

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE

Proprietà	 Comune di Desio	
Immobile in	DESIO	Via G. Amendola 5



Il tecnico incaricato
Arch. Antonio Ferrari



Torre Boldone, li 03/08/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Committente

**COMUNE DI DESIO (MB)
Servizio Patrimonio**

Valutatore

Architetto Antonio Giambattista Ferrari
Via Leonardo da Vinci 7, 24020 Torre Boldone (BG)
Tel. 035 4175462, e-mail: info@architettoferrari.it
Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014

- Iscriz. Ordine Architetti
P.P.C. di Bergamo al n°
1279

Il valutatore dichiara di essere in possesso dei seguenti requisiti:
- di essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 1279;
- di svolgere attività professionale nel campo dell'architettura/ingegneria e in materie attinenti alla valutazione degli immobili;
- di possedere le certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili,
- di avere esperienza nella valutazione degli immobili di almeno tre anni precedenti all'attribuzione dell'incarico;
- di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi con i soggetti coinvolti nel presente Rapporto di Valutazione
- di agire nel rispetto dei principi estimativi di cui agli International Valuation Standard (IVS)
- di essere titolare di adeguata assicurazione professionale

Certificazione UNI
11558:2014 n. **B01-288**
rilasciata da



Oggetto di stima

**Casa unifamiliare e pertinenze (ripostiglio e giardino) in
Comune di Desio (MB), Via Amendola 5**

Scopo della
valutazione

L'Amministrazione Comunale di DESIO (MB), con Determinazione Dirigenziale n. 926 del 07/12/2022 a firma del Dirigente dell'Area Lavori Pubblici Arch. Floriana Petracco, ha conferito incarico al sottoscritto Arch. Antonio Giambattista Ferrari con studio in Torre Boldone (Bg), Via Leonardo da Vinci n. 7, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1279, di redigere perizia estimativa asseverata riguardante la determinazione del valore di mercato di nr. 14 beni immobili per i quali intende avviare la procedura di alienazione in quanto inseriti nel Piano delle Alienazioni del triennio 2023-25.

Con il presente elaborato si procede alla definizione di quanto sopra secondo le metodologie di seguito specificate.

INDICE

Sezione 1	Identificazione delle unità immobiliari
1.1	Localizzazione geografica
1.2	Identificazione catastale
1.3	Conformità catastale
1.4	Regolarità urbanistica – edilizia
1.5	Descrizione del bene
Sezione 2	Inquadramento normativo
2.1	Inquadramento urbanistico
Sezione 3	Calcolo delle consistenze
3.1	Superfici commerciali
Sezione 4	Scelta del metodo di stima
4.1	Definizioni
Sezione 5	Caratteristiche delle unità di stima
5.1	Analisi del segmento di mercato
5.2	Dati di comparazione – Pubblicazioni di settore
5.3	Dati di comparazione – Atti di compravendita
5.4	Annunci di vendita
5.5	Market Comparison Approach
5.6	Comparazione valori unitari
5.7	Valori commerciali
Sezione 6	Conclusioni
6.1	Limiti e assunzioni

SEZIONE 1

IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1.1 LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

