Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - CAP 20121 - Tel. 02 63697423 - email: upt_milano@agenziaentrate.it

Prot. Acq. 254780/2025

Oggetto

Parere di congruità sulla relazione di stima, prodotta ai fini di una proposta di acquisto da parte della società Via Lainate S.r.l., del valore di mercato di un terreno edificabile situato a Baranzate in Via Don Guanella, censito al catasto terreni al Foglio 64, Mappale 169.



Richiedente

COMUNE DI BARANZATE - C.F.: 04669050967

INDICE

1. PREMESSA 5
1.1 Oggetto della relazione di stima 5
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima 6
1.3 Finalità della valutazione 6
1.4 Sopralluogo 6
1.5 Documentazione esaminata 7
2. DESCRIZIONE GENERALE 7
2.1 Notizie di carattere generale 7
2.2 Terreno non agricolo, sito in BARANZATE - VIA DON GUANELLA, 8
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare 8
2.2.2 Utilizzo attuale 8
2.2.3 Identificazione catastale 8
2.2.4 Consistenza 9
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE 9
3.1 Quadro normativo vigente 9
3.2 Urbanistica 9
3.2.1 Inquadramento generale 9
3.2.2 Destinazione urbanistica 10
3.2.3 Vincoli ex-lege 10
3.2.4 Potenzialità edificatoria 11
3.2.5 Titoli urbanistici 11
3.3 Certificazioni di conformità 12
3.4 Situazione locativa 12

3.5 Servitù e altri diritti reali 12
3.6 Risultati analisi tecnico-legale 12
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE 13
4.1 Criteri e metodologie estimative 13
4.2 Scopo della stima 13
4.3 Analisi generale del mercato 13
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO", del Comune di BARANZATE (MI) 15
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata 15
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO 16
5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in BARANZATE - VIA DON GUANELLA, 16
5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione 18
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare 19
5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale 20
5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 20
5.1.5 Costo della trasformazione 37
5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT}) 40
5.1.7 Utile del promotore (U_P) 41
5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) 42

5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T) 43
6. CONCLUSIONI 45
ALLEGATI 48

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Con istanza prot. n. 13760 del 24/07/2025 - nostro prot. 184873 del 24/07/2025 – il comune di Baranzate ha richiesto un parere di congruità relativo ad una stima del valore di mercato di un terreno edificabile situato a Baranzate in Via Don Guanella, in relazione ad una proposta di acquisto ricevuta dalla società Via Lainate s.r.l. La suddetta richiesta è stata finalizzata mediante la sottoscrizione di un apposito Accordo di Collaborazione, prot. 254780 in data 28/10/2025 tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e il Comune di Baranzate. L'oggetto della stima è una porzione dotata di potenzialità edificatoria di una più ampia particella di terreno. Lo scopo è la valutazione del più probabile valore di mercato ai fini di una futura compravendita, al fine di esprimere un parere di congruità sulla perizia di parte redatta dal tecnico Arch. Primo Guido Chiavegato per conto della società Via Lainate srl a maggio 2025. Tuttavia, la stima, trattandosi di un bene che dovrà essere compravenduto, sarà però svolta all'attualità, con riferimento alle condizioni di mercato aggiornate alla data odierna, tenendo conto delle eventuali variazioni intervenute rispetto alla data della perizia oggetto di esame, nonché delle prescrizioni urbanistiche vigenti (PGT) che risultano invariate. Si segnala che la porzione edificabile oggetto di stima non è ancora stata oggetto di frazionamento e fa parte della più ampia particella identificata al CT al foglio 64 particella 169 in via Don Guanella. L'estensione della sola porzione edificabile è stata quantificata dal tecnico di parte in 764 mq e viene identificata come porzione "169a". Ai fini estimali anche per la presente stima si assume tale superficie.

Infatti, ai fini di una corretta individuazione della metodologia di stima, con nota Prot. in uscita 95657 del 14/04/2026 questo Ufficio ha provveduto a richiedere al comune di Baranzate chiarimenti sull'esatta porzione oggetto di stima, essendo la particella 169 del foglio 64 parzialmente identificata nel Piano dei Servizi come pista ciclabile e pertanto, non essendo dotata di potenzialità edificatoria, non sarà oggetto di compravendita. Si sono inoltre chiesti chiarimenti in merito al possibile trasferimento dei diritti edificatori; a tale richiesta il comune di Baranzate, con nota ricevuta da questo ufficio in data 27/05/2026 con Prot. in ingresso 136362, rispondeva quanto segue:
"P.to 1) In riferimento alla ***previsione di pista ciclabile di collegamento tra la via Don Guanella ed il Parco Lineare****, contenuta nel Piano dei Servizi (rif. Tav. SP_01bis), il Piano delle Regole (rif. Tav. RP_02) ha individuato una coincidente "zona bianca" che misura in larghezza m. ~ 6 (lato nord) e m. ~ 4 (lato sud) per una lunghezza pari alla particella catastale. Detta "zona bianca" non è compresa nell'ambito "B1" e pertanto non genera capacità edificatoria."*

"P.to 2) Le vigenti norme del PGT richiamate in premessa ***non consentono il trasferimento dei diritti edificatori generati dall'area in oggetto ad altre aree****. E' invece possibile l'accorpamento (fusione) del lotto in oggetto con altri lotti contigui aventi pari destinazione urbanistica (B1 con B1) al fine di costituire un unico lotto edificabile in cui sviluppare la capacità edificatoria dei lotti*

accorpati. »"

Importo da congruire [€]	210.000,00

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'immobile in oggetto è pervenuto al **comune di Baranzate** (CF 04669050967) in Diritto di **Proprietà per 1/1** a seguito di Delibera di Giunta Comunale n.180 del 28/12/2021 "Ricognizione del patrimonio ed approvazione piano delle alienazioni e/o valorizzazioni triennio 22/24 ai sensi dell'articolo 58 comma 1 D.L. N. 122 del 25/6/2008 convertito in legge n. 133 del 6/8/2008" e successiva Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 15/7/2022 "Ricognizione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale ai sensi dell'articolo 58 comma 1 D.L. N. 122 del 25/6/2008 convertito in legge n. 133 del 6/8/2008", con trascrizione nei Pubblici Registri immobiliari al n. 32450.1/2023 reparto PI di Milano 2 in atti dal 07/04/2023.

1.3 Finalità della valutazione

Scopo della presente perizia è esprimere un parere di congruità del valore di mercato dell'immobile descritto al paragrafo 1.1, determinato nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Primo Guido Chiavegato, per conto della società Via Lainate S.r.l., in data 25 maggio 2025, ai fini della valutazione della proposta di acquisto da quest'ultima avanzata.

Per quanto riguarda l'epoca della stima, il valore è espresso con riferimento alla data di redazione del presente parere, tenuto conto delle condizioni di mercato aggiornate e delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

L'epoca della stima è 24/06/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Esterno	24/03/2026	/	/	Sopralluogo alla presenza di un tecnico del comune di Baranzate con effettuazione di riprese fotografiche dei luoghi

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Sono state visionate la visura catastale aggiornata dell'immobile ed il relativo estratto di mappa.
Perizia di parte	È stata esaminata la perizia di parte redatta dall'Arch. Primo Guido Chiavegato per conto della società via Lainate s.r.l. proponente l'acquisto dell'immobile.
Altro (indicare a lato)	Documentazione del Piano delle Regole del PGT ai fini dell'inquadramento urbanistico degli immobili in stima
Altro (indicare a lato)	Atti di compravendita di immobili comparabili, utilizzati nel processo estimativo e reperiti presso la Banca Dati di Pubblicità Immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Il bene oggetto di stima, sito in Via Don Guanella snc, risulta localizzato nella parte a Nord del centro cittadino del comune di Baranzate, più specificatamente a meno di 200 metri a sud del tracciato della A52- Tangenziale Nord di Milano, in una zona che rappresenta l'estrema propaggine settentrionale dello sviluppo cittadino degli anni 50-60.
Questa area cittadina dista circa 400 metri dalla piazza principale del centro cittadino, Piazza Giovanni Falcone ed è facilmente raggiungibile percorrendo Via Don Luigi Guanella e poi Via Giuseppe di Vittorio, strada che si ricongiunge, 1,5 km circa più a Nord, alla A52 – Tangenziale Nord di Milano, mediante la quale, percorrendola per 2,5 km verso Ovest, si giunge allo snodo con la A8 – Autostrada Milano Varese, mentre, percorrendola in direzione Est, ci si dirige verso i paesi della cintura nord di Milano (Cormano, Paderno Dugnano, Cinisello Balsamo) e poi verso Monza o verso l'Aeroporto di Linate.
Il collegamento del comune di Baranzate con la rete dei servizi pubblici di trasporto non è particolarmente efficiente, essendo disponibile un solo autobus, della linea 68 dell'ATM, che lo collega direttamente con Milano (Capolinea Lampugnano); altra modalità di collegamento con i mezzi pubblici è mediante la linea ferroviaria S1 di Trenord dalla stazione di Milano Porta Garibaldi, con fermata presso la stazione di Novate Milanese, la più vicina al comune di Baranzate che non è dotato di stazione ferroviaria funzionante; per quanto riguarda la raggiungibilità del sito oggetto di valutazione, la più vicina fermata di autobus, della linea 566 che collega Baranzate con Paderno Dugnano, è a circa 300 metri su via Nazario Sauro.
La zona nella quale è localizzato il bene in valutazione, un appezzamento di terreno edificabile, è caratterizzata da un'edilizia a medio/alta densità costruttiva, nella quale prevalgono fabbricati multilivello mediamente di 6/8 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con ampie aree pertinenziali esterne esclusive protette da recinzioni, a prevalente presenza residenziale, priva di cortine edilizie continue in quanto frutto di espansioni urbane post-guerra, di buona qualità costruttiva.
Nel complesso, comunque, nella zona sono presenti sparute attività commerciali di vario genere, con buona presenza di servizi socialmente utili, il più vicino dei quali, l'oratorio della Parrocchia

di san Giovanni bosco, dista appena 150 metri dal sito in questione e la Biblioteca di Piazza G. Falcone a soli 400 metri di distanza.

2.2 Terreno non agricolo, sito in BARANZATE - VIA DON GUANELLA,

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Il bene in valutazione risulta essere un appezzamento di terreno edificabile, di forma trapezoidale, ubicato nel comune di Baranzate (MI), in Via Don Guanella, più specificatamente in adiacenza al lato nord dell'area scoperta a parcheggio pubblico che rappresenta il limite ovest della suddetta via, terreno sostanzialmente pianeggiante, attualmente libero da costruzioni e ricoperto solo da siepi, piante di varia specie e da alcuni alberi di alto fusto: a sud il lotto in oggetto, come detto, confina con il margine nord del parcheggio pubblico di via Don Guanella (al CT identificato dal Mappale 170 del foglio 64), a nord con appezzamento di terreno incolto identificato al CT dal Mappale 287 del foglio 4, ad est con area cortilizia pertinenziale, protetta da recinzione in ferro su cordolo in cls, del fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 117 del Foglio 4 e ad ovest con area cortilizia pertinenziale, protetta da recinzione in ferro su cordolo in cls, del fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 139 del Foglio 4. La superficie censuaria della particella catastale originale è pari a mq. 1.018.

