

Ns. 7897 prot. n. del 13/03/2019

Relazione di stima del valore venale di un parcheggio sito nel comune di Lissone in via Maria Teresa di Calcutta

Identificazione catastale: Comune di Lissone – Catasto Fabbricati: Foglio 1
particella 499 sub 2

INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	2
1 Descrizione generale del bene.....	2
1.1 Notizie di carattere generale.....	2
1.2 Caratteristiche del compendio in valutazione.....	4
1.3 Utilizzo attuale.....	4
1.4 Identificazione catastale.....	6
1.5 Consistenza.....	9
PARTE SECONDA.....	10
2 Descrizione tecnico-legale del bene	10
2.1 Quadro normativo vigente.....	10
2.2 Quadro normativo vigente.....	10
2.3 Applicazione di norme cogenti.....	10
2.4 Descrizione urbanistica	10
2.4.1 Generalità.....	10
2.5 Certificazioni di conformità	12
2.6 Contratti di locazione.....	12
2.7 Provenienza.....	12
2.8 Servitù e diritti reali	12
PARTE TERZA.....	13
3 Processo di valutazione.....	13
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	13
3.2 Individuazione dello scopo della stima	14
3.3 Andamento del mercato immobiliare.....	15
3.3.1 Analisi generale del mercato in Italia.....	15
3.3.2 Individuazione del bene in zona OMI D1 nel comune di Lissone	16
3.4 Analisi di mercato immobiliare	17
✓ Indagini di mercato in loco.....	18
3.5 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento.....	18
3.5.1 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach.....	18
Conclusioni	26

PREMESSA

Il Comune di Lissone con nota del 13 febbraio 2019 prot. n°8083, richiedeva la valutazione di un parcheggio in via Maria Teresa di Calcutta nel comune di Lissone identificato al catasto fabbricati del Comune di Lissone al foglio 1 particella 499 sub 2.

In data 4 dicembre 2018 al prot. n°37376 veniva stipulato un Protocollo **d'Intesa tra l'Agenzia delle Entrate** ed il Comune di Lissone per la fornitura del servizio di valutazione richiesto.

Successivamente, in data 8 marzo 2019, il Committente inoltrava a questo Ufficio ulteriore documentazione riguardante la Determinazione della posizione organizzativa n.212 del 05/03/2019, il Certificato di destinazione urbanistica, lo **stralcio dell'estratto di mappa catastale**, lo stralcio del P.G.T. vigente, lo stralcio del P.T.C.P. della Provincia di Monza Brianza con copia degli articoli dei relativi vincoli.

Inoltre in seguito trasmetteva in copia:

- in data 29 marzo 2019, la Relazione tecnica **dell'arch. Nicola di Troia**, il tecnico incaricato dalla società BNP Paribas Estate del 05/06/2017

- in data 13 maggio 2019 la convenzione per la concessione di diritto di superficie, il contratto di locazione di parcheggio e parte della relazione di stima datata 27/01/2019 del funzionario tecnico comunale arch. Fabrizio Viganò.

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del bene, di proprietà del Comune di Lissone, al fine di una possibile futura alienazione alla società Cromwell Property Group, **l'immobile è divenuto di piena proprietà del Comune di Lissone a seguito dell'estinzione del diritto di superficie.**

La valutazione verrà effettuata con riferimento allo stato di fatto ed allo scopo per la quale la stessa è stata richiesta. Sin da ora si fa diniego di ogni altro uso.

In data 29 maggio 2019 un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un **rappresentante dell'Amministrazione richiedente**, effettuava il sopralluogo interno ed esterno del cespite oggetto di stima.

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

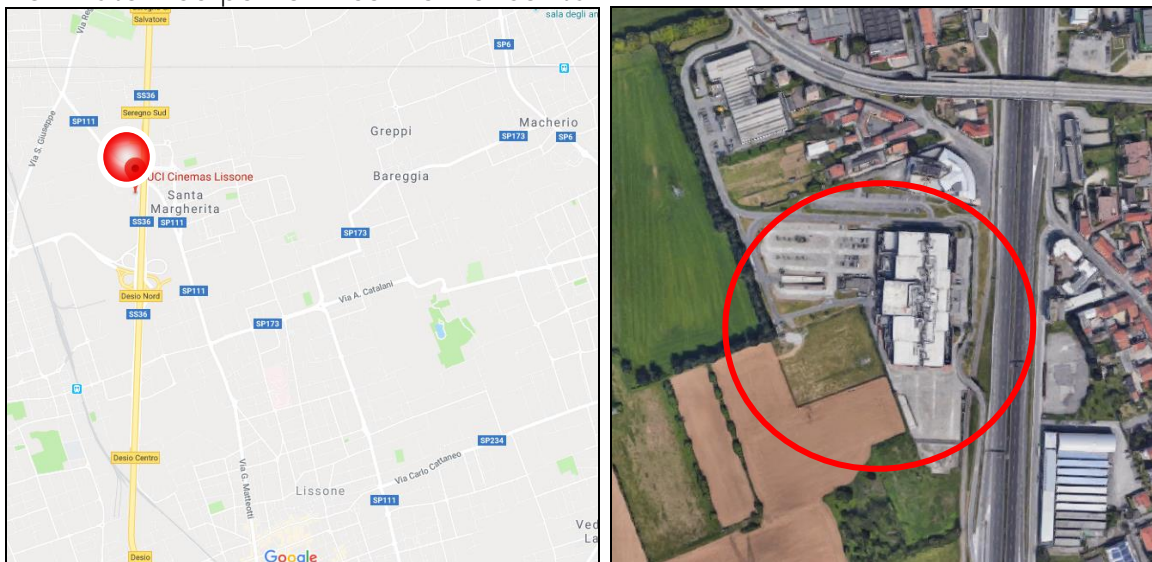
1.1 Notizie di carattere generale

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è sito in via Maria Teresa di Calcutta nel comune di Lissone in zona eccentrica nord del territorio municipale.

Lissone è posta tra i seguenti paesi confinanti (da Nord in senso orario): Seregno, Albate, Sovico, Macherio, Biassono, Vedano al Lambro, Monza, Muggiò, Desio. Sul territorio comunale sono presenti due frazioni: Santa Margherita e Bareggia.

La città negli ultimi trent'anni ha assunto tratti propri di una disorganica urbanizzazione diffusa e di una periferia generica, difatti il territorio mostra un edificato eterogeneo caratterizzato dall'esistenza di tessuti di differente composizione e destinazione d'uso oltre dalla presenza di importanti assi

viabilistici di interesse locale e sovralocale. I collegamenti stradali vengono assicurati dalla strada statale n. 527 Bustese sita a soli 2 km dall'abitato e dalla strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga ubicata a sud/ovest del territorio. Lissone non dispone di una rete di trasporto pubblico urbano su gomma e gli autobus che transitano sul territorio lissonese rientrano in una rete di trasporti interurbana gestita in prevalenza da Autoguidovie S.p.A. da ASF Autolinee per la linea Monza-Cantù.



Fonte: Google maps (rilievo anno 2018)

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria Milano-Como, con la Fermata Lissone-Muggiò, delle linee del Servizio Ferroviario Regionale S9 Saronno-Albairate e S11P. Garibaldi - Chiasso gestito da Trenord.

Assume un ruolo attivo nei rapporti con i comuni vicini, grazie alla sua forte industrializzazione, che consente un notevole assorbimento di manodopera, alle sue attività commerciali e alla presenza dei servizi e degli istituti d'istruzione secondaria di secondo grado.

La zona in cui è ubicato il bene in argomento è posta nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Desio.



Fonte: Google Satellite 3D 2018

1.2 Caratteristiche del compendio in valutazione.

Il cespite in oggetto è un parcheggio pubblico interrato di mq 4.000 composto da n.120 posti auto e quota parte degli spazi comuni, come indicato nella richiesta di valutazione datata 13/02/2019 prot.n°8083, sito in via Maria Teresa di Calcutta e **ricadente all'interno di un più vasto parcheggio interrato a servizio del Centro Commerciale Valacinemas (UCI cinema Lissone)** di proprietà della società Cromwell Property Group.

Il compendio è sito nel contesto urbano eccentrico nord del territorio di Lissone, in prossimità del confine con Desio, nella frazione denominata Santa Margherita.

Più precisamente si trova nel settore comunale esterno posto a ovest della Strada Statale 36 del Lago di Como e dello Spluga caratterizzato dalla presenza di edifici con tipologia produttiva/artigianale e commerciale, oltre che dalla presenza, ad ovest del comparto, di aree destinate ad agricoltura.

Il Centro Commerciale Valacinemas è così distribuito:

- piano interrato: parcheggio privato e pubblico;
- piano terra: strutture commerciali di media vendita, ristoranti e spazi per attività ludiche, disimpegni e servizi;
- piano primo: sale di proiezione del multisala UCI cinema;
- area esterna: parcheggio.

L'accessibilità al parcheggio interrato avviene da via Maria Teresa di Calcutta **tramite una rampa posta all'interno del parcheggio a raso, invece l'uscita**, sempre mediante rampa, si trova a Sud del complesso commerciale.

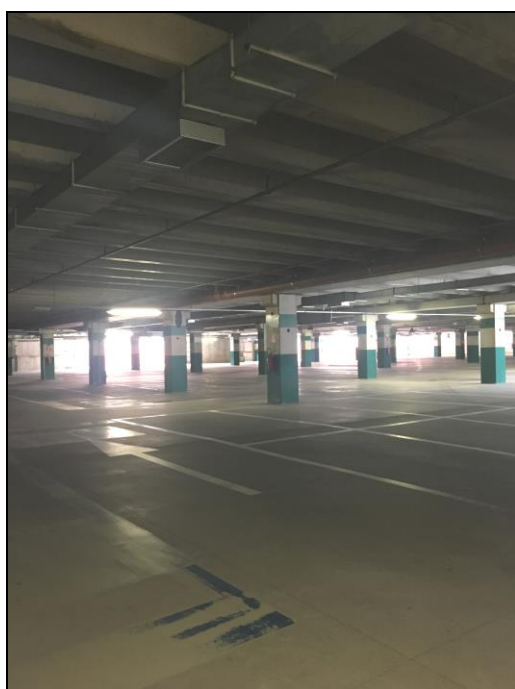
A livello impiantistico al piano interrato sono presenti gli impianti di **spegnimento (sprinkler) dell'autorimessa**, i sistemi di raccolta degli scarichi, gli impianti elettrici e quelli meccanici (idrico-sanitari e condizionamento/riscaldamento) e quelli di telefonia. I suddetti impianti visibili a soffitto in parte sono a servizio del parcheggio (illuminazione, sistema rilevazione incendi, sistemi di spegnimento) mentre altri sono dedicati esclusivamente al funzionamento del CC Valacinemas.

All'interno del parcheggio interrato si trovano i locali tecnici quali, la centrale termica, la centrale di pompaggio che alimenta il sistema degli sprinkler oltre il locale dedicato alla telefonia.

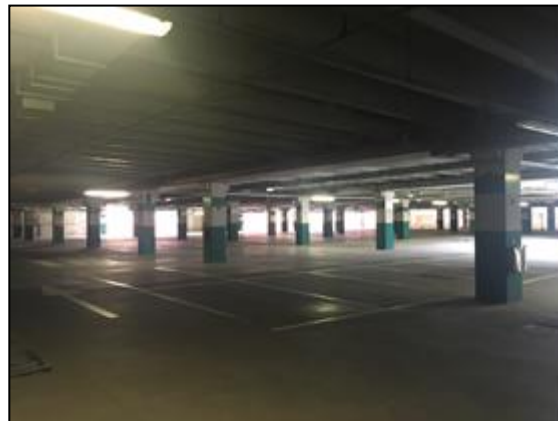
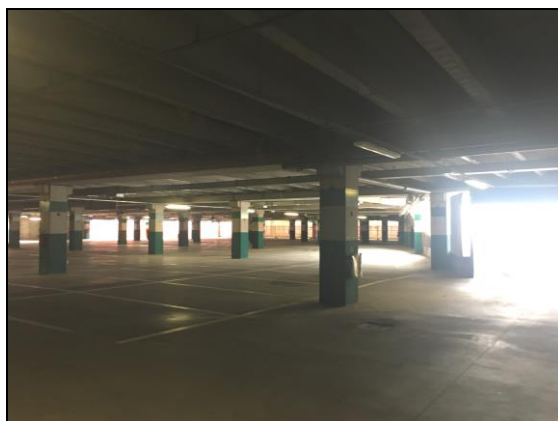
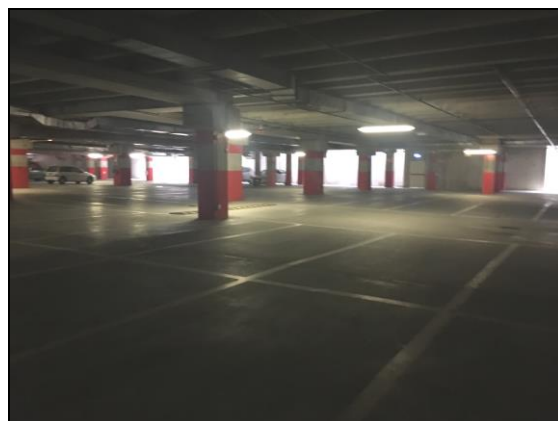
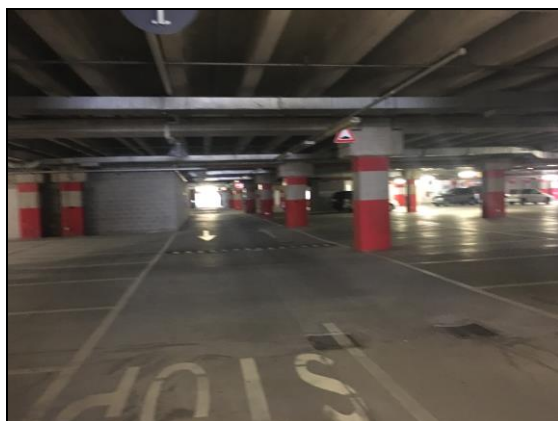
1.3 Utilizzo attuale

Il bene in valutazione attualmente è utilizzato a parcheggio a servizio del centro commerciale.

Documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato il 29 maggio 2019



Direzione Regionale della Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



1.4 Identificazione catastale

CATASTO TERRENI

Il cespite risulta individuato da un'area al P.S.1, mapp.499, sottostante il mapp. 325, così identificati al Catasto Terreni del Comune di Lissone:

Foglio 1 particella 325

Comune di LISSONE (Codice: E617) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni						
Area di enti urbani e promiscui						
Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito
Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale Agrario
1	325		40	19		
-	ENTE URBANO					
Dati derivanti da		Tipo mappale del 10/03/2004 protocollo n. MI0045691 in atti dal 10/03/2004 (n. 45691.1/2004)				
Notifica		Partita 1				
Annotazioni		sr				
Mappali Fabbricati Correlati						
Codice Comune E617 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 325						

Foglio 1 particella 499

Comune di LISSONE (Codice: E617) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni							
Area di enti urbani e promiscui							
Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito
Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	499						
-	ENTE URBANO		00	00			

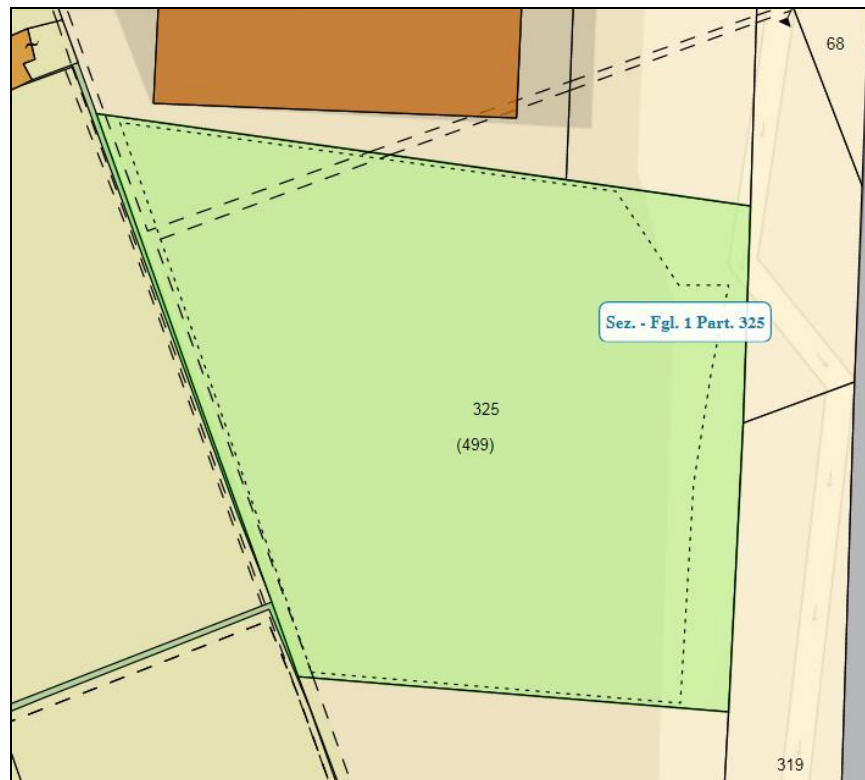
Dati derivanti da Tipo mappale del 10/03/2004 protocollo n. MI0045691 in atti dal 10/03/2004 (n. 45691.1/2004)

Notifica Partita 1

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E617 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 499

Stralcio dell'estratto di mappa¹ Comune di Lissone foglio 1 mappale 325 (499)



Fonte: Wegis consultazione mappe catastali

¹ Estratti di mappa non in scala, il mappale 497 parte non riguarda l'autorimessa oggetto di valutazione.

CATASTO FABBRICATI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lissone i n°120 posti auto sono identificati come segue:

Foglio 1 particella 499 sub 2

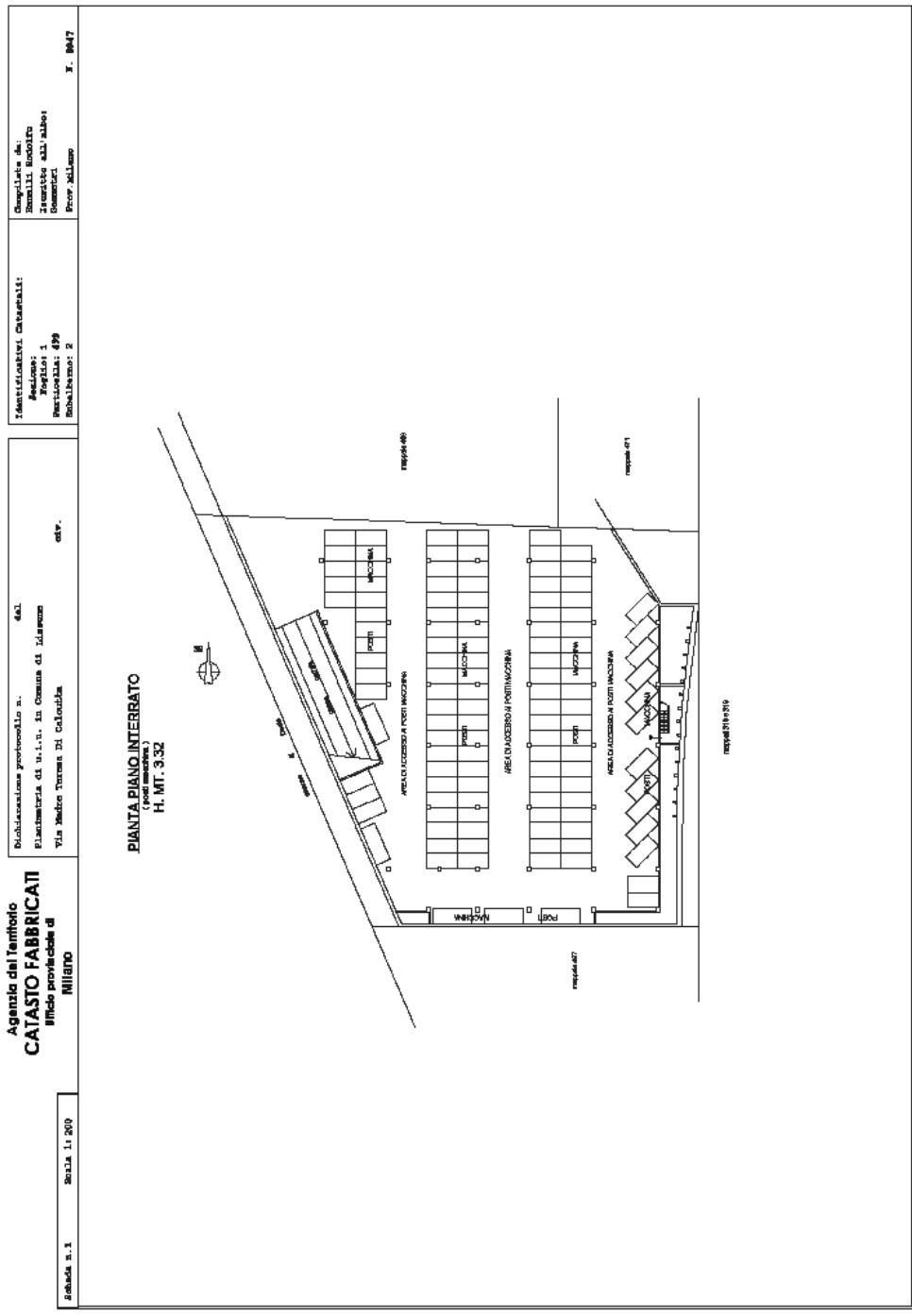
Comune di LISSONE (Codice: E617) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati							
Unità immobiliare							
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub				
	1	499	2				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		D/8				Euro 7.970,00	
Dati derivanti da		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2005 protocollo n. MI0054300 in atti dal 21/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3356.1/2005)					
Indirizzo		VIA MADRE TERESA piano: S1;					
Notifica		MI0324805/2005		Partita		- Mod.58 -	
Annotazioni		classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)					
Mappali Terreni Correlati							
Codice Comune E617 - Sezione - Foglio 1 - Particella 499							
Intestati							
N. DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LISSONE con sede in LISSONE			02968150157*		(1t) Proprieta` per l`area 100000/100000	
2	CROMWELL EUROPA 1 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO con sede in LUSSEMBURGO			10740960967*		(1s) Proprieta` superficaria per 1/1	
Dati derivanti da		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/04/2019 Repertorio n.: 22625 Rogante: DE PAOLI MONICA Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODIFICA DI SOCIETA` DI GESTIONE (n. 29177.3/2019)					
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

Gli accessi e spazi comuni sono invece identificati come segue:

Foglio 1 particella 499 sub 1 B.C.N.C.

Comune di LISSONE (Codice: E617) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati							
Bene comune non censibile							
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub				
	1	499	1				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Dati derivanti da		COSTITUZIONE del 15/03/2004 protocollo n. MI0169659 in atti dal 15/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1507.1/2004)					
Indirizzo		VIA MADRE TERESA piano: S1;					
Mappali Terreni Correlati							
Codice Comune E617 - Sezione - Foglio 1 - Particella 499							

Planimetria²
Foglio 1 particella 499 sub 2



Direzione Regionale della Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

1.5 Consistenza

La consistenza dell'immobile è quella indicata nella richiesta di valutazione datata 13/02/2019 prot.n°8083, che riporta una superficie complessiva pari a **mq 4.000** su cui insistono **n°120** posti auto.

² Planimetria catastale non in scala

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

2.2 Quadro normativo vigente

Non si è avuta evidenza che l'immobile in argomento risulti disciplinato da vincoli storico-architettonico.

2.3 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo dell'immobile.

2.4 Descrizione urbanistica

2.4.1 Generalità

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lissone, pervenuto in data 8 marzo 2019, attesta quanto segue:



CITTÀ DI LISSONE
(Provincia di Monza e della Brianza)

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Urbanistica

Prot. del

Spett.le
Agenzia delle Entrate
Via Iginio Ugo Tarchetti, 6
20121 MILANO

Oggetto: destinazione urbanistica aree fg. 1 mapp. 325, 495, 497 e fg. 41 mapp. 333.

Si comunica che le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche del P.G.T. vigente per le aree in oggetto sono le seguenti:

fg. 1 mapp. 325, 495 e 497:

Area destinata a servizi di interesse pubblico e generale e viabilità, inserite nella perimetrazione di un Piano di Inquadramento operativo per la riqualificazione delle aste commerciali (P.I.O.)

Nel Piano dei Servizi l'area risulta destinata a parcheggio e verde.

L'area risulta inoltre interessata dalla fascia di rispetto di un pozzo ad uso idropotabile, dalla fascia di rispetto stradale e dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione.

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 12 novembre 2018 è stata approvata la variante al PTCP di Monza e Brianza, pubblicata sul Burl – sac n.1 del 2 gennaio 2019.

L'area risulta interessata dai seguenti vincoli:

- "Ambito di azione paesaggistica (AAP)" (art. 33 delle norme tecniche)
- "rete verde di ricomposizione paesaggistica (RV)" (art. 31 delle norme tecniche);
- "Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (CTRV)" (art. 32 delle norme tecniche)
- "viabilità di interesse paesaggistico (VIP)" (tratti di strade panoramiche di rilevanza provinciale esistenti e in progetto (art. 28 delle norme tecniche);

fg. 41 mapp. 333:

Area destinata a servizi di interesse pubblico e generale e viabilità

Nel Piano dei Servizi l'area risulta destinata a verde.

Si allegano:

- stralci degli estratti mappa catastali
- stralci del P.G.T. vigente
- stralcio del P.T.C.P. per l'area del foglio 1 con copia degli articoli dei relativi vincoli.

Distinti saluti.

PIANIFICAZIONE E GESTIONE
DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE
Arch. Paola Taglietti

Pratica istruita da Geom. Guglielmi Antonella
4/2/2019

Comune di Lissone, Via Gramsci 21 - 20851 Lissone - tel. 039/7397.1 centralino - fax 039/7397.274
Cod. Fisc. 02968150157 - P. IVA 00740590963 - Email: protocollo@comune.lissone.mb.it - PEC: pec@comunelissone.it

Ufficio Urbanistica - tel. 039/7397.210-211-212-213-557
orario ricevimento pubblico

lunedì 8.30-13.30 e 14.30- 18.00 - martedì e giovedì 8.30-13.30 (solo visita atti) - mercoledì 14.30-18.00 (previo appuntamento) - venerdì 8.30-13.30

2.5 Certificazioni di conformità

Non risultano pervenute allo scrivente certificazioni inerenti le conformità degli impianti alle normative vigenti, si procede comunque alla valutazione del cespite.

2.6 Contratti di locazione

Il bene oggetto di valutazione era pervenuto al Comune di Lissone, per cessione gratuita, tramite la Convenzione di Lottizzazione del 29/09/1991 n. 18160 di rep. e 11/06/1991 n. 18393 de rep. (Reg. il 01/07/1991 n.2401 serie 2S trascritta all’Agenzia delle Entrate di Milano II), con destinazione dal Piano Attuativo, parte a “parcheggio pubblico” e parte a “verde”.

In data 11 ottobre 1996, veniva stipulata una convenzione (Reg. il 25/10/1996 al n°4769-15 trascritta all’Agenzia delle Entrate di Monza) tra il Funzionario dirigente del Comune di Lissone e l’Amministratore Unico della soc C & C Centri Commerciali srl, la concessione riguardava il diritto di superficie ventennale della parte di sottosuolo destinato a parcheggio interrato avente una superficie di mq 4.000 circa e per circa n.120 posti auto, per un corrispettivo annuo di Lire 10.000.000,00 **per l’intera superficie concessa.**

Considerato che il diritto di superficie si è estinto per decorsi i termini con la conseguente retrocessione del bene al Comune, si segnala che non è stata aggiornata la titolarità del bene in banca dati catastale.

In data 01/03/2019 veniva redatto un Contratto di locazione, stipulato tra il Funzionario dirigente del Comune di Lissone e il Procuratore Speciale della società Cromwell Investment Services Limited, con decorrenza stabilita in sei mesi dal 01/03/2019 al 31/08/2019 ad un canone mensile di € 2.520,00.

2.7 Provenienza

Sulla base delle indicazioni riscontrate nella banca dati di quest’Ufficio, la particella in valutazione risulta pervenuta al Comune di Lissone come segue:

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/2003 protocollo n. 956624 Voltura in atti dal 17/12/2003 Repertorio n.:23795 Rogante: POZZI Sede: MILANO Registrazione: Sede: IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 953437.1/2003).

Situazione degli intestati dal 24/11/2003

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 BARASSI SPA COSTRUZIONI EDILI con sede in TRIUGGIO 06736100154 (1s) Proprietà superficiaria per 1/1 fino al 10/03/2004

2 COMUNE DI LISSONE con sede in LISSONE 02968150157 (1t) Proprietà per l’ area fino al 10/03/2004.

2.8 Servitù e diritti reali

Non risultano pervenute allo scrivente informazioni inerenti eventuali servitù insistenti sulle proprietà o altri diritti reali, pertanto si ritiene che il bene risulti libero da servitù o altri diritti reali.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua **condizione di bene "accessorio"**, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 Individuazione dello scopo della stima

Come già premesso, la richiesta e quindi lo scopo della presente stima, risulta essere la determinazione del valore venale **dell'immobile comunale ad uso parcheggio pubblico interrato** di mq 4.000 composto da n°120 posti auto (mapp. 499/2) e da quota parte degli spazi comune (mapp. 499/1 B.C.N.C.) corrispondenti agli spazi di manovra e aree di accesso al piano seminterrato, sito in via Maria Teresa di Calcutta nel comune di Lissone.

La presente valutazione non può essere utilizzata per altri scopi.

Per **valore di mercato** si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo

indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*".³

3.3 Andamento del mercato immobiliare

3.3.1 Analisi generale del mercato in Italia

Box e posti auto – Dati nazionali e per area territoriale⁴

Prosegue l'espansione anche per il mercato di box e posti auto (+9,3% tendenziale), che nel quarto trimestre 2018 supera le 100 mila unità compravendute. Tutte le macroaree presentano un tasso tendenziale positivo, con il Centro e il Nord Est che confermano i tassi di rialzo più sostenuti (rispettivamente +14,4% e +11,6%); il tasso più basso si registra nelle Isole, con un volume sostanzialmente stabile al livello del IV trimestre dello scorso anno (+0,2%). La crescita si concentra maggiormente nei comuni capoluogo (+11,4% il dato nazionale), con Sud ed Isole in controtendenza.

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta, infine, non presentano variazioni significative.

Tabella 14: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media m ²
Nord Ovest	41.313	7,6%	872.304	6,7%	21,1	-0,2
Nord Est	26.964	11,6%	576.763	10,6%	21,4	-0,2
Centro	18.169	14,4%	377.476	14,1%	20,8	0,0
Sud	10.149	5,7%	240.489	6,2%	23,7	0,1
Isole	3.951	0,2%	84.292	1,8%	21,3	0,3
Italia	100.546	9,3%	2.151.324	8,7%	21,4	-0,1

Box e posti auto – Le grandi città

Risulta complessivamente in crescita il volume di compravendite di box e posti auto anche nelle otto principali città analizzate; le uniche eccezioni sono rappresentate da Napoli, con un calo prossimo al 30%, e Milano in flessione del 4,8%.

Il mercato di maggior peso resta quello di Roma (5.481 NTN), in crescita del 15% circa, seguito da Milano (3.353 NTN) e Torino (NTN 1.771, in crescita di quasi il 29%).

Le variazioni in termini di superficie media compravenduta non presentano variazioni significative.

³ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

⁴ Statistiche trimestrali – Residenziale IV trimestre 2018 - a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate - data di pubblicazione: 7 marzo 2019.

Tabella 16: NTN, STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. IV 18/IV 17 STN media
Roma	5.481	14,9%	100.139	16,1%	18,3	0,2
Milano	3.353	-4,8%	57.895	-6,8%	17,3	-0,4
Torino	1.771	28,7%	32.723	29,9%	18,5	0,2
Napoli	326	-30,3%	6.902	-23,1%	21,2	2,0
Genova	778	17,9%	13.789	20,2%	17,7	0,3
Palermo	267	39,2%	5.466	41,8%	20,5	0,4
Bologna	897	50,6%	15.228	51,9%	17,0	0,1
Firenze	600	22,6%	10.192	21,2%	17,0	-0,2
Totale	13.472	11,6%	242.332	12,0%	18,0	0,1

3.3.2 Individuazione del bene in zona OMI D1 nel comune di Lissone



Fonte: Osservatorio Immobiliare Wegis OMI con ortofoto

3.4 Analisi di mercato immobiliare

✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si rileva, per il comune di Lissone, fascia: Periferica - zona D1 - descrizione: zona Periferica.

Comune: LISSONE

Semestre: 2018/1

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: 2
Descrizione: PERIFERIA		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O	P	1800	2200	L	5,5	7	L	3,7	3,8	F	22	23
Ville e Villini	N		1200	1750	L	4	5,5	L	4	3,8	F	22	23
Box	N	P	800	1000	L	3,5	4,2	L	5,3	5	F		
Abitazioni civili	O	P	1050	2050	L	3,5	6,5	L	3,9	3,8	F	20	21
Abitazioni civili	N		1100	1550	L	3,2	5	L	3,5	3,9	F	20	21
Abitazioni di tipo economico	O	P	1250	1750	L	4	6	L	3,8	4,1	F		
Abitazioni di tipo economico	N		900	1200	L	3	4	L	4	4	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1400	1800	L	7,2	9	L	6,2	6	F		
Magazzini	N	P	500	600	L	2,9	3,5	L	7	7	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	N	P	1350	1650	L	6,5	8	L	5,8	5,8	F	25	26

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	550	650	L	3	4	L	6,5	7,4	F	22	26
Capannoni industriali	N	P	650	750	L	3	4	L	5,5	6,4	F		
Laboratori	N	P	500	650	L	3	4	L	7,2	7,4	F		

✓ Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano

Si fa riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili", redatta dalla TEMA S.C.p.A. Territori, Mercati e Ambiente - Società Consortile per Azioni - Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza - 1° semestre 2018, che riporta per il comune di Lissone:

Provincia MB - Brianza NORD - PREZZI riferiti al 1 semestre 2018

ZONA	Sub Zona	Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B C/m²	Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati C/m²	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare C/m²	Boxes C	Negozi C/m²	Uffici nuovi C/m²	Uffici recenti C/m²	Capannoni nuovi C/m²	Capannoni C/m²	Terreni residenziali C/m²
LISSONE	Centro	2100/2300 (0,00 %)	1350/1550 (0,00 %)	900/1000 (0,00 %)	14500/18000 (0,00 %)	2100/2200 (0,00 %)	1700/1900 (0,00 %)	1500/1600 (0,00 %)	900/950 (0,00 %)	550/650 (0,00 %)	160/190 (0,00 %)
		2100/2300	1350/1550	900/1000	14500/18000	2100/2200	1700/1900	1500/1600	900/950	550/650	160/190
	Periferia	1850/2000 (0,00 %)	1250/1350 (0,00 %)	850/950 (0,00 %)	14000/16000 (0,00 %)	1550/1800 (0,00 %)	1600/1800 (0,00 %)	1400/1500 (0,00 %)	800/900 (0,00 %)	550/650 (0,00 %)	150/160 (0,00 %)
		1850/2000	1250/1350	850/950	14000/16000	1550/1800	1600/1800	1400/1500	800/900	550/650	150/160

✓ *Indagini di mercato in loco*

Al fine di integrare i valori unitari riportati dai bollettini con valori riscontrati sul territorio in modo diretto, per consentire la determinazione del valore, si sono svolte opportune ricerche ricavate dall'esame di una serie atti di vendita depositati presso l'Ufficio per il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Non è stato possibile reperire atti relativi compravendite per posti auto nel comune di Lissone, pertanto sono state analizzate compravendite per immobili a destinazione "Box" desunti degli atti notarili stipulati nell'ultimo periodo, i cui dati vengono riportati successivamente (par. 3.5.1).

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

3.5 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

Si procederà ora alla valutazione del bene in parola, per la destinazione urbanistica riportata al par 2.4.1. come segue:

- la determinazione del prezzo verrà individuata attraverso il criterio del valore di mercato, pertanto si procederà applicando il metodo di stima pluriparametrico "Market Comparison Approach" (MCA) per i prezzi per la categoria catastale C/6 a box, nel presente caso trattandosi di posti auto al diretto servizio del centro commerciale verrà applicata una detrazione.

3.5.1 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 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;
- ✓ 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 stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).**

➤ **Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)**

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.

Cn	Comune	Richiesta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Descrizione	Fonte
Ca	Lissone	10.000,00	15,00	666,67	Box in via Collodi 2	Atto di C/V del 22/02/2019
Cb	Lissone	17.000,00	21,00	809,52	Box in via De Amicis 72	Atto di C/V del 15/05/2019
Cc	Lissone	16.000,00	16,00	1.000,00	Box in via Lecco 57	Atto di C/V del 27/04/2018
Cd	Lissone	13.000,00	17,00	764,71	Box in via Lombardia 34	Atto di C/V del 18/01/2018
Ce	Lissone	15.000,00	16,00	937,50	Box in via Lombardia 34	Atto di C/V del 26/10/2018

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene da stimare.

➤ **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.

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m ²
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

➤ **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.

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)	
Box		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		7316/46/10	2765/19/12	15117/6704	28459/12874	25778/13283				
Prezzo o valore assunto (€)		10.000,00	17.000,00	16.000,00	13.000,00	15.000,00				
Epoca atto (Semestrale)		11/2019	11/2019	11/2018	11/2018	2/2018			11/2019	
Comune		Lissone	Lissone	Lissone	Lissone	Lissone			Lissone	
Indirizzo	Toponimo	Via Corridi	Via De Amicis	Via Lecco	Via Lombarda	Via Lombarda			Via Maria Teresa di Calcutta	
	Numero civico	2	72	57	34	34			51c	
	Sezione	-	-	-	-	-			-	
	Foglio	5	5	5	5	5			1	
	Particelle	273	473	497	364	364			497 - 325	
	Subalterno	5	755	722	32	41			-	
	Denominazione della zona OVI di ubicazione degli immobili	E1	E1	E1	E1	E1			E1	
	Valori all'epoca del comparabile	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00			900,00	
	Minimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			1.100,00	
	Massimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00			900,00	
	Valore all'epoca della stima	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			1.100,00	
11/2019	Consistenza rappresentata	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²			Superficie in m ²	
	Localizzazione di dettaglio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Decentrata	
	Posizione Sottoposto auto	In superficie	In interrato/in elevazione	In interrato/in elevazione	In interrato/in elevazione	In interrato/in elevazione			In interrato/in elevazione	
	Stato manufattivo Box	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Normale			Normale	

➤ **Tabella dei dati**

Nella Tabella "B" - 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.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dai test comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT)
	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1	E1
Prezzo rilevato (€)	10.000,00	17.000,00	16.000,00	13.000,00	15.000,00	$V_{\text{cm}} \text{ min.} = \text{€} 900,00$
Semestre OMI di riferimento	1*/2019	1*/2019	1*/2018	1*/2018	2*/2018	$V_{\text{cm}} \text{ max.} = \text{€} 1.100,00$
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	$C' = (\text{€/m}^2)$ (da scadenza a normale)
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{\text{cm}} \text{ epoca stima} / V_{\text{cm}} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' = (\text{€/m}^2)$ (da normale a attuale)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	Epoca stima 1*/2019
Coefficiente localizz. K_{L} (all'epoca della stima) ($V_{\text{cm}} \text{ zona subject} / V_{\text{cm}} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € 1.000,00 OMI = € 1.000,00 SUBJECT
Consistenza raggiunghista STC _i (mq)	15	21	16	17	16	12
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	666,67	809,52	1.000,00	764,71	937,50	Prezzo min. ammisibile = € 650,00 ($V_{\text{cm}} \text{ min.} \cdot C'$)
Prezzo unitario omogeneizzato pc = $p_{\text{CI}} \times k_e \times k_L$ (€/mq)	666,67	809,52	1.000,00	764,71	937,50	Prezzo max. ammisibile = € 1.350,00 ($V_{\text{cm}} \text{ max.} \cdot C'$)
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = $p_{\text{CI}} \times \text{ST} (\text{€})$ Dato ammissibile (SI o NO)	10.000,00	17.000,00	16.000,00	13.000,00	15.000,00	pC min = € 666,67
	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	SI	SI	SI	

➤ **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/rialineato 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.

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiugista	15,00 Superficie in m ²	21,00 Superficie in m ²	16,00 Superficie in m ²	17,00 Superficie in m ²	16,00 Superficie in m ²	17,00 Superficie in m ²	16,00 Superficie in m ²	1,00	12,00	12,00
c2	Localizzazione e dettaglio	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	0,00	0,00
c3	Posizione Bonifoto auto	1,00 In superficie	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00	0,00	0,00
c4	Stato manufatto Box	1,00 Normale	1,00 Normale	2,00 Ottimo	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	1,00	1,00

➤ *Tabella di valutazione e sintesi valutativa*

Nella Tabella "D" - 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta_{Pi}$. 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.

Direzione Regionale della Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano-Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-3,00	-3.000,00	-9,00	-6.000,00	-4,00	-2.666,67	-5,00	-3.333,33	-4,00	-2.666,67	-4,00	-2.666,67		
c2	Localizzazione di dettaglio	-1,00	-1.000,00	-1,00	-1.700,00	-1,00	-1.600,00	-1,00	-1.300,00	-1,00	-1.500,00	-1,00	-1.500,00		
c3	Posizione Box/Posto auto	-1,00	-1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manufattivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO			-4.000,00		-7.700,00		-7.266,67		-4.633,33		-4.166,67		-4.166,67		
	P _c		10.000,00		17.000,00		16.000,00		13.000,00		15.000,00		15.000,00		
	P _c + Σ ΔP _i		6.000,00		9.300,00		8.733,33		8.366,67		10.833,33		10.833,33		
1° SINTESI															
	P _c corretto		500,00		775,00		727,78		697,22		902,78		902,78		
	Δ _{medio} %		-30,61%		7,56%		1,00%		-3,24%		25,29%		25,29%		
	Esito 1° sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		
2° SINTESI															
	P _c corretto				775,00		727,78		697,22						
	Δ _{medio} %				5,68%		-0,76%		-4,90%						
	Esito 2° sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato						
	Prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²)														720,55
	% di scostamento accettato														10%
	Valore 1° sintesi (€)														8.646,60
	Prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m ²)														733,33
	Valore 2° sintesi (€)														8.798,88

Dunque dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject, riguardante ad un box singolo, pari ad € 8.799,96 arrotondato in € 8.800,00 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 733,33.

Per i posti auto in normali condizioni d'uso, l'ordinaria prassi estimale applica delle detrazioni sulla base dei prezzi normalmente praticati per i box pari al 50%, pervenendo ad un valore del posto auto pari a:
€ 8.800,00 x (1-50%) = € 4.400,00

Nel presente caso trattandosi di posti auto al diretto servizio esclusivo del centro commerciale, situati in un comparto estremamente periferico rispetto alla zona, completamente gratuiti, non commercializzabili singolarmente e con vincoli impiantistici, localizzati al piano primo interrato e **considerati in "stato normale"**, con consistenza di circa mq 12,00, si ritiene di applicare una ulteriore detrazione del 50%, giungendo pertanto al seguente valore per posto auto:
€ 4.400,00 x (1-50%) = € 2.200,00.

Sulla base di quanto sopra esposto, con riferimento al n° 120 posti auto sopra determinati, si ottiene il seguente valore complessivo:

n°120 p.a. x €/cad.2.200,00 = **€ 264.000,00**

che costituisce il più probabile valore di mercato totale del bene.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito della richiesta di prestazione del 13 febbraio 2019 prot. n°8083 da parte del Comune di Lissone, nella fattispecie consiste nella determinazione del valore venale di un parcheggio interrato in via Maria Teresa di Calcutta nel comune di Lissone identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lissone al foglio 1 particella 499 sub 2.

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un parcheggio interrato sito in via Maria Teresa di Calcutta nel comune di Lissone, avente destinazione urbanistica a servizi di interesse pubblico e generale e viabilità e, nel Piano dei Servizi, **l'area risulta** destinata a parcheggio e verde, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

A tal fine, per delineare le caratteristiche e la tipologia degli immobili, si sono effettuate ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre alle opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si richiama il presupposto a base della presente valutazione che si trova al **paragrafo "Individuazione dello scopo della stima"** pertanto, ogni scostamento da circostanze non coincidenti con la definizione di "Valore di mercato" può portare ad un cambiamento del parametro di stima utilizzati e di conseguenza all'individuazione di nuovo valore anche sensibilmente diverso da quello stimato.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia degli immobili, delle destinazioni urbanistiche previste, **dell'analisi di mercato** svolta è stato necessario procedere con una stima per i valori di mercato così come riportato al paragrafo **3.6 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento.**

La destinazione **e l'ipotesi urbanistiche** sono quelle riportate al paragrafo **2.4 Descrizione urbanistica.**

Limiti della presente valutazione:

- Non è stata effettuata nessuna ricerca in merito a, servitù, vincoli e ipoteche. Gli immobili pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale;
- Per il computo delle consistenze si è fatto riferimento a quanto indicato nella richiesta di valutazione datata 13/02/2019 prot.n°8083, che riporta una superficie complessiva pari a mq 4.000 su cui insistono n°120 posti auto;

- Le indagini di mercato eseguite 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.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa configurarsi in **€ 264.000,00 (euro duecentosessaquattromila/00)** riferito a n°120 posti auto comprensivi di quota degli spazi comuni.

Il Capo Area Servizi Estimativi e OMI
Giuseppina Vigna
(Firmato digitalmente)

Il Direttore
Gianluca Salamone
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente