla pagina seguente sono riportati i valori OMI relativi alle abitazioni civili (pur se il subject è una abitazione economica), considerando tale tipologia come quella di riferimento per il residenziale, data la numerosità dello stock immobiliare e conseguentemente delle compravendite. Ad ogni modo, ciò non incide sui coefficienti da utilizzare per il successivo test di ammissibilità.

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" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare						COMPARABILI (C _i = comparables)					
Immobili Residenziali											
Data OMI della tipologia degli immobili	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)				
		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
		Atto a rogito notaio Alessandra Mascellaro in Como (CO), rep. 25344/15756	Atto a rogito notaio Carmelo Candore in Arosate (VA), rep. 67223/57101	Atto a rogito notaio Francesco Ruta in Cantù (CO), rep. 298503/33737	Atto a rogito notaio Antonio Privitera in Milano (CO), rep. 20323/13865						
		96.000,00	72.200,00	96.000,00	124.000,00	137.000,00					
		2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2022	2°/2022					
		San Fermo della Battaglia	San Fermo	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia					
		via Antonio Petrocchi 1	via Casarillo 1	via Figino 7	via Casarillo 16/b	via Stoppa 8					
		San Fermo	San Fermo	San Fermo	San Fermo	San Fermo					
		2	2	5	2	2					
		1654	676	1088	659	2649					
Data OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	2	708	707	704	30					
		B2	B2	B2	B2	B2					
		1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00					
		1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00					
		1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00					
		1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00					
		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²					
		121,00	122,00	74,00	96,00	90,00					
		Normale	Normale	Degradata	Normale	Normale					
		Economica	Economica	Economica	Civile	Civile					
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
		Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio					
		Tipologia architettonica dell'edificio	Tipologia architettonica dell'edificio	Tipologia architettonica dell'edificio	Tipologia architettonica dell'edificio	Tipologia architettonica dell'edificio					
		Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)					
		Rialzato	Primo	Primo	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore					
		SE-SO	SE-SO	S	E-O	SE-SO					
		Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale					
		Quattro	Due	Tre	Tre	Tre					
		Scadente	Scadente	Normale	Scadente	Normale					
		Numero WC	Uno	Uno	Due	Uno					

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 “B2”) 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 non essendo variati i valori OMI relativi ai semestri considerati, 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 (“B2” – centrale), in Banca dati OMI sono valorizzate le quotazioni delle abitazioni civili nello stato manutentivo normale (min. 1.250,00 €/m²; max 1.750,00 €/m²) e dello stato ottimo (min. 2.000,00 €/m²; max 2.500,00 €/m²). Pertanto per determinare la componente C” (definita dalla differenza tra i valori: OMI max stato ottimo e OMI 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 = valore OMI min. stato normale - C’ = $(1.250,00 \text{ €/m}^2 - 750,00 \text{ €/m}^2) = 500,00 \text{ €/m}^2$; prezzo massimo ammissibile = valore OMI max stato normale + C” = $(1.750,00 \text{ €/m}^2 + 750,00 \text{ €/m}^2) = 2.500,00 \text{ €/m}^2$.

- 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 AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
	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		
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2	
Prezzo rilevato (€)	96.000,00	72.200,00	96.000,00	124.000,00	137.000,00	$V_{OMI} \min. = €m^2$ 1.250,00	
Semestre OMI di riferimento	2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2022	2°/2022	$V_{OMI} \max. = €m^2$ 1.750,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	$C' (€m^2)$ (da scadenza a normale) 750,00	
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) $(V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile})$	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)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	Epoca stima 1°/2023	
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) $(V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile})$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject) 1.500,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	121	122	74	96	90	103	
Prezzo unitario p_C (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	793,39	591,80	1.283,78	1.291,67	1.522,22	Prezzo min. ammissibile = €m ² $(V_{OMI} \min. - C')$ 500,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_C = p_C \times k_e \times k_l$ (€/mq)	793,39	591,80	1.283,78	1.291,67	1.522,22	Prezzo max. ammissibile = €m ² $(V_{OMI} \max. + C'')$ 2.500,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_C = p'_C \times ST$ (€)	96.000,00	72.200,00	96.000,00	124.000,00	137.000,00	$p'_C \min. = €$ 591,80	
Dato ammissibile (SI o NO)	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 in precedenza, 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);
- 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" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		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.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza raggiagliata	121,00	Superficie in m ²	122,00	Superficie in m ²	74,00	Superficie in m ²	98,00	Superficie in m ²	90,00	Superficie in m ²	103,00	Superficie in m ²
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	1,00	Scadente	0,00	Scadente
c5	Livello di piano dell'uiu	5,00	Primo	8,00	Primo	8,00	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Terra	3,00	Terra
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	3,00	SE-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	SE-SO
c7	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente
c8	Numero di affacci	3,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	>Quattro	4,00	>Quattro
c9	Qualità distributiva	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	1,00	Normale	1,00	Normale
c10	Numero WC	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno

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 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.

Per lo stato manutentivo il prezzo marginale è posto in tal caso pari a **400,00 €/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.

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				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Koi	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x plomin	€/m ²	1,00	591,80	591,80	591,80	591,80	591,80
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	14,8%	14.016,00	10.541,20	13.870,00	18.104,00	20.002,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	7,0%	6.720,00	5.054,00	6.650,00	8.680,00	9.560,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSIs	€	100	10.300,00	10.300,00	10.300,00	10.300,00	10.300,00
c5	Livello di piano dell'uu	Kc5XPci	€	2,9%	2.764,00	2.093,80	2.755,00	3.596,00	3.973,00
c6	Orientamento prevalente dell'uu	Kc6XPci	€	2,2%	2.112,00	1.599,40	2.090,00	2.728,00	3.014,00
c7	Stato manutentivo dell'uu	Kc7XSIs	€	450	46.350,00	46.350,00	46.350,00	46.350,00	46.350,00
c8	Numero di affacci	Kc8XPci	€	2,1%	2.016,00	1.516,20	1.995,00	2.604,00	2.877,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	4,2%	4.032,00	3.032,40	3.960,00	5.208,00	5.754,00
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	5,5%	5.280,00	3.971,00	5.225,00	6.820,00	7.535,00

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 10 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).

Risulta un valore complessivo dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al foglio 6 mappale 1743 subalterno 702 pari a 74.677,06 €/m² e, in c.t. **74.700,00 €**.

Si osserva che il corrispondente valore unitario, pari a circa **725,00 €/m²**, risulta coerente con quanto riportato dall'OMI, che come visto in precedenza, riporta per le unità di tipologia "abitazione di tipo economico" in stato manutentivo normale nella zona e nel periodo di interesse un intervallo compreso tra i 1.000,00 €/m² e i 1.300,00 €/m². Il valore determinato si colloca al di sotto dell'estremo inferiore di detto intervallo, coerentemente con lo stato manutentivo scadente del bene da valutare.

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" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Caratteristica		Ca				Cb				Cc			
		Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo
N.	Identificativo												
c1	Consistenza ragguagliata	-18,00	-10.652,46	-19,00	-11.244,26	29,00	17.162,30	7,00	4.142,62	13,00	7.693,44		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	13.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.680,00	-1,00	-9.590,00		
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-10.300,00	0,00	0,00	-1,00	-10.300,00	0,00	0,00	-1,00	-10.300,00		
c5	Livello di piano dell'uiù	-2,00	-5.568,00	-3,00	-6.281,40	-3,00	-8.265,00	-2,00	-7.192,00	-2,00	-7.946,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiù	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.090,00	1,00	2.726,00	0,00	0,00		
c7	Stato manufattivo dell'uiù	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-46.350,00	-1,00	-46.350,00	-1,00	-46.350,00		
c8	Numero di affacci	1,00	2.016,00	3,00	4.948,60	2,00	3.990,00	2,00	5.206,00	2,00	5.754,00		
c9	Qualità distributiva	1,00	4.032,00	1,00	3.032,40	0,00	0,00	1,00	5.206,00	0,00	0,00		
c10	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-6.820,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
ΣAP_i		-20,472,46	-9.944,60		-31.982,70		-51.755,38		-60.738,56				
P'_C		96.000,00	72.200,00		96.000,00		124.000,00		137.000,00				
$P'_C + \Sigma AP_i$		75.527,54	62.255,34		63.017,30		72.244,62		76.261,44				
1ª SINTESI													
P_C corretto		733,28	604,42		611,82		701,40		740,40			prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)	678,26
$\Delta_{medio} \%$		8,11%	-10,89%		-9,80%		3,41%		9,16%			% di scostamento accettato	10%
Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1ª sintesi (€)	69.860,78
2ª SINTESI													
P_C corretto		733,28			611,82		701,40		740,40			prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/m²)	698,72
$\Delta_{medio} \%$		5,25%			-12,19%		0,67%		6,27%			Valore 2ª sintesi (€)	71.782,16
Esito 2ª sintesi valutativa		Accettato			Scartato		Accettato		Accettato				
3ª SINTESI													
P_C corretto		733,28					701,40		740,40			prezzo unitario medio stimato (€/m²)	725,02
$\Delta_{medio} \%$		1,14%					-3,26%		2,12%			Valore del subject €	
Esito 3ª sintesi valutativa		Accettato					Accettato		Accettato				74.577,06

8.2 Stima abitazione subalterno 703

L'unità in valutazione ha una consistenza significativamente diversa rispetto a quella oggetto del paragrafo precedente: per l'applicazione del procedimento MCA è stato pertanto selezionato un diverso campione, anch'esso di cinque comparabili, che vengono sinteticamente descritti nel seguito.

Comparable Ca	Atto di compravendita in data 2 agosto 2022 a rogito notaio Giovanni De Giorgi in Castellanza (VA), rep.1829/1388		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B4" - del Comune di San Fermo della Battaglia, in località Cavallasca, alla via Carlo Imbonati n°19. L'unità è un appartamento bilocale posto al piano secondo, costituito da soggiorno/cucina, camera e bagno, oltre a locale cantina di 11 mq al piano terreno (censito autonomamente), la cui superficie è stata opportunamente ragguagliata e aggiunta a quella principale. Il fabbricato (a due piani fuori terra oltre sottotetto) in cui si trova il bene è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967; l'unità è stata oggetto negli anni successivi di lavori per modifiche interne a seguito di Concessione Edilizia del 1999 e CILA nel 2021. Unità identificata al C.F. con sezione Cavallasca, foglio 4, mappale 2826 subalterno 703, cat. A/3.		
	superficie commerciale ragguagliata		41 m²
	prezzo	75.000,00 €	prezzo unitario 1.829 €/m²

Comparable Cb	Atto di compravendita in data 21 aprile 2022 a rogito notaio Rosanna Ricciardi in Como, rep.7183/6280		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, in via Campora n°6. Trattasi di appartamento posto al piano secondo, costituito da cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, oltre a locale cantina al piano terra. Il bene si trova in un fabbricato a quattro piani fuori terra, edificato negli anni '70 (Licenza Edilizia del 1976, abitabilità rilasciata nel 1977) e non oggetto negli anni successivi di lavori che richiedessero provvedimenti autorizzativi. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 5, mappale 1556 subalterno 12, cat. A/2. Nella compravendita è compreso anche un posto auto coperto di 10 mq - identificato al subalterno 19 - il cui prezzo, stimato a corpo in 8.000,00 € è stato stralciato da quello complessivo.		
	superficie commerciale ragguagliata		64 m²
	prezzo	110.000,00 €	prezzo unitario 1.719 €/m²

Comparable Cc	Atto di compravendita in data 26 novembre 2021 a rogito notaio Anita Terraneo in Cantù (CO), rep.4700/3778		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Morana n°3. Trattasi di appartamento posto al piano terreno, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre a giardino ad uso esclusivo di pertinenza. Il fabbricato (a tre piani fuori terra oltre interrato) in cui si trova il bene è stato edificato previa demolizione di fabbricato esistente a seguito di DIA del 2015; l'agibilità è stata rilasciata nel 2017. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 6, mappale 4661 subalterno 1415, cat. A/2. Nella compravendita sono compresi un posto auto coperto di 14 mq - identificato al subalterno 703 - ed un'autorimessa di 16 mq (subalterno 3) il cui prezzo, stimato a corpo in 10.000,00 € e 15.000,00 € rispettivamente, è stato stralciato da quello complessivo.		
	superficie commerciale ragguagliata		60 m²
	prezzo	125.000,00 €	prezzo unitario 2.083 €/m²

Comparable Cd	Atto di compravendita in data 25 ottobre 2021 a rogito notaio Stefano Giuriani in Como, rep.48459/27948		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, in via Giovanni Ferreni n°4/B. Trattasi di appartamento posto al piano secondo, costituito da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno terrazzo e balcone. Il fabbricato (a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto) in cui si trova l'unità è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata nel 2003 (fine lavori nel 2004) e successivamente non oggetto di ulteriori interventi che richiedessero il rilascio di titoli abilitativi. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 3813 subalterno 31, cat. A/2. Nella compravendita è compreso anche un box di 21 mq - identificato al subalterno 8 - il cui prezzo, stimato a corpo in 18.000,00 € è stato stralciato da quello complessivo.		
	superficie commerciale ragguagliata		53 m²
	prezzo appartamento	109.000,00 €	prezzo unitario 2.057 €/m²

Comparable Ce	Atto di compravendita in data 21 settembre 2022 a rogito notaio Stefano Giuriani in Como, rep.48459/27948		
	Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Rigamonti. Trattasi di appartamento posto al piano terzo dell'edificio (ma di fatto piano terreno con riferimento al livello strada), composto da soggiorno/cucina, camera, bagno e pertinenziale giardino ad uso esclusivo. Il fabbricato (a sei piani fuori terra) in cui si trova l'unità è stato edificato a seguito di DIA del 2006 (fine lavori e rilascio abitabilità nel 2008) e non oggetto di ulteriori interventi negli anni successivi. Unità identificata al C.F. con sezione San Fermo, foglio 5, mappale 3958 subalterno 40, cat. A/2. Nella compravendita è compreso anche un box di 18 mq il cui prezzo, dichiarato in atto e pari a 15.000,00 €, non è compreso in quello sotto riportato.		
	superficie commerciale ragguagliata		54 m²
	prezzo appartamento	109.000,00 €	prezzo unitario 2.018 €/m²

L'applicazione del MCA si svolge analogamente a quanto visto al precedente paragrafo: analisi del campione, test di ammissibilità (tutti i comparables superano il test), inserimento dei dati nella tabella apposita (le caratteristiche degli immobili prese in considerazione sono le stesse), compilazione delle tabelle dei prezzi marginali e di valutazione, con conseguente sintesi valutativa.

Nello specifico del procedimento in questione si rileva che:

- per individuare un adeguato campione d'immobili le indagini sono state estese (oltre che alle abitazioni civili, per le medesime motivazioni viste nel MCA precedente) anche alle altre zone della fascia centrale OMI del Comune di San Fermo della Battaglia (il comparable Ca è posto in zona "B4 – Cavallasca"), sempre con riferimento al semestre in corso e a quelli immediatamente antecedenti; le unità costituenti il campione di riferimento hanno consistenza compresa tra 41 e 64 m²;
- il prezzo marginale per lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è posto pari a **500,00 €/m²**, in luogo dei 400,00 €/m² del caso precedente, tenuto conto della ridotta consistenza dei cespiti (tanto il subject che i comparables): per unità di tali dimensioni i costi unitari di ristrutturazione risultano mediamente più alti.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al foglio 6 mappale 1743 subalterno 703 è pari a 42.554,30 €/m² e, in c.t. **42.600,00 €**.

Il valore unitario corrispondente, pari a circa **1.120,00 €/m²**, risulta compreso nella fascia "bassa" dell'intervallo relativo alle unità di tipologia "abitazione di tipo economico" in stato manutentivo normale nella zona e nel periodo di interesse

(1.000,00 – 1.300,00 €/m²): tale valore è coerente con la superficie del bene, dato che per cespiti di consistenza minima (in tal caso trattasi di monolocale) il valore unitario risulta più alto. Si consideri inoltre che immobili residenziale di tale taglio (monobilocali) sono molto richiesti sul mercato, anche in funzione di un eventuale utilizzo turistico-ricettivo (San Fermo risulta in tal senso appetibile data la vicinanza con la città di Como, rinomata meta turistica, e la presenza sul suo territorio nel nuovo Ospedale Sant'Anna).

Alle pagine seguenti si riportano le tabelle relative al procedimento MCA sopra descritto.

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" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)					
Immobili Residenziali					Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Cb	Ca	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremi	Atto a rogito notaio Rosanna Rioldardi in Como (CO), rep. 7183/6280	Atto a rogito notaio Giovanni De Giorgi in Castellanza (VA), rep. 1829/1388	Atto a rogito notaio Rosanna Rioldardi in Como (CO), rep. 7183/6280	Atto a rogito notaio Anita Terraneo in Cantù (CO), rep. 4700/3778	Atto a rogito notaio Stefano Giuriani in Como (CO), rep. 49377/28582	Atto a rogito notaio Stefano Giuriani in Como (CO), rep. 48459/27848			
	Prezzo o valore assunto (€)	110.000,00	75.000,00	110.000,00	125.000,00	109.000,00	109.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021	2°/2022	2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2021			
	Comune	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia			
	Indirizzo	via Campora 6	via Carlo Imbonati 19	via Campora 6	via Morana 3	via Giovanni Ferretti 4B	via Rigamonti -			
	Toponimo	San Fermo	San Fermo	San Fermo	San Fermo	San Fermo	San Fermo			
	Numero civico	5	4	5	6	2	5			
	Sezione	1556	2826	1556	4661	3813	3058			
	Foglio	12	703	12	14-15 grafiati	31	40			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastali	Subalterno	Subalterno	Subalterno	Subalterno	Subalterno	Subalterno			
	Part.ile	703	703	703	703	703	703			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B4	B4	B4	B4	B4	B4			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.250,00	Minimo €/m ² 1.250,00	Minimo €/m ² 1.250,00			
	Massimo €/m ²	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00			
	Valori all'epoca della stima 1°/2023	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.150,00	Minimo €/m ² 1.250,00	Minimo €/m ² 1.250,00	Minimo €/m ² 1.250,00			
	Massimo €/m ²	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00			
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 41,00	Superficie in m ² 41,00	Superficie in m ² 41,00	Superficie in m ² 60,00	Superficie in m ² 53,00	Superficie in m ² 54,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Civile	Civile	Civile			
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo			
	Livello di piano dell'ulu	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	Terra	Secondo senza ascensore	Terra			
	Orientamento prevalente dell'ulu	NE-NO	NE-NO	NE-NO	S	E-O	N			
	Stato manutentivo dell'ulu	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo			
	Numero di affacci	Due	Due	Due	Uno	Due	Due			
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			
	Superficie in m ²	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00			
	Superficie in m ²	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00			
	Superficie in m ²	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00			

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 "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
Zona OMI	B4	B2	B2	B2	B2	B2			
Prezzo rilevato (€)	75.000,00	110.000,00	125.000,00	109.000,00	109.000,00	$V_{OMI} \min. = € / m^2$ 1.250,00			
Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2021	$V_{OMI} \max = € / m^2$ 1.750,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.375,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	$C' (€/m^2)$ (da scadenza a normale) 750,00			
Coefficiente epoca K_a (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	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)	1.375,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	Epoca stima: 1°/2023			
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ³ (zona ed epoca subject) 1.500,00			
Consistenza ragguagliata ST ci (mq)	41	64	60	63	64	38			
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	1.829,27	1.718,75	2.083,33	2.066,60	2.018,62	Prezzo min. ammmissibile = €/m ³ ($V_{OMI} \min - C'$) 500,00			
Prezzo unitario omogeneizzato $p'o = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)	1.995,67	1.718,75	2.083,33	2.066,60	2.018,62	Prezzo max. ammmissibile = €/m ³ ($V_{OMI} \max + C'$) 2.500,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'o = pCi \times ST$ (€)	81.818,18	110.000,00	125.000,00	109.000,00	109.000,00	$p'o \min = €$ 1.718,75			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI				

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" - 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 ragguagliata	Superficie in m ²	41,00	Superficie in m ²	64,00	Superficie in m ²	80,00	Superficie in m ²	53,00	Superficie in m ²	54,00	Superficie in m ²	38,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Terra	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	N	0,00	S	4,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Scadente	0,00
c8	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c10	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

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 "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata p/min	Kc1 x p/min	€/m ²	1,00	1.718,75	1.718,75	1.718,75	1.718,75	1.718,75	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	14,6%	11.945,45	18.060,00	18.250,00	15.914,00	15.914,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	7,0%	5.727,27	7.700,00	8.750,00	7.630,00	7.630,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	100	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	2,9%	2.372,73	3.190,00	3.625,00	3.161,00	3.161,00	
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,2%	1.800,00	2.420,00	2.750,00	2.398,00	2.398,00	
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Kc7XSts	€	500	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	
c8	Numero di affacci	Kc8XPci	€	2,1%	1.718,18	2.310,00	2.625,00	2.299,00	2.298,00	
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	4,2%	3.436,36	4.620,00	5.250,00	4.578,00	4.578,00	
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	5,5%	4.500,00	6.050,00	6.875,00	5.965,00	5.965,00	

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 "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Caratteristica	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
NL	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-3,00	-5.156,25	-22,00	-37.812,50	-15,00	-25.781,25	-18,00	-27.500,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-8.750,00	-1,00	-7.630,00	-1,00	-7.630,00	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-3.800,00	-2,00	-7.600,00	-2,00	-7.600,00	-2,00	-7.600,00	
c5	Livello di piano dell'ui	1,00	2.372,73	3,00	10.875,00	1,00	3.161,00	3,00	9.483,00	
c6	Orientamento prevalente dell'ui	3,00	5.400,00	0,00	0,00	2,00	4.796,00	4,00	9.502,00	
c7	Stato manufattivo dell'ui	-2,00	-38.000,00	-2,00	-38.000,00	-2,00	-38.000,00	-2,00	-38.000,00	
c8	Numero di affacci	1,00	1.718,18	2,00	6.250,00	1,00	2.289,00	1,00	2.289,00	
c9	Qualità distributiva	-1,00	-3.436,36	-1,00	-5.250,00	-1,00	-4.576,00	-1,00	-4.576,00	
c10	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO										
	$\Sigma \Delta P_i$	-40.901,70	-89.487,50	-81.287,50	-73.343,25				-83.944,00	
	P'_c	81.818,18	110.000,00	125.000,00	109.000,00				109.000,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	40.916,48	40.532,50	43.712,50	35.656,75				46.056,00	
1 ^a SINTESI										
	Pc conto	1.076,75	1.066,64	1.150,33	938,34				1.185,68	1.083,64
	$\Delta_{medio}\%$	-0,63%	-1,66%	6,16%	-13,40%				9,43%	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato				Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€) 41.174,52
2 ^a SINTESI										
	Pc conto	1.076,75	1.066,64	1.150,33					1.185,68	
	$\Delta_{medio}\%$	-3,85%	-4,75%	2,72%					5,88%	1.119,85
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato					Accettato	Valore 2 ^a sintesi (€) 42.554,30

8.3 Stima autorimessa subalterno 707

Ai fini della valutazione si utilizza anche in tal caso il procedimento MCA, che si svolge in maniera analoga a quanto visto nel caso delle unità abitative; a tal fine è stato selezionato un campione di quattro comparabili, di seguito sinteticamente descritti.

Comparable C_a	Atto di compravendita in data 18 gennaio 2021 a rogito notaio Elena Cavalleroni in Fino M. (CO), rep.5045/3404		
	Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Luigi Rigamonti. L'unità, di altezza interna 2,40 m, è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale denominato "Collina del sole 2"; l'edificio è stato realizzato a seguito di DIA del 2009. Il bene è identificato al C.F. con sezione San Fermo, foglio 5, mappale 4164 subalterno 9, categoria C/6.		
	superficie commerciale ragguagliata		18 m²
	prezzo box	19.800,00 €	prezzo unitario 1.100 €/m²

Comparable C_b	Atto di compravendita in data 18 gennaio 2021 a rogito notaio Alessandra Mascellaro in Como, rep.25344/15756		
	Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Antonio Petrocchi n.1. L'unità, di altezza interna 2,40 m, è posta al piano terreno di un fabbricato residenziale edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (in forza di Licenza Edilizia n.476 del 1964, abitabilità rilasciata nel 1966). Il bene è identificato al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 1654 subalterno 9, categoria C/6.		
	superficie commerciale ragguagliata		17 m²
	prezzo box	18.000,00 €	prezzo unitario 1.059 €/m²

Comparable C_c	Atto di compravendita in data 30 maggio 2022 a rogito notaio Andrea Papis in Villa Guardia (CO), rep.809/602		
	Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, alla via Primo Maggio n.3. L'unità, di altezza interna 2,20 m, è posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Donzi" realizzato a agli inizi degli anni '70 (abitabilità rilasciata nel 1971). Il bene è identificato al C.F. con sezione San Fermo, foglio 2, mappale 1732 subalterno 8, categoria C/6. Nella compravendita è compreso un vano ripostiglio di 8 m², identificato al subalterno 14 e posto anch'esso al piano seminterrato, la cui superficie è stata opportunamente ragguaglia e sommata a quella del box.		
	superficie commerciale ragguagliata		20 m²
	prezzo box	20.000,00 €	prezzo unitario 1.000 €/m²

Comparable C_d	Atto di compravendita in data 24 novembre 2022 a rogito notaio Giovanni De Iorgi in Castellanza (VA), rep.1931/1455		
	Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in fascia centrale - zona OMI "B2" - del Comune di San Fermo della Battaglia, in via delle Busacce n.1C. L'unità, di altezza interna 2,40 m, è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale edificato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato nel 2009 (agibilità del 2012). Il bene è identificato al C.F. con sezione San Fermo, foglio 5, mappale 4139 subalterno 3, categoria C/6.		
	superficie commerciale ragguagliata		21 m²
	prezzo box	22.000,00 €	prezzo unitario 1.048 €/m²

Il procedimento MCA, esposto sinteticamente nel seguito, è analogo a quelli visti nel caso delle unità a destinazione residenziale.

Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Per reperire un congruo numero di beni di confronto le indagini sono state estese temporalmente anche ai semestri precedenti a quello di riferimento (I 2023), mentre non è stato necessario estenderle ad altre zone OMI rispetto a quella in cui è ubicato il box in valutazione (i comparables sono dunque tutti ubicati in zona “B2”). 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
	Ricercata	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
Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

La “Localizzazione di dettaglio”, all’interno della zona OMI, sarà ritenuta “ricercata” laddove il bene sia ubicato in una zona prossima ai principali servizi pubblici e commerciali, 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/in elevazione o in superficie.

La “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.

Infine, per quanto riguarda l’*Utilizzabilità degli spazi*”, si tiene in conto la disposizione planimetrica dell’autorimessa, con riguardo all’effettiva superficie destinata al ricovero di automezzi. Ad esempio l’unità in valutazione, pur se di notevole consistenza per un cespite di tale destinazione, è di fatto un box singolo, avendo disposizione tale da consentire il ricovero di una sola vettura

Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Nel caso specifico il test va effettuato per tutti i comparables, ubicati nella medesima zona OMI rispetto al subject, ma compravenduti in un semestre differente. Tutti superano il test e sono idonei ad essere utilizzati nelle successive fasi del procedimento.

Per la determinazione di C' e C", tenuto conto che il livello di finiture richiesto per un'autorimessa è di molto inferiore rispetto a quello di un'abitazione, si considera la quarta parte del costo necessario per portare allo stato ottimo da quello normale e da quello scadente a quello normale un'unità residenziale - pari a 400 €/m², come visto in precedenza, con riferimento al prezziario “Prezzi tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (ed in particolare all'intervento "A2 – Edificio unifamiliare") - ovvero 100 €/m².

Tabella dei dati

Nella tabella dei dati si fa riferimento alle caratteristiche apprezzate dal mercato viste in precedenza.

Tabella dei prezzi marginali

Per la definizione degli altri coefficienti si è fatto riferimento alle evidenze di mercato e alle esperienze cumulate nei molti anni di attività estimale, relativamente alle unità aventi tale destinazione sul territorio di interesse. Per quanto concerne il prezzo implicito relativo allo stato manutentivo, è stato definito in maniera analoga a quanto visto per C' e C'' nel caso del test di ammissibilità. In merito alla 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 di valutazione e sintesi valutativa

Si procede in maniera del tutto analoga a quanto visto per le unità abitative, come esposto nella tabella riportata nel seguito, al pari delle altre relative all'applicazione del procedimento sopra descritto.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa identificata al foglio 6 mappale 1743 subalterno 707 è pari a 39.715,06 €/m² ed in c.t. **39.700,00 €**.

Il valore unitario corrispondente, pari a circa **969,00 €/m²**, risulta coerente con quanto riportato dall'OMI, che riporta per le unità di tipologia "box" in stato manutentivo normale (nel caso specifico il bene è in scadenti condizioni, tuttavia per i cespiti aventi tale destinazione lo stato manutentivo incide relativamente sul valore di mercato) nella zona e nel periodo di interesse un intervallo di 830,00 – 1.100,00 €/m².

COMMITTENTE: FONDAZIONE I.R.C.C.S. – ISTITUTO NEUROLOGICO CARLO BESTA
via Celoria n°11, 20133 Milano – CF 01668320151 – PI 04376340156

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							
Dati OMI della tipologia degli immobili	Box	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
			Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
Dati di riferimento	Estremi	Alto a rogito notaiio Elena Cavalleroni in Fino Momasco (CO), rep. 5045/3404	Alto a rogito notaiio Alessandra Mascellaro in Como (CO), rep. 25344/15756	Alto a rogito notaiio Papis in Villa Guardia (VA), rep. 1931/1455						
			Prezzo o valore assunto (€)	18.000,00	20.000,00	22.000,00				
			Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2021	1*/2022	2*/2022				1*/2023
			Comune	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia	San Fermo della Battaglia			San Fermo della Battaglia
	Indirizzo	via Luigi Rigamonti	via Antonio Petrocchi	via I Maggio	via delle Busacce				via Roma	
		Numero civico	1	3	1/C				28	
	Catastali	Sezione	San Fermo	San Fermo	San Fermo				San Fermo	
		Foglio	5	2	2	2			6	
		Part. lle	4164	1654	1732	4139			1743	
		Subalterno	9	701	8	3			707	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2	B2	B2			B2		
		Minimo €/m²	830,00	830,00	830,00					
		Massimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	830,00	830,00	830,00			830,00		
		Massimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00			1.100,00		
Caratteristiche oggetto di confronto		Consistenza raggiagliata	Superficie in m²	18,00	17,00	20,00	21,00	Superficie in m²	41,00	
		Localizzazione di dettaglio	Decentrata	Normale	Normale	Decentrata		Normale		
		Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	In superficie	Interrato/In elevazione	Interrato/In elevazione		In superficie		
		Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Scarsa	Normale	Normale		Scarsa		
		Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	Normale		Scarsa		
		Stato manutentivo Box	Normale	Normale	Normale	Normale		Scadente		

COMMITTENTE: FONDAZIONE I.R.C.C.S. – ISTITUTO NEUROLOGICO CARLO BESTA
via Celoria n°11, 20133 Milano – CF 01668320151 – PI 04376340156

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" - DATI												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	18,00	Superficie in m²	17,00	Superficie in m²	20,00	Superficie in m²	21,00	Superficie in m²	Superficie in m²	41,00	41,00
c2	Localizzazione di dettaglio	0,00	Decentrata	1,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Decentrata	0,00	Normale	1,00
c3	Posizione Bou/Posto auto	0,00	Inferro/In elevazione	1,00	Inferro/In elevazione	0,00	Inferro/In elevazione	0,00	Inferro/In elevazione	0,00	In superficie	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	Normale	0,00	Scarsa	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00
c6	Stato manutentivo Box	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'crin	€/m²	1,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	20,0%	3.960,00	3.600,00	4.000,00	4.000,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	10,0%	1.980,00	1.800,00	2.000,00	2.000,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	5,0%	990,00	900,00	1.000,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	Kc5XPci	€	5,0%	990,00	900,00	1.000,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
c6	Stato manutentivo Box	Kc6XSits	€	100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00

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 "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	23,00	23.000,00	24,00	24.000,00	21,00	21.000,00	20,00	20.000,00		
c2	Localizzazione di dettaglio	1,00	3.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4.400,00		
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.990,00	0,00	0,00	1,00	2.000,00	1,00	2.200,00		
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-990,00	0,00	0,00	-1,00	-1.000,00	-1,00	-1.100,00		
c5	Utilizzabilità degli spazi	-1,00	-990,00	-1,00	-990,00	-1,00	-1.000,00	-1,00	-1.100,00		
c6	Stato manutentivo Box	-1,00	-4.100,00	-1,00	-4.100,00	-1,00	-4.100,00	-1,00	-4.100,00		
CORREZIONE DEL PREZZO		Σ ΔP _i		19.000,00		16.900,00		20.300,00			
		P _c		18.000,00		20.000,00		22.000,00			
		P _c + Σ ΔP _i		37.000,00		36.900,00		42.300,00			
1 ^a SINTESI		P _c corretto		902,44		900,00		1.031,71		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	
		Δ _{medio} %		-6,84%		-7,09%		6,51%		% di scostamento accettato	
		Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€)	
										39.715,06	

8.4 Stima locali di deposito subalterni 704 e 706

Come visto in precedenza le indagini relative a cantine/locali di deposito non hanno restituito elementi utili ai fini della valutazione, dato che questa tipologia di cespiti sono quasi sempre compravenduti come pertinenze delle unità residenziali, senza che in atto ne sia specificato il prezzo.

Pertanto, ai fini della valutazione, le due unità in oggetto verranno considerate pertinenze dell'abitazione principale del compendio (il subalterno 702), ragguagliandone la superficie secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98. Per i "locali accessori indiretti non comunicanti con i vani principali" il coefficiente di ragguaglio da applicare è pari al 25 per cento.

Tenuto conto del valore unitario dell'unità residenziale, così come determinato al paragrafo 8.2, e della consistenza dei locali in questione, risultano quindi i seguenti valori di mercato:

- $14 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 725,02 \text{ €/m} = 2.537,57 \text{ €}$ ed in c.t. **2.540,00 €** per il locale di deposito identificato al foglio 6 mappale 1743 subalterno 704;
- $3 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 725,02 \text{ €/m} = 543,76 \text{ €}$ ed in c.t. **540,00 €** per il locale di sgombero al piano sottotetto identificato al foglio 6 mappale 1743 subalterno 706.

9 Conclusioni

A seguito di richiesta della Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, pervenuta con nota in data 13 luglio 2022, prot. 102824 (prot. del mittente 4730 dell'8 luglio 2022), e sulla base di quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione prot. 5954 del 17 gennaio 2023 sottoscritto tra la suddetta Fondazione e la Direzione Provinciale di Como dell'Agenzia delle Entrate, è stata redatta la presente perizia di stima di unità immobiliari site in Comune di San Fermo della Battaglia delle quali la Committenza risulta proprietaria, con lo scopo di individuarne il più probabile valore di mercato all'attualità ai fini della loro alienazione.

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 data 22 febbraio 2023 è stato eseguito sopralluogo interno ed esterno dei beni in questione.

Sulla base quindi di tutta la documentazione e i dati disponibili è stato determinato il valore della piena proprietà degli immobili, applicando procedure di tipo diretto mediante il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach (MCA) per le due unità residenziali e l'autorimessa, mentre i locali di deposito sono stati valutati sinteticamente in quanto pertinenze della principale unità residenziale.

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 San Fermo della Battaglia, attribuisce agli stessi, all'attualità, i seguenti valori di mercato:

- ✓ **74.700,00 €** per l'unità identificata al mappale 1743 subalterno 702;
- ✓ **42.600,00 €** per l'unità identificata al mappale 1743 subalterno 703;
- ✓ **2.540,00 €** per l'unità identificata al mappale 1743 subalterno 704;
- ✓ **540,00 €** per l'unità identificata al mappale 1743 subalterno 706;
- ✓ **39.700,00 €** per l'unità identificata al mappale 1743 subalterno 707.

In merito al **mappale 4667**, oggetto anch'esso della richiesta di valutazione e di cui la Committenza è titolare della quota di 1/2 della proprietà, per quanto detto nella presente relazione il cespite è di fatto da ritenersi un ente comune e il suo valore può considerarsi ricompreso in quello delle altre unità immobiliari.

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 DIRETTORE
Ufficio provinciale - Territorio
Dante Labate