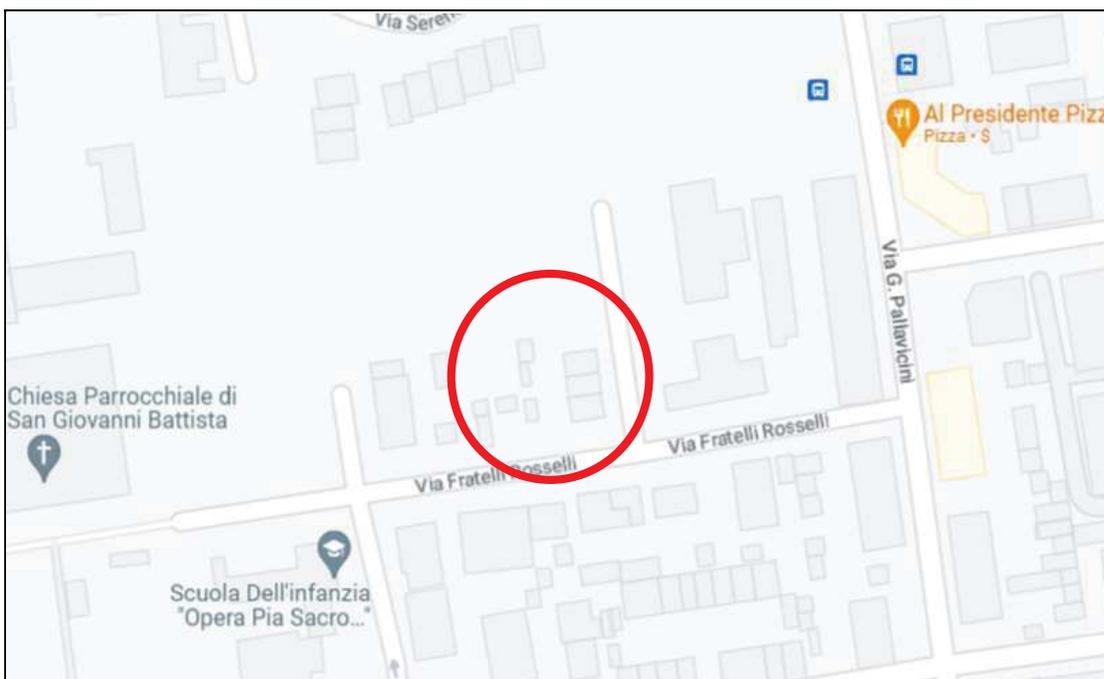
Ubicazione

Comune:	DESIO	Provincia:	Mb
Indirizzo:	Via Amendola	N. civico:	5

Ortofoto



Stradario



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Estratto di
 mappa



Intestazione

Dati anagrafici intestatario	Quota	Diritti
COMUNE DI DESIO, c.f. 00834770158	1 / 1	proprietà

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	356		A/7	3	5,5 v.	€ 539,70
	352					
	69	703				
	67	701				

1.3 CONFORMITA' CATASTALE

Conformità
 catastale

Le planimetrie catastali fornite sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevato in sito in fase di sopralluogo

1.4 REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Conformità edilizia

Quanto in oggetto è stato edificato nel 1954 dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P. - Piano Rurale), come desunto da documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desio. Negli archivi comunali non sono però state reperite copie di provvedimenti autorizzativi. Trattandosi di fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, una sua eventuale compravendita può essere effettuata senza la citazione del titolo autorizzativo originario.

1.5 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione

Quanto in oggetto è costituito da un'unità immobiliare posta in Comune di Desio, in Via G. Amendola n. 5.

Comparto di Via Amendola n. 5

Unità immobiliare tipologicamente classificabile come "casa a schiera", posta in zona semicentrale del Comune in ambito residenziale. L'alloggio, posto in fabbricato di remota costruzione, è attualmente classificato a servizio abitativo pubblico, ma non più utilizzabile, e destinato all'alienazione come bene a libero mercato, previa dichiarazione di decadenza del vincolo di destinazione a servizio abitativo.

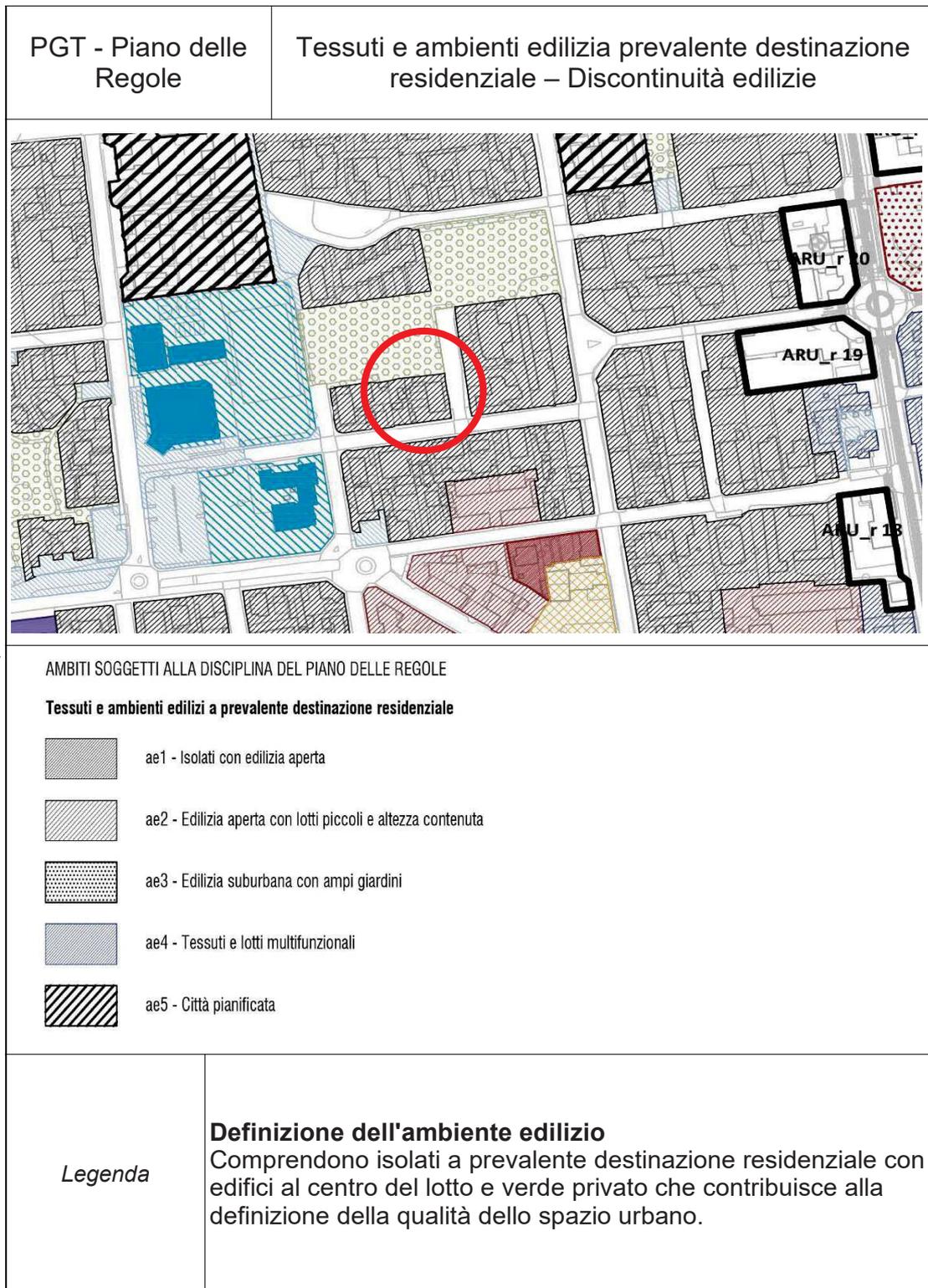
L'alloggio, distribuito su due livelli di piano, si compone di un piano terreno occupato da ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio sottoscala e veranda, e di un piano primo, collegato con scala interna, occupato da un disimpegno che articola due camere ed un bagno. Il tutto è completato da un'area esterna destinata a giardino, in cui è presente un piccolo corpo di fabbrica accessorio.

Condizioni di uso e manutenzione

L'alloggio di Via Amendola si presenta in pessime condizioni di manutenzione, data la vetustà e l'obsolescenza delle finiture, la mancanza dell'impianto di riscaldamento e l'insufficienza funzionale della distribuzione interna e degli impianti primari. Per dotare l'alloggio di standard abitativi minimi, si rende necessario un profondo intervento di ristrutturazione che punti a razionalizzare gli spazi e sostituire tutte le finiture quali serramenti perimetrali, porte interne, pavimenti, nonché realizzare e/o normalizzare tutte le dotazioni impiantistiche minime (riscaldamento, impianto idrico sanitario ed elettrico).

SEZIONE 2 **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO



**COMPARTO DI
 VIA AMENDOLA
 n. 5**

SEZIONE 3	CALCOLO DELLE CONSISTENZE
------------------	----------------------------------

3.1 SUPERFICI COMMERCIALI

Tipo e criterio di misurazione delle superfici	<i>Elaborato grafico utilizzato</i>	Elaborati grafici
	<i>Tipo di misurazione delle superfici</i>	SEL-Superficie Esterna Lorda

Commerciabilità	Grado di commerciabilità delle unità allo stato attuale	Basso
------------------------	---	-------

				Abitazione	Balconi/ Terrazzi	Cantine / Ripostigli	Autorimesse	Giardini	Magazzino/ Deposito	Sottotetto	Solaio	
Dati catast.			PIANO	Rapporti mercantili								MQ Sup.comm. ragguagliata
F.	Part.	Sub.		100%	30%	25%	50%	10%	60%	70%	40%	
Consistenze	356		0	85	0	12	0	260	0	0	0	114,00
	352											
	69	703										
	67	701										
TOTALI				85	0	12	0	260	0	0	0	114,00

SEZIONE 4

SCELTA DEL METODO DI STIMA

4.1 DEFINIZIONI

Scopo della valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è finalizzato alla determinazione del valore commerciale allo stato attuale delle unità immobiliari definite al paragrafo 1.2.
A tal fine si utilizzeranno i dati dimensionali desunti dalla documentazione fornita e verificati in fase di sopralluogo, tenendo altresì conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle diverse unità, quali la localizzazione, lo stato di manutenzione, il grado delle finiture ed il livello di piano.

Valore di Mercato

Il **Valore di MERCATO** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Allo stato attuale

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

E' un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

I dati di comparazione verranno selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili, quali:

a) dati rilevati da pubblicazioni di settore, database pubblici e privati (n.b.: poiché i dati OMI si riferiscono ad "abitazioni civili", per risultare più congrui con la classificazione "abitazioni di tipo economico" verranno decurtati nella misura del 20%).

b) atti di compravendita, reperiti dal database dell'Agenzia delle Entrate

c) annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia od ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse e circa la percentuale di sconto medio generalmente rilevabile per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato

SEZIONE 5

CARATTERISTICHE DELLE UNITA' DI STIMA

5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Comune:		Provincia:	
	Zona:	Semicentrale	Foglio map.	

Segmentazione	Tipo di contratto	Compravendita	NOTE
	Livello degli scambi	Alto	
	Destinazione primaria	Residenziale	
	Tipologia immobiliare	Fabbricato	
		Unità indipendente	
		Da ristrutturare	
	Tipologia edilizia primaria	Casa unifamiliare	
	Dimensioni	Medie	
	Livello di prezzo al mq	€ 800,00	
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	
Fase del mercato immobiliare	Recupero		

Indici di mercato	Prezzo medio del terreno edificabile (€/mq.)	€ 125,00
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	1%
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	0%
	Costo nuovo servizio igienico	€ 9.000,00
	Costo di ricostruzione a nuovo (€/mq)	€ 1.500,00

5.2 DATI DI COMPARAZIONE – PUBBLICAZIONI DI SETTORE

Dati	Valori medi Osservatorio Mercato Immobiliare		€/mq	min	max	
	Tipologia:	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	1.040,00	1.280,00		
	Stato cons.:	NORMALE				
	Valori medi Borsinoimmobiliare.it		€/mq	min	max	
	Tipologia:	ABITAZ. IN STABILI DI SECONDA FASCIA	961,00	1.142,00		
	Valori medi Requot.it		€/mq	min	max	
	Tipologia:	RESIDENZIALE	1.062,00	1.226,00		
	Valore medio desunto da pubblicazioni di settore			€/mq	1.118,50	

5.3 ATTI DI COMPRAVENDITA

Nota

Al fine di reperire dati documentati relativi a compravendite recenti di beni simili o assimilabili a quelli in oggetto, si è proceduto ad effettuare una ricerca relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari a destinazione residenziale ed eventuali pertinenze sul portale dell'Agenzia delle Entrate, per mezzo del servizio "OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati", che riporta i prezzi di compravendita dichiarati in atto di tutte le transazioni immobiliari registrate.

Trattandosi di dati parzialmente georeferenziati ma privi della definizione delle caratteristiche intrinseche dei beni compravenduti, si è effettuata una selezione degli atti reperiti in funzione della consistenza dei beni e della congruità dei prezzi con quanto rilevato attraverso l'indagine di mercato relativa ai valori di alloggi in vendita; sulla base di tali valori si definisce pertanto un prezzo medio, ipotizzando uno stato manutentivo normale. L'attendibilità dei dati rilevati dagli atti, che dovrebbe risultare pressochè certa, potrebbe però essere in alcuni casi compromessa da dichiarazioni in atto non corrispondenti all'effettivo corrispettivo versato, essendo ancora piuttosto diffusa la pratica di sottostimare gli importi dichiarati al fine di eludere in parte l'imposizione fiscale sulle compravendite.

Altri motivi di inattendibilità dei corrispettivi dichiarati, possono derivare da compravendite effettuate in assenza di una o più caratteristiche tipiche del libero mercato, quali l'indipendenza delle parti interessate, la presenza di eventuali interessi comuni o di costrizioni che contribuiscono a definire prezzi di compravendita fittizi e/o forzosi.

Atti di compravendita

	Atto 1	Atto 2	Atto 3	Atto 4
Ubicazione	Desio Via Garibaldi	Desio Via Garibaldi	Desio Via Garibaldi	Desio Via Garibaldi
Caratteristiche	Appartamento cantina e box	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Sup. mq.	84	43	132	108
Prezzo dichiarato €	95.000,00	35.000,00	125.000,00	158.000,00
Prezzo unit. €/mq	1.130,95	813,95	946,97	1.462,96
Valore medio desunto da atti di compravendita			€/mq	1.088,71

5.4 ANNUNCI DI VENDITA

Nota

Sul territorio comunale di Desio, dall'analisi dei portali dedicati alle compravendite immobiliari, si desume una notevole dinamicità del mercato, con numerose unità immobiliari poste in vendita, equamente distribuite sia in zona centrale che nella fascia perimetrale del territorio comunale. Al fine di determinare un valore medio attribuibile alle unità oggetto di stima, attraverso la comparazione con i prezzi richiesti per la cessione di unità immobiliari simili o assimilabili ad esse, si procede ad una stima per comparazione attraverso il metodo del MCA (Market Comparison Approach), che consiste in un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Ai prezzi richiesti, al fine di simulare la conclusione di una normale trattativa, si applicherà un deprezzamento pari al 10%, pari allo sconto medio rilevato sul mercato immobiliare della zona.

Comparabile 1

 **Appartamento in villa via mascagni 68, Desio**
Desio • Via mascagni

€ 100.000

4 locali | 119 m² superficie | 1 bagno



Comparabile 2

 **Villa unifamiliare via Antonio De Luca, Desio**
Desio • VIA ANTONIO DE LUCA

€ 215.000

4 locali | 250 m² superficie | 3 bagni



Comparabile 3

 **Terratetto unifamiliare via Fratelli Cervi 59, Desio**
Desio • Via Fratelli Cervi

€ 150.000

5+ locali | 200 m² superficie | 2 bagni



5.5 MARKET COMPARISON APPROACH

Procedimento estimativo

Descrizione	<p>Il <u>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</u> (<i>Market Comparison Approach-MCA</i>) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.</p>
-------------	---

Tabella dei dati

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile da valutare
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo/repertorio		Tecnocasa	Sapi Immobiliare	Tempocasa Desio	
Comune		Desio	Desio	Desio	
Indirizzo		Via Mascagni 68	Via A. De Luca	Via F.lli Cervi 59	Via Garibaldi 101
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Casa unifamiliare	Casa unifamiliare	Casa unifamiliare	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile		Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Prezzo richiesto	€	100.000	215.000	150.000	
Margine di trattativa		-10%	-10%	-10%	
Prezzo di mercato	€	90.000	193.500	135.000	
Data	mesi	0	0	0	0
Abitazione	mq.	60,00	120,00	180,00	85
Balconi/ Terrazzi	mq.	6		12	
Cantine / Ripostigli	mq.		130	80	12
Autorimesse	mq.				
Giardini	mq.		600		260
Magazzino/Deposito	mq.				
Sottotetto	mq.	70			
Solaio	mq.				
Livello di piano	n.	1	0	0	0
Nr. servizi igienici	n.	1	1	1	1
Manutenzione edificio	grado	6	6	4	5
Manutenzione unità	grado	6	6	4	4
Superficie commerciale (mq.)		110,80	212,50	203,60	114,00

**Tabella dei
prezzi marginali**

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	prezzo marginale di riferimento
Prezzo di mercato	€	90.000	193.500	135.000	
Data	€	0,00	0,00	0,00	
Abitazione	€	812,27	972,91	742,57	742,57
Balconi/ Terrazzi	€	222,77	222,77	222,77	222,77
Cantine / Ripostigli	€	185,64	185,64	185,64	185,64
Autorimesse	€	371,29	371,29	371,29	371,29
Giardini	€	125,00	125,00	125,00	125,00
Magazzino/Deposito	€	445,54	445,54	445,54	445,54
Sottotetto	€	519,80	519,80	519,80	519,80
Solaio	€	297,03	297,03	297,03	297,03
Livello di piano	€	891,09	1.935,00	1.350,00	
Servizio igienico	€	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Manutenzione edificio	€	700,00	700,00	700,00	700,00
Manutenzione unità	€	10.200,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00

**Tabella di
valutazione**

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	
Prezzo di mercato	€	90.000,00	193.500,00	135.000,00	
Data	€	0,00	0,00	0,00	
Abitazione	€	18.564,36	-25.990,10	-70.544,55	
Balconi/ Terrazzi	€	-1.336,63	0,00	-2.673,27	
Cantine / Ripostigli	€	2.227,72	-21.905,94	-12.623,76	
Autorimesse	€	0,00	0,00	0,00	
Giardini	€	32.500,00	-42.500,00	32.500,00	
Magazzino/Deposito	€	0,00	0,00	0,00	
Sottotetto	€	-36.386,14	0,00	0,00	
Solaio	€	0,00	0,00	0,00	
Livello di piano	€	-891,09	0,00	0,00	
Servizio igienico	€	0,00	0,00	0,00	
Manutenzione edificio	€	-700,00	-700,00	700,00	
Manutenzione unità	€	-20.400,00	-20.400,00	0,00	

PREZZI CORRETTI

€	83.578,22	82.003,96	82.358,42
ponderazione	100%	33%	33%
divergenza percentuale	%	1,92%	
MEDIA DEI PREZZI PONDERATI	€	82.646,58	
Eventuale coefficiente correttivo K		1,00	
VALORE UNITA' COMPARATA	€	83.000,00	

Verifica di attinenza al segmento di mercato

Val. unit. segmento	Valore unit. Subject	Divergenza	Note
€ 800,00	€ 728,07	-8,99%	

5.6 COMPARAZIONE VALORI UNITARI

Criterio di valutazione

Si riassumono di seguito i valori unitari per alloggi di tipo economico desunti da:
 a) dati rilevati da pubblicazioni di settore, database pubblici e privati
 b) atti di compravendita, reperiti dal database dell'Agenzia delle Entrate
 c) annunci pubblicitari
 Data la sostanziale omogeneità dei valori come sopra definiti, si procede a stabilire un valore commerciale unitario medio, che sarà utilizzato per il calcolo del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso anche l'uso di coefficienti correttivi relativi a stato di manutenzione e livello di piano.

Valori unitari a lavori finiti

Valore unitario medio desunto da pubblicazioni di settore	€/mq	1.118,50
Valore unitario medio desunto da atti di compravendita	€/mq	1.088,71
Valore unitario medio desunto da annunci di vendita	€/mq	728,07
Valore unitario medio arrotondato	€/mq	900,00

5.7 VALORI COMMERCIALI

Unità	Prezzo base	K1 (coeff. manutenz.)	K2 (coeff. Piano)	Prezzo corretto	Superf. Commerc.	Valore complessivo
Part. 356 e graff.	900,00	0,7	1	630,00	114,00	71.820,00
Totale complessivo						71.820,00

SEZIONE 6

CONCLUSIONI

6.1 LIMITI E ASSUNZIONI

**Limiti ed
assunzioni**

Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione cartacea fornita con verifica in sito delle principali direttrici. Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere.

Non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute. I dati di comparazione sono stati selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili (annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia ed ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse ed ottenendo informazioni circa la percentuale di sconto medio, generalmente rilevabile, per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato).

Il valore espresso è riferito al solo bene immobile, con esclusione dell'arredo, degli accessori di carattere personale e di tutti i beni mobili.

La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, nonché all'ordinario mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene rilevate e della corrispondenza al progetto.

Torre Boldone (BG), il 26 maggio 2023



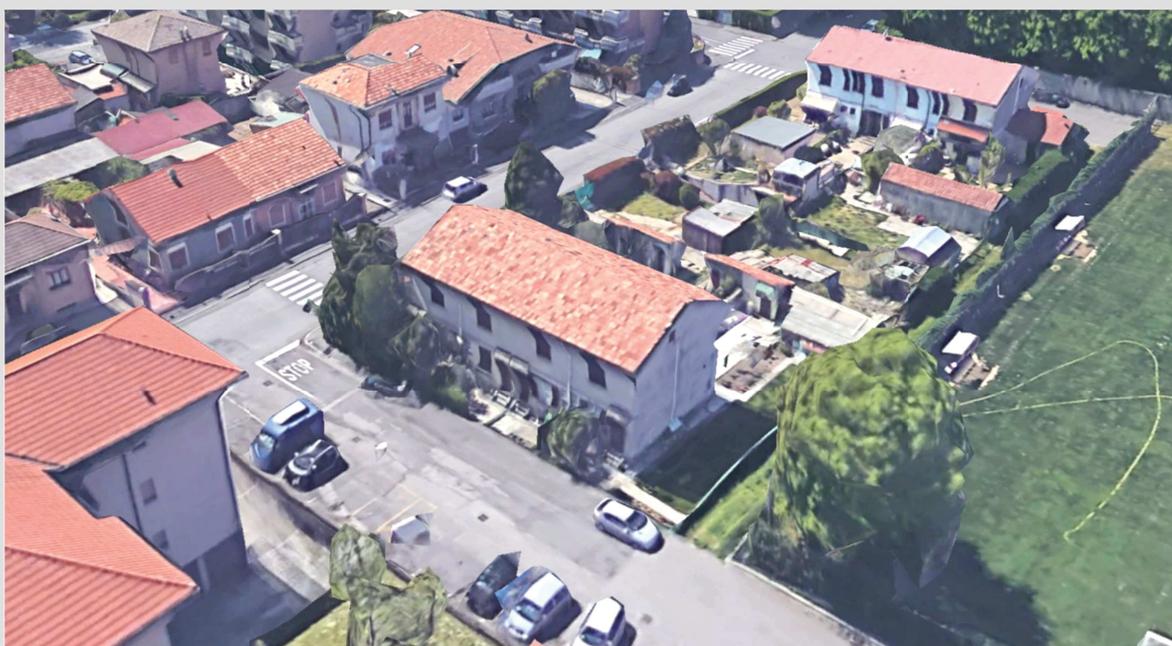
Il valutatore:

timbro e firma

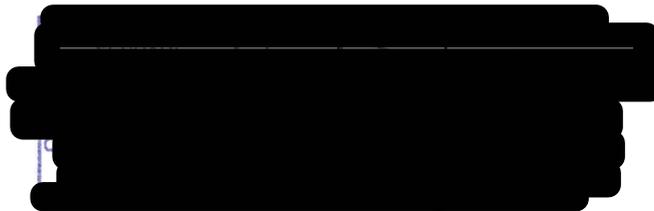
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

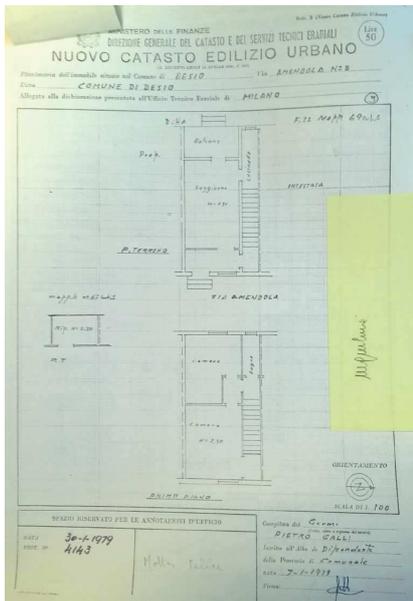
Proprietà	 Comune di Desio	
Immobile in	DESIO	Via G. Amendola 5



Il tecnico incaricato
Arch. Antonio Ferrari



Torre Boldone, li 03/08/2023



5. Rilievo Stato di Fatto

