

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

## RELAZIONE

|                    |  |                      |
|--------------------|--|----------------------|
| <b>Proprietà</b>   |  <b>Comune di Desio</b> |                      |
| <b>Immobile in</b> | <b>DESIO</b>   | Via Garibaldi 99-101 |



**Il tecnico incaricato**  
**Arch. Antonio Ferrari**



**Torre Boldone, li 03/08/2023**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Committente

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

Valutatore

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

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

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

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



Oggetto di stima

**Nr. tredici unità immobiliari (appartamenti e box auto) in  
Comune di Desio (MB), Via Garibaldi 99-101.**

Scopo della  
valutazione

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

---

## INDICE

---

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

**SEZIONE 1**

**IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**1.1 LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA**

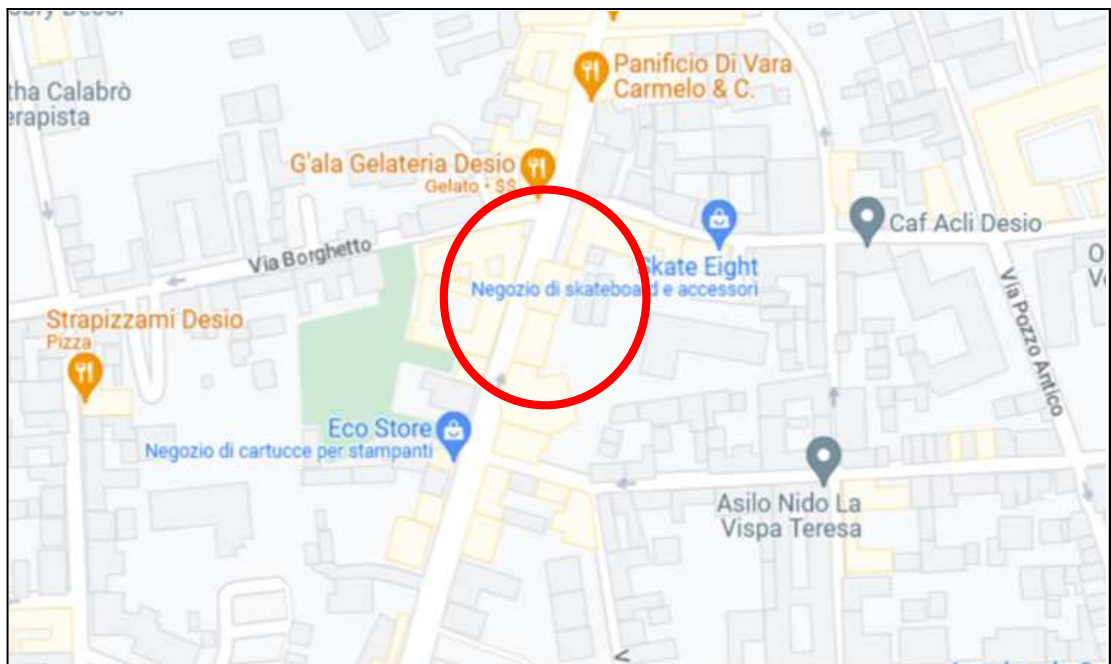
**Ubicazione**

|            |                  |            |        |
|------------|------------------|------------|--------|
| Comune:    | DESIO            | Provincia: | Mb     |
| Indirizzo: | Via G. Garibaldi | N. civico: | 99-101 |

**Ortofoto**

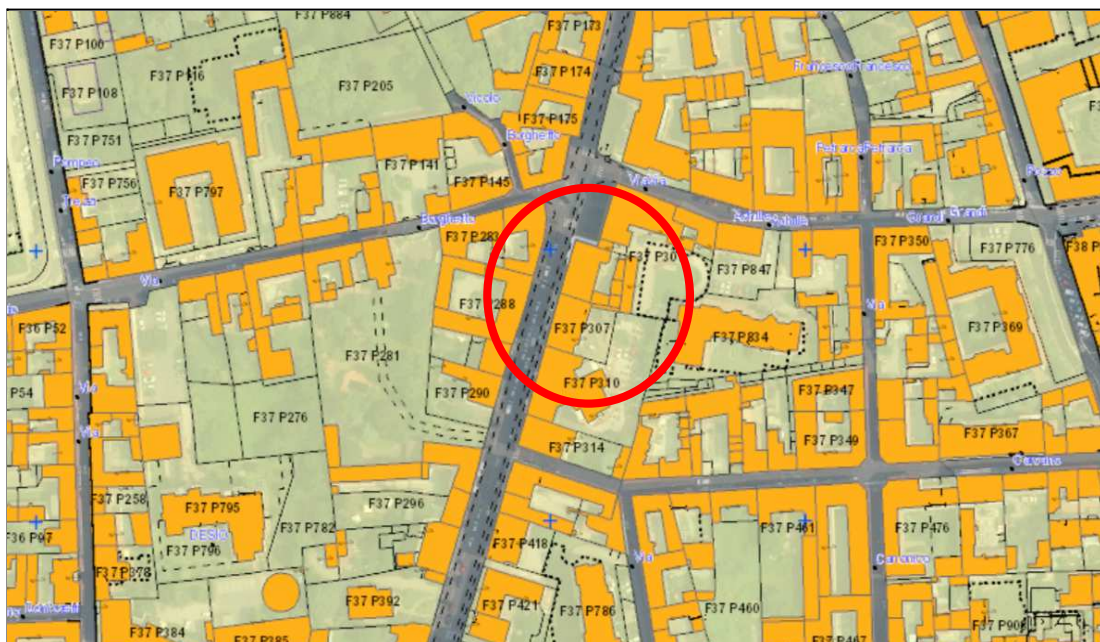


**Stradario**



## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Estratto di  
mappa



Intestazione

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

Catasto Fabbricati

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|--------|------------|------------|-----------|--------|-------------|----------|
| 37     | 307        | 32         | A/3       | 4      | 4 v.        | € 320,20 |
| 37     | 307        | 33         | A/3       | 3      | 4,5 v.      | € 302,13 |
| 37     | 310        | 713        | C/2       | 5      | 116 mq.     | € 401,39 |
| 37     | 310        | 7          | A/3       | 4      | 3 v.        | € 240,15 |
| 37     | 310        | 710        | A/3       | 4      | 3 v.        | € 240,15 |
| 37     | 310        | 29         | A/3       | 4      | 5,5 v.      | € 440,28 |
| 37     | 310        | 33         | A/3       | 4      | 5,5 v.      | € 440,28 |
| 37     | 310        | 41         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |
| 37     | 310        | 42         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |
| 37     | 310        | 43         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |
| 37     | 310        | 47         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |
| 37     | 310        | 50         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |
| 37     | 310        | 56         | C/6       | 6      | 14 mq.      | € 73,03  |

### 1.3 CONFORMITA' CATASTALE

#### Conformità catastale

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

### 1.4 REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

#### Conformità edilizia

*Quanto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- *Permesso di costruzione n. 8803/164 del 10/07/1968*
- *Permesso di costruzione in variante n. 3200/46 del 29/12/1969*

*E' stato rilasciato Permesso di abitabilità in data 07/02/1972*

*Si procede pertanto con il limite e l'assunzione dell'effettiva titolarità dei beni e della loro regolarità edilizia.*

### 1.5 DESCRIZIONE DEL BENE

#### Descrizione

Quanto in oggetto è costituito da nr. 13 unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale, posti in un edificio condominiale in Comune di Desio, in Via G. Garibaldi n. 99-101.

Le unità di cui alle part. 307 e 310 sono poste in un complesso condominiale in fregio alla Via Giuseppe Garibaldi, in posizione centrale del Comune, e sono costituite da n. 6 appartamenti di categoria catastale A/3, da nr. 1 deposito costituito da un ex appartamento declassato a cat. C/2 in quanto privo dell'altezza minima di m. 2,70 e da nr. 6 autorimesse interrato. Il tutto, collocato in due corpi di fabbrica adiacenti e distribuiti verticalmente da due distinti vani scala serviti da ascensori, è così meglio descrivibile:

- part. **307** sub. **32**: appartamento di tipologia bilocale, posto a piano quinto, composto da ingresso, cucina con balconcino, soggiorno, disimpegno, camera e bagno. L'alloggio è completato da una cantinola a piano interrato.
- part. **307** sub. **33**: appartamento di tipologia bilocale, posto a piano quinto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno. L'alloggio è dotato di balcone accessibile da tutti i locali ed è completato da una cantinola a piano interrato.
- part. **310** sub. **713** (ex sub. 5): unità posta a piano seminterrato, originariamente censita come appartamento ma di altezza interna netta di m. 2,60. Tale caratteristica la rende inadatta all'uso abitativo ed è stat pertanto riclassificata con cat. C/2 (depositi e magazzini).
- part. **310** sub. **7**: appartamento posto a piano ammezzato, composto da ingresso che disimpegna cucina, un vano ed un bagno. L'alloggio è completato da due balconcini ed una cantinola a piano interrato.

- part. **310** sub. **710**: appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso che disimpegna cucina, un vano ed un bagno. L'alloggio è completato da una cantinola a piano interrato.
- part. **310** sub. **29**: appartamento di tipologia trilocale, posto a piano sesto, composto da ingresso, cucina con balconcino, soggiorno con ulteriore balconcino, disimpegno che articola un ripostiglio, un bagno e due camere. L'alloggio è completato da una cantinola a piano interrato.
- part. **310** sub. **33**: appartamento duplex con accesso a piano settimo, composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno che articola un bagno e due camere. Una scala interna dal soggiorno conduce a piano ottavo, di superficie inferiore al piano sottostante, ove sono posti un disimpegno che articola una camera ed un bagno. L'alloggio è completato da un balcone angolare a piano settimo, un lastrico solare a piano ottavo ed una cantinola a piano interrato.
- part. **310** subb. **41-42-43-47-50-56**: n. 6 autorimesse a singola capacità di parcheggio, poste a piano interrato ed accessibili da corsello carrale comune, coperto e collegato alla strada da rampa carrale.

#### **Condizioni di uso e manutenzione**

- Gli alloggi di Via Garibaldi si presentano complessivamente in mediocri condizioni di uso, con finiture vetuste (maggiormente nelle unità del mapp. 307) e in generale con evidenti segni di mancata manutenzione.

#### **Descrizione**

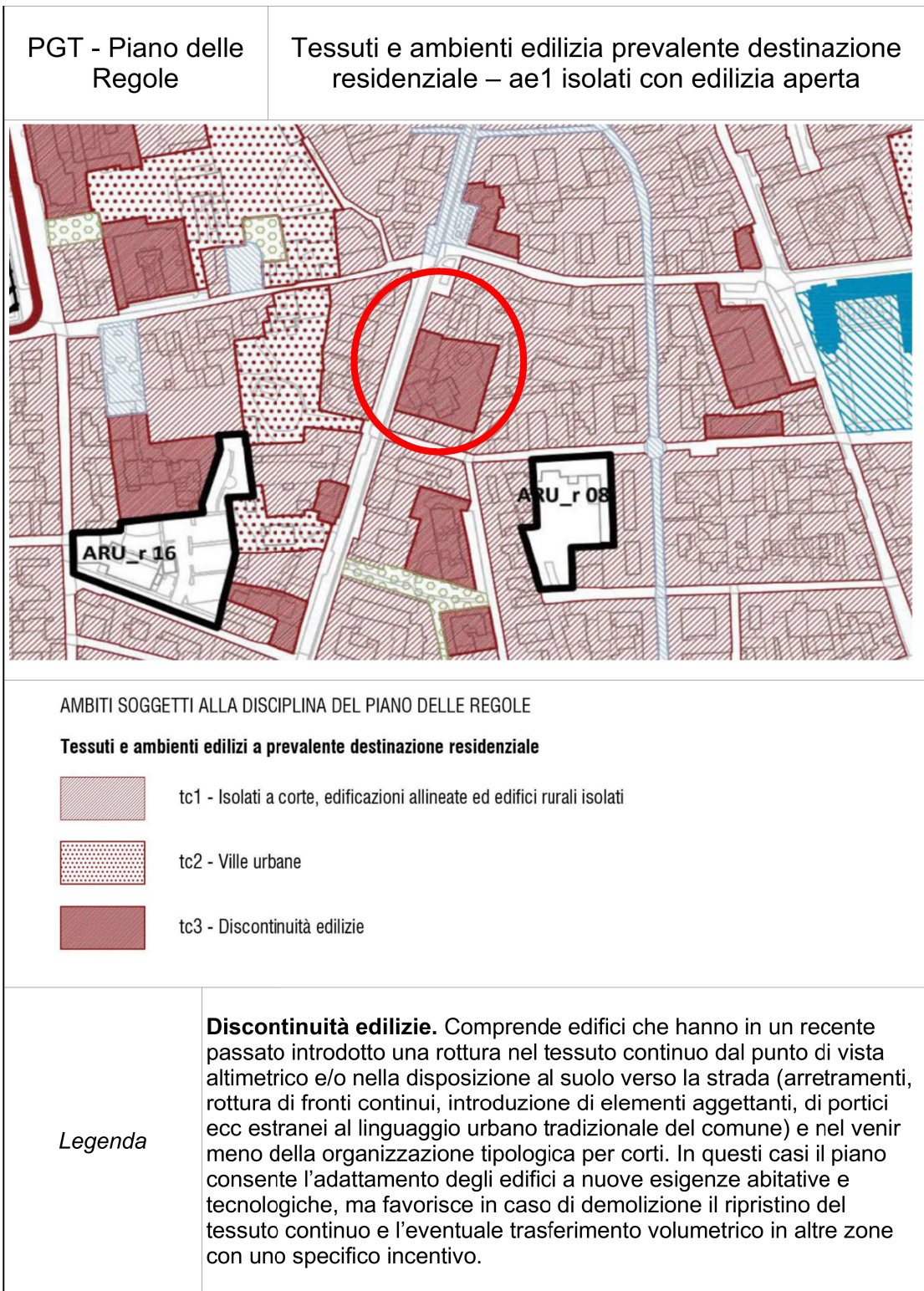
I materiali di finitura presenti sono costituito sostanzialmente da:

- pavimenti in marmette di graniglia, ceramica, parquet e quadrotti e moquette
- rivestimenti bagni e cucine in ceramica
- serramenti perimetrali in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc
- porte interne in legno con inserti in vetro smerigliato
- apparecchi sanitari in ceramica
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura
- impianto di riscaldamento con distribuzione a termosifoni
- presenza della normale impiantistica di tipo residenziale (elettrico, idrico-sanitario) la cui conformità alle vigenti normative resta da verificare.

Al fine di ripristinare condizioni abitative normali, in diversa misura per ogni alloggio, si ravvede la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, quali sostituzione dei serramenti perimetrali ed interni, rifacimento dei bagni, revisione degli impianti, sostituzione dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti.

**SEZIONE 2** **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

**2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**



**COMPARTO DI  
VIA GARIBALDI  
n. 99-101**

**SEZIONE 3**

**CALCOLO DELLE CONSISTENZE**

**3.1 SUPERFICI COMMERCIALI**

**Tipo e criterio di misurazione delle superfici**

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

**Commerciabilità**

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

**Consistenze**

|               |       |      |       | Abitazione          | Balconi/<br>Terrazzi | Cantine /<br>Ripostigli | Autorimesse | Giardini | Magazzino/<br>Deposito | Lastico<br>solare | Solaio   |                                 |
|---------------|-------|------|-------|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------|----------|------------------------|-------------------|----------|---------------------------------|
| Dati catast.  |       |      | PIANO | Rapporti mercantili |                      |                         |             |          |                        |                   |          | MQ<br>Sup.comm.<br>ragguagliata |
| F.            | Part. | Sub. |       | 100%                | 30%                  | 25%                     | 50%         | 10%      | 60%                    | 20%               | 40%      |                                 |
| 37            | 307   | 32   | 5     | 65                  | 3                    | 8                       |             |          |                        |                   |          | <b>67,90</b>                    |
| 37            | 307   | 33   | 5     | 55                  | 13                   | 10                      |             |          |                        |                   |          | <b>61,40</b>                    |
| 37            | 310   | 713  | 0     |                     |                      |                         |             |          | 144                    |                   |          | <b>86,40</b>                    |
| 37            | 310   | 7    | 1     | 50                  | 8                    | 9                       |             |          |                        |                   |          | <b>54,65</b>                    |
| 37            | 310   | 710  | 2     | 49                  |                      | 7                       |             |          |                        |                   |          | <b>50,75</b>                    |
| 37            | 310   | 29   | 6     | 98                  | 7                    | 7                       |             |          |                        |                   |          | <b>101,85</b>                   |
| 37            | 310   | 33   | 7     | 126                 | 39                   |                         |             |          |                        | 100               |          | <b>157,70</b>                   |
| 37            | 310   | 41   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| 37            | 310   | 42   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| 37            | 310   | 43   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| 37            | 310   | 47   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| 37            | 310   | 50   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| 37            | 310   | 56   | -1    |                     |                      |                         | 15          |          |                        |                   |          | <b>7,50</b>                     |
| <b>TOTALI</b> |       |      |       | <b>443</b>          | <b>70</b>            | <b>41</b>               | <b>90</b>   | <b>0</b> | <b>144</b>             | <b>100</b>        | <b>0</b> | <b>625,65</b>                   |

## SEZIONE 4

## SCELTA DEL METODO DI STIMA

### 4.1 DEFINIZIONI

#### Scopo della valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è finalizzato alla determinazione del valore commerciale allo stato attuale delle unità immobiliari definite al paragrafo 1.2.

A tal fine si utilizzeranno i dati dimensionali desunti dalla documentazione fornita e verificati in fase di sopralluogo, tenendo altresì conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle diverse unità, quali la localizzazione, lo stato di manutenzione, il grado delle finiture ed il livello di piano.

#### Valore di Mercato

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

#### Allo stato attuale

#### **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

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

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

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

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

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

**SEZIONE 5**

**CARATTERISTICHE DELLE UNITA' DI STIMA**

**5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

|                       |         |                       |             |    |
|-----------------------|---------|-----------------------|-------------|----|
| <b>Localizzazione</b> | Comune: | DESIO                 | Provincia:  | Mb |
|                       | Zona:   | Centrale/Semicentrale | Foglio map. |    |

|                                     |                                    |                  |             |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------|
| <b>Segmentazione</b>                | <b>Tipo di contratto</b>           | Compravendita    | <b>NOTE</b> |
|                                     | <b>Livello degli scambi</b>        | Alto             |             |
|                                     | <b>Destinazione primaria</b>       | Residenziale     |             |
|                                     | <b>Tipologia immobiliare</b>       | Fabbricato       |             |
|                                     |                                    | Condominio       |             |
|                                     |                                    | Da ristrutturare |             |
|                                     | <b>Tipologia edilizia primaria</b> | Appartamento     |             |
|                                     | <b>Dimensioni</b>                  | Medie            |             |
|                                     | <b>Livello di prezzo al mq</b>     | € 1.100,00       |             |
| <b>Forma di mercato</b>             | Concorrenza monopolistica          |                  |             |
| <b>Fase del mercato immobiliare</b> | Recupero                           |                  |             |

|                          |  |            |
|--------------------------|--|------------|
| <b>Indici di mercato</b> | Prezzo medio del terreno edificabile (€/mq.)                       | € 200,00   |
|                          | Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano | 1%         |
|                          | Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili             | 0%         |
|                          | Costo nuovo servizio igienico                                      | € 9.000,00 |
|                          | Costo di ricostruzione a nuovo (€/mq)                              | € 1.500,00 |

**5.2 DATI DI COMPARAZIONE – PUBBLICAZIONI DI SETTORE**

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

## 5.3 ATTI DI COMPRAVENDITA

### Nota

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

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

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

### Atti di compravendita

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

## 5.4 ANNUNCI DI VENDITA

### Nota

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

### Comparabile 1

 **Trilocale via Giuseppe Garibaldi 101, Desio**  
Desio • Via Giuseppe Garibaldi

€ 160.000 |  3 locali |  95 m<sup>2</sup> superficie |  1 bagno |  3 piano




### Comparabile 2

Vendita  
**Appartamento**  
Via Forlanini, 33  
Desio, MB

89mq, 3 locali

Codice di riferimento: 32091103-50

**135.000€**



### Comparabile 3

 **Bilocale via verdi 74, Desio**  
Desio • via verdi 74

€ 79.000 |  2 locali |  65 m<sup>2</sup> superficie |  1 bagno |  1 piano



## 5.5 MARKET COMPARISON APPROACH

### Procedimento estimativo

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

### Tabella dei dati

| prezzo e caratteristica             | u.m.  | immobile di confronto A | immobile di confronto B | immobile di confronto C  | immobile da valutare |
|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| Fonte di mercato                    |       | Agenzia immobiliare     | Agenzia immobiliare     | Agenzia immobiliare      |                      |
| Nominativo/repertorio               |       | Iconacasa               | Re/Max                  | Abitare M.M. Immobiliare |                      |
| Comune                              |       | Desio                   | Desio                   | Desio                    | DESIO                |
| Indirizzo                           |       | Via Garibaldi 101       | Via Forlanini 33        | Via Verdi 74             | Via Garibaldi 101    |
| Zona                                |       | Centrale                | Centrale                | Centrale                 | Centrale             |
| Destinazione                        |       | Residenziale            | Residenziale            | Residenziale             | Residenziale         |
| Tipologia edilizia                  |       | Appartamento            | Appartamento            | Appartamento             | Appartamento         |
| Stato dell'immobile                 |       | Usato                   | Usato                   | Usato                    | Usato                |
| Prezzo richiesto                    | €     | 160.000                 | 135.000                 | 79.000                   |                      |
| Margine di trattativa               |       | -10%                    | -10%                    | -10%                     |                      |
| Prezzo di mercato                   | €     | 144.000                 | 121.500                 | 71.100                   |                      |
| Data                                | mesi  | 0                       | 0                       | 0                        | 0                    |
| Abitazione                          | mq.   | 98,00                   | 90,00                   | 65,00                    | 98                   |
| Balconi/ Terrazzi                   | mq.   | 12                      | 9                       | 3                        | 7                    |
| Cantine / Ripostigli                | mq.   | 8                       | 6                       | 4                        | 7                    |
| Autorimesse                         | mq.   |                         | 16                      |                          |                      |
| Giardini                            | mq.   |                         |                         |                          |                      |
| Magazzino/Deposito                  | mq.   |                         |                         |                          |                      |
| Lastrico solare                     | mq.   |                         |                         |                          |                      |
| Solaio                              | mq.   |                         | 12                      |                          |                      |
| Livello di piano                    | n.    | 3                       | 4                       | 1                        | 6                    |
| Nr. servizi igienici                | n.    | 1                       | 1                       | 1                        | 1                    |
| Manutenzione edificio               | grado | 6                       | 9                       | 7                        | 6                    |
| Manutenzione unità                  | grado | 9                       | 5                       | 5                        | 4                    |
| <b>Superficie commerciale (mq.)</b> |       | 103,60                  | 107,00                  | 66,90                    | 101,85               |

**Tabella dei  
prezzi marginali**

| prezzo e caratteristica | u.m. | immobile di confronto A | immobile di confronto B | immobile di confronto C | prezzo marginale di riferimento |
|-------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Prezzo di mercato       | €    | 144.000                 | 121.500                 | 71.100                  |                                 |
| Data                    | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |                                 |
| Abitazione              | €    | 1.389,96                | 1.120,85                | 1.007,08                | 1.007,08                        |
| Balconi/ Terrazzi       | €    | 302,12                  | 302,12                  | 302,12                  | 302,12                          |
| Cantine / Ripostigli    | €    | 251,77                  | 251,77                  | 251,77                  | 251,77                          |
| Autorimesse             | €    | 503,54                  | 503,54                  | 503,54                  | 503,54                          |
| Giardini                | €    | 200,00                  | 200,00                  | 200,00                  | 200,00                          |
| Magazzino/Deposito      | €    | 604,25                  | 604,25                  | 604,25                  | 604,25                          |
| Lastrico solare         | €    | 201,42                  | 201,42                  | 201,42                  | 201,42                          |
| Solaio                  | €    | 402,83                  | 402,83                  | 402,83                  | 402,83                          |
| Livello di piano        | €    | 1.440,00                | 1.202,97                | 703,96                  |                                 |
| Servizio igienico       | €    | 9.000,00                | 9.000,00                | 9.000,00                | 9.000,00                        |
| Manutenzione edificio   | €    | 700,00                  | 700,00                  | 700,00                  | 700,00                          |
| Manutenzione unità      | €    | 9.100,00                | 9.100,00                | 9.100,00                | 9.100,00                        |

**Tabella di  
valutazione**

| prezzo e caratteristica | u.m. | immobile di confronto A | immobile di confronto B | immobile di confronto C |  |
|-------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Prezzo di mercato       | €    | 144.000,00              | 121.500,00              | 71.100,00               |  |
| Data                    | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |  |
| Abitazione              | €    | 0,00                    | 8.056,66                | 33.233,71               |  |
| Balconi/ Terrazzi       | €    | -1.510,62               | -604,25                 | 1.208,50                |  |
| Cantine / Ripostigli    | €    | -251,77                 | 251,77                  | 755,31                  |  |
| Autorimesse             | €    | 0,00                    | -8.056,66               | 0,00                    |  |
| Giardini                | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |  |
| Magazzino/Deposito      | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |  |
| Lastrico solare         | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |  |
| Solaio                  | €    | 0,00                    | -4.833,99               | 0,00                    |  |
| Livello di piano        | €    | 4.320,00                | 2.405,94                | 3.519,80                |  |
| Servizio igienico       | €    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |  |
| Manutenzione edificio   | €    | 0,00                    | -2.100,00               | -700,00                 |  |
| Manutenzione unità      | €    | -45.500,00              | -9.100,00               | -9.100,00               |  |

PREZZI CORRETTI

|                        |      |            |            |            |
|------------------------|------|------------|------------|------------|
|                        | €    | 101.057,61 | 107.519,47 | 100.017,32 |
| ponderazione           | 100% | 33%        | 33%        | 33%        |
| divergenza percentuale | %    | 7,50%      |            |            |

MEDIA DEI PREZZI PONDERATI

Eventuale coefficiente correttivo K

VALORE UNITA' COMPARATA

|   |            |
|---|------------|
| € | 102.861,95 |
|   | 1,00       |
| € | 103.000,00 |

Verifica di attinenza al segmento di mercato

| Val. unit. segmento | Valore unit. Subject | Divergenza | Note |
|---------------------|----------------------|------------|------|
| € 1.100,00          | € 1.011,29           | -8,06%     |      |

## 5.6 COMPARAZIONE VALORI UNITARI

### Criterio di valutazione

Si riassumono di seguito i valori unitari per alloggi di tipo economico desunti da:

- a) dati rilevati da pubblicazioni di settore, database pubblici e privati
- b) atti di compravendita, reperiti dal database dell'Agenzia delle Entrate
- c) annunci pubblicitari

Data la sostanziale omogeneità dei valori come sopra definiti, si procede a stabilire un valore commerciale unitario medio, che sarà utilizzato per il calcolo del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso anche l'uso di coefficienti correttivi relativi a stato di manutenzione e livello di piano.

### Valori unitari a lavori finiti

|   |             |                 |
|---|-------------|-----------------|
| Valore unitario medio desunto da pubblicazioni di settore | €/mq        | 1.118,50        |
| Valore unitario medio desunto da atti di compravendita    | €/mq        | 1.088,71        |
| Valore unitario medio desunto da annunci di vendita       | €/mq        | 1.011,29        |
| <b>Valore unitario medio arrotondato</b>                  | <b>€/mq</b> | <b>1.050,00</b> |

## 5.7 VALORI COMMERCIALI

| Unità                     | Prezzo base | K1 (coeff. manutenz.) | K2 (coeff. Piano) | Prezzo corretto | Superf. Commerc. | Valore complessivo |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| part. 307 sub. 32         | 1.050,00    | 0,75                  | 1,05              | 826,88          | 67,90            | 56.140,00          |
| part. 307 sub. 33         | 1.050,00    | 0,75                  | 1,05              | 826,88          | 61,40            | 50.770,00          |
| part. 310 sub. 713        | 1.050,00    | 0,85                  | 1,00              | 892,50          | 86,40            | 77.110,00          |
| part. 310 sub. 7          | 1.050,00    | 0,85                  | 1,01              | 901,43          | 54,65            | 49.260,00          |
| part. 310 sub. 710        | 1.050,00    | 0,85                  | 1,02              | 910,35          | 50,75            | 46.200,00          |
| part. 310 sub. 29         | 1.050,00    | 0,85                  | 1,06              | 946,05          | 101,85           | 96.360,00          |
| part. 310 sub. 33         | 1.050,00    | 0,85                  | 1,07              | 954,98          | 157,70           | 150.600,00         |
| part. 310 sub. 41         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| part. 310 sub. 42         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| part. 310 sub. 43         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| part. 310 sub. 47         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| part. 310 sub. 50         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| part. 310 sub. 56         | 1.050,00    |                       |                   |                 | a corpo          | 15.000,00          |
| <b>Totale complessivo</b> |             |                       |                   |                 |                  | <b>616.440,00</b>  |

**SEZIONE 6**

**CONCLUSIONI**

**6.1 LIMITI E ASSUNZIONI**

**Limiti ed  
assunzioni**

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

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

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

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

Torre Boldone (BG), il 3 agosto 2023



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Ferrari'.

Il valutatore:

timbro e firma

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

|                    |  |                      |
|--------------------|--|----------------------|
| <b>Proprietà</b>   |  <b>Comune di Desio</b> |                      |
| <b>Immobile in</b> | <b>DESIO</b>   | Via Garibaldi 99-101 |



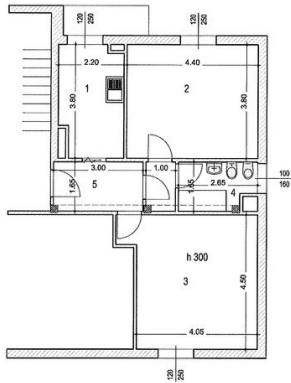
**Il tecnico incaricato**  
**Arch. Antonio Ferrari**



**Torre Boldone, li 03/08/2023**

Fig. 37 part. 307 sub. 32 – Via Garibaldi 99, p. 5°

Rilevato Stato di Fatto



- 1 - CUCINA sup. 7.81 mq
  - 2 - CAMERA sup. 16.72 mq
  - 3 - SOGGIORNO sup. 18.83 mq
  - 4 - BAGNO sup. 3.96 mq
  - 5 - INGRESSO sup. 6.80 mq
- SUP. LORDA 64.52 mq

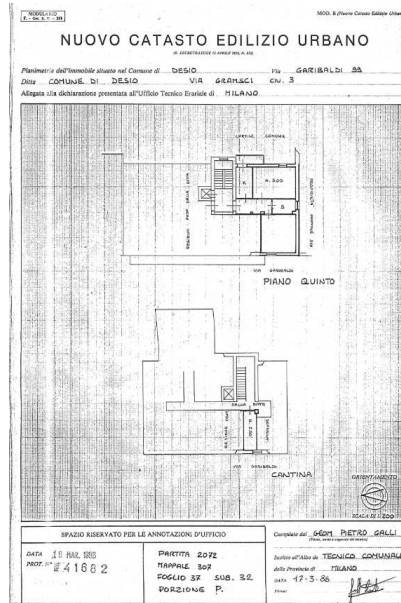
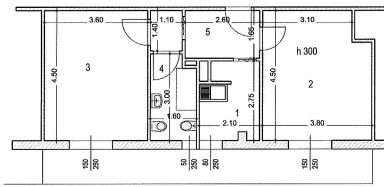


Fig. 37 part. 307 sub. 33 – Via Garibaldi 99, p. 5°

5. Rilievo Stato di Fatto



- 1 - CUCINA sup. 5,30 mq
  - 2 - SOGGIORNO sup. 16,33 mq
  - 3 - CAMERA sup. 16,20 mq
  - 4 - BAGNO sup. 4,55 mq
  - 5 - INGRESSO sup. 5,83 mq
- SUP. LORDA 55,10 mq

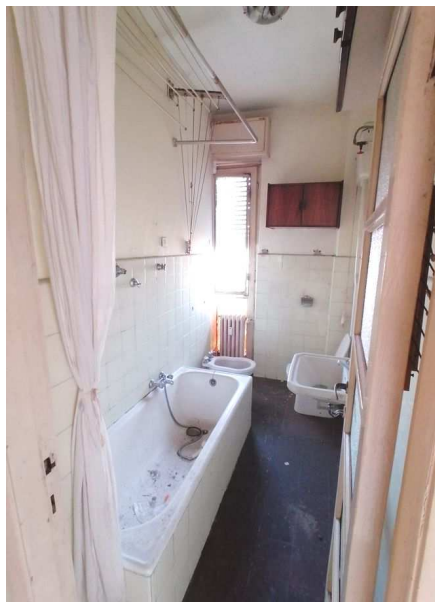
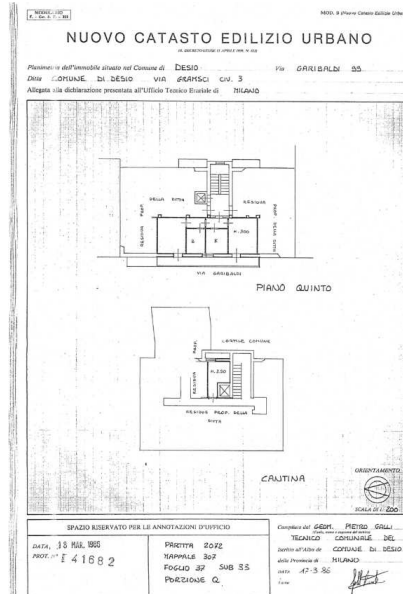


Fig. 37 part. 310 sub. 713 – Via Garibaldi 101, p. S1°

5. Rilievo Stato di Fatto

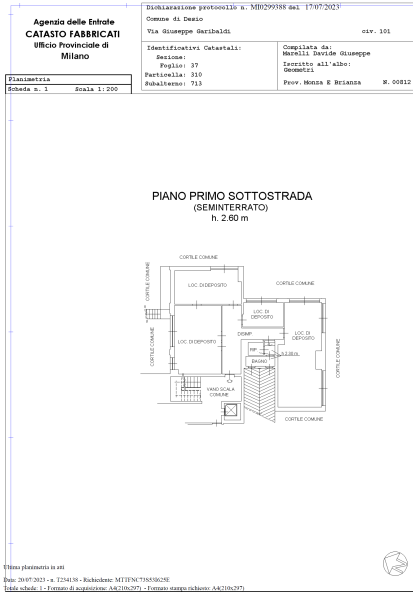
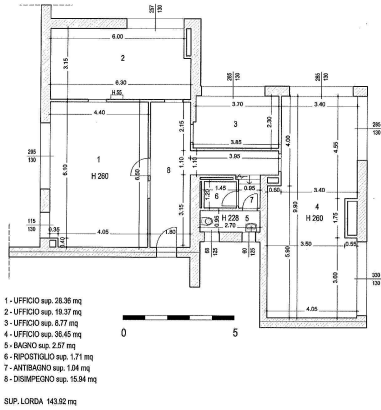
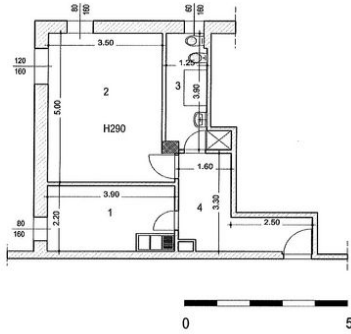




Fig. 37 part. 310 sub. 710 – Via Garibaldi 101, p. 2°

5. Rilievo Stato di Fatto



- 1 - CUCINA sup. 8.58 mq
- 2 - SOGGIORNO/CAMERA sup. 17.89 mq
- 3 - BAGNO sup. 5.19 mq
- 4 - INGRESSO sup. 8.03 mq

SUP. LORDA 48.73 mq

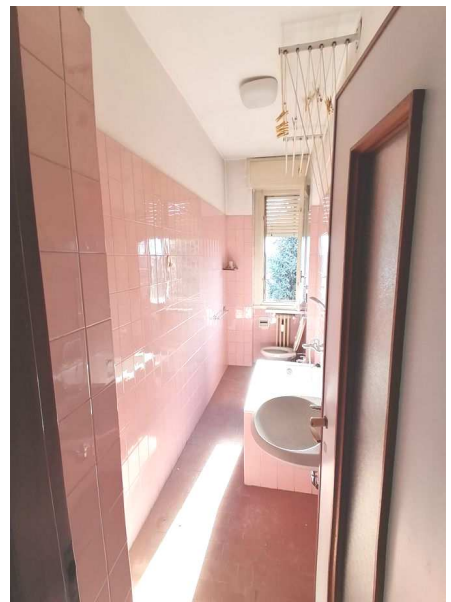
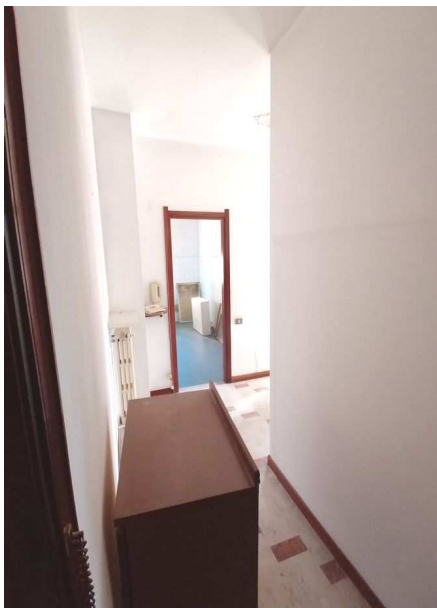
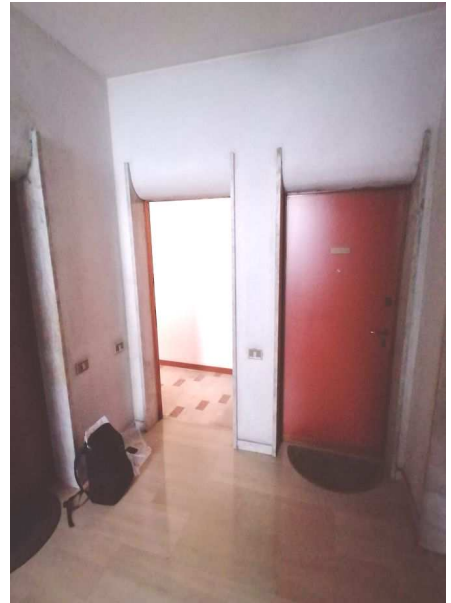
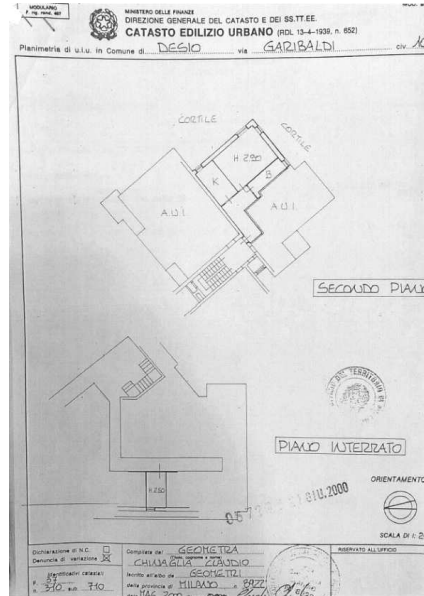
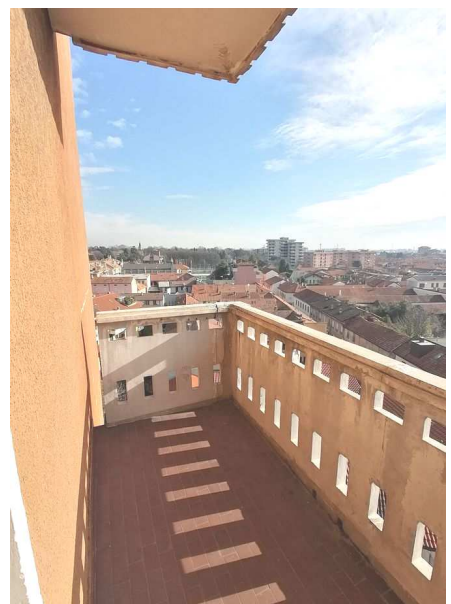
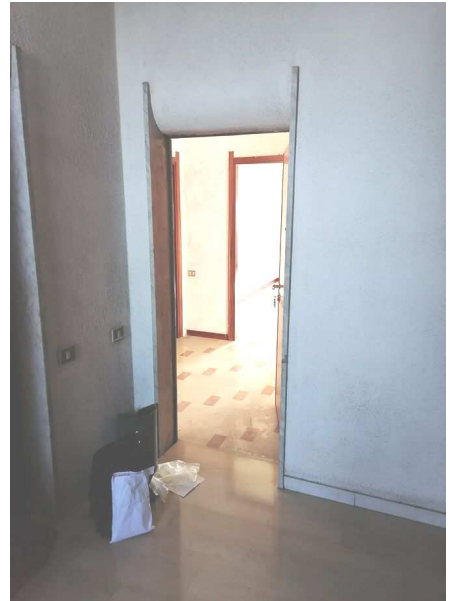
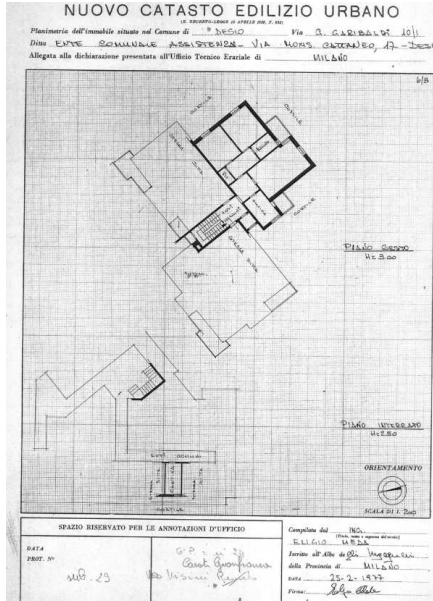
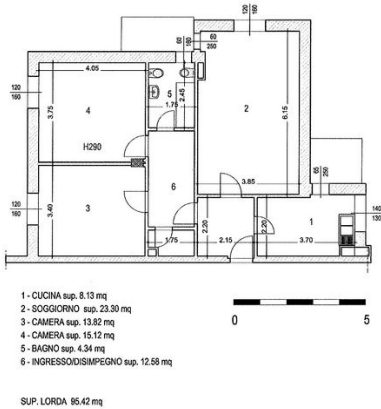


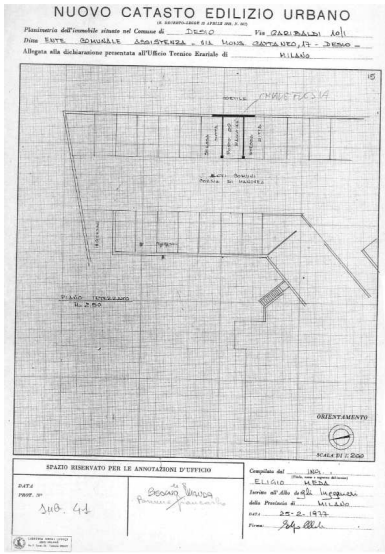
Fig. 37 part. 310 sub. 29 – Via Garibaldi 101, p. 6°

5. Rilievo Stato di Fatto

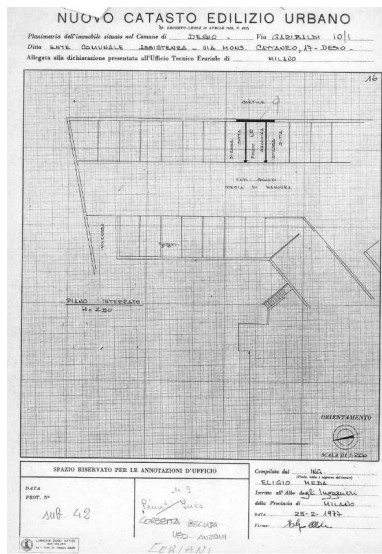




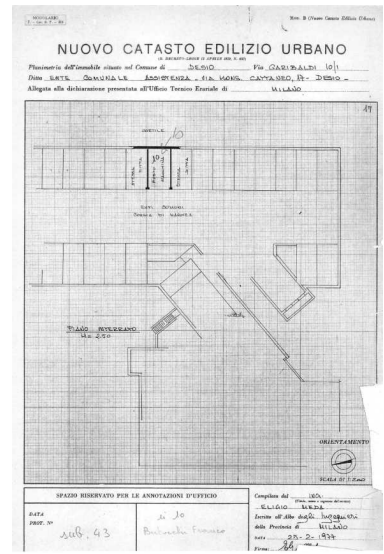
F. 37 part. 310 sub. 41



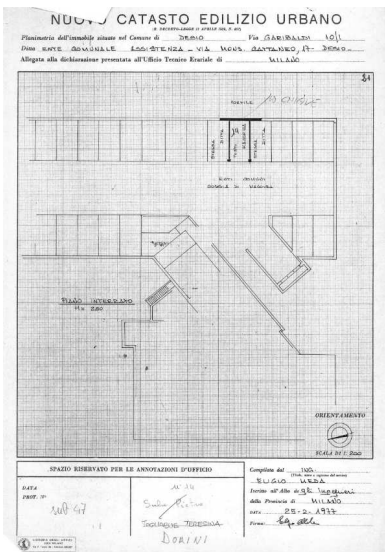
F. 37 part. 310 sub. 42



F. 37 part. 310 sub. 43



F. 37 part. 310 sub. 47



F. 37 part. 310 sub. 50



F. 37 part. 310 sub. 56