2.2.2 Utilizzo attuale

All'atto del sopralluogo è stato verificato che l'area in oggetto non è sottoposta ad alcun specifico utilizzo, risultando di fatto come un'area a giardino alberato aperta al godimento dei cittadini, non essendo dotata di recinzione.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m^2)
Baranzate	Terreni	/	64	169	1.018,00

Nella tabella sopra riportata è identificata l'intera particella 169; oggetto di stima è tuttavia una porzione della stessa, pari a 764 mq, che, per essere autonomamente individuata, dovrà essere oggetto di aggiornamento catastale mediante redazione di apposito Tipo di Frazionamento
Come evidenziato nella perizia di parte, una porzione della particella 169 (denominata dal tecnico come particella 169/b) risulta interessata dalla previsione del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Baranzate, che contempla la realizzazione di un percorso ciclabile lungo il lato est dell'appezzamento. Tale previsione comporta la necessità di stralciare una porzione dell'area originaria; allo stato attuale, tuttavia, detta porzione non risulta catastalmente definita, in assenza di un progetto esecutivo formalmente approvato e del conseguente frazionamento.
In relazione alla finalità del presente incarico, consistente nell'espressione di un parere di congruità sulla perizia di parte, e in coerenza con quanto indicato nella nota del Comune di Baranzate del

27/05/2026 richiamata in premessa, si assume, ai fini estimativi, l'ipotesi adottata dal tecnico redattore della perizia oggetto di verifica, che individua in 764 mq la restante superficie dotata di potenzialità edificatoria (denominata dal tecnico come particella 169/a).

2.2.4 Consistenza

Per quanto detto sopra, ai fini estimali si farà riferimento alla sola porzione dotata di potenzialità edificatoria, indicata dal tecnico di parte in 764 mq, escludendo la porzione di 254 mq che, in accordo al Piano dei Servizi, sarà da destinare a pista ciclabile. L'attuale particella andrà pertanto opportunamente frazionata.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Alla data di riferimento della stima, l'area in oggetto, in quanto terreno libero da fabbricati e con potenzialità edificatorie, è stata analizzata sotto l'aspetto urbanistico (con riferimento alla L.R. 12/2005 della Lombardia e conseguentemente alle norme dettate dal PGT vigente).

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano di Governo del Territorio P.G.T. – Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005).	Vigente	Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi	33	18/08/2021	Approvato con D.C.C. n. 7 del 08/04/2021

La suddetta Variante al PGT è stata redatta per la definizione del nuovo Documento di Piano, della variante al Piano delle Regole, alla Componente Geologica, idrogeologica e sismica del P.G. T., del nuovo Piano per le Attrezzature Religiose. Per quanto riguarda invece il Piano dei Servizi è presente una variante successiva Approvata con D.C.C. n. 6 del 03/02/2026 e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 18 del 18/04/2026.

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale.	Aree B1 - Città moderna.	Art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.	Destinazione d'uso	Aree del tessuto edificato, specificatamente della città moderna, organizzate in isolati urbani di alta densità fondiaria a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività lavorative diverse, generalmente svolte in edifici di tipologia residenziale.	Mappale 169a
Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale.	Aree B1 - Città moderna.	Art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.	Indice fondiario	1,20 mq/mq	Mappale 169a
			Rapporto di copertura	50%	
			Altezza massima	19,50 m	
			Distacchi	(Dc) Distanza dai confini: H/2 - minimo metri 5	
			Distacchi	(Ds) Distanza dal ciglio delle strade carrabili: m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui all' art. 14.5.2	
			Distacchi	(Df) Distanza tra fabbricati: H dell'edificio più alto, minimo m 10,00	
Aree per la mobilità	Aree a servizio in progetto	Art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi	Destinazione d'uso	Rete ciclabile di progetto.	Mappale 169b

La porzione di area oggetto di valutazione, assunta pari a 764 mq, e dotata di potenzialità edificatoria ricade in Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale (Art. 14 delle NTA) caratterizzato da aree del tessuto edificato, in parte comprese nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività lavorative diverse, generalmente svolte in edifici di tipologia residenziale, mentre la rimanente porzione è identificata nel Piano dei Servizi come Pista Ciclabile di progetto; in particolare, la porzione edificabile ricade nella sottoclasse Aree B1 - Città moderna caratterizzata da isolati generalmente realizzati in attuazione dei precedenti PRG nella parte settentrionale del centro urbano residenziale, di alta densità fondiaria, caratterizzata da edifici prevalentemente in serie aperta, in linea o a torre, di altezza prevalente 6-7 piani fuori terra, e circoscritti episodi a cortina, con sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva.

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Assenti	Nel caso in esame non sono stati considerati vincoli urbanistici salvo quanto previsto dalle prescrizioni del PGT vigente.

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Alle aree urbanisticamente identificate come appartenenti alle zone denominate Aree B1 - Città moderna è riconosciuto un Indice di edificabilità fondiario (IF) pari a 1,20 mq/mq.
Le caratteristiche della porzione edificabile oggetto di valutazione, come dimostrato dal tecnico di parte Arch. Primo Guido Chiavegato nella sua perizia, non permettono un corretto sfruttamento delle potenzialità edificatorie determinate dagli indici urbanistici in rapporto alle limitazioni dettate dalle distanze dai confini e tra i fabbricati, garantendo, alla fine, una edificazione soprasuolo limitata ad una superficie di circa mq 74, relativa ad un'area di sedime di dimensioni pari a m 2,20 x 33,70.
Il lotto, quindi, non è autonomamente edificabile in maniera tale da sfruttare tutte le potenzialità urbanistiche esprimibili, ma lo potrà essere solo previo accorpamento (fusione) con lotti limitrofi appartenenti alla stessa zona urbanistica (B1 - Città moderna) al fine di costituire un unico lotto edificabile in cui sviluppare la capacità edificatoria dei lotti accorpati, come esplicitamente comunicato dal Settore Urbanistica del comune di Baranzate.
Nel caso in esame, per quanto l'indice edificatorio non è vincolato ad alcuna tipologia o destinazione d'uso specifica, sulla base del principio dell'highest and best use si ipotizzerà la costruzione di unità abitative del tipo edilizia civile, libere da vincoli, con un intervento diretto.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie territoriale [m²]	Superficie edificabile [m²]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Residenziale: Abitazioni di tipo civile	764	916,80	0,00	916,80

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
/	/	/	-	/

Trattandosi di un appezzamento di terreno, libero da fabbricati di qualunque sorta, non è necessario verificare l'esistenza e la validità di titoli urbanistici di alcun genere.

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Trattandosi di area non edificata, non risultano applicabili certificazioni di conformità riconducibili ai fabbricati (quali certificazioni impiantistiche, agibilità o attestati di prestazione energetica). Gli aspetti rilevanti ai fini della valutazione sono pertanto riferiti unicamente alla conformità urbanistica e alla disciplina di piano, trattate nei paragrafi precedenti.

3.4 Situazione locativa

L'Ente Committente, alla data della redazione della presente perizia, non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore e per tale motivo l'immobile in perizia è considerato libero da cose e persone.

3.5 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.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunti e contestualizzati.

La stima riguarda la determinazione del valore di mercato all'attualità di un immobile, un appezzamento di terreno edificabile, ai fini della verifica della congruità del valore periziato nella stima di parte redatta dall'Arch. Primo Guido Chiavegato per conto della società Via Lainate S.r. l., proponente l'acquisto dell'area. Ai fini valutativi l'immobile in esame sarà stimato come libero da pesi e gravami.L'elemento principale emerso ai fini valutativi è la previsione urbanistica, contenuta nel Piano dei Servizi del PGT, relativa alla realizzazione di una ciclabile che interessa parte della particella 169 e che comporta la necessità di un futuro frazionamento, allo stato non ancora definito.
In coerenza con le indicazioni del Comune di Baranzate (nota del 27/05/2026), ai fini della presente valutazione si assume l'ipotesi adottata nella perizia di parte, che individua in 764 mq la restante superficie edificabile.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.
La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di una porzione di terreno edificabile situata a Baranzate in Via Don Guanella ricompresa nella particella catastale foglio 64 mappale 169, della quale è previsto il frazionamento per l'individuazione della superficie oggetto di trasferimento (pari a circa 764 mq). La stima è finalizzata all'espressione di un parere di congruità in relazione alla proposta di acquisto presentata dalla società Via Lainate S.r.l.

4.3 Analisi generale del mercato

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello delle aree suscettibili di trasformazione in prodotti edilizi residenziali. Tale segmento non è tuttavia sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire di intercettare un numero di transazioni simili, caratterizzate cioè da una potenzialità edificatoria simile. Il mercato delle suddette aree si allontana infatti dal concetto di mercato perfetto, in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità. Il loro valore di mercato deriva infatti dalla loro capacità edificatoria e quindi dalla possibilità di poter realizzare su di essi dei fabbricati commercializzabili. Tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore di mercato dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato...etc) che rendono ciascun lotto tipico e non replicabile. Non risulta pertanto possibile intercettare atti di compravendita relativi a terreni edificabili sufficientemente similari a quello in stima. L'analisi di mercato qui di seguito riportata si riferirà pertanto al settore residenziale, in cui rientrerebbero gli immobili realizzati sul lotto di progetto, localizzato in zona B1.

Per tale analisi ci si baserà sui rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, in particolare sulle pubblicazioni "Statistiche trimestrali, relativa al IV trimestre 2025", ultima ad oggi pubblicata e "Statistiche Regionali Lombardia 2026 – Il mercato immobiliare residenziale (periodo di

riferimento anno 2025)" redatte a cura della Direzione Regionale Lombardia e consultabili integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Il mercato residenziale a livello nazionale

Nell'ultimo trimestre del 2025 le compravendite di abitazioni sono state poco più di 218 mila. Rispetto allo stesso trimestre del 2024, si rileva a livello nazionale una flebile crescita, +0,4% tendenziale, sostanzialmente imputabile al segno positivo rilevato nei comuni non capoluogo, in particolare nel Nord Ovest, che controbilancia il calo degli acquisti nei comuni capoluogo, in particolare al Sud. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nell'ultimo trimestre del 2025, ritorna al di sotto del 45%; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere e raggiunge il 3,5%. Diminuisce anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che rimane prossima al 72%; la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione sale all'8% in questo trimestre.

Le abitazioni con un nuovo contratto di locazione registrato sono state quasi 278 mila nel IV trimestre del 2025, +0,6% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'aumento è imputabile alla tipologia di contratti a canone concordato, mentre diminuiscono i contratti ordinari di lungo periodo e transitori. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 2,1 miliardi di euro, +5% circa su base tendenziale, con incrementi rilevati in tutti i segmenti, ad eccezione dei canoni nei contratti ordinari di lungo periodo.

Il mercato residenziale nella Città Metropolitana di Milano

Nel 2025, dopo il calo del 1,6% registrato nell'anno precedente, il Numero di Transazioni Normalizzato (NTN) della Città metropolitana di Milano torna a salire registrando un aumento del 6,7% su base annua attestandosi così a 56.177 transazioni normalizzate. L'analisi territoriale evidenzia un andamento differenziato tra le macroaree provinciali e quella della città di Milano, infatti, se da un lato le macroaree della provincia crescono mediamente dell'8,4%, nel capoluogo lombardo l'NTN registra un incremento del 4,9%. Nel dettaglio delle singole macroaree, l'Alto Milanese registra l'incremento più elevato (+9,8%), seguita dall'Abbiatense Magentino (8,4%), Sud Milano (+8,2%), **Cintura Nord (+7,9%)** e Direttrice Est (+7,7%).Il mercato delle compravendite si conferma fortemente concentrato nel capoluogo che assorbe il 44,8% delle transazioni complessive (25.173 NTN). La restante quota (55,2%), circa 31.000 transazioni, è così distribuita nelle macroaree: **Cintura Nord (18,2%**; 10.214 NTN), Direttrice Est (11%; 6.194 NTN), Abbiatense Magentino (9,4%; 5.255 NTN), Sud Milano (8,9%; 5.023 NTN) e Alto Milanese (7,7%; 4.318 NTN).

L'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) registra nel 2025 un lieve incremento rispetto all'anno precedente (+0,18 punti), attestandosi su un valore medio di 3,17%. I valori risultano generalmente allineati tra le macroaree nell'intorno del 3,2% - 3,4%, con l'eccezione della Direttrice Est che si attesta ad un livello più elevato (3,64%). In termini differenziali rispetto al 2024, come già rilevato per l'andamento NTN, si registra una scollatura tra il capoluogo e le restanti macroaree provinciali. Se sul fronte dei comuni non capoluogo si registra un incremento medio di 0,25, nel capoluogo l'incremento risulta sostanzialmente dimezzato (+0,12); tale circostanza fa si che il differenziale medio provinciale si attesti a 0,18.

L'andamento delle quotazioni, nel 2025, mostra la continuità della tendenza al rialzo delle quotazioni in atto dal 2022, con la quotazione media provinciale che si attesta a 3.604 €/m², con

un incremento del 5,8% rispetto al 2024. L'incremento medio provinciale è sostenuto in larga misura dall'andamento del capoluogo: nella città di Milano, infatti, la quotazione media raggiunge i 5.458 €/m², registrando un incremento del 6,9% su base annua. Al netto del capoluogo, le restanti macroaree presentano valori medi significativamente inferiori. La quotazione media più bassa, pur registrando un incremento del 1,5%, rimane quella dell'Alto Milanese (1.577 €/m²). Le macroaree **Cintura Nord**, Direttrice Est e Sud Milano si attestano intorno ai 2.000 €/m², con incrementi compresi tra il 2% e il 3,5%. L'Abbiatense Magentino con un rialzo del 2,7%, raggiunge la quotazione di 1.821 €/m².

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO", del Comune di BARANZATE (MI)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
MI	BARANZATE	B1	CENTRO URBANO

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, assenza delle compravendite.

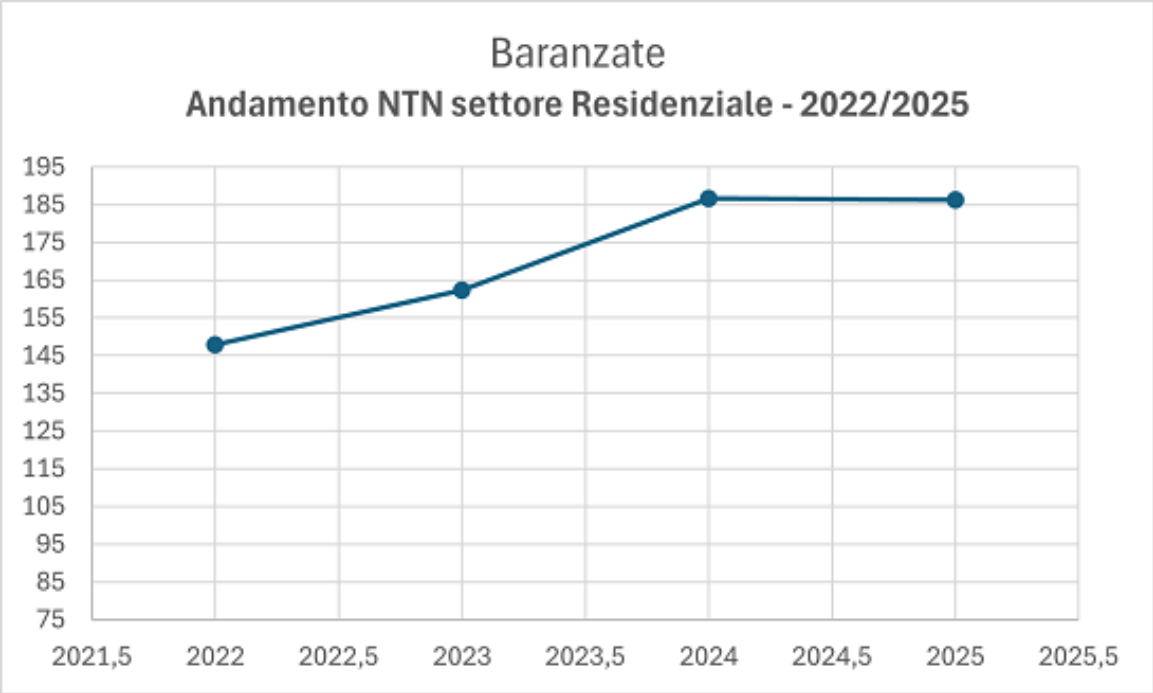
Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Lo scopo della presente stima, come detto, è l'individuazione del valore di mercato all'attualità di un terreno edificabile, per il quale, come noto, l'approccio di mercato risulta non è applicabile a causa della sua tipologia non ordinaria e in particolare non essendo stato possibile reperire un congruo numero di atti relativi a terreni similari a quelli in stima.In questi casi non risulta quindi possibile definire il valore di mercato tramite metodi comparativi e risulta invece necessario ricorrere a metodi indiretti, quali il criterio del valore di trasformazione o criteri finanziari.
Nel caso in esame, si considera quindi che il valore di tale lotto derivi dalla sua capacità edificatoria, pertanto si ritiene corretto applicare una metodologia a trasformazione, simulando la realizzazione di un immobile residenziale del tipo abitazione civile, ipotizzando che il lotto di progetto, sviluppabile mediante accorpamento con lotti limitrofi con identica destinazione

urbanistica perché non autonomamente realizzabile in tutte le sue potenzialità edificatorie, venga sostanzialmente sviluppato nella stessa zona OMI di appartenenza dei terreni. Il valore della nuova unità sarà valutato attraverso un metodo comparativo, stante la dinamicità sia del mercato delle abitazioni, chiaramente evidenziata dal grafico sotto riportato che analizza l'andamento delle NTN del settore residenziale nel comune di Baranzate nel triennio 2022-2025.



Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in BARANZATE - VIA DON GUANELLA,

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.
Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene

da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.
Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene da trasformare è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K + U_p)/q^n$$

dove:
V_T= valore di mercato del bene da trasformare
V_m=valore di mercato del bene trasformato
K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione
U_p= utile del promotore.
q=(1+r) fattore di attualizzazione
r= saggio di attualizzazione
n= durata dell'operazione di trasformazione.
Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			

O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione	K Costo Totale di trasformazione
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione	
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione	
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.	

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale *t* ed *f* del valore incognito V_T. Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

La formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^n_j + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^n_k + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

• Bene da trasformare - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Determinazione della consistenza lorda

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m^2)
Residenziale	Misurazione da elaborato grafico	764,00
TOTALE (m^2)		764,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m^2 764,00

La consistenza è stata ricavata dalla perizia di parte redatta dall'Arch. Primo Guido Chiavegato per conto della società "Via Lainate srl" proponente l'acquisto dell'area.

5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.
Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

L'intervento edilizio considerato prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica residenziale di tipo civile, quale ampliamento di uno già edificato in uno dei lotti confinanti, privo di vincoli, quindi in libero mercato. Il progetto ipotizzato considera che si realizzino 9 unità abitative da 102 mq circa di consistenza/superficie catastale.

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m^2)	Indice di edificabilità (mq/mq)	Superficie realizzabile (m^2)	Volume realizzabile (m^3)
1	Residenziale	764,00	1,20	916,80	2.750,40

• Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

La superficie delle unità tipo è stata posta pari alla media delle superfici rilevate da un'analisi della composizione delle unità abitative dei principali fabbricati a destinazione abitativa realizzati nei dintorni dell'area oggetto di valutazione. Si assume pertanto una superficie dell'unità residenziale tipo pari a mq. 102 in c.t, , comprensiva di cantina pertinenziale.
Si segnala che l'analisi di mercato è stata svolta intercettando immobili il più possibile simili a quello in stima, ossia abitazioni di tipo civile, a prescindere dalla categoria catastale assegnata (A/2 o A/3). L'analisi ha permesso di intercettare immobili nelle immediate vicinanze dell'area in stima e ha messo in evidenza che tale zona rientra in un micromercato maggiormente apprezzato rispetto all'ordinarietà della zona OMI, con prezzi unitari superiori alle quotazioni indicate.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Abitazione di tipo civile	100,00	1,00	100,00
Cantina pertinenziale	8,00	0,25	2,00
TOTALE (m^2)			102,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 102,00

5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	10

Fasi	Tempistica (mesi)	
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE n = $n_1 + n_2 + n_3$	n	28

5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.1 - Residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

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:

1. 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 all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. 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;
5. 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;
6. 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).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio: 64326/32748 - Notaio (CF): RSULMR65R30F205N
Prezzo (€)		200.000,00
Data dell'atto		02/07/2025
Comune:		BARANZATE
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	64
	Particella	113
	Subalterno	3
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al Piano Primo (secondo fuori terra), composto da Ingresso/Soggiorno, cucina, tre camere, corridoio di distribuzione, ripostiglio e doppi servizi, dotato di tre piccoli balconi; completa il bene un vano di cantina pertinenziale posto al piano interrato. L'intero fabbricato, edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, si presenta con struttura portante in CA, copertura a falde inclinate e finiture esterne di tipo civile con pareti rivestite di mattonelle di klinker. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 110,00 mq, comprensivi della superficie della cantina pertinenziale, ragguagliata con coefficiente pari a 0,25. L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico edifici regionale con codice identificativo n. 1525000022124, valido fino al 15 giugno 2034, che la pone in classe energetica "E". Sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) e delle informazioni riportate nell'atto di compravendita, l'immobile si considera in stato manutentivo normale.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio: 1812 / 1272 - Notaio (CF): FRNLSN91E07G942O
Prezzo (€)		190.000,00
Data dell'atto		21/05/2025
Comune:		BARANZATE
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella
	Numero civico	14
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	64
	Particella	110
	Subalterno	6
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ad uso abitazione posto al Piano Primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, corridoio/distributivo, ripostiglio ed un bagno, dotato di un ampio balcone, con annesso locale cantina al piano primo sottostrada. L'intero fabbricato, edificato nel 1972 secondo quanto riportato nell'atto di vendita, si presenta con struttura portante in CA, copertura piana e finiture esterne di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 96,00 mq, comprensivi della superficie della cantina pertinenziale, ragguagliata con coefficiente pari a 0,25. L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico edifici regionale con codice identificativo n. 1525000016816, valido fino al 17 settembre 2026, che la pone in classe energetica "G". Sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) e delle informazioni riportate nell'atto di compravendita, l'immobile si considera in stato manutentivo normale.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio: 140359 / 50876 - Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P
Prezzo (€)		173.000,00
Data dell'atto		16/01/2024
Comune:		BARANZATE
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	64
	Particella	139
	Subalterno	13
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano terra (rialzato) della scala B composto da Ingresso, Soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere e bagno con antibagno, dotato di due balconi; completa il bene un vano di cantina pertinenziale posto al piano interrato. L'intero fabbricato, edificato nel 1973 secondo quanto riportato nell'atto di vendita, si presenta con struttura portante in CA, copertura a falde inclinate e finiture esterne di tipo civile con pareti rivestite di mattonelle di klinker. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 99,00 mq, comprensivi della superficie della cantina pertinenziale, ragguagliata con coefficiente pari a 0,25. L'Unità immobiliare, alla data del rogito, era dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico edifici regionale con codice identificativo n. 1525000006815, valido fino al 26 marzo 2025, quindi, di fatto, scaduto all'attualità. Sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) e delle informazioni riportate nell'atto di compravendita, l'immobile si considera in stato manutentivo normale.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio: 142454/52789 - Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P
Prezzo (€)		220.000,00
Data dell'atto		17/10/2024
Comune:		BARANZATE
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella
	Numero civico	22/24
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	64
	Particella	117
	Subalterno	13
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano quarto composto da Ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e doppi servizi, dotato di tre balconi di differente superficie; completa il bene un vano di cantina pertinenziale posto al piano interrato. L'intero fabbricato, edificato tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso, si presenta con struttura portante in CA, copertura a falde inclinate e finiture esterne di tipo civile con pareti rivestite di mattonelle di klinker. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 124,00 mq, comprensivi della superficie della cantina pertinenziale, ragguagliata con coefficiente pari a 0,25. L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico edifici regionale con codice identificativo n. 1525000007524, valido fino al 15 aprile 2034, che la pone in classe energetica "F". Sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) e delle informazioni riportate nell'atto di compravendita, l'immobile si considera in stato manutentivo normale.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio: 138912/49532- Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P
Prezzo (€)		225.000,00
Data dell'atto		27/06/2023
Comune:		BARANZATE
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella
	Numero civico	22/24
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	64
	Particella	117
	Subalterno	8
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano secondo composto da Ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno, dotato di due balconi dei quali uno sul quale affacciano il soggiorno ed una camera; completa il bene un vano di cantina pertinenziale posto al piano interrato. L'intero fabbricato, edificato tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso, si presenta con struttura portante in CA, copertura a falde inclinate e finiture esterne di tipo civile con pareti rivestite di mattonelle di klinker. La consistenza catastale complessiva, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di 104,00 mq, comprensivi della superficie della cantina pertinenziale, ragguagliata con coefficiente pari a 0,25. L'Unità immobiliare, alla data del rogito, era dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico edifici regionale con codice identificativo n. 1525000008416, valido fino al 2 giugno 2026, quindi, di fatto, scaduto all'attualità. Sulla base della documentazione reperita in banca dati (S.I.T.) e delle informazioni riportate nell'atto di compravendita, l'immobile si considera in stato manutentivo normale.

• 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Numero di affacci	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

- **Consistenza ragguagliata :** Calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98
- **Numero W.C.**: Rappresenta il numero di locali destinati a servizi igienici; si desumono dalla documentazione catastale (planimetria).
- **Livello di piano**, **orientamento prevalente**: si desumono dalla documentazione catastale (visura e planimetria). Ai fini dell'orientamento si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior parte dei locali e in particolare quello dei locali principali.
- **Stato manutentivo dell'UIU**: La definizione dello stato manutentivo dell'UIU viene stabilita considerando sia l'epoca di realizzazione del fabbricato, sia, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita.
- **Numero di affacci**: Rappresenta il numero di facciate finestrate; si desumono dalla documentazione catastale (planimetria).

• 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.

• 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;
- 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, nonchè 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 dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). 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.

Per la determinazione di C' e C" poiché nella zona OMI di appartenenza, la B1, le quotazioni OMI in Banca Dati delle abitazioni di tipo civile, riferite al II Semestre 2025, ultimo semestre pubblicato alla data di redazione della presente perizia, sono già valorizzate nello stato Ottimo, per il test di ammissibilità ci si riferirà ad un intervallo ampliato che avrà come estremo superiore il valore massimo della quotazione definita Ottimo, da cui discende che il valore unitario di C" sarà pari ad €/mq 550,00 perché risultato della differenza tra Vmax stato Ottimo (€/mq 2.200,00) e Vmax stato Normale (€/mq 1.650,00), mentre C' verrà assunto pari al doppio del prezzo implicito (kc2) indicato al paragrafo relativo ai prezzi impliciti, in quanto C' rappresenta il costo per passare da uno stato manutentivo scadente a normale, mentre il prezzo implicito (kc2) rappresenta il costo per passare da uno stato scadente ad uno stato intermedio tra scadente a normale.

- **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.

- **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.

Il prezzo implicito della caratteristica Kc1, Consistenza Ragguagliata, discende direttamente dall'MCA e corrisponde al prezzo unitario omogeneizzato minimo tra quelli dei comparabili scelti per la procedura MCA, nello specifico al comparabile C.
Il valore unitario del coefficiente Kc2 riferito allo stato manutentivo dell'UIU, calcolato pari complessivamente ad €/mq 376,00 in c.t. - per tenere conto dei quattro passaggi di apprezzamento: Scadente, tra Scadente e Normale, Normale, tra Normale e Ottimo, Ottimo - discende dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli

ingegneri e architetti di Milano, ed. DEI 2024.
Nello specifico, il riferimento è il seguente: tipologia DEI A8 – Recupero ad uso abitativo di sottotetto (allegato A6), dalla quale risulta un costo unitario pari ad €/mq 2.353,00 dal quale sono stati decurtati i costi non afferenti ad un recupero/ristrutturazione di un'unità abitativa ordinaria, pervenendo così a €/mq 1.293,00 (**€/mq 1.551,60** comprensivo dei costi indiretti, stimati pari al 20%), valore che esprime il costo delle opere necessarie a portare una unità immobiliare dallo stato Scadente allo stato Ottimo; poiché la procedura MCA utilizzata prevede, come detto, quattro passaggi di apprezzamento dello stato manutentivo, di conseguenza dividendo l'importo di €/mq 1.551,60 per 4 si ottiene l'importo di €/mq 387,90, il quale, applicandovi i medesimi coefficienti correttivi utilizzati per i costi di costruzione, per ubicazione pari a 0,95 e per l'aggiornamento temporale di pari a 1,02, restituisce un valore pari a €/mq 375,87 **in c.t. €/mq 376,00**.

I restanti prezzi impliciti delle caratteristiche Kc3 (livello di piano dell'UIU), Kc4 (numero di affacci), Kc5 (Numero WC) e Kc6 (orientamento prevalente dell'UIU) risultano essere frutto di una sperimentazione condotta dall'Ufficio e validata con nota n° 0316493 del 17/11/2021 da parte della Commissione Centrale di Valutazione istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, sperimentazione riferita a UIU in fabbricati pluripiano ubicati a Milano e che si ritiene possa essere estesa alla tipologia ed al contesto in oggetto, trattandosi di uno dei comuni fisicamente prossimo a Milano e sostanzialmente influenzato dalle dinamiche immobiliari della città capoluogo.

Considerazioni all'esito della procedura MCA: in merito al valore unitario peritato, pari a 2.855,72 €/mq, esso risulta superiore alla quotazione OMI per la zona B1 in stato manutentivo ottimo (2.200 €/mq) di una percentuale in aumento pari al 29,80%. Il marcato sforamento è associabile al fatto che si è ipotizzata la realizzazione di unita residenziali dotate delle ultimimissime tecnologie impiantistiche e delle migliori caratteristiche materiali e costruttive in commercio per immobili di tale tipologia, e per questo motivo è da ritenersi congruo.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, 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 (Δqi). 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
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.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Repertorio: 64326/32748 - Notaio (CF): RSULMR65R30F205N		Repertorio: 1812 / 1272 - Notaio (CF): FRNLSN91E07G942O		Repertorio: 140359 / 50876 - Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P		Repertorio: 142454/52789 - Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P		Repertorio: 138912/49532- Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P			
	Prezzo o valore assunto (€)		200.000,00		190.000,00		173.000,00		220.000,00		225.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2025		1/2025		1/2024		2/2024		1/2023		1/2026	
	Comune		BARANZATE		BARANZATE		BARANZATE		BARANZATE		BARANZATE		BARANZATE	
	Indirizzo	Toponimo	Via Don Luigi Guanella		Via Don Luigi Guanella		Via Don Luigi Guanella		Via Don Luigi Guanella		Via Don Luigi Guanella		Via Don Luigi Guanella	
		Numero civico	19		14		snc		22/24		22/24		snc	
	Catastali	Sezione	/		/		/		/		/		/	
		Foglio	64		64		64		64		64		64	
		Particelle	113		110		139		117		117		169	
		Subalterno	3		6		13		13		8		/	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		B1		B1		B1	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	1.350,00		1.350,00		1.350,00		1.200,00		1.300,00			
		Massimo €/m^2	1.650,00		1.650,00		1.550,00		1.550,00		1.500,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	1.350,00		1.350,00		1.350,00		1.350,00		1.350,00		1.350,00	
	1/2026	Massimo €/m^2	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	110,00	Superficie in m^2	96,00	Superficie in m^2	99,00	Superficie in m^2	124,00	Superficie in m^2	104,00	Superficie in m^2	102,00
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ottimo	4,00
	Livello di piano dell'uiu		Primo	6,00	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00
	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	S	4,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA 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		B1	B1	B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato		200.000,00	190.000,00	173.000,00	220.000,00	225.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	1.350,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2025	1/2025	1/2024	2/2024	1/2023	V_{OMI} max = €/m^2	1.650,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	1.500,00	1.500,00	1.450,00	1.375,00	1.400,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	776,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,00	1,00	1,03	1,09	1,07	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	1.500,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		110,00	96,00	99,00	124,00	104,00	102,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.818,18	1.979,17	1.747,47	1.774,19	2.163,46	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	574,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		1.818,18	1.979,17	1.807,73	1.935,48	2.317,99	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	2.200,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		200.000,00	190.000,00	178.965,52	240.000,00	241.071,43	$p'_{c\ min}$ = euro	1.807,73
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	NO		

TABELLA C - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	110,00	Superficie in m^2	96,00	Superficie in m^2	99,00	Superficie in m^2	124,00	-	-	Superficie in m^2	102,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	-	-	Ottimo	4,00
c3	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	-	-	Intermedio con ascensore	8,00
c4	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00	-	-	Tre	2,00
c5	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	-	-	Due	1,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	S	4,00	-	-	S	4,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	1.807,73	1.807,73	1.807,73	1.807,73	-
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2 x Sts	€	376,000	38.352,00	38.352,00	38.352,00	38.352,00	-
c3	Livello di piano dell'uiu	Kc3 x P'ci	€	0,036	7.200,00	6.840,00	6.442,76	8.640,00	-
c4	Numero di affacci	Kc4 x P'ci	€	0,017	3.400,00	3.230,00	3.042,41	4.080,00	-
c5	Numero WC	Kc5 x P'ci	€	0,065	13.000,00	12.350,00	11.632,76	15.600,00	-
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6 x P'ci	€	0,017	3.400,00	3.230,00	3.042,41	4.080,00	-

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	-8,00	-14.461,86	6,00	10.846,39	3,00	5.423,20	-22,00	-39.770,11	-	-		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	76.704,00	2,00	76.704,00	2,00	76.704,00	2,00	76.704,00	-	-		
c3	Livello di piano dell'uiu	2,00	14.400,00	2,00	13.680,00	3,00	19.328,28	0,00	0,00	-	-		
c4	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.042,41	0,00	0,00	-	-		
c5	Numero WC	0,00	0,00	1,00	12.350,00	1,00	11.632,76	0,00	0,00	-	-		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	6.800,00	0,00	0,00	2,00	6.084,83	0,00	0,00	-	-		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	83.442,14		113.580,39		122.215,47		36.933,89		-			
	P'C	200.000,00		190.000,00		178.965,52		240.000,00		-			
	P'C ∑ ΔP	283.442,14		303.580,39		301.180,99		276.933,89		-			
1^ SINTESI	p_c corretto	2.778,84		2.976,28		2.952,75		2.715,04		-		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	2.855,72
	Δmedio%	-2,69%		4,22%		3,40%		-4,93%		-		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		-		Valore 1^ sintesi (€)	291.283,44

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m²)	Superficie commerciale (m²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	2.855,72	918,00	2.621.550,96

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 2.621.550,96

5.1.5 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

• Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne(C_{SE}).
Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m^2)	Altezza (m)	Volume (m^3)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costr-uzione Super-fici Coperte (CSC)	DEI -	A1 - E-dificio a torre	Milano	2024	2.961,-00	-	-	15	1.259,-00	0,95	1,02	1,10	1,15	1,23	1.543,-26	916,80	1.414.-863,81
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)										1.414.863,81							

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento completo di nuova costruzione, si ricorrerà a costi parametrici rilevati statisticamente e riportati come detto su una pubblicazione di settore riferita all'edilizia residenziale, industriale, commerciale e terziaria ossia il Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2024, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, già comprensivi della quota di profitto e spese generali dell'impresa. Nel caso specifico si assume come riferimento applicato il prezzo indicato nella tipologia A1–Edificio Residenziale a Torre, i cui costi sono stati corretti tramite appositi coefficienti per considerare le differenze tra la tipologia DEI e quella in stima applicando un coefficiente pari a 0,95 per la localizzazione (comune appartenente alla Cintura Nord di Milano e da esso poco distante, nel caso in esame), 1,02 all'aggiornamento temporale (in ragione della

variazione ISTAT dei prezzi dal 31/12/2023 al mese di Maggio 2026), 1,10 alla consistenza (perché quella dell'unità tipo in stima è inferiore a quella dell'unità tipo della tipologia DEI) ed 1,15 al livello qualitativo in ragione di una migliore tipologia di unità abitative di progetto rispetto a quelle presentate nella scheda DEI.

Per quanto riguarda i costi di idoneizzazione COI, in mancanza di indagini adeguate predisposte sul lotto in oggetto, si ritiene di non considerare costi di bonifica. Poiché il lotto edificabile è libero da manufatti di sorta, non sono necessarie demolizioni.

• Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I **costi indiretti di trasformazione** (C_{IT}) sono costituiti sia dagli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) che da **Costi di gestione dell'operazione** (C_G).

Gli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) comprendono:

- gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i **Contributi concessori sul costo di costruzione** (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I **Costi di gestione dell'operazione** (C_G) comprendono:

- gli **Onorari Professionali** (O_P), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese Generali e di amministrazione** (S_G), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione** (S_C), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato

che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.
Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tabella dei costi indiretti di trasformazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	21,93	€/m^2		916,80	20.105,42
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	133,35	€/m^2		916,80	122.255,28
	Monetizzazione degli standards urbanistici	504,00	€/m^2		112,50	56.700,00
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	479,25	€/m^2	8,00%	916,80	35.150,11
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [O_P= o_p% x (C_{OI}+ C_{SC}+C_{SE})]			€	8,00%	1.414.863,81	113.189,10
Spese generali e Costi per Allacciamenti S_G + C_{AL} = x% x (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)			€	3,00%	1.649.074,62	49.472,24
Spese di commercializzazione (S_C=x% x V_m)			€	3,00%	2.621.550,96	78.646,53
TOTALE (C_{IT} = O_U + C_G)						475.518,69

Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono stati desunti dal sito del Comune di Baranzate, tramite le apposite Delibere. In particolare, dalla delibera del CC n. 53 del 23/12/2024 (si vedano le tabelle riportate all'allegato A8, estratte dalla suddetta Delibera), sono stati ricavati tanto gli oneri di urbanizzazione quanto il contributo sul costo di costruzione, quest'ultimo selezionando come riferimento dell'ipotetica realizzazione un'immobile in Classe Tipologica IV (ai sensi del art. 8 D.M. 10 Maggio 1977).

Per quanto riguarda la monetizzazione degli standard, essendo un intervento diretto non è necessario prevederli, ma nel caso specifico dell'immobile di progetto ipotizzato, viste le probabili difficoltà a realizzare anche delle superfici a parcheggio date le limitazioni del tipo di intervento, di conseguenza si monetizzerà tale standard avendo come superficie di riferimento un'area di mq 112,5, pari a 9 posti auto da mq 12,5.

I "Costi di gestione dell'operazione" (CG) comprendono le seguenti voci:
OP: Onorari Professionali - Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 8% del Costo Tecnico di Costruzione (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica – Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino – Dei

Tipologia del Genio Civile);
CAL e SG: Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi e Spese Generali. I costi per gli allacciamenti, ordinariamente trascurabili, sostanzialmente dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Le spese generali e di amministrazione fanno riferimento alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, sono fissi, con andamento costante nell'intervallo dell'intera operazione immobiliare. Ordinariamente queste due voci di costo sono comprese tra il 2-3 % del costo tecnico di costruzione comprensivo degli oneri di urbanizzazione, si assumono pari al 3%;
SC: Spese di Commercializzazione. Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari. L'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato (CTC+CAA), generalmente comprese tra il 2% e il 4%. Nel caso in esame vengono considerate pari al 3%.

5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:
C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);
d = percentuale di indebitamento;
n = tempo di maturazione dei fattori economici;
i = tasso di interesse sul debito;
q^n = fattore di attualizzazione, con q = (1 + i).

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T, O_U, C_G). I periodi n_1, n_2 ed n_3 corrispondono ai quelli indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale cosi ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	22
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+ (2/3) n2	14	(1/3) n2+n3	14

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
Oneri di urbanizzazione	n1+ (1/3) n2	10	(2/3) n2+n3	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	6	n2+n3	22
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+ (2/3) n2	14	(1/3) n2+n3	14

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = x% (C_{TT}) x d x [(1+i)^{n}-1]	2,99%	22	1.414.863,81	30,00%	70,00%	16.489,78
		14	1.414.863,81	70,00%	60,00%	20.780,40
Sugli oneri di urbanizzazione Of = x% (O_U) x d x [(1+i)^{n}-1]		18	234.210,82	100,00%	60,00%	6.349,49
Sui costi di gestione Of = x% (C_G) x d x [(1+i)^{n}-1]		22	241.307,87	30,00%	70,00%	2.812,37
		14	241.307,87	70,00%	60,00%	3.544,14
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						49.976,18

Nel presente caso ci si riferisce ad un ordinario ricorso al credito per simili interventi pari al 60%, ritenendo che il 40% del costo dell'intervento sia disponibile all'operatore stesso.
A Marzo 2026, ultimo dato disponibile, i tassi di interesse sui nuovi prestiti erogati dalle banche alle società non finanziarie per importi superiori a 1.000.000 di euro sono stati pari al 2,99% (fonte Banca d'Italia, report "Banche e moneta: serie nazionali).

5.1.7 Utile del promotore (U_P)

L'utile del promotore (**U_P**) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (**V_m**) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
2.621.550,96	9,10%	238.561,14

Detto Utile dell'operatore Up - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo to=0) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli "n " anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo. Il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente: teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:
p (percentuale Up) = Risk free rate + Infl. attesa + Prbus + Prfin + Prsis
Secondo tale teoria il:
- Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale dei titoli di stato a media-lunga scadenza al netto dell'inflazione attesa. Ad oggi, il rendimento del BTP a 3 anni risulta pari a 2,90% (Andamento generale con dato mensile al link Banca d'Italia: Statistiche – Diffusione dati - Base Dati Statistica – rilevazione aprile 2026). Tuttavia, l'inflazione attesa, come da report della Banca d'Italia ("Indagine sulle aspettative di inflazione e crescita" del I trimestre 2026), risulta essere pari all'1,8% sull' orizzonte temporale da 3 a 5 anni. Pertanto, alla luce dell'inflazione attesa, si assume un saggio di rendimento risk free pari a **1,1%**;
- Inflazione attesa: come detto pari a **1,8%**;
- Prbus: premio relativo al rischio dello specifico settore di immobiliare in cui si opera. Si assume una percentuale del **3,5%**;
- Prfin: premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione). Qualora tale rischio sia più elevato, meno capitale si presume che l'imprenditore ordinario riuscirà ad ottenere a debito, dovendosi quindi esporre con più capitale proprio. Alla luce dell'attuale situazione economico finanziaria, si assume un percentuale di rischio pari a **1,36%**;
- Prsis: premio per il rischio di "sistema" (politico, normativo, ambientale) relativo, nel caso specifico, all'area euro. Alla luce dell'incertezza derivante dall'attuale precaria situazione geopolitica internazionale e considerando l'incertezza derivante dalle nuove direttive europee relative all'efficientamento energetico delle costruzioni, si assume un rischio del **1,36%**.
Componendo tali fattori si ottiene il seguente valore arrotondato:
p (percentuale Up) = **9,10%**

5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$O_{IA} = t^{*}V_T$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare,sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n-1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n-1) = V_T\,(1+t) \times d \times (q^n-1) = f \times V_T$

con

$f = (1 + t) \times d \times (q^n-1)$

$q = 1 + i$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n-1)]$ (%)
13,00%	60,00%	2,99%	28	4,82%

Si assume un'ordinaria percentuale del 13%, comprensiva degli oneri fiscali, di mediazione e notarili

5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.
Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Il saggio r ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata " n". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.
I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato. A tal fine si assume il valore medio dei rendimenti dei titoli di stato italiani con scadenza a tre anni, orizzonte temporale compatibile con quello dell'operazione in oggetto. Come prima anticipato l'ultimo rendimento disponibile risulta essere relativo al mese di marzo, che risulta pari a 2,90%.

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	2.621.550,96	2,90%	28	0,9355	2.452.387,52
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	127.337,74		6	0,9858	125.530,56
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	396.161,87		14	0,9672	383.166,97

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	297.121,40	2,90%	28	0,9355	277.948,75
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	594.242,80		28	0,9355	555.897,50
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	93.684,33		10	0,9765	91.478,87
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	140.526,49		28	0,9355	131.458,60
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	21.717,71		6	0,9858	21.409,49
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	67.566,20		14	0,9672	65.349,90
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	50.674,65		28	0,9355	47.404,72
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	101.349,31		28	0,9355	94.809,44
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	49.976,18		28	0,9355	46.751,31
Utile del Promotore (U_P)	238.561,14		28	0,9355	223.167,26

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1+ t + f/q^n]}$$

dove $q = 1 + r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del costo tecnico di trasformazione;

C_{Gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+ t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
2.452.387,52	2.064.373,36	1,18	330.187,02

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	330.187,02
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

330.000,00

6. CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito le assunzioni prese a base della presente relazione:
Il comune di Baranzate con istanza prot. n. 13760 del 24/07/2025 - nostro prot. 184873 del 24/07/2025 – ha richiesto un parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate relativo ad una stima del valore di mercato di un terreno edificabile situato a Baranzate in Via Don Guanella, in relazione ad una proposta di acquisto ricevuta dalla società Via Lainate s.r.l. La suddetta richiesta è stata finalizzata mediante la sottoscrizione di un apposito Accordo di Collaborazione, prot. 254780 in data 28/10/2025 tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - e il Comune di Baranzate. L'oggetto della stima è una porzione dotata di potenzialità edificatoria di una più ampia particella di terreno.
Lo scopo è la valutazione del più probabile valore di mercato ai fini di una futura compravendita al fine di esprimere un parere di congruità sulla perizia di parte redatta dal tecnico Arch. Primo Guido Chiavegato per conto della società Via Lainate srl, a maggio 2025. Tuttavia, la stima, trattandosi di un bene che dovrà essere compravenduto, è stata però svolta all'attualità con riferimento alle condizioni di mercato aggiornate alla data odierna, tenendo conto delle eventuali variazioni intervenute rispetto alla data della perizia oggetto di esame, nonché delle prescrizioni urbanistiche vigenti (PGT) che risultano invariate. Si segnala che la porzione edificabile oggetto di stima non è ancora stata oggetto di frazionamento e fa parte della più ampia particella identificata al CT al foglio 64 particella 169 in via Don Guanella. L'estensione della sola porzione edificabile è stata quantificata dal tecnico di parte in 764 mq ed è stata indicata come porzione "169a", sebbene non ancora frazionata e quindi non ancora identificata catastalmente. Ai fini estimali anche per la presente stima è stata assunta tale superficie.
In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia degli immobili, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, si è svolto il compito estimativo applicando il criterio del più probabile valore di mercato attraverso l'adozione del Criterio del Valore di Trasformazione, vale a dire un procedimento di stima indiretto, effettuato sulla base di una ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia, ritenuto il più vantaggioso economicamente, in quanto l'area oggetto di stima è dotata di un indice edificatorio.
Il valore dei ricavi è stato stimato tramite una metodologia diretta, attraverso il Market Comparison Approach, simulando la realizzazione di un immobile residenziale "tipo" simile a quelli tipologicamente più diffusi nella zona OMI di appartenenza degli immobili in stima.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Terreno edificabile	Baranzate	64	169a	/	330.000,00
TOTALE in c.t. (euro trecentotrentamila/00)					330.000,00

Importo da congruire [€]	210.000,00

Il valore dell'area fabbricabile sopra determinato pari a € 330.000,00, tiene conto del valore del "diritto volumetrico" legato alle potenzialità edificatorie possedute dal lotto. Si evidenzia che, pur in presenza di un indice edificatorio pari a 1,2 mq/mq, la conformazione plano-altimetrica e dimensionale del lotto non consente una piena ed autonoma utilizzazione della capacità edificatoria teorica. In particolare, lo sfruttamento integrale dell'edificabilità risulta subordinato alla preventiva aggregazione con aree limitrofe aventi la medesima destinazione urbanistica.Ai fini della presente valutazione, in coerenza con il principio dell'uso più probabile (highest and best use) e con i criteri di ordinarietà estimativa, si è pertanto ritenuto di considerare una riduzione del valore unitario, al fine di tener conto della minore appetibilità e della limitata autonomia funzionale del lotto, pari al 25%. Tale decurtazione riflette la differenza tra edificabilità teorica ed edificabilità effettivamente realizzabile in condizioni ordinarie, nonché i maggiori oneri, tempi e incertezze connessi ad eventuali operazioni di accorpamento fondiario.
A tale detrazione, si ritiene di dover aggiungere una ulteriore riduzione del 5% del valore calcolato, in ragione delle ovvie difficoltà di realizzazione del nuovo volume edificato aggiunto al corpo di fabbrica esistente - soluzione che si ritiene la più adatta per sfruttare al meglio la potenzialità edificatoria aggiunta senza subire eccessivamente i limiti imposti dagli obblighi di distanza dai confini e tra fabbricati - che, di sicuro, in mancanza di un'area totalmente libera da edificare, comporterà delle limitazioni ai fronti liberamente esposti ed alla distribuzione degli spazi. In conseguenza di quanto appena esplicitato, si determina il più probabile valore di mercato Vm degli immobili oggetto di stima applicando al valore sopra determinato la suddetta detrazione complessiva del 30% (25%+5%) come di seguito esplicitato: **Vm** = Valore stimato – 30% = € 330.000,00 - € 99.000,00 = **€ 231.000,00 (Euro Duecentotrentunomila/00).**

In relazione al valore calcolato nella perizia di parte della società "via lainate srl", determinato dal tecnico di parte Arch. Primo Guido Chiavegato, in **€ 210.000,00 (Duecentodiecimila/00)**, si ritiene lo stesso **congruo** in quanto la differenza tra il valore determinato nella presente stima e quello proposto dalla parte, pari al **+10,00%**, rientra nel valore dell'alea estimale usualmente

applicata nelle valutazioni immobiliari pari, appunto, al 10%.

L'uso della presente valutazione è strettamente limitato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta, non è consentito un uso per scopi diversi.

IL RESPONSABILE TECNICO

Giuseppina Vigna

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Giuseppa Tusa

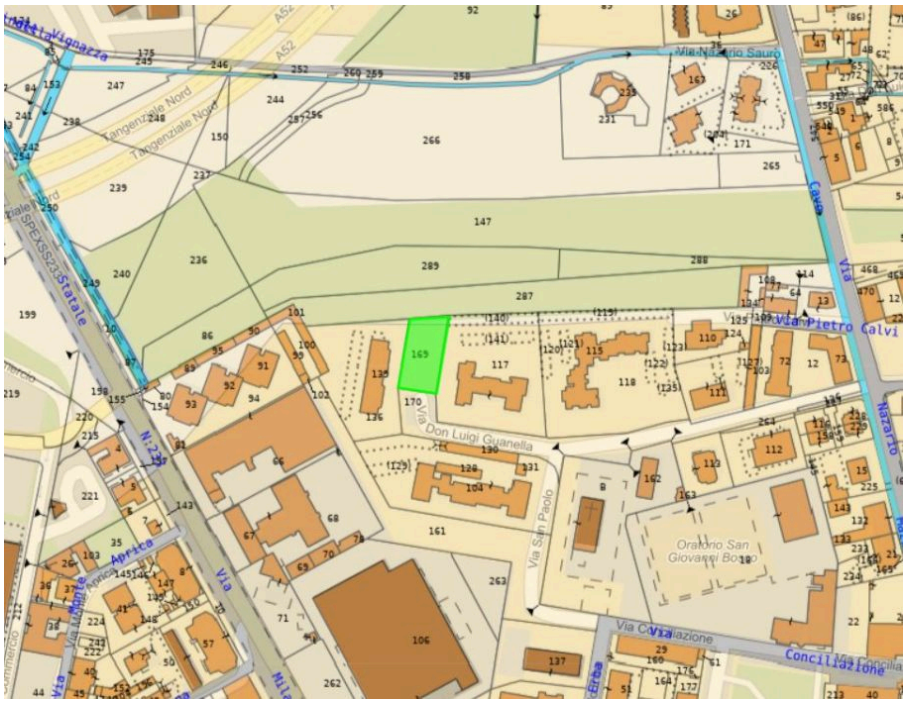
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

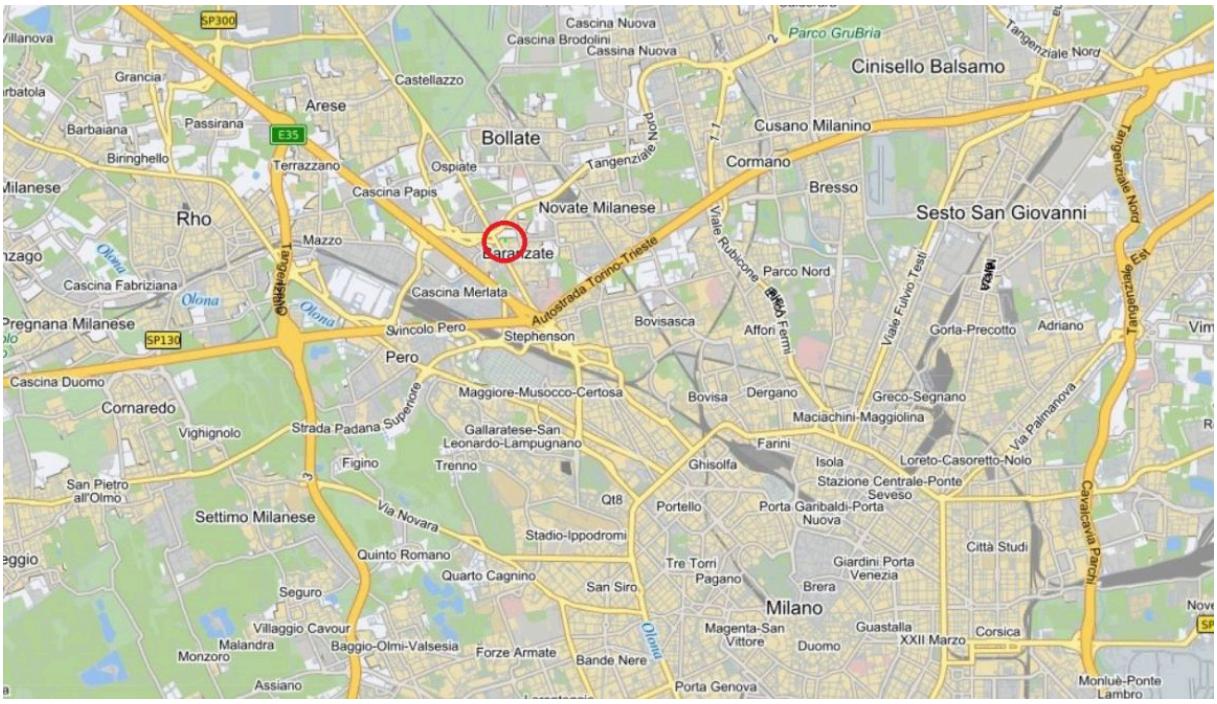
A1	Estratti di mappa catastale
A2	Inquadramento territoriale
A3	Inquadramento della zona OMI
A4	Documentazione fotografica
A5	Inquadramento Urbanistico nel PGT
A6	Schede Tipologiche DEI - Tabelle dei costi di costruzione
A7	Comparabili MCA
A8	Tabelle Oneri di Urbanizzazione, CC e Monetizzazione Parcheggi

A1 - Estratti di mappa catastale



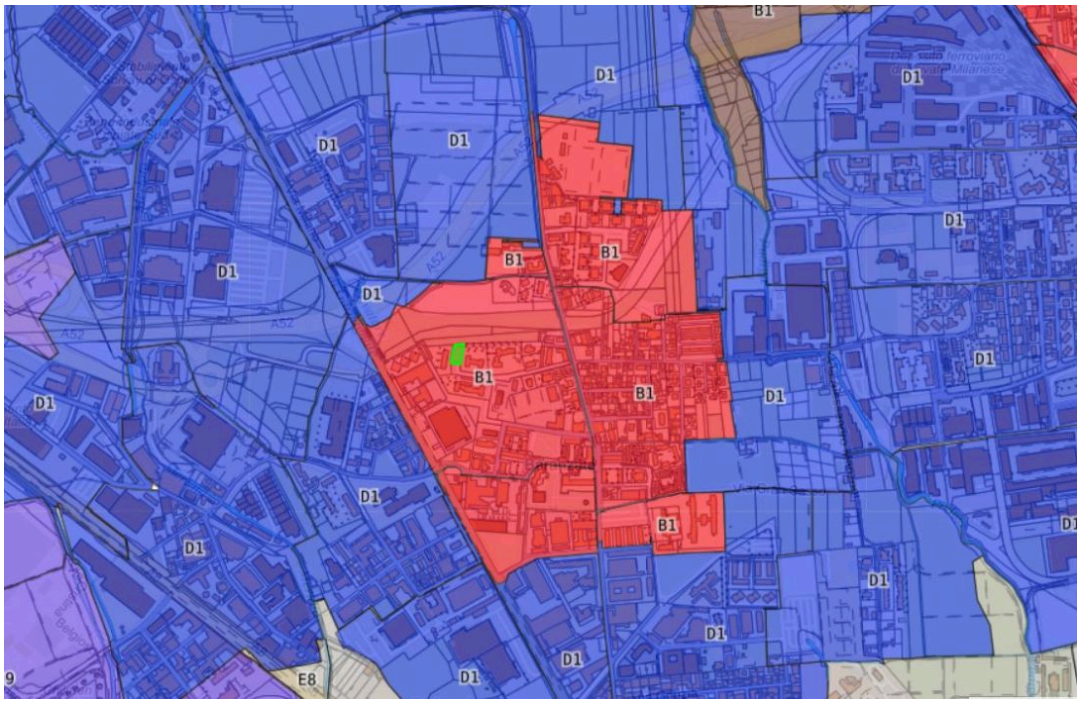
Stralcio Mappa Catasto Terreni - Foglio 64 Particella 169 - (Fonte S.I.T. - Sistema Integrato del Territorio - dell'Agenzia delle Entrate)

A2 - Inquadramento territoriale



Inquadramento a livello comunale e sovracomunale (Fonte S.I.T. - Sistema Integrato del Territorio - dell'Agenzia delle Entrate)

A3 - Inquadramento della zona OMI



Comune di Baranzate - II semestre 2025 - Individuazione dell'immobile oggetto di stima all'interno della zona OMI B1 (Fonte S.I.T. - Sistema Integrato del Territorio - dell'Agenzia delle Entrate)

Semestre: 2025/2 Zona:B1 - CENTRO URBANO **Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva**

Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max
Ville e Villini	O	-	1750 - 2350	L	6.1 - 9.2
Ville e Villini	N	P	1500 - 1700	L	5.7 - 6
Box	N	P	900 - 1300	L	4.2 - 6.2
Abitazioni civili	O	-	1700 - 2200	L	7.2 - 10.4
Abitazioni civili	N	P	1350 - 1650	L	6.1 - 7.1
Abitazioni di tipo economico	O	-	1550 - 1800	L	6.5 - 8
Abitazioni di tipo economico	N	P	1300 - 1500	L	5.5 - 6.4

Comune di Baranzate - II semestre 2025 - Zona OMI EB1 (Centro Urbano) – Quotazioni immobiliari fabbricati a destinazione "Residenziale" (Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

A4 - Documentazione fotografica



Vista del lotto da Sud dal parcheggio di Via Don Guanella (Immagine scattata il 27/03/2026)



Vista del lotto da Nord (Immagine scattata il 27/03/2026)



Vista da Nord della porzione di particella di sedime della futura pista ciclabile (Immagine scattata il 27/03/2026)



Vista dall'interno del lotto in direzione Sud-Est (Immagine scattata il 27/03/2026)

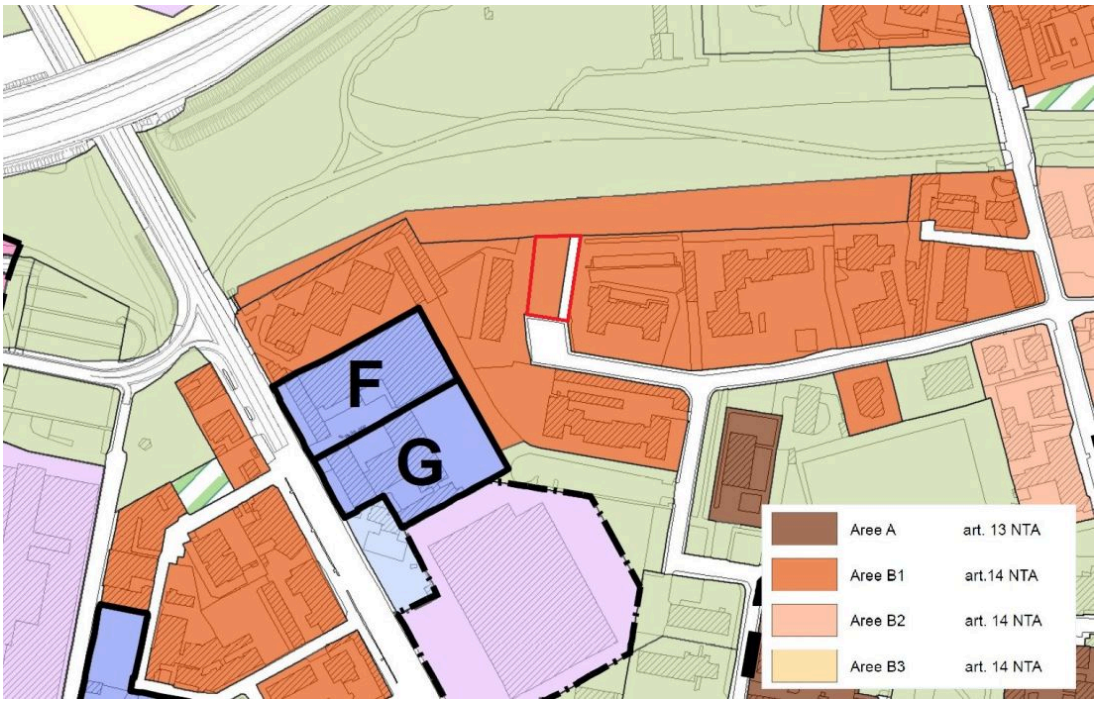


Vista dall'interno del lotto in direzione Nord-Est (Immagine scattata il 27/03/2026)



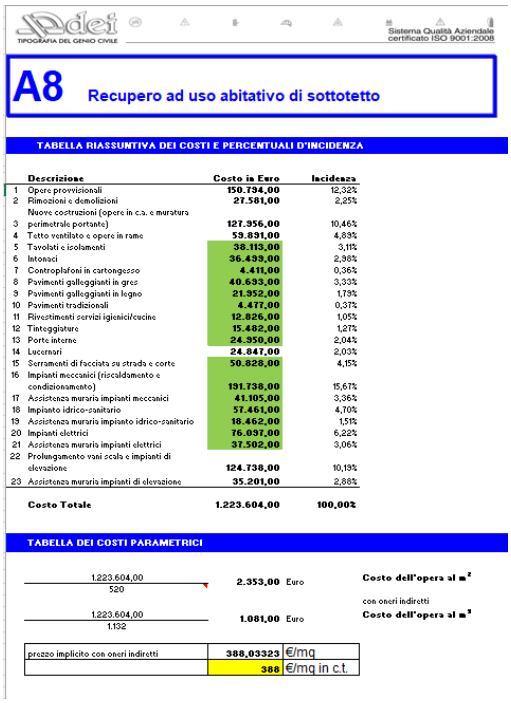
Vista dall'interno del lotto in direzione Sud-Ovest (Immagine scattata il 27/03/2026)

A5 - Inquadramento Urbanistico nel PGT



Piano delle Regole – Stralcio Tav. RP01: Disciplina delle aree

A6 - Schede Tipologiche DEI - Tabelle dei costi di costruzione



A8 Recupero ad uso abitativo di sottotetto

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Opere provvisionali	150.794,00	12,32%
2	Rimozioni e demolizioni	27.581,00	2,25%
3	Nuove costruzioni (opere in c.a. e muratura perimetrale portante)	127.956,00	10,46%
4	Tetto ventilato e opere in rame	59.891,00	4,89%
5	Tavolati e isolamenti	38.113,00	3,11%
6	Intonaci	36.499,00	2,98%
7	Controplafoni in cartongesso	4.411,00	0,36%
8	Pavimenti galleggianti in gres	40.693,00	3,33%
9	Pavimenti galleggianti in legno	21.352,00	1,75%
10	Pavimenti tradizionali	4.477,00	0,37%
11	Rivestimenti servizi igienici/cucine	12.826,00	1,05%
12	Tinteggiature	15.482,00	1,27%
13	Porte interne	24.950,00	2,04%
14	Lucernari	24.847,00	2,03%
15	Serramenti di facciata su strada e corte	50.828,00	4,15%
16	Impianti meccanici (riscaldamento e condizionamento)	191.738,00	15,67%
17	Assistenza muraria impianti meccanici	41.105,00	3,36%
18	Impianto idrico-sanitario	57.461,00	4,70%
19	Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	18.462,00	1,51%
20	Impianti elettrici	76.037,00	6,22%
21	Assistenza muraria impianti elettrici	37.502,00	3,06%
22	Prolungamento vani scala e impianti di elevazione	124.738,00	10,19%
23	Assistenza muraria impianti di elevazione	35.201,00	2,88%
	Costo Totale	**1.223.604,00**	**100,00%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.223.604,00 / 520	2.353,00	Euro	Costo dell'opera al m²
1.223.604,00 / 1.132	1.081,00	Euro	con oneri indiretti Costo dell'opera al m³

prezzo implicito con oneri indiretti	388,03323	€/mq
	388	€/mq in c.t.

Tipologia Edilizia Residenziale - Scheda A8 – Recupero ad uso abitativo di sottotetto di stabile situato in zona centrale – Tabella dei costi e percentuali di incidenza (Fonte “Prezzi Tipologie Edilizie – anno 2024” redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile)



A1 Edificio a torre

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

	Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	15.863,00	0,43%
2	Opere in c.a.	788.537,00	21,15%
3	Vespai sottofondi e pavimenti	390.280,00	10,47%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	62.022,00	1,66%
5	Murature e tavolati	312.013,00	8,37%
6	Intonaci	335.664,00	9,00%
7	Canne e fognature	38.941,00	1,04%
8	Rivestimenti e zoccolini	336.518,00	9,02%
9	Opere in alluminio e ferro	586.890,00	15,74%
10	Serramenti in legno	137.816,00	3,70%
11	Impianto di riscaldamento	165.836,00	4,45%
12	Impianto idrosanitario	233.656,00	6,27%
13	Impianto elettrico	189.678,00	5,09%
14	Impianto ascensori	107.233,00	2,88%
15	Impianti gas e antincendio	28.114,00	0,75%
	Costo Totale	**3.729.061,00**	**100,00%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

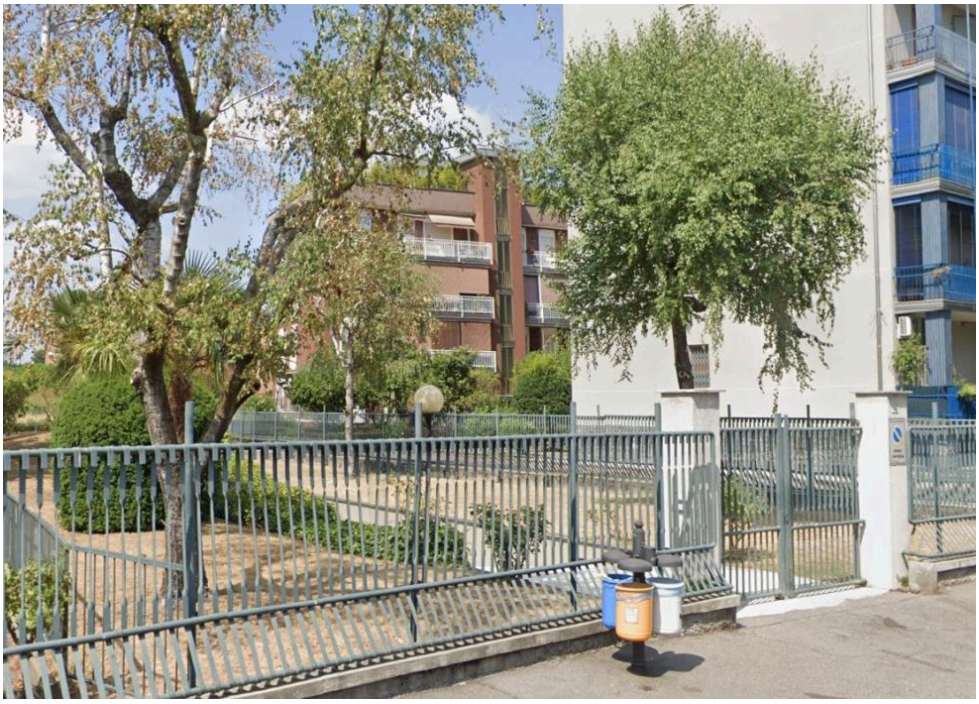
Costo dell'opera al m²	3.729.061,00 / 2.961	1.259,00	Euro
Costo dell'opera al m³	3.729.061,00 / 9.771	382,00	Euro

Tipologia Edilizia Residenziale - Scheda A1 – Edificio a torre – Tabella dei costi e percentuali di incidenza (Fonte “Prezzi Tipologie Edilizie – anno 2024” redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile)

A7 - Comparabili MCA



Comparabile Ca - Vista del Fabbricato (Fonte: Google Street View)



Comparabile Cb - Vista del Fabbricato (Fonte: Google Street View)



Comparabile Cc - Vista del Fabbricato (Fonte: Google Street View)



Comparabile Cd - Vista del Fabbricato (Fonte: Google Street View)



Comparabile Ce - Vista del Fabbricato (Fonte: Google Street View)

A8 - Tabelle Oneri di Urbanizzazione, CC e Monetizzazione Parcheggi

COMUNE DI BARANZATE

(Città Metropolitana di Milano)

< Area Sviluppo del Territorio >

Approvazione:
D.C.C. n. 53 del 23/12/2024

= Allegato 2) CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE - AGG. 2024 =

< TABELLA A – ONERI DI URBANIZZAZIONE >

Macro destinazioni:	Gruppi funzionali del P.G.T. [1]	Tipo di intervento: [2]	Unità di misura e base di calcolo: [3]	Oneri di Urbanizzazione Primaria:	Oneri di Urbanizzazione Secondaria:	Oneri per Smaltimento Rifiuti:
Residenza [4]	GF 1, GF 5	N.C.	€/mc. di VT	7,31	44,45	-
		R.		2,92	17,78	-
Industria e artigianato	GF 3a, GF 5	N.C.	€/mq. di STOT	17,78	74,72	23,14
		R.		7,11	29,89	9,26
Attività direzionali e commerciali	GF 3a3, 3b, GF 4a, GF 4b, GF 5	N.C.	€/mq. di STOT	68,91	154,60	-
		R.		27,56	61,84	-
Industria alberghiera	GF 2, GF 5	N.C.	€/mq. di STOT	27,81	133,01	-
		R.		11,12	53,20	-
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	GF S	N.C.	€/mq. di STOT	13,79	30,92	-
		R.		5,52	12,37	-
Attrezzature per lo spettacolo	GF S	N.C.	€/mq. di STOT	20,67	46,38	-
		R.		8,27	18,55	-
Parcheggi coperti e silos autoveicoli	GF S	N.C.	€/posto auto	275,66	618,41	-
		R.		110,26	247,36	-
Attrezzature sportive coperte	GF S	N.C.	€/mq. di SCOP	6,89	15,46	-
		R.		2,76	6,18	-
Attrezzature sportive scoperte	GF S	N.C.	€/mq. di STOT dei servizi annessi	6,89	15,46	-
		R.		2,76	6,18	-
Campeggi e aree sosta	GF 2	N.C.	€/utente	5,56	26,67	-
		R.		2,22	10,67	-

Tabella Oneri di Urbanizzazione - Approvata con D.C.C. n. 53 del 23/12/2024

COMUNE DI BARANZATE

(Città Metropolitana di Milano)

< Area Sviluppo del Territorio >

Approvazione:
D.C.C. n. 53 del 23/12/2024

< TABELLA B – COSTO DI COSTRUZIONE E PERCENTUALI DA APPLICARE [1] >

Costo di costruzione D.M. 10/05/1977 per gli edifici residenziali aggiornato al 30/09/2024: €/mq. 479,25

Destinazione / Classi:		Nuova Costruzione:	Ristrutturazione Edilizia:
Residenziale (classi tipologiche del D.M. 10/05/1977):	I°, II°, III°	6,00%	5,00%
	IV°, V°, VI°, VII°, VIII°	8,00%	6,00%
	IX°, X°, XI°	18,00%	10,00%
Commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo:		10,00%	10,00%
Impianti sportivi e ricreativi:		10,00%	10,00%

< TABELLA C – IMPORTO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PER INTERVENTI EDILIZI DIRETTI [2] >

Destinazione di zona da P.G.T.	(zona OMI - B1) €/mq.	(zona OMI - D1) €/mq.	Destinazione di zona da P.G.T.	(zona OMI - B1) €/mq.	(zona OMI - D1) €/mq.
Residenziale (B1)	504,00	504,00	Aree (D1)	120,00	120,00
Residenziale (A, B2)	252,00	258,00	Aree (D2)	261,00	261,00
Residenziale (B3)	126,00	129,00	Aree (D3)	207,00	196,00
-			Aree (D4)	128,00	120,00
-			Aree (D4)	89,00	84,00

Tabella Costo di Costruzione e Tabella Monetizzazione Parcheggi per interventi diretti - Approvate con D.C.C. n. 53 del 23/12/2024