

Ns. prot. N. 27177/2019

oggetto

Relazione di stima, a valore di mercato, di due negozi siti a Milano in Galleria Borella 3

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697441 fax. 0039(02)63697687 - up_milano@agenziaentrate.it



committente

ATS Città di Milano - UOC Gestione del Patrimonio e Progetti di Investimento
Corso Italia 19 - 20122 Milano - tecnicopatrimoniale@ats-milano.it

Ns. prot. N. 27177/2019

Stima, a valore di mercato, di due negozi ubicati a Milano in Galleria Borella 3

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA	3
1 Descrizione generale del bene	3
1.1 Notizie di carattere generale	3
1.2 Descrizione del fabbricato	3
<i>Descrizione delle unità immobiliari</i>	<i>5</i>
1.3 Utilizzo attuale	5
1.4 Identificazione catastale.....	6
1.5 Consistenze	10
PARTE SECONDA	12
2 Descrizione tecnico-legale del bene	12
2.1 Analisi urbanistica.....	12
2.2 Certificazioni e Collaudi	15
2.3 Contratti di locazione	15
2.4 Servitù e altri diritti reali	15
PARTE TERZA	15
3 Processo di valutazione	15
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	15
3.2 Scopo della stima.....	17
3.3 Analisi del mercato immobiliare	17
3.3.1 <i>Il mercato immobiliare in Italia – Contesto di riferimento</i>	<i>17</i>
3.3.2 <i>Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale in Italia e nelle grandi città</i>	<i>18</i>
3.3.3 <i>Indicatori di mercato</i>	<i>19</i>
3.3.4 <i>Indagini dirette.....</i>	<i>19</i>
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento	20
3.4.1 <i>Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)</i>	<i>20</i>
3.4.2 <i>Indagini dirette – Comparable</i>	<i>21</i>
3.5 Valore di mercato	31
CONCLUSIONI	32

PREMESSA

L'ATS Milano ha manifestato alla scrivente Agenzia, con nota protocollo n. 16654/2019 del 13 giugno 2019, la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima, a valore di mercato, di tre negozi di sua proprietà siti in Galleria Borella 3.

La determinazione del valore di mercato è finalizzato ad una possibile cessione del compendio tramite asta.

L'Agenzia si è resa disponibile all'espletamento delle suddette attività, sottoscrivendo con l'ATS Milano un accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare in data 23 ottobre 2019 prot. n. 27177.

In data 21 ottobre 2020, il tecnico incaricato dell'Agenzia ha eseguito un sopralluogo congiunto con la proprietà per verificare lo stato attuale dei beni. Dal sopralluogo è emerso che due dei tre negozi erano di fatto uniti e che il rimanente non risultava conforme a quanto presente in banca dati. La richiesta veniva sospesa con prot. n. 8476 del 17/04/2020 e successivi. In data 10 febbraio 2022 con prot. n. 760/2022 è stato confermato l'avvenuto aggiornamento della situazione catastale. Pertanto i nuovi identificativi dei beni oggetto di stima risultano all'attualità i seguenti:

- Negozio identificato al CF con mapp. 70 sub 3
- Negozio identificato al CF con mapp. sub 716 (ex sub 4, sub 5)

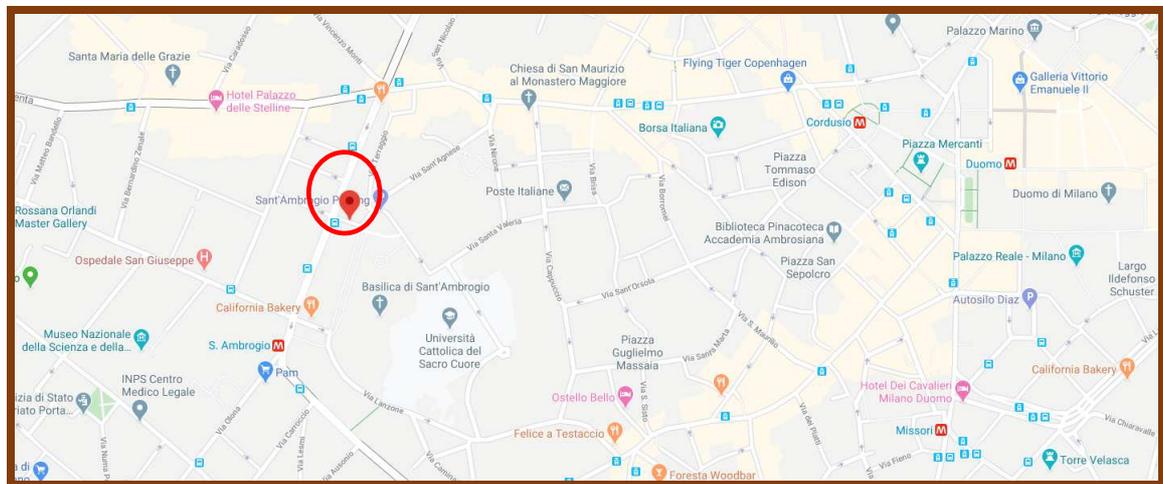
La stima è stata redatta considerando quale epoca di riferimento l'attualità (aprile 2022).

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione si trova nella parte ovest del centro di Milano. Le unità risultano localizzate in Galleria Borella che mette in comunicazione Piazza Sant’Ambrogio a via Carducci. La zona è costituita da un tessuto residenziale risalente alla fine dell’Ottocento che ad oggi caratterizza quartieri residenziali molto apprezzati. L’Università Cattolica nei pressi garantisce un costante afflusso di persone e determina una presenza elevata di servizi e commercio al minuto.



La zona risulta ottimamente servita dai mezzi pubblici con numerose linee di superficie e la fermata della Linea 2 Sant’Ambrogio. Nelle vicinanze sono al momento presenti numerosi cantieri per la costruzione della Linea 4. L’accesso al trasporto privato risulta disincentivato dato che la viabilità presenta molte zone a traffico limitato e si trova all’interno dell’Area C. I parcheggi sono scarsi e a pagamento.

1.2 Descrizione del fabbricato

L’edificio in cui si trovano i due negozi ha un solo fronte libero su strada che affaccia su via Carducci, una porzione del piano terra è appunto destinati a galleria commerciale che si sviluppa con una doppia altezza occupando anche parte del primo piano. Lo stabile risale alla prima metà del secolo scorso, si eleva per sette piani fuori terra e un piano all’interrato. All’interno della costruzione si trova un piccolo cortile comune e l’accesso principale avviene dal civico 3 di Galleria Borella.



Ortofoto

Le strutture presentano le caratteristiche tipiche dell'architettura del periodo di costruzione con una struttura portante in cemento armato e i solai in laterocemento. L'unico prospetto è rivestito in lastre di marmo, i balconi sono collocati in corrispondenza dell'accesso della galleria e sono gli elementi che caratterizzano in modo più marcato il fronte principale. All'ultimo piano, l'attico con terrazzo resta inquadrato da una serie di pilastri con architrave che funge da coronamento dell'intero edificio. I serramenti sono in legno ma negli anni sono stati sostituiti in molte unità con serramenti di moderna concezione. Il piano terra, come già detto, ospita i negozi, organizzati lungo la galleria, mentre i piani superiori sono principalmente destinati a residenziale. Lo stabile in generale appare in buono stato di manutenzione e la galleria è stata recentemente riqualificata.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaterritorio.it



Vista aerea



Facciata su via Carducci

Descrizione delle unità immobiliari

I due cespiti sono ubicati al piano terra dell'edificio, hanno destinazione commerciale.

Subalterno 3

L'unità ha accesso da Galleria Borella su cui si affaccia con una vetrina ed è distinta in tre livelli. Al piano terra si trova una zona destinata al pubblico e un locale servizi con accesso dal cortile. Al piano ammezzato invece vi è una zona soppalcata e all'interrato un deposito. Le finiture sono allo stato originale, al piano terra il pavimento è in marmo, sul soppalco in piastrelle di graniglia mentre il magazzino in battuto di cemento. Le pareti sono tinteggiate e i serramenti esterni sono anch'essi originali in ferro verniciato. Il riscaldamento è realizzato con radiatori collegati all'impianto centralizzato dello stabile. Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile risulta normale in relazione alla vetustà.

Subalterno 716

Il negozio si affaccia con due vetrine su via Carducci mentre la terza dà all'interno della galleria. L'immobile è organizzato in due livelli, il piano terra è destinato ad accogliere il pubblico e attraverso una scala è collegato con l'interrato diviso in diversi locali e servizi igienici.

I pavimenti al piano terra sono in parquet mentre all'interrato sono in battuto di cemento o piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate e i serramenti esterni sono anch'essi originali in ferro verniciato, quelli interni in legno naturale. Il riscaldamento è realizzato con radiatori collegati all'impianto centralizzato dello stabile.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile risulta normale in relazione alla vetustà.

1.3 Utilizzo attuale

All'attualità gli immobili oggetto di valutazione, di proprietà dell'Agenzia Tutela della Salute della Città Metropolitana di Milano - ATS, risultano:

Sub. 3 - locato.

Sub. 716 - libero.

1.4 Identificazione catastale

Il compendio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima si trova identificato come segue:

Comune di Milano CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consit. mq	Piano	Rendita €	Superficie Catastale m ²	Indirizzo
386	70	3	1	C/1	11	40	T - S1	2.352,98	65	Galleria Borella 3
386	70	716	1	C/1	11	52	T - S1	3.058,87	90	Galleria Borella 3

Intestati

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE (ATS) DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO (CF 09320520969), piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 10/06/2016 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 5411 - CC 22343664/2020 DECRETO TRASFERIMENTO Voltura n. 43807.1/2020 - Pratica n. MI0360734 in atti dal 17/12/2020

Comune di Milano CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub.	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Note
386	70	-	-	Ente Urbano	-	2	90	-	-



Estratto di mappa – Comune di Milano Foglio 386 particella 70

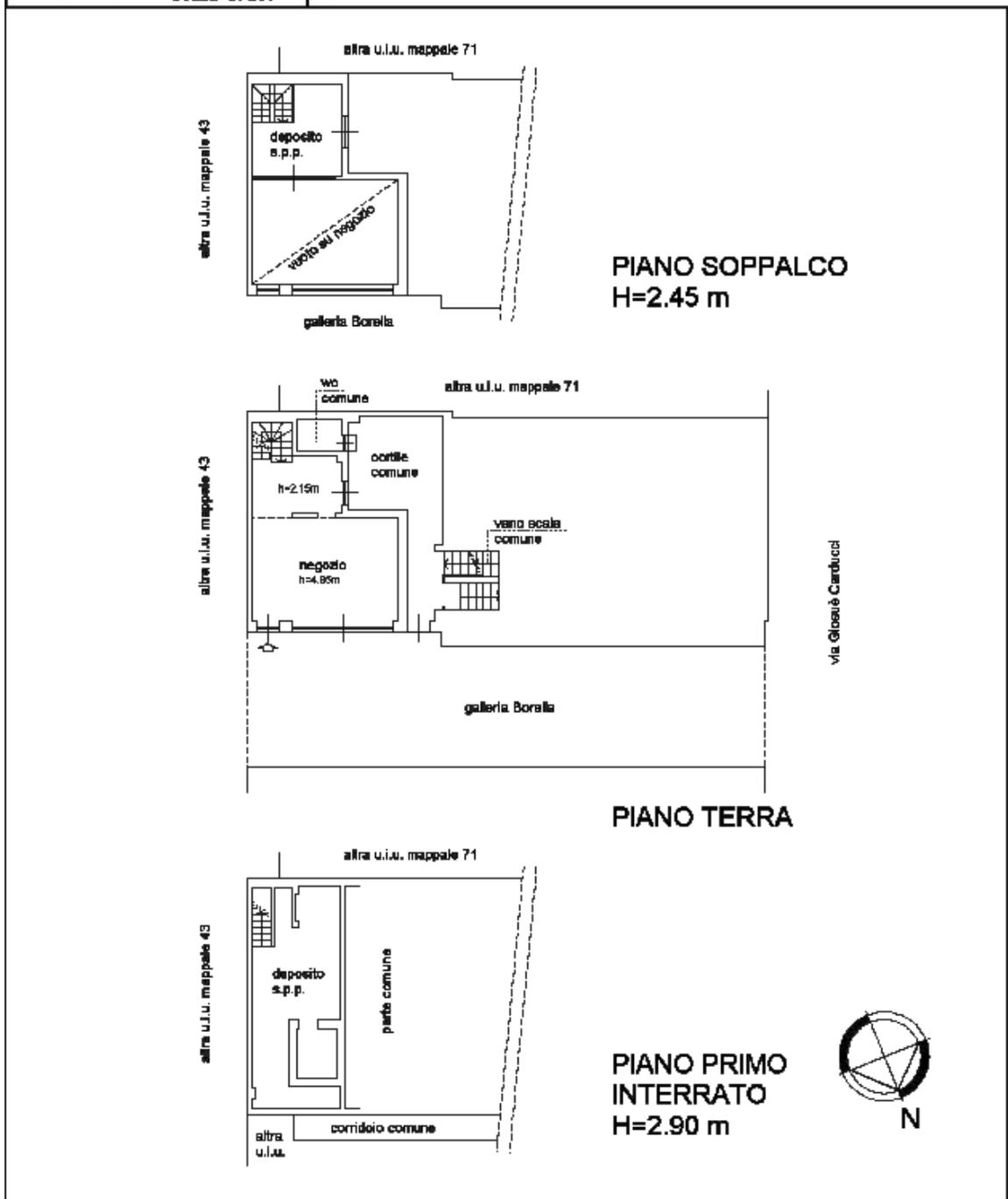
Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaterritorio.it

Stralcio planimetrie catastali

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di MILANO	
Galleria Giuseppe Borella civ. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Villa Pieno
Foglio: 386	Iscritto all'albo:
Particella: 70	Ingegneri
Subalterno: 3	Prov. MILANO N. 26618

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:200



Planimetria sub 3

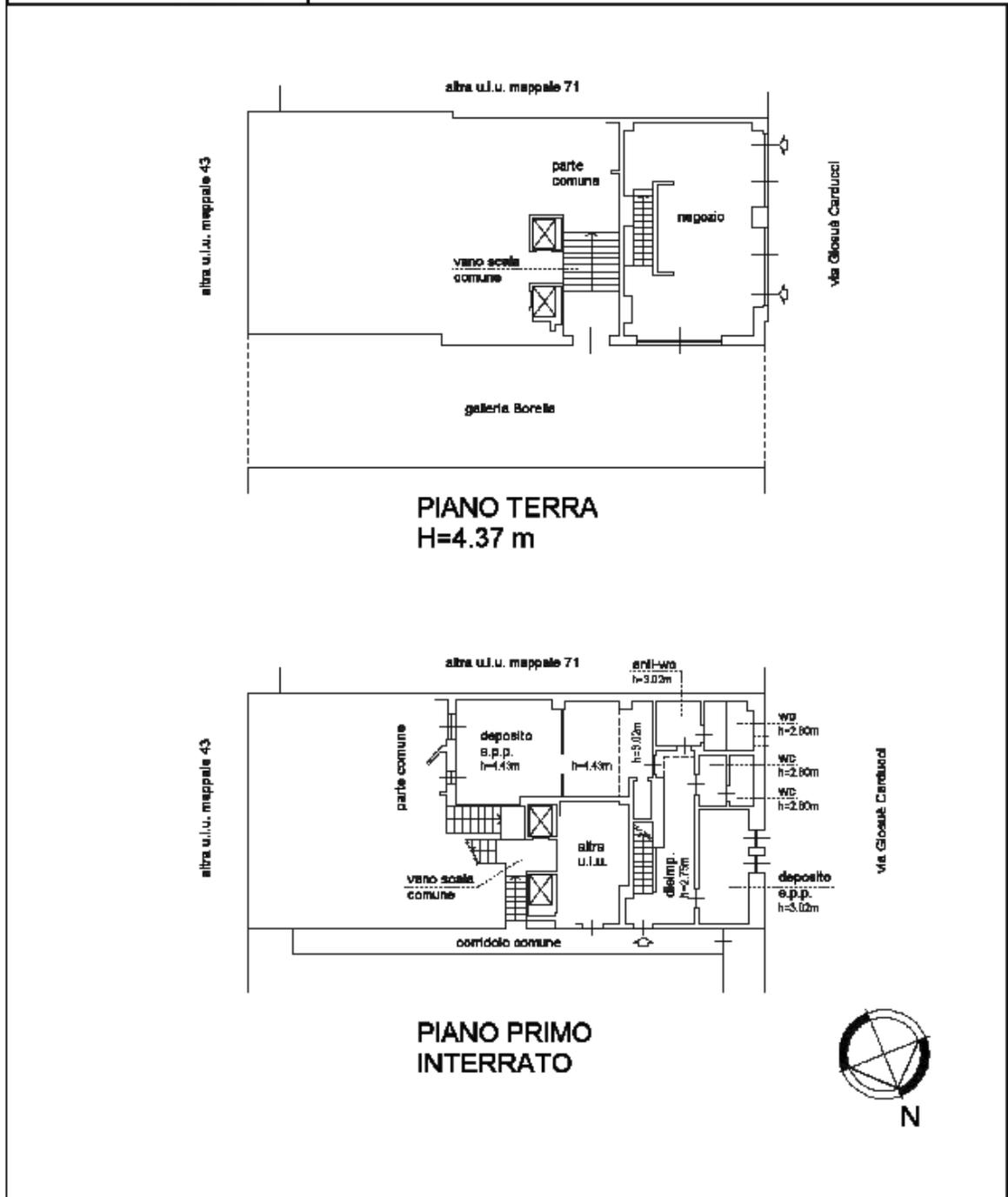
Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaterritorio.it

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Milano	
Galleria Giuseppe Borella oiv. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Villa Piero
Sezione: 386	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 70	Prov. Milano
Subalterno: 716	N. 26618

Planimetria	
Bozza n. 1	Scala 1:200

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaentrate.it



Planimetria sub 716

1.5 Consistenze

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C., le eventuali differenze tra quanto dappresso riportato e quanto proposto dalla proprietà è dunque imputabile alle differenti metodologie di calcolo adottate.

"D.P.R. 138/98 all. C. - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri Generali

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

Criteri per il Gruppo "T"¹

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

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento."

La consistenza complessiva dell'immobile in esame è stata calcolata (con la opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema Territorio Web) sulla base

¹ Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente.

Destinazione Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente Di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Sub 3				
Terra	Collegamento verticale	3,00	1,00	3,00
	Negozi	40,00	1,00	40,00
	Soppalco	11,00	0,50	5,50
Interrato	Cantina collegata	32,00	0,50	16,00
Superficie raguagliata				64,50 In c.t. 65,00
Sub 716				
Terra	Collegamento verticale	3,00	1,00	3,00
	Negozi	47,00	1,00	47,00
Interrato	Cantina collegata	80,00	0,50	40,00
Superficie raguagliata				90,00

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Analisi urbanistica

Il Consiglio comunale, in data 05/03/2019, ha adottato il Piano di Governo del Territorio (PGT) comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole, corredato del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica, della Dichiarazione di Sintesi e del Parere Motivato relativo alla compatibilità ambientale.

Il Consiglio comunale ha approvato il PGT Milano 2030 nella seduta del 14/10/2019.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio è diventato efficace con la pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva del Piano sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, avvenuta con il BURL n. 6 del 05/02/2020.

L'immobile fa parte del NAF; si richiamano di seguito le norme urbanistiche di riferimento.

Definizione

I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

All'interno dei NAF:

- a. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;
- b. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città;
- c. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano.

Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

Tav. R.03



NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - CAPO IV			
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)		Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)		Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)		Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)
	Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)		Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 19.3.b)

Art.19.

La Tav. R.03 identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 18 comma 2.

2. In particolare sono consentiti:

a. gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. b.;

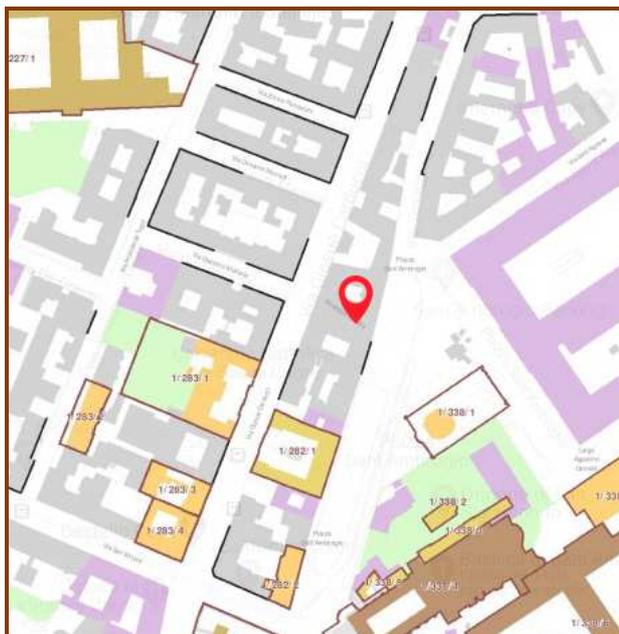
b. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;

c. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. d.;

d. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2

lett. e.. Per tali immobili, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di mt. 2,40.

R 04 Analisi NAF



Complessi edili con valore architettonico intrinseco (Art. 18.2.c)	
	Complessi edili moderni d'autore, con carattere monumentale o di emergenza
	Complessi edili moderni d'autore
	Tessuto edilizio con valore storico-testimoniale
Immobili con valore estetico-culturale-ambientale (Art. 18.2.d)	
	Immobili con valore estetico-culturale-ambientale
Immobili non ricadenti nelle precedenti categorie (Art. 18.2.e)	
	Immobili non ricadenti nelle precedenti categorie

Art. 18 Definizione

1.I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

2.La Tav. R.04 - NAF - Analisi dei valori storico-morfologici - individua:

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
- b. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;
- c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
- d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
- e. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.

2.2 Certificazioni e Collaudi

Al momento di redazione della presente relazione di stima non risultano pervenute, alla scrivente Agenzia, certificazioni di conformità degli impianti relativi all'immobile in esame, la valutazione presume la conformità alle norme vigenti.

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

2.3 Contratti di locazione

All'attualità il sub. 716 è libero mentre il sub 3 risulta locato. La proprietà non ha fornito ulteriori dettagli sul tipo di contratto in essere, si considera quindi il bene libero da vincoli locativi.

2.4 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di alcuna servitù o altro gravame, pertanto il bene sarà valutato libero da ogni servitù o peso legale.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - Stime monoparametriche;
 - Stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
 - Stime deterministiche;
 - Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;

- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.2 Scopo della stima

Il quesito estimativo riguarda la stima, a valore di mercato, di due negozi con relative pertinenze.

Lo scopo della stima pertanto è la determinazione del valore di mercato dei due negozi ai fini di un'eventuale cessione per mezzo di asta pubblica.

Per *valore di mercato* si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”.²

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Si richiama la pubblicazione “Statistiche OMI, relativa all'andamento del mercato immobiliare non residenziale (periodo di riferimento IV trimestre 2021)” redatta a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'analisi di seguito riportata si riferisce al IV trimestre 2021 in quanto i dati di riferimento al I trimestre 2022 ed all'attualità (II trimestre 2022), non sono ancora disponibili.

3.3.1 Il mercato immobiliare in Italia – Contesto di riferimento

L'evoluzione della pandemia da COVID-19, nel corso del quarto trimestre del 2021, ha segnato un netto contenimento fino a novembre 2021 per poi riacutizzarsi dal mese di dicembre. Tuttavia, i progressi delle campagne di vaccinazione hanno determinato un impatto sulle strutture sanitarie decisamente più controllato. Ciò ha consentito il proseguimento di un sentiero di generale ripartenza dell'economia europea e nazionale, con il mercato immobiliare che ha mostrato un'espansione inattesa riportando i volumi delle compravendite a livelli superiori anche rispetto agli omologhi trimestri “pre-Covid”. Nella zona euro l'EUROSTAT stima per il quarto trimestre del 2021 una crescita del PIL dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Per l'Italia, nel quarto trimestre del 2021 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 6,2% nei confronti del quarto trimestre del 2020.

² Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, dopo l'inevitabile caduta nei mesi del lockdown del 2020 e i segnali di recupero già nei primi mesi a seguire, è tornato nel 2021 su valori positivi raggiungendo un picco in luglio (1,4) e rimanendo poi, negli ultimi mesi dell'anno e all'inizio del 2022, intorno al valore 1.

3.3.2 Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale in Italia e nelle grandi città

Il settore terziario-commerciale, considerato nel suo complesso, nel quarto trimestre conferma una progressione dei volumi scambiati piuttosto regolare nell'ambito del biennio 2019-2021: il tasso di espansione del 2021 è risultato infatti pari a +20,1% nel confronto annuale e a +35% nel confronto biennale. La perturbazione delle dinamiche strutturali, con forti cali seguiti da forti recuperi, prodotta dalle drastiche misure governative messe in atto nel 2020 per contrastare la crisi pandemica, è risultata dunque per lo più confinata al confronto tendenziale dei dati nei primi due trimestri del 2020 e del 2021.

La disaggregazione territoriale non esprime divergenze significative: in tutte le macroaree si conferma la progressività dell'espansione nell'arco del biennio, pur con un tasso relativamente più accentuato nell'ultimo anno al Sud e nelle Isole.

I comuni minori confermano, sia rispetto al 2020 che rispetto al 2019, un tasso positivo sostanzialmente doppio rispetto a quello dei comuni capoluogo; in parziale controtendenza si segnalano, anche in questo caso, il Sud e le Isole, con un'espansione omogenea tra Comuni maggiori e minori, mentre nel Nord Ovest i comuni capoluogo risultano di fatto stabili (leggera espansione rispetto al 2019, leggero calo rispetto al 2020).

L'analisi si concentra sui quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4).

Nello specifico i dati relativi al segmento dei Negozi e laboratori mostrano che gran parte della crescita, in questo caso, si è concentrata nell'ultimo anno (+18,3% l'incremento rispetto al 2020, +21,4% rispetto al 2019). In termini di superficie media si è registrato un incremento sia nel confronto annuale (+4,5 m²) che in quello biennale (+2,7 m²), ad eccezione delle macroaree Centro e Sud.

I dati relativi alle grandi città mostrano tendenze non sempre in linea con quelle generali fin qui analizzate, sia per la specificità contestuale e territoriale del dato, sia per tendenze da parte dei comuni di maggiore dimensione che, come visto, non necessariamente coincidono con le dinamiche generali dei vari segmenti.

Per quanto riguarda Uffici e studi privati colpisce il consistente calo registrato, sia nel confronto annuale che in quello biennale, dai due mercati nettamente più rilevanti (Milano e Roma); nelle altre città rilevate prevale, al contrario, il segno positivo (a Palermo, Genova e Bologna in entrambe le comparazioni). Per quanto riguarda le superfici medie delle unità scambiate, si rileva una tendenza prevalente all'incremento nel 2021, dopo la tendenza di segno opposto del 2020; in alcuni casi (ad esempio Napoli) variazioni molto consistenti delle superfici scambiate dipendono dalla conclusione, nel periodo in esame, di grandi operazioni immobiliari, che alla scala comunale incidono in modo determinante sulle statistiche.

Relativamente a Negozi e laboratori si rileva in prevalenza un recupero in termini di compravendite nel 2021, pur con le due rilevanti eccezioni di Roma (-3,4%) e Milano (-5,1%), ovvero dei due mercati più consistenti; risulta invece ancora in calo la superficie media scambiata.

Nel dettaglio per la città di Milano nonostante il calo delle NTN rimane comunque una discreta dinamicità del mercato.

NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori

Grandi città	NTN IV 21	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN IV 21 m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Milano	509	-5,1%	-22,8%	59.490	-15,7%	-27,0%	116,9	-14,7	-6,8

In ultimo si è analizzata, mediante la banca dati dell'Ufficio (applicazione Sistema Integrato Territorio) la dinamica immobiliare, riferita al I semestre 2022, sia dell'intero comune di Milano che della zona OMI di riferimento B16 (meglio analizzata al paragrafo successivo), dove si rileva una sufficiente dinamicità del mercato complessivo relativamente alla destinazione commerciale.

3.3.3 Indicatori di mercato

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si rileva, per il comune di Milano Zona B16 (Centro Storico – Sant'Ambrogio, Cadorna, via Dante) nel secondo semestre 2021:

Tipologia edilizia	Stato di conservazione	Valore min. €/m ²	Valore max. €/m ²	Valore min. loc. €/m ² mese	Valore max. loc. €/m ² mese	R ₁	R ₂
Negozi	Ottimo	5500	8000	27,5	41,7	6	6,3
Negozi	Normale	4000	5500	19	26,8	5,7	5,8

✓ Rilevazione dei prezzi degli immobili (Milano e provincia) II semestre 2021, Prezzario curato da F.I.M.A.A. di Milano, ZONA Nirone – Sant'Ambrogio

Zona Nirone Sant'Ambrogio- II° semestre 2019		
Tipologia edilizia	min. €/m ²	max. €/m ²
Negozi	4.000	5.800

Note: i prezzi indicati possono essere aumentati o diminuiti fino al 30% in ragione di stato manutentivo e ubicazione.

3.3.4 Indagini dirette

Al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare della zona in esame, in considerazione delle caratteristiche dell'edificio in valutazione, si sono esaminati i prezzi di negozi desunti dagli atti notarili, stipulati nel periodo tra il 01/04/2019 ed il 30/03/2022 e depositati presso gli archivi dell'Agenzia.

Complessivamente, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto, il valore di mercato del bene in valutazione, verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach meglio descritto al successivo capitolo.

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

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

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

3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori "ordinari" di mercato e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

A tal proposito, il procedimento estimativo scelto, risulta essere quindi quello comparativo pluriparametrico.

3.4.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico del valore di mercato le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- ✓ selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

- ✓ eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
- ✓ redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- ✓ redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- ✓ redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
- ✓ verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.4.2 *Indagini dirette – Comparable*

Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, una eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Comparabile C_a



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): DVVCR172T02F839M Repertorio: 67857 / 32459
Prezzo (€):		340.000,00
Data dell'atto:		09/02/2022
Comune:		MILANO
Zona OMI:		B16
Indirizzo	Toponimo	VIA MERAUVIGLI
	Numero civico	16
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	387
	Particella	95
	Subalterno	708
Categoria		C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'immobile che ospita il comparabile è un edificio della prima metà del '900 di cinque piani fuori terra posto lungo una via con presenza di commercio al dettaglio. Si trova su via Meravigli che concentra diverse sedi di importanti società generando parecchio passaggio. Negozio ad una luce con ampio retro al piano terra. All'interrato si trovano la cantina e i servizi raggiungibili con una scala a chiocciola interna.

Comparabile C_b



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): LEIBDT53H12A893Y Repertorio: 77872 / 22083
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		29/10/2021
Comune:		MILANO
Zona OMI:		B16
Indirizzo	Toponimo	VIA SANT'AGNESE
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	386
	Particella	38
	Subalterno	1
Categoria		C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'unità si trova in un edificio risalente alla metà del '900 di sette piani fuori terra posto in una via secondaria con ridotto passaggio. Negozio ad una luce con spazio soppalcato collegato da una scala a chiocciola. Non sono presenti servizi interni.

Comparabile C_c



Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): BLLMTT84P06L750F Repertorio: 1981 / 1622	
Prezzo (€):	160.000,00	
Data dell'atto:	21/03/2022	
Comune:	MILANO	
Zona OMI:	B16	
Indirizzo	Toponimo	VIA LANZONE
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	436
	Particella	10
	Subalterno	711
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Il negozio si trova in un edificio storico di quattro piani fuori terra posto in una via secondaria rispetto ai grandi flussi catalizzati dall'università.</p> <p>L'unità, a una sola luce ha, al piano terra, un ampio locale con un piccolo retro e i servizi. La cantina all'interrato è collegata con una scala interna. La struttura storica e la conformazione rendono difficile adeguare gli impianti.</p>	

Comparabile C_d



Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): LBRLCU60P30F839P Repertorio: 58789 / 19460	
Prezzo (€):	200.000,00	
Data dell'atto:	28/10/2019	
Comune:	MILANO	
Zona OMI:	B16	
Indirizzo	Toponimo	VIA CAMMINADELLA
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	386
	Particella	201
	Subalterno	32
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Il negozio si trova in un edificio storico di tre piani fuori terra posto in una piccola strada al lato dell'ingresso secondario dell'università.</p> <p>L'unità, a una sola luce si trova sul piano terra ed è costituita da un ampio locale con un piccolo retro e i servizi.</p>	

Comparabile C_e



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		3074 / 2431
Prezzo (€):		298.000,00
Data dell'atto:		16/10/2019
Comune:		MILANO
Zona OMI:		B16
Indirizzo	Toponimo	VIA DE AMICIS
	Numero civico	28
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	386
	Particella	215
	Subalterno	1
Categoria		C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'unità si trova sulla via De Amicis in una zona dove sono in atto i lavori per la realizzazione della fermata della metropolitana M4. L'unità si trova affiancata ad altri negozi che riescono a catalizzare il passaggio di persone anche in presenza dei cantieri. L'unità, a una sola luce, è ubicata al piano terra ha un ampio locale libero da vincoli e servizi.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Negozio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	Sviluppo	metri lineari
	Scadente	0
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1
	Ottimo	2

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate:

Appetibilità commerciale: verrà considerata elevata se l'unità si trova prospiciente una via a vocazione commerciale o un luogo ad alto transito; media se in una zona di minore interesse come vie secondarie di un distretto commerciale; bassa se in zone isolate o lontane da punti di aggregazione.

Distribuzione spazi interni: verrà valutata tenendo in considerazione l'articolazione degli spazi in particolare la presenza di retro e la fruibilità degli spazi di stoccaggio.

Ingressi e vetrine: attraverso la misurazione delle planimetrie in banca dati verranno calcolate le dimensioni delle aperture su strada.

Dotazione impiantistica: vengono valutate le caratteristiche intrinseche dell'immobile che rendono più o meno agevole il posizionamento e il riammodernamento degli impianti.

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Sub 3

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)						
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce							
Date di riferimento	Fonte	Compravendita Notaio (CF): DVVCR/17202F839M Repertorio: 67857 / 32459	Compravendita Notaio (CF): LEIBDT53H12A893Y Repertorio: 77872 / 22083	Compravendita Notaio (CF): BLMNTT84P06L750F Repertorio: 1981 / 1622	Compravendita Notaio (CF): LBRLCU6P30F839P Repertorio: 58789 / 19460	Compravendita 3074 / 2431							
	Prezzo o valore assunto (€)	340.000,00	125.000,00	160.000,00	200.000,00	298.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	2°/2021	1°/2022	2°/2019	2°/2019	1°/2022						
	Comune	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO						
	Indirizzo	Toponimo	VIA MERVIGLI	VIA SANTAGNESE	VIA LANZONE	VIA CAMMINADELLA	VIA DE AMICIS	GALLERIA BORELLA					
		Numero civico	16	12	3	18	28	3					
	Catastri	Sezione	-	-	-	-	-	-					
		Foglio	387	386	436	386	386	386					
		Part.ile	95	38	10	201	215	70					
		Subalterno	708	1	711	32	1	3					
Date OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B16	B16	B16	B16	B16	B16						
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00						
		Massimo €/m ²	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00					
1°/2022	Massimo €/m ²	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00						
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ²	46,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	58,00	Superficie in m ²	65,00
	Appibilità commerciale	Elevata	Scarsa	Scarsa	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	3,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	4,50	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	3,00
	Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

Sub 716

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)						
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce							
Date di riferimento	Fonte	Compravendita Notaio (CF): DVVCR/17202F839M Repertorio: 67857 / 32459	Compravendita Notaio (CF): LEIBDT53H12A893Y Repertorio: 77872 / 22083	Compravendita Notaio (CF): BLMNTT84P06L750F Repertorio: 1981 / 1622	Compravendita Notaio (CF): LBRLCU6P30F839P Repertorio: 58789 / 19460	Compravendita 3074 / 2431							
	Prezzo o valore assunto (€)	340.000,00	125.000,00	160.000,00	200.000,00	298.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	2°/2021	1°/2022	2°/2019	2°/2019	1°/2022						
	Comune	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO						
	Indirizzo	Toponimo	VIA MERVIGLI	VIA SANTAGNESE	VIA LANZONE	VIA CAMMINADELLA	VIA DE AMICIS	GALLERIA BORELLA					
		Numero civico	16	12	3	18	28	3					
	Catastri	Sezione	-	-	-	-	-	-					
		Foglio	387	386	436	386	386	386					
		Part.ile	95	38	10	201	215	70					
		Subalterno	708	1	711	32	1	3					
Date OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B16	B16	B16	B16	B16	B16						
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00						
		Massimo €/m ²	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00					
1°/2022	Massimo €/m ²	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00						
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ²	46,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	58,00	Superficie in m ²	90,00
	Appibilità commerciale	Elevata	Scarsa	Scarsa	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	3,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	4,50	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	6,00
	Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato

locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'; valore massimo OMI + C'').

Nel caso specifico, essendo già valorizzata l'appetibilità ottima, il range ha come estremo superiore il valore massimo della quotazione definita Ottima (8.000 €/mq) e quindi un valore unitario di C'' pari ad €/mq 2.500,00 e come estremo inferiore il valore minimo della quotazione definita Normale (€/mq 4.000,00) decurtata del 33% ovvero il rapporto tra il valore massimo dell'OMI ed il valore medio delle quotazioni, e quindi un valore unitario di C' pari ad €/mq 2.680,00.

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al II semestre 2021 in quanto i dati di riferimento all'attualità (I semestre 2022) non sono ancora disponibili.

Sub 3

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		B16	B16	B16	B16	B16	B16
Prezzo rilevato (€)		340.000,00	125.000,00	160.000,00	200.000,00	298.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€m}^2$ 4.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		2°/2021		2°/2019	2°/2019	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€m}^2$ 5.500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		4.750,00		4.750,00	4.750,00	$C' (\text{€m}^2)$ (da scadente a normale) 2.680,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)		1,00		1,00	1,00	$C' (\text{€m}^2)$ (da normale a ottimo) 2.500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		4.750,00		4.750,00	4.750,00	Epoca stima: 1°/2022
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)		1,00		1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m^2 (zona ed epoca subject) 4.750,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		63	46	76	28	58	65
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		5.396,83	2.717,39	2.105,26	7.142,86	5.137,93	Prezzo min. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ min.} - C'$) 1.320,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			2.717,39		7.142,86	5.137,93	Prezzo max. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ max.} + C'$) 8.000,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			125.000,00		200.000,00	298.000,00	p'c min = € 2.105,26
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	

Sub 716

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		B16	B16	B16	B16	B16	B16
Prezzo rilevato (€)		340.000,00	125.000,00	160.000,00	200.000,00	298.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€m}^2$ 4.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		2°/2021		2°/2019	2°/2019	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€m}^2$ 5.500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		4.750,00		4.750,00	4.750,00	$C' (\text{€m}^2)$ (da scadente a normale) 2.680,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)		1,00		1,00	1,00	$C' (\text{€m}^2)$ (da normale a ottimo) 2.500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		4.750,00		4.750,00	4.750,00	Epoca stima: 1°/2022
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)		1,00		1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m^2 (zona ed epoca subject) 4.750,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		63	46	76	28	58	90
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		5.396,83	2.717,39	2.105,26	7.142,86	5.137,93	Prezzo min. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ min.} - C'$) 1.320,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			2.717,39		7.142,86	5.137,93	Prezzo max. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ max.} + C'$) 8.000,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			125.000,00		200.000,00	298.000,00	p'c min = € 2.105,26
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Iginio Ugo Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 2 63697.425/423 - fax 02 63697.687 - e-mail: upt.milano@pce.agenziaentrate.it - up_milano@pce.agenziaentrate.it

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Sub 3

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ²	46,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	58,00			Superficie in m ²	65,00
c2	Appellabilità commerciale	Elevata	2,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Media	1,00	Media	1,00			Media	1,00
c3	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	3,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	4,50	Sviluppo in ml	4,00			Sviluppo in ml	3,00
c4	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00			Normale	1,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00

Sub 716

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ²	46,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	58,00			Superficie in m ²	90,00
c2	Appellabilità commerciale	Elevata	2,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Media	1,00	Media	1,00			Media	1,00
c3	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	3,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	1,00	Sviluppo in ml	4,50	Sviluppo in ml	4,00			Sviluppo in ml	6,00
c4	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00			Normale	1,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Destinazione d'uso negozio

Il valore unitario del coefficiente Kc5, pari ad €/mq 660,00 (per tenere conto del passaggio da scadente a normale e da normale ad ottimo pari ad €/mq 330,00), è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2019, maggiorati dei costi indiretti.

Nel caso specifico i dati dei costi assunti risultano essere:

- tipologia DEI D5 – Centro commerciale - ipermercato, dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti alla ristrutturazione di un negozio ordinario pervenendo così ad €/mq 660,00 in c.t.

I restanti prezzi impliciti, c2, c3, c4, vengono desunti da indagini di mercato.

Sub 3

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	2.105,26	2.105,26	2.105,26	2.105,26	2.105,26
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	33,0%	112.200,00	41.250,00	52.800,00	66.000,00	98.340,00
c3	Ingressi e vetrine	Kc3XPci	€/ml	10,0%	34.000,00	12.500,00	16.000,00	20.000,00	29.800,00
c4	Distribuzione spazi interni	Kc4XPci	€	10,0%	34.000,00	12.500,00	16.000,00	20.000,00	29.800,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSts	€	330,00	21.450,00	21.450,00	21.450,00	21.450,00	21.450,00

Sub 716

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	2.105,26	2.105,26	2.105,26	2.105,26	2.105,26
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	33,0%	112.200,00	41.250,00	52.800,00	66.000,00	98.340,00
c3	Ingressi e vetrine	Kc3XPci	€/ml	10,0%	34.000,00	12.500,00	16.000,00	20.000,00	29.800,00
c4	Distribuzione spazi interni	Kc4XPci	€	10,0%	34.000,00	12.500,00	16.000,00	20.000,00	29.800,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSts	€	330,00	29.700,00	29.700,00	29.700,00	29.700,00	29.700,00

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E"- Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δ_{qi}).

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta_{Pi}$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Sub 3

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd			Ce		
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	2,00	4.210,53	19,00	40.000,00	-11,00	-23.157,89	37,00	77.894,74	7,00	14.736,84		
c2	Appetibilità commerciale	-1,00	-112.200,00	1,00	41.250,00	1,00	52.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Ingressi e vetrine	0,00	0,00	2,00	25.000,00	2,00	32.000,00	-1,50	-30.000,00	-1,00	-29.800,00		
c4	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	1,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.800,00		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	21.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-107.989,47		118.750,00		83.092,11		47.894,74		-44.863,16		
	P_c		340.000,00		125.000,00		160.000,00		200.000,00		298.000,00		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		232.010,53		243.750,00		243.092,11		247.894,74		253.136,84		
1° SINTESI	P_c corretto		3.569,39		3.750,00		3.739,88		3.813,77		3.894,41		
	$\Delta_{medio}\%$		-4,90%		-0,09%		-0,36%		1,61%		3,75%		
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		
												prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	3.753,49
												% di scostamento accettato	10%
												Valore 1° sintesi (€)	243.976,85

Sub 716

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd			Ce		
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	27,00	56.842,11	44,00	92.631,58	14,00	29.473,68	62,00	130.526,32	32,00	67.368,42		
c2	Appetibilità commerciale	-1,00	-112.200,00	1,00	41.250,00	1,00	52.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Ingressi e vetrine	3,00	102.000,00	5,00	62.500,00	5,00	80.000,00	1,50	30.000,00	2,00	59.600,00		
c4	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	1,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-29.800,00		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	29.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		46.642,11		208.881,58		191.973,68		160.526,32		97.168,42		
	P_c		340.000,00		125.000,00		160.000,00		200.000,00		298.000,00		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		386.642,11		333.881,58		351.973,68		360.526,32		395.168,42		
1° SINTESI	P_c corretto		4.296,02		3.709,80		3.910,82		4.005,85		4.390,76		
	$\Delta_{medio}\%$		5,74%		-8,69%		-3,74%		-1,40%		8,08%		
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		
												prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	4.062,65
												% di scostamento accettato	10%
												Valore 1° sintesi (€)	365.638,50

3.5 Valore di mercato

A soluzione dei quesiti posti e a valle dei processi estimativi svolti nella presente relazione, che qui si richiamano, si determina per il **Sub 3**:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per eccesso, risulta essere pari a euro **244.000,00**

Per il **Sub 716**:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per eccesso, risulta essere pari a euro **366.000,00**

CONCLUSIONI

L'ATS Milano ha manifestato alla scrivente Agenzia, con nota protocollo n. 16654/2019 del 13 giugno 2019, la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima, a valore di mercato, di due negozi in Galleria Borella 3.

Il quesito estimativo e quindi lo scopo della stima, è la determinazione del valore di mercato, di due negozi.

La determinazione del valore di mercato è finalizzato ad una possibile cessione del compendio tramite asta.

Identificazione catastale delle unità immobiliari ubicate in Milano:

Foglio 386 mappale 70 subalterno 3

Foglio 386 mappale 70 subalterno 716

In considerazione dello scopo della stima, della tipologia delle unità immobiliari in esame e dalla dinamicità di mercato riscontrata a seguito delle opportune indagini svolte, è stata eseguita una stima a valore di mercato basata su una comparazione di tipo pluriparametrica attraverso un procedimento derivato dal *Market Comparison Approach*.

In merito alla presente valutazione, si segnala che:

- ❖ Il computo delle superfici per *comparable* e *subject* è stato eseguito sulla base delle schede catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia. Non sono state eseguite misurazioni a campione di verifica;
- ❖ Il compendio in esame è stato valutato a libero, non gravato da pesi e gravami legali e nello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato in data 21 ottobre 2020. Per quanto riguarda il locale al momento occupato, non è stato possibile valutare il canone in essere, si presuppone quindi che il contratto esistente non incida sul valore di mercato dell'unità. Non è stata compiuta ricerca ulteriore di eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro rispetto alla documentazione fornita, anche nel presupposto che non vi siano vizi occulti;
- ❖ Non è stata presa visione di copie autorizzative relative a concessioni edilizie, varianti, nonché certificazioni dei VV. FF, dell'ASL, ecc. La Scrivente non assume alcuna responsabilità in merito a tali autorizzazioni, acquisendo la documentazione trasmessa e considerando i lavori eseguiti come perfettamente regolari. Non sono state svolte verifiche indipendenti, o controlli di altro tipo, sui dati e sulle informazioni ottenute. Pertanto, non si esprimono opinioni o giudizi sulla loro accuratezza, correttezza o completezza.

Alla luce delle premesse e dei limiti indicati in relazione, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso all'attualità possa configurarsi in **610.000,00** di cui:

–€ **244.000,00** il valore di mercato del sub 3

–€ **366.000,00** il valore di mercato del sub 716

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

IL CAPO AREA
Giuseppina Vigna
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
Gianluca Salamone
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente