

Rif. Prot. n. 158365/22

Accordo di collaborazione prot. 158365 del 12/08/2022 tra Agenzia delle Entrate e ASST Sette Laghi.

Redazione di perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, siti in:

- A) Varese, Via Medaglie D'Oro n° 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/11, Particella 8005 6160 13881 10965;
- B) Varese, Via Pavesi n° 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particelle 5430 sub. 1, 2, 10 10832 sub. 1, 10834 sub. 1;
- C) Varese, Vicolo S. Michele nº 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;
- D) Varese, Via S. Michele del Carso nº 26 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/18, Particella 14243 sub. 2, 3;
- E) Comabbio, Via Brusisch n° 1608 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 245 sub. 1, 2, 3 e 4; appezzamento di terreno sito in Comabbio identificato al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 2137; appezzamenti di terreno siti in Cadrezzate con Osmate identificati al Catasto Terreni alla Sez. B, Foglio 9, Mappali 1253 e 1249;
- F) Lonate Pozzolo, Via dei Mille nº 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;
- G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo nº 19 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio MC/3, Particella 12 sub. 7, 10 e 11.

















# **INDICE**

Notizie di carattere generale
Consistenza
Descrizione urbanistica
Assunzioni
Criteri e generalità estimative
Scopo della stima
Analisi del mercato immobiliare
A A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA MEDAGLIE D'ORO N. 11
VARESE, VIA MEDAGLIE D'ORO N. 11
Esposizione del procedimento
17, 18, 19, 20 e 3395Beni di confronto (comparables) selezionati95Tabella delle caratteristiche99Tabella degli immobili di comparazione100Tabella Test di ammissibilità100
Tabella degli immobili di comparazione
Tabella dei prezzi impliciti
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 3116 Beni di confronto (comparables) selezionati
Tabella delle caratteristiche
Tabella Test di ammissibilità



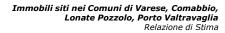
Tabella di valutazione e sintesi valutativa122
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 4128
Beni di confronto (comparables) selezionati128
Tabella delle caratteristiche
Tabella degli immobili di comparazione132
Tabella Test di ammissibilità
Tabella dei dati134
Tabella dei prezzi impliciti134
Tabella di valutazione e sintesi valutativa134
Determinazione del valore dei negozi – Mappale 8005 Sub. 3, 4, e 32 140
Beni di confronto (comparables) selezionati140
Tabella delle caratteristiche
Tabella degli immobili di comparazione143
Tabella Test di ammissibilità143
Tabella dei dati144
Tabella dei prezzi impliciti144
Tabella di valutazione e sintesi valutativa145
Determinazione del valore dei box-autorimessa – Mappale 6160 Sub. 1,
2 e 3; Mappale 13881 Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7154
Beni di confronto (comparables) selezionati154
Tabella delle caratteristiche156
Tabella degli immobili di comparazione157
Tabella Test di ammissibilità157
Tabella dei dati158
Tabella dei prezzi impliciti159
Tabella di valutazione e sintesi valutativa159
Determinazione del valore dei posti auto scoperti – Mappale 8005 Sub.
34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41;177
Determinazione del valore delle cantine - Mappale 10965 Sub. 1 e 2 178
5 B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN
5 B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA PAVESI N. 11
·
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach178
Esposizione del procedimento
Determinazione del valore dell'abitazione – Mappale 5430 Sub. 10178
Beni di confronto (comparables) selezionati179
Tabella delle caratteristiche
Tabella degli immobili di comparazione
Tabella Test di ammissibilità
Tabella dei dati
Tabella dei prezzi impliciti
Tabella di valutazione e sintesi valutativa184



Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 5430 Sub.
2189
Beni di confronto (comparables) selezionati189
Tabella delle caratteristiche192
Tabella degli immobili di comparazione192
Tabella Test di ammissibilità193
Tabella dei dati194
Tabella dei prezzi impliciti194
Tabella di valutazione e sintesi valutativa194
Determinazione del valore del laboratorio – Mappale 5430 Sub. 1200
Beni di confronto (comparables) selezionati200
Tabella delle caratteristiche203
Tabella degli immobili di comparazione204
Tabella Test di ammissibilità204
Tabella dei dati205
Tabella dei prezzi impliciti205
Tabella di valutazione e sintesi valutativa206
Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 10834 Sub.
1
Beni di confronto (comparables) selezionati211
Tabella delle caratteristiche214
Tabella degli immobili di comparazione215
Tabella Test di ammissibilità215
Tabella dei dati216
Tabella dei prezzi impliciti216
Tabella di valutazione e sintesi valutativa217
Determinazione del valore della cantina – Mappale 10832 Sub. 1222
Peter minderene den valere dend camana - nappare 1999 2 9ubi 1 minie
6 C) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN
VARESE, VICOLO SAN MICHELE N. 12222
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach222
Esposizione del procedimento222
Beni di confronto (comparables) selezionati223
Tabella delle caratteristiche226
Tabella degli immobili di comparazione227
Tabella Test di ammissibilità227
Tabella dei dati227
Tabella dei prezzi impliciti227
Tabella di valutazione e sintesi valutativa228
7 D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN
VARESE, VIA SAN MICHELE DEL CARSO N. 26
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach232



Esposizione del procedimento
8 E) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN COMABBIO, VIA BRUSISCH N. 1608 ED APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN COMABBIO E CADREZZATE CON OSMATE
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach
9 F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN LONATE POZZOLO, VIA DEI MILLE N. 4
10 G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PORTO VALTRAVAGLIA, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 19





# Beni di confronto (comparables) selezionati 276 Tabella delle caratteristiche 280 Tabella degli immobili di comparazione 281 Tabella Test di ammissibilità 281 Tabella dei dati 282 Tabella dei prezzi impliciti 282 Tabella di valutazione e sintesi valutativa 283 CONCLUSIONI 289



### **PREMESSA**

Con istanza prot. 57991 del 22/09/2020 (acquisita al prot. Nº 84955 del 23/09/2020) e istanza n. 58242 del 23/09/2020 l'Azienda "ASST Sette Laghi" ha richiesto la sottoscrizione di un Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare consistente nella redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in:

- A) Varese, Via Medaglie D'Oro nº 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/11, Particella 8005 6160 13881 10965;
- B) Varese, Via Pavesi nº 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particelle 5430 sub. 1, 2, 10 10832 sub. 1, 10834 sub. 1;
- C) Varese, Vicolo S. Michele nº 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;
- D) Varese, Via S. Michele del Carso nº 26 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/18, Particella 14243 sub. 2, 3;
- E) Comabbio, Via Brusisch nº 1608 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 245 sub. 1, 2, 3 e 4; appezzamento di terreno sito in Comabbio identificato al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 2137; appezzamenti di terreno siti in Cadrezzate con Osmate identificati al Catasto Terreni alla Sez. B, Foglio 9, Mappali 1253 e 1249;
- F) Lonate Pozzolo, Via dei Mille n° 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;
- G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo nº 19 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio MC/3, Particella 12 sub. 7, 10 e 11.

Valutazione finalizzata all'alienazione delle unità immobiliari da parte dell'ASST Sette Laghi. Questa sarà relativa alla quota del 100% di proprietà, indipendentemente dalla quota di diritto reale in capo alla ASST Sette Laghi.

L'accordo è stato sottoscritto in data 12/08/2022 e acquisito al prot. n. 158365; la valutazione sarà riferita all'attualità.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

- A) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS ) Diritto di Proprietà per ½:
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- B) Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 1:
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ½;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;



Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 2 e 10 - VA/17 mapp. 10832 sub. 1 e VA/17 mapp. 10834 sub. 1:

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
- ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- C) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- D) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- E) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero;
- F) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero;
- G) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero.

In seguito all'accordo sottoscritto, che prevedeva a carico del richiedente la produzione di dettagliata documentazione fotografica, atta a descrivere compiutamente le caratteristiche costruttive, manutentive e di vetustà degli immobili oggetto della stima, tanto per l'interno quanto per l'esterno e il contesto urbano delle stesse, non si è eseguito sopralluogo, e ci si è limitati ad integrare le informazioni recepite con un sopralluogo virtuale, avvalendosi delle informazioni e della documentazione reperibile sui nostri archivi e sul web, delle ortofoto e di Street View.

# Notizie di carattere generale

Varese è un comune italiano di 79.639 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, in Lombardia.

Si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese (nelle Prealpi varesine), che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



osservatorio astronomico, nonché del centro geofisico prealpino. La casa comunale è posta a 382 m s.l.m.; dista 30,1 km da Busto Arsizio, 17,69 km da Gallarate e 28 km da Luino.

Via Medaglie D'Oro, Via Pavesi e Vicolo San Michele sono situate in zona centrale e semicentrale, poco distanti dalle stazioni. Queste vie sono caratterizzate dalla presenza di condomini risalenti prevalentemente agli anni '50, '60 e '70 e dalla buona la presenza di attività commerciali e di servizi pubblici. L'ingresso autostradale dista pochi km così come il centro pedonale.

La Via S. Michele del Carso è in posizione periferica, zona prevalentemente residenziale, ben servita dai mezzi pubblici, in prossimità di supermercato, edicole e ingresso Ospedale del Circolo.



Via Medaglie D'Oro, Via Pavesi, Vicolo S. Michele



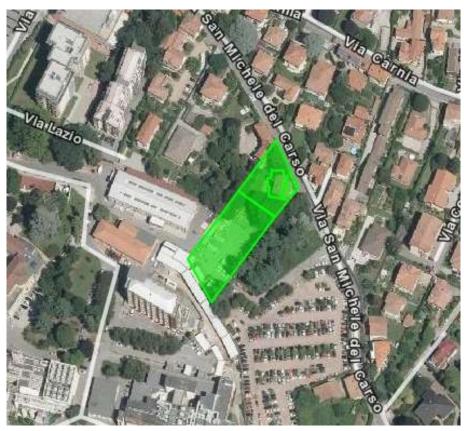
Via Medaglie D'Oro, Via Pavesi, Vicolo S. Michele





Via S. Michele del Carso





Via S. Michele del Carso

Comabbio è un comune italiano di 1.215 abitanti della provincia di Varese in Lombardia.

Il comune si estende su 4,8 km². La densità di popolazione è di 250,8 abitanti per km². La casa comunale è posta a 307 m s.l.m. Il comune dista 1,8 km da Ternate, 2,5 km da Mercallo, 3,8 km da Cadrezzate con Osmate e 13 km da Varese.

Via Brusisch è in zona periferica, immersa nel verde, caratterizzata dalla presenza di abitazioni in ville e villini, prevalentemente vista lago, lontana da servizi pubblici e attività commerciali, nonché da linee di trasporto è però vicina alla SP 33.

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it





Via Brusisch







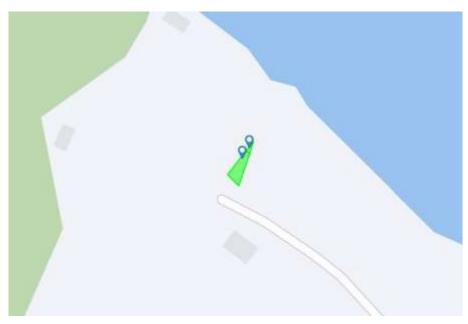
Via Brusisch

Cadrezzate con Osmate è un comune italiano di 2.629 abitanti della provincia di Varese in Lombardia.

Il comune si estende su 8,25 km². La densità di popolazione è di 318,67 abitanti per km². La casa comunale è posta a 307 m s.l.m. Il comune dista 2,2 km da Travedona-Monate, 2,8 km da Ispra, 4,1 km da Comabbio e 14,2 km da Varese.

La zona di cui i terreni fanno parte è posta al confine con il territorio del Comune di Comabbio, il collegamento viario più vicino è la Via Brusisch del Comune di Comabbio.





Appezzamento di terreno sito nel Comune di Cadrezzate con Osmate al confine col Comune di Comabbio



Appezzamento di terreno sito nel Comune di Cadrezzate con Osmate al confine col Comune di Comabbio

Lonate Pozzolo è un comune italiano di 11.365 abitanti della provincia di Varese in Lombardia.

Il vasto territorio comunale (oltre 29 km²) è situato al confine con la regione Piemonte (località ponte di Oleggio) e con la Provincia di Milano, all'estremità sud ovest della Provincia di Varese. Il centro abitato di Lonate Pozzolo è situato a 205 metri di altezza. La particolare orografia del terreno varia dai 142 metri sul livello del mare della località ponte di Oleggio ai 210 del punto più alto. Lonate Pozzolo si trova inoltre nelle vicinanze di numerose città. Dista



infatti 6 km da Busto Arsizio, 9 km da Gallarate, 27 km da Novara e 35 km da Varese.

Via dei Mille è situata in zona prossima al centro caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati residenziali pluripiano realizzati per lo più nel periodo del boom economico italiano. Buona la presenza di attività commerciali e di servizi pubblici.



Via dei Mille



Via dei Mille

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Porto Valtravaglia è un comune italiano di 2.287 abitanti della provincia di Varese in Lombardia. Si divide fra il capoluogo, Porto, e la Valle (in realtà un altopiano che sovrasta il lago), cioè gli antichi comuni di Muceno e Musadino. Porto Valtravaglia fa parte della Comunità Montana Valli del Verbano. La casa comunale è posta a 199 m s.l.m. i comuni confinanti sono Brezzo di Bedero, Brissago-Valtravaglia, Casalzuigno, Castelveccana, Duno, Ghiffa (VB), Oggebbio (VB).

Via Cristoforo Colombo è situata nella frazione Muceno, posta nell'entroterra a Nord-Est del centro abitato, sull'altopiano verso Brezzo di Bedero, ed è ben servita dai trasporti pubblici. Il tessuto urbano è caratterizzato prevalentemente da abitazioni in villini con verde privato, e da alcune abitazioni facenti parte del nucleo più antico. Modesta è la presenza di servizi commerciali mentre sono lontani i servizi pubblici.



Via Cristoforo Colombo





Via Cristoforo Colombo

### Caratteristiche dei beni oggetto di stima

### A) Unità immobiliari in Via Medaglie D'Oro

Gli immobili sono collocati in zona centrale, ben servita, caratterizzata dalla presenza prevalente di condomini realizzati, in media, negli anni '50, aventi dai quattro ai sei piani fuori terra. Ottima è la presenza di servizi pubblici ed attività commerciali. La presenza di parcheggi è assicurata dal parcheggio del Centro Commerciale "Le Corti" e dal parcheggio di Via Mazzini. I beni in oggetto fanno parte di un agglomerato edilizio insistente su varie particelle, avente n. 6 piani fuori terra ed n. 1 piani entro terra terra, presenta al proprio interno n. 24 abitazioni, n. 4 negozi, n. 2 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale, n. 4 locali di deposito/cantine, n. 1 uffici e n. 18 box-autorimessa/posti auto, risulta essere ubicato in zona OMI B2 - Centrale.





### I beni risultano essere:

- Sette abitazioni di consistenza catastale tra i 92 e i 100 mq, posizionate ai piani primo, secondo, terzo e quarto, con locali accessori al piano quinto e locale caldaia comune al piano seminterrato. Le abitazioni sono così identificate: Fg. VA/11 mapp. 8005 sub. 12, 13, 17, 18, 19, 20 e 33.
- Tre negozi, di cui due al piano terra aventi accesso diretto dalla Via Medaglie D'Oro, e il terzo situato al piano primo dell'edificio (ex ristorante spaghetteria) avente sempre accesso da Via Medaglie D'Oro, così identificati: Fg. VA/11 mapp. 8005 sub. 3, 4 e 32.
- Diciotto box auto e posti auto, di seguito meglio specificati: Fg. VA/11 mapp. 8005 sub. dal 34 al 41, otto posti auto posti a spina di pesce, accessibili dall'area comune il cui ingresso da Via Medaglie D'Oro è assicurato da androne, anch'esso comune. Superficie che varia da 11 a 12 mq; Fg. VA/11 mapp. 6160 sub. dall'1 al 3, tre box auto accessibili da area comune, superficie di 12 mq per i primi due e di 33 mq per il terzo (box doppio in larghezza); Fg. VA/11 mapp. 13881 sub. dall'1 al 7, sette box auto accessibili da area comune, superfici varie, dai 12 ai 30 mq.
- Due abitazioni rispettivamente di 68 e 55 mq (sub. 3 e 4 Fg. VA/11 mapp. 10965), posizionate entrambe al piano rialzato, accesso da area comune, con caratteristiche distributive differenti rispetto alle altre abitazioni situate nel corpo di fabbrica principale.



- Due unità immobiliari in cat. C/2 (magazzini e depositi) poste al piano S1, così identificate: Fg. VA/11 mapp. 10965 sub. 1 e 2, rispettivamente di 68 e 67 mg di superficie.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale. In riferimento alla copertura, vi è un sottotetto a rustico, con mattoni a vista. Le facciate sono intonacate con vernice color ocra parzialmente degradata. I serramenti esterni, in legno verniciato, si presentano in stato di abbandono, molti di essi presentano mancanze, sono divelti ed ammalorati, così come lo sono anche i serramenti interni. L'area esterna è destinata ad ospitare otto posti auto e presenta un cortile interno in stato di abbandono, incolto e con presenza di sterpaglia. Le delimitazioni sui quattro lati sono determinate da altrui proprietà, confinanti con l'edificio principale, con i box, con le due unità immobiliari adibite a negozi (al piano terra) prima del loro abbandono e con la strada principale. Tutti gli impianti risultano essere gravemente ammalorati, in disuso ed in stato di abbandono. Le abitazioni sono dotate dei servizi essenziali e non presentano particolarità architettoniche di alcun tipo. I negozi con vetrine su strada godono di buona visibilità, diversamente da quello posto al piano primo. L'intera proprietà, edificata nel 1979, si presenta nel suo insieme in uno stato di grave abbandono, necessita di importanti lavori al fine di poterla nuovamente rendere usufruibile, lo stato manutentivo risulta quindi pessimo.







Negozi – Vista esterna























Abitazioni - Vista Interna











Box - Autorimessa





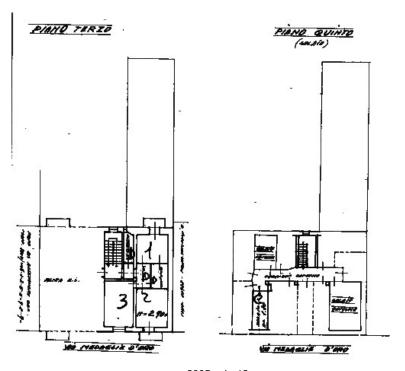




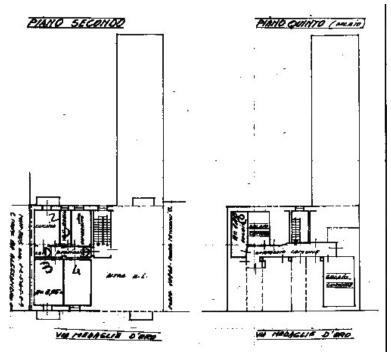


Attività commerciali – Vista interna



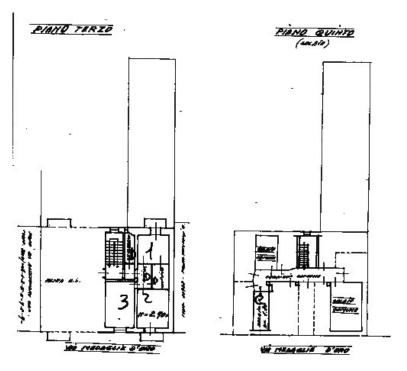


mapp. 8005 sub. 12

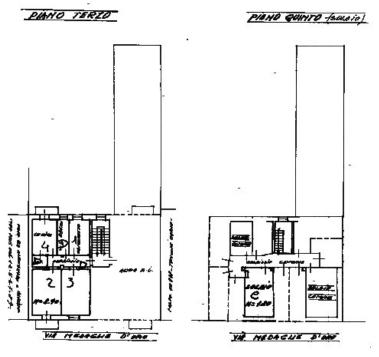


mapp. 8005 sub. 13



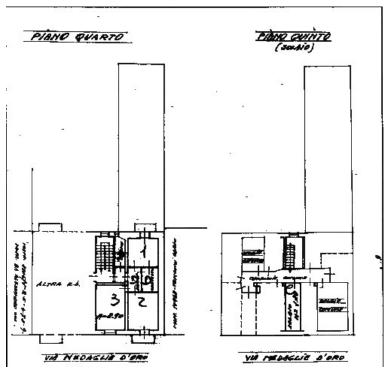


mapp. 8005 sub. 17

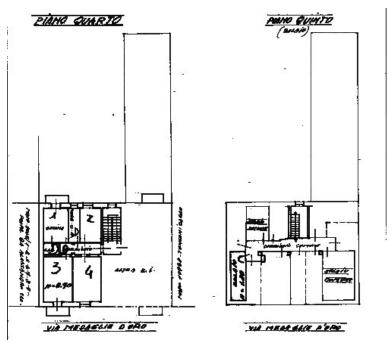


mapp. 8005 sub. 18



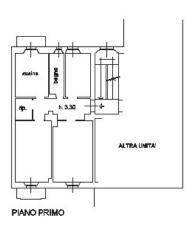


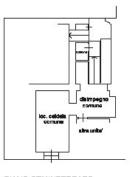
mapp. 8005 sub. 19

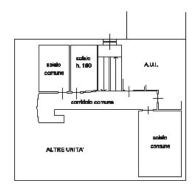


mapp. 8005 sub. 20





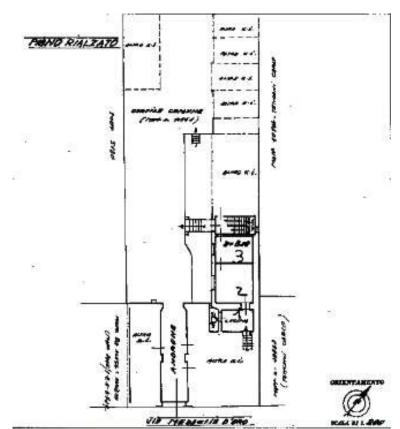




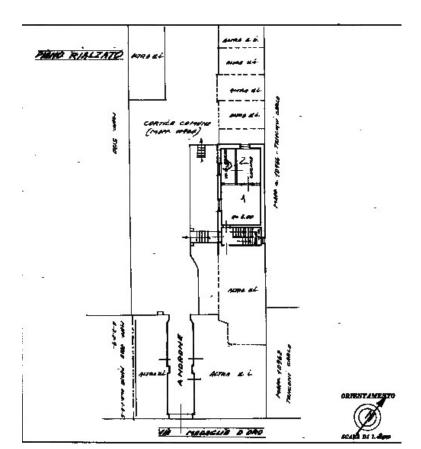
PIANO SEMINTERRATO

PIANO QUINTO

mapp. 8005 sub. 33

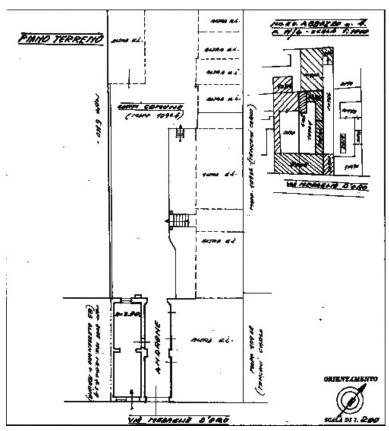


mapp. 10965 sub. 3



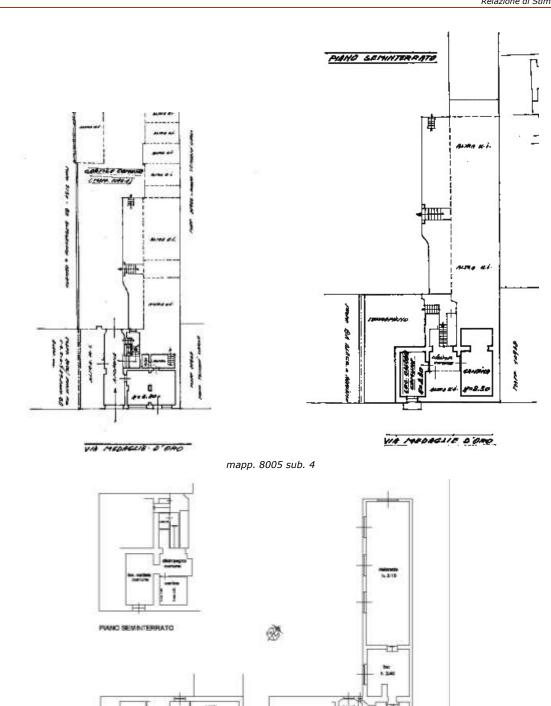
mapp. 10965 sub. 4





mapp. 8005 sub. 3



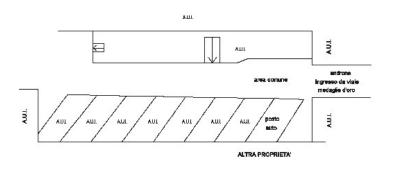


mapp. 8005 sub. 32

PIANO PRIMO

PIANO QUINTO



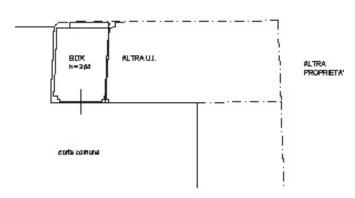


# **PIANO TERRA**



Planimetria tipo posti auto mapp. 8005 sub. 34 - 41

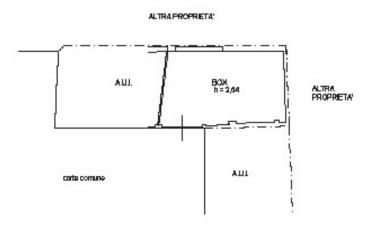
### ALTRA PROPRIETA"



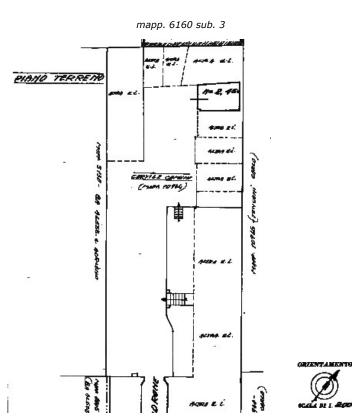
# PIANO TERRENO

Planimetria tipo box - mapp. 6160 sub. 1 e 2

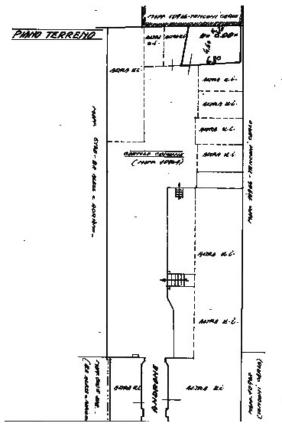




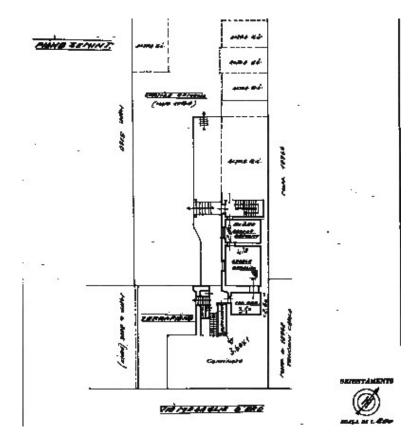
# PIANO TERRENO



Planimetria tipo box mapp. 13881 sub. 1 - 6

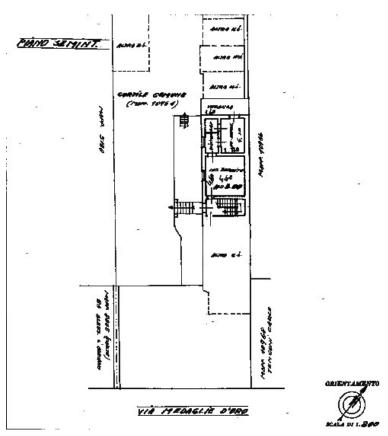


Planimetria box mapp. 13881 sub. 7



Planimetria cantina-deposito mapp. 10965 sub. 1





Planimetria cantina-deposito mapp. 10965 sub. 2

## B) Unità immobiliari in Via Pavesi

Gli immobili sono ubicati in zona OMI C1 – Semicentrale. Ma essendo a immediato ridosso della sopra descritta zona centrale B2, anch'essi sono ottimamente serviti, a livello di servizi pubblici e commerciali, e possono usufruire dei limitrofi parcheggi del Centro Commerciale "Le Corti" e di Via Mazzini. Le caratteristiche prevalenti dei condomini, nell'immediato intorno, sono identiche a quelle specificate per la zona B2. I beni in oggetto fanno parte di un agglomerato urbano, avente n. 3 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, composto da n. 4 abitazioni, n. 1 laboratori per arti e mestieri, n. 2 depositi/cantine e n. 3 box-autorimessa.





## I beni risultano essere:

Per il mapp. 5430:

- Un appartamento posto al piano primo di un fabbricato avente tre piani fuori terra (sub. 10);
- Un laboratorio al piano terra (sub. 1);
- Un box autorimessa al piano terra (sub. 2).

Per il mapp. 10834:

- Un box autorimessa al piano terra (sub. 1);

Per il mapp. 10832:

- Un deposito-cantina al piano terra (sub. 1).

L'intera proprietà presenta esternamente una facciata con rivestimento in mattoni e pietre ben conservata, la tipologia costruttiva è quella tradizionale e la realizzazione risale ad inizio anni '60, gli elementi costruttivi sono costituiti da murature in laterizio. I serramenti esterni sono in legno verniciato, costituiti da persiane in discreto stato di conservazione e funzionalità, così come i serramenti interni. L'impianto di riscaldamento con termosifoni è centralizzato e realizzato con parte delle tubature a vista. Non è però disponibile alcuna documentazione tecnica relativa alle certificazioni.

## Mapp. 5430:

L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno open-space, tre camere, disimpegno, un bagno, un balcone e una terrazza, e un ripostiglio con accesso da pianerottolo comune. Il box autorimessa risulta avere un'altezza di 3,40 m. Il laboratorio ha la medesima



altezza e confina direttamente col box-autorimessa. Lo stato manutentivo delle unità immobiliari risulta essere normale.

## Mapp. 10834:

Il box autorimessa posto al piano terra, risulta estendersi su due piani fuori terra ed avere uno stato manutentivo normale.

# Mapp. 10832:

La cantina, posta al piano terra ed avente una superficie di 136 mq









Studio - Mapp. 5430





Camera 1 - Mapp. 5430







Camera 2 - Mapp. 5430





Cucina – Mapp. 5430







Bagno – Mapp. 5430





Sala - Mapp. 5430







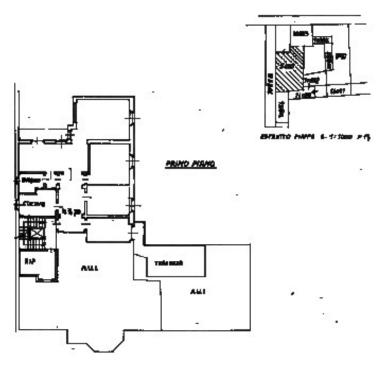
Box - Mapp. 5430





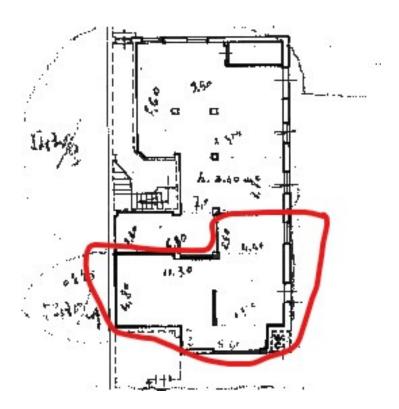
Locale deposito - Mapp. 5430





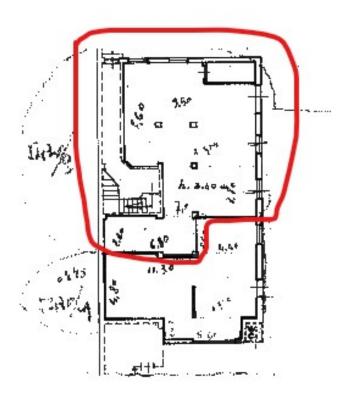


Planimetria appartamento mapp. 5430 sub. 10

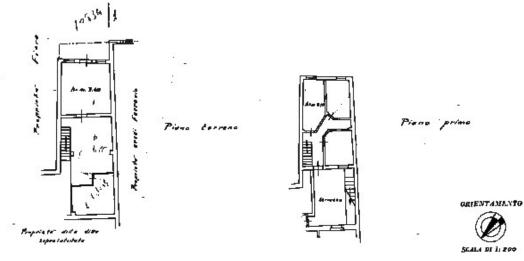


Planimetria box mapp. 5430 sub. 1



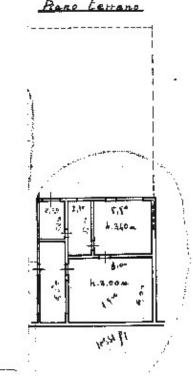


Planimetria laboratorio mapp. 5430 sub. 2



Planimetria box mapp. 10834 sub. 1





Planimetria box mapp. 10832 sub. 1

## C) Unità immobiliare in Vicolo San Michele

L'immobile è collocato in zona OMI C1 semicentrale. Per la vicinanza alla zona B2, anche questa unità immobiliare gode di buona presenza di servizi pubblici e commerciali. Più difficoltosa la reperibilità di parcheggi. Le stazioni sono facilmente raggiungibili tanto in macchina quanto a piedi (distano entrambe circa un chilometro). La destinazione prevalente è quella residenziale, con condomini costruiti mediamente negli anni '60, piani dai 3 ai 5 fuori terra. Risulta, inoltre, facilmente raggiungibile il parco di Villa Augusta. Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, risulta avere n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 1 abitazioni e n. 1 boxautorimessa.



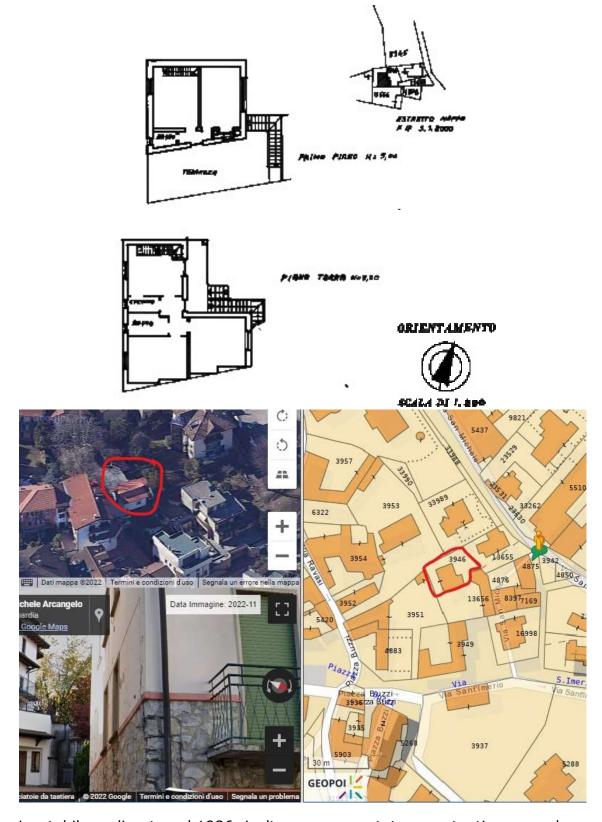


## I beni risultano essere:

 Un appartamento con cantina pertinenziale posto al piano terra di un fabbricato avente due piani fuori terra e uno entro terra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, è composto al piano terra-rialzato da tinello collegato al cucinino, dotato di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo, bagno e due camere. Il primo piano è raggiungibile anche dall'esterno, attraverso una scala che collega il ballatoio-balcone del piano terra-rialzato alla terrazza del piano primo, che consente l'accesso ad un altro bagno, un acquaio e due vani.





Lo stabile realizzato nel 1986 risulta avere uno stato manutentivo normale.



## D) Unità immobiliari in Via San Michele del Carso

Gli immobili sono collocati in zona periferica, caratterizzata da edifici residenziali risalenti prevalentemente agli anni '60, alti in media 4 piani. Ottima la presenza di servizi pubblici e commerciali (nelle immediate vicinanze supermercato Tigros, ingresso Ospedale di Circolo, edicola, tabaccheria). La dotazione di parcheggi risulta essere normale, ottimo invece il collegamento viario grazie alla vicinanza con le fermate della linea urbana C, che collega il quartiere alle stazioni e al centro città. Il fabbricato, di cui le unità in oggetto fanno parte, avente n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra e composto da n. 3 abitazioni risulta far parte della zona OMI D8 periferica.



## I beni risultano essere:

- Due appartamenti posti al piano primo di un fabbricato avete due piani fuori terra e uno entro terra, privo di ascensore.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale, la costruzione risale ai primi anni cinquanta. Il tetto è a falde con copertura in tegole, i canali di gronda e i tubi pluviali appaiono in discreto stato di conservazione. La palazzina presenta esternamente un rivestimento in pietra, ben conservato, limitato alla parte sottostante il piano rialzato, la restante facciata è intonacata con pittura color bianco e giallo su entrambi i livelli abitativi il cui degrado è solo parziale. I serramenti esterni sono in legno verniciato con avvolgibile e si presentano in



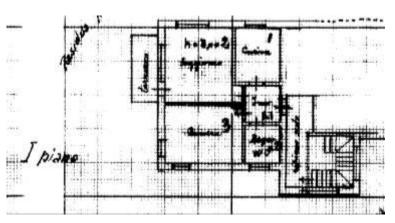
discreto stato conservativo, così come quelli interni. L'area esterna sulla quale sorge l'immobile presenta un cortile interno in stato di abbandono, incolto e con la presenza di sterpaglia. Per quanto invece attiene le finiture interne, alcune camere delle unità abitative hanno pavimento in parquet, le altre parti presentano una pavimentazione prevalente in piastrelle, in discreto stato di conservazione, ad esclusione del seminterrato lasciato a rustico. I locali sono tinteggiati con normale pittura da interni, prevalentemente di colore bianco. I locali dispongono di riscaldamento centralizzato con termosifoni di cui però non è disponibile alcuna documentazione tecnica né le relative certificazioni.

Gli appartamenti si sviluppano entrambi su un unico livello; l'unità immobiliare di cui al sub. 2 presenta un ingresso, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone. L'unità al sub. 3 a questa confinante, presenta un bagno, un ingresso, un tinello con cucinino ed una camera. I piani terra e interrato sono occupati da un subalterno non interessato dalla presente stima. È inoltre presente un'area esterna pertinenziale comune ai tre subalterni.

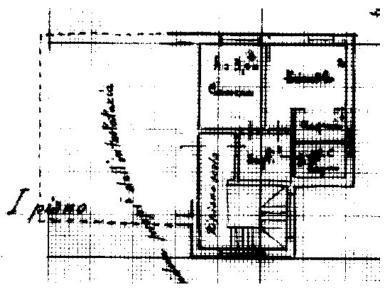


Lo stabile realizzato nel 1959 risulta avere uno stato manutentivo normale.



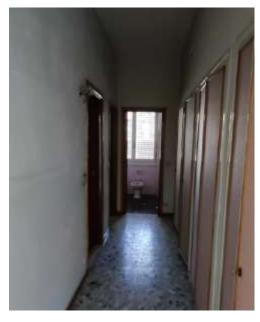


mapp. 14243 sub. 2



mapp. 14243 sub. 3







# Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it





















E) Unità immobiliari in Comabbio, Via Brusisch

Le unità immobiliari sono collocate in zona lacuale (si affacciano sul lago di Monate), caratterizzata prevalentemente da abitazioni in villini e dall'abbondante presenza di verde pubblico e privato. Vi è un'assenza pressoché totale di servizi pubblici e commerciali, eccezion fatta per un centro commerciale in prossimità di un insediamento industriale. I trasporti pubblici sono raggiungibili dalla vicina SP33. Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, avente n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra e composto da n. 2 abitazioni in villino n. 1 box-autorimessa e n. 1 locali deposito/cantine, è situato in zona OMI R1 rurale. Pur ricadendo nella Zona

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



OMI R1, non essendo in quella zona disponibili rilevazioni si utilizzano i valori dell'antistante Zona D1.



I beni costituenti l'intero fabbricato da cielo a terra risultano essere:

- Un appartamento, con cantina al piano interrato, posto al piano terra di un villino avente due piani fuori terra e uno entro terra;
- Un appartamento posto al piano primo del medesimo villino;
- Cantina posta al piano terra;
- Box posto al piano S1.

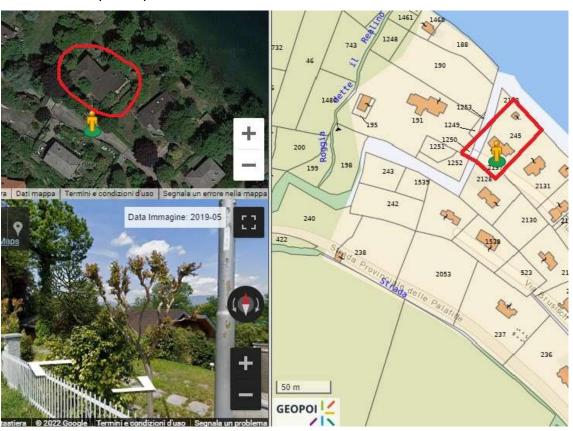
La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale e la realizzazione risale ai primi anni '70, gli elementi costitutivi sono cemento armato per quanto riguarda la struttura portante e muratura per quanto riguarda i tamponamenti. Le facciate sono intonacate con pittura color ocra con finitura a "buccia d'arancia" e risultano ben conservate. La parte sottostante il terrazzo è impreziosita da rivestimenti in pietra. I serramenti esterni sono persiane a scorrimento in legno verniciato e si presentano in buono stato di conservazione e funzionalità così come i serramenti interni. I parapetti sono realizzati in cemento con rivestimento in pietra. L'area esterna sulla quale sorge l'immobile è destinata a giardino e risulta in buono stato manutentivo. Fanno parte del giardino anche una piccola porzione di terreno, sempre in comune di Comabbio, identificata al C.T. al Fg. 9, particella 2137, e due piccole porzioni di terreno



facenti parte del comune di Cadrezzate con Osmate ed identificate al C.T. alla sezione B, foglio 9, particelle 1253 e 1249. Per quanto riferito alle finiture interne, il piano seminterrato ed il box presentano una pavimentazione in cotto, la pavimentazione risulta invece essere in moquette ai piani padronali. I locali sono tutti tinteggiati con normale pittura da interni di colore bianco. La caldaia è alimentata a gasolio e la cucina mediante bombola a gas. Non sono disponibili certificazioni.

Il primo appartamento, sub. 1 del mapp. 245, si sviluppa al piano terra del fabbricato, dispone di cantina pertinenziale interrata è inoltre costituito da soggiorno, cucina, due servizi igienici e due camere da letto. È inoltre presente anche un locale tecnico (centrale termica) raggiungibile solo dall'esterno. Il sub. 3, secondo appartamento, è posto al piano primo del fabbricato, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto e due servizi igienici. Entrambe le abitazioni godono della vista sul lago.

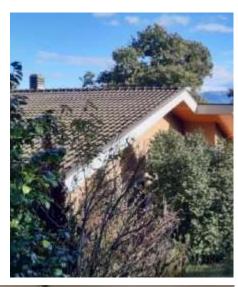
Il sub. 2 identifica il box auto, al piano seminterrato, avente altezza di 2,30 m. e superficie di 34 mq, mentre il sub. 4 identifica la cantina al piano terra, avente 21 mq di superficie.



Lo stabile è stato realizzato nel 1974 e lo stato manutentivo risulta normale.











Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio

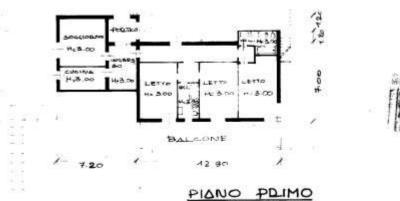






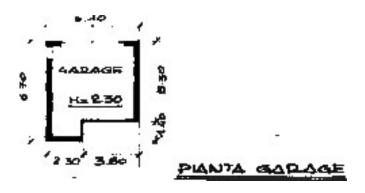


mapp. 245 sub. 1

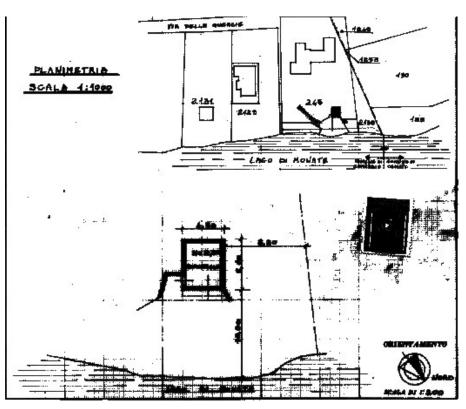


mapp. 245 sub. 3





mapp. 245 sub. 2



mapp. 245 sub. 4

# F) Unità immobiliari in Lonate Pozzolo, Via dei Mille nº 4

Le unità immobiliari sono collocate in zona OMI C1 semicentrale, a ridosso della zona centrale; sono pertanto facilmente raggiungibili sia i servizi pubblici che le attività commerciali. Via dei Mille risulta inoltre essere servita dal trasporto pubblico di linea, sia su gomma che su rotaia dato



che dista circa un chilometro dalla stazione FNM di Ferno. Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, risulta avere n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 2 abitazioni e n. 1 boxautorimessa.



I beni costituenti l'intero fabbricato da cielo a terra risultano essere:

- Un appartamento, con cantina al piano interrato, posto al piano rialzato di un fabbricato avente due piani fuori terra e uno entro terra;
- Un appartamento posto al piano primo del medesimo fabbricato;
- Box posto al piano S1.

La tipologia costruttiva dell'edificio è di tipo tradizionale e la realizzazione risale alla fine degli anni '50, gli elementi costruttivi sono cemento armato per quanto riguarda la struttura portante e muratura per i tamponamenti. La copertura è realizzata su travi in legno con orditura in legno, con falde ricoperte da tegole marsigliesi, i canali di gronda sono in lamiera preverniciata, i pluviali sono realizzati in acciaio inox. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con pittura, ormai sbiadita, color giallo Milano. I serramenti esterni del piano seminterrato e del vano scala sono in ferro verniciato, quelli dei locali al piano rialzato e al piano primo sono in legno naturale all'esterno mentre sono verniciati dal lato interno, la zona ingresso



e pianerottolo inseriti nel vano scala sono tamponati con serramenti in lega leggera color bronzo. Le tapparelle sono costituite da doghe in legno naturale. La porta di accesso al box seminterrato è costituita da un infisso a doppia anta in legno color naturale. L'area esterna sulla quale sorge l'immobile è destinata a giardino, allo stato attuale non mantenuto e costituito essenzialmente da prato con alcune essenze arboree. Per quanto riguarda le finiture interne vi è una pavimentazione di marmette di diverso tipo e colorazione in tutti i locali dei piani primo e rialzato; i rivestimenti di bagni e cucine sono costituiti da piastrelle ceramiche bianche, i tavolati sono tinteggiati con normale pittura da interni, i serramenti interni sono in legno verniciato con inserita una vetrata, al piano seminterrato la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le finiture alle pareti sono in intonaco a vista. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia ubicata al piano seminterrato e da vari radiatori in ghisa presenti nei vari locali. Non è però disponibile alcuna documentazione tecnica relativa alle certificazioni.

Il primo appartamento, sub. 1 del mapp. 6238, si sviluppa al piano rialzato del fabbricato, dispone di cantina pertinenziale interrata, ed è composto da tinello, cucina, sala, disimpegno e servizio igienico. Il sub. 2, secondo appartamento, è posto al piano primo, ed è composto da tre vani, un servizio igienico e un disimpegno. Sono inoltre presenti balconi su entrambi i livelli. Ed un'area esterna pertinenziale comune ai vari subalterni.

Il sub. 3 identifica il box auto, posto al piano seminterrato, avente altezza interna di 2,10 m. e 29 mq di superficie, ampio accesso e buona la fruibilità degli spazi.





Lo stabile è stato realizzato nel 1959 e lo stato manutentivo è normale.







Corridoio - cucina - soggiorno

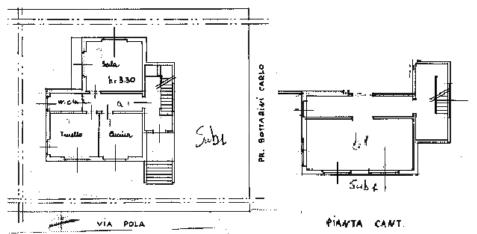


Camera da letto - Bagno



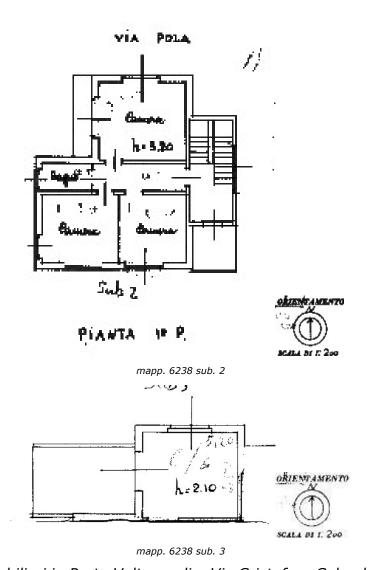


Area esterna



mapp. 6238 sub. 1

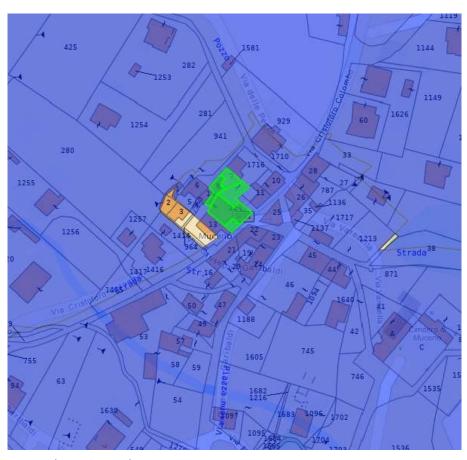




# G) Unità immobiliari in Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo 19

Gli immobili sono collocati in zona OMI D1, periferica, frazione di Muceno, in posizione lontana dal lago e a ridosso della zona rurale (entroterra a nordest del centro abitato); sono pertanto scarsi i servizi pubblici, così come i trasporti, e anche la vocazione commerciale è praticamente inesistente. Le unità immobiliari in oggetto sono inserite nel contesto di un piccolo agglomerato di case che si sviluppa lungo la SP 31, con vetustà media più bassa (anni '40 e '50) rispetto alle aree della medesima zona OMI più densamente edificate e prossime al lago. Sono presenti fermate delle autolinee extraurbane lungo la vicina provinciale. Le u.i.u. in oggetto fanno parte di un fabbricato residenziale (mappale 12) avente n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 6 abitazioni e n. 1 aree urbane.





I beni al mappale. 12 risultano essere:

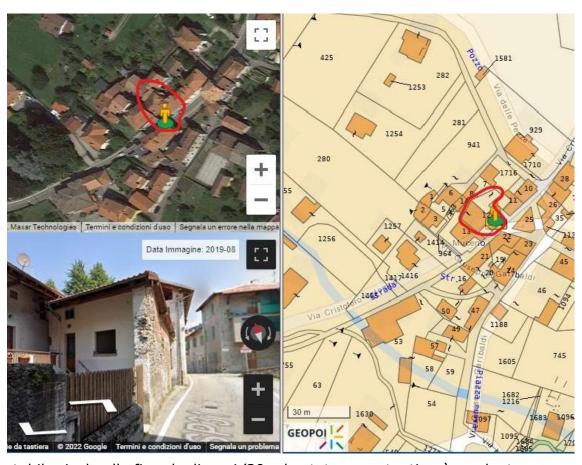
 Tre appartamenti, uno al piano terra (rialzato), due al P.S1, facenti parte di uno stabile che si sviluppa su due piani fuori terra, un seminterrato e uno entro terra.

L'appartamento di cui al sub. 7 (P.T.), situato al piano rialzato, con locali di sgombero di pertinenza esclusiva al piano seminterrato, presenta due camere, un ingresso e un bagno. Il collegamento con la porzione interrata avviene attraverso scala esterna all'abitazione.

Gli appartamenti al piano seminterrato (sub. 10 e 11) sono così composti:

- Sub. 10: ingresso, due vani, un bagno, cantina al piano sotto strada, collegata con scala esterna all'abitazione;
- Sub. 11: due vani, cortile di proprietà, cantina al piano sottostrada.





Lo stabile risale alla fine degli anni '30 e lo stato manutentivo è scadente.











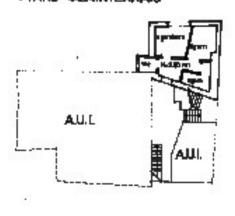




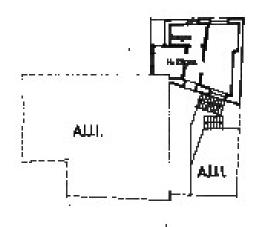




# PIANO SEMINTERRATO

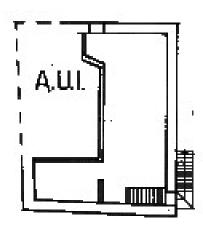


## PIANO RIALZATO

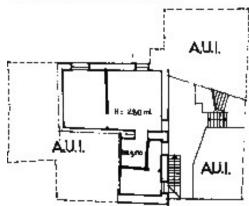


mapp. 12 sub. 7

# PIANO SOTTOSTRADA



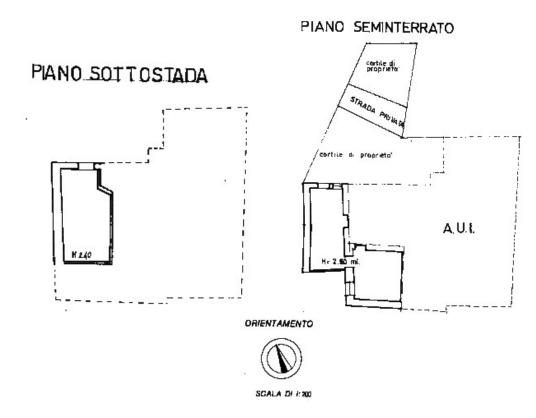
# PIANO SEMINTERRATO



mapp. 12 sub. 10

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio





mapp. 12 sub. 11

## **Identificazione catastale**

L'area su cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione è identificata al Catasto Terreni come di seguito riportato:

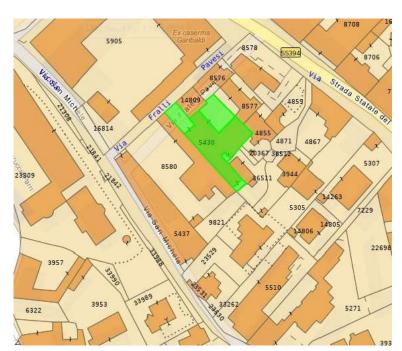
	Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Qualità	CI.	Superficie		
							ha	are	ca
A	VARESE	A	9	8005 6160 5130	ENTE URBANO SEMIN ARBOR ENTE URBANO	- 01	00 00 00	04 02 07	80 70 45
					ENTE URBANO		00		
В	VARESE	A	9	5430 3944	ENTE URBANO	-	00	08	30
				4855 4859	ENTE URBANO ENTE URBANO	-	00	03 02	40 75
				4867 4871	ENTE URBANO ENTE URBANO	-	00	05 02	50 20
				20367	ENTE URBANO	-	00	00	15

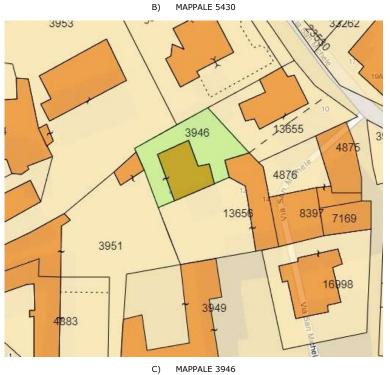


С	VARESE	A	9	3946	ENTE URBANO	-	00	03	80
D	VARESE	A	9	2903	SEMINATIVO	01	00	18	10
				14310	FU D'ACCERT	-	00	09	90
E	СОМАВВІО	-	9	245	ENTE URBANO	-	00	20	60
				2138	BOSCO MISTO	U	00	02	10
				2137	BOSCO MISTO	U	00	00	50
E	CADREZZATE CON OSMATE	В	9	1253	SEMIN ARBOR	4	00	00	05
				1249	SEMIN ARBOR	4	00	01	00
F	LONATE POZZOLO	A	1	6238	ENTE URBANO	-	00	09	70
G	PORTO VALTRAVAGLIA	В	9	7	CORTE	-	00	00	45
				8	ENTE URBANO	-	00	00	40
				12	ENTE URBANO	-	00	02	50
1		ĺ	ĺ	I		l	ĺ	1	1



A) MAPPALI 8005 - 6160 - 5130









D) MAPPALI 14310 - 2903



E) MAPPALI 245 - 2138 - 2137 - 1249 - 1253





F) MAPPALE 6238

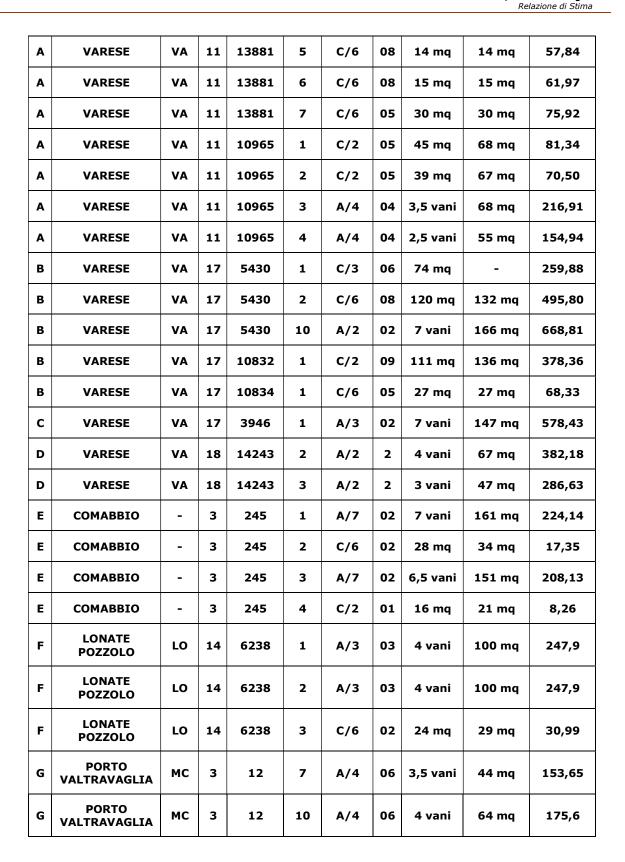


G) MAPPALI 7 - 8 - 12

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati al Catasto Fabbricati come di seguito riportato:



	Comune	Sez.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	CI.	Consisten za	Sup. (D.p.r. 138/98)	Rendita €
A	VARESE	VA	11	8005	3	C/1	10	23 mq	38 mq	639,06
A	VARESE	VA	11	8005	4	C/1	09	56 mq	68 mq	1.336,18
A	VARESE	VA	11	8005	12	A/4	04	4 vani	97 mq	247,90
A	VARESE	VA	11	8005	13	A/3	02	5,5 vani	98 mq	454,48
A	VARESE	VA	11	8005	17	A/3	03	4,5 vani	92 mq	441,57
A	VARESE	VA	11	8005	18	A/3	03	5,5 vani	100 mq	539,70
A	VARESE	VA	11	8005	19	A/3	03	4,5 vani	95 mq	441,57
A	VARESE	VA	11	8005	20	A/3	03	5,5 vani	97 mq	539,70
A	VARESE	VA	11	8005	32	C/1	07	110 mq	159 mq	1.937,23
A	VARESE	VA	11	8005	33	A/3	03	6 vani	92 mq	588,76
A	VARESE	VA	11	8005	34	C/6	08	11 mq	11 mq	45,45
A	VARESE	VA	11	8005	35	C/6	08	11 mq	11 mq	45,45
A	VARESE	VA	11	8005	36	C/6	08	11 mq	11 mq	45,45
A	VARESE	VA	11	8005	37	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	8005	38	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	8005	39	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	8005	40	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	8005	41	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	6160	1	C/6	08	13 mq	13 mq	53,71
A	VARESE	VA	11	6160	2	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	6160	3	C/6	05	30 mq	33 mq	75,92
A	VARESE	VA	11	13881	1	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	13881	2	C/6	08	12 mq	12 mq	49,58
A	VARESE	VA	11	13881	3	C/6	08	15 mq	15 mq	61,97
A	VARESE	VA	11	13881	4	C/6	08	14 mq	14 mq	57,84





G	PORTO VALTRAVAGLIA	МС	3	12	11	A/4	06	2,5 vani	55 mq	109,75	
---	-----------------------	----	---	----	----	-----	----	----------	-------	--------	--

Le unità immobiliari sopra indicate risultano essere di proprietà di:

- A) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f.OMISSIS ) Diritto di Proprietà per ½;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- B) Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 1:
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ½;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;

Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 2 e 10 - VA/17 mapp. 10832 sub. 1 e VA/17 mapp. 10834 sub. 1:

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
- ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- C) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- D) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- E) ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto diProprietà per l'intero;
- F) ASST SETTELAGHI OMISSIS (c.f. 03510050127) Diritto diProprietà per l'intero;
- G) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero.



### Consistenza

La consistenza degli immobili assunta a base della valutazione è stata desunta dalle planimetrie catastali (determinata in base alle indicazioni contenute all'interno del D.p.r. 138/98) ed è pari a:

	Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Sup. (D.p.r. 138/98)
A	VARESE	VA	11	8005	3	C/1	38 mq
A	VARESE	VA	11	8005	4	C/1	68 mq
A	VARESE	VA	11	8005	12	A/4	97 mq
A	VARESE	VA	11	8005	13	A/3	98 mq
A	VARESE	VA	11	8005	17	A/3	92 mq
A	VARESE	VA	11	8005	18	A/3	100 mq
A	VARESE	VA	11	8005	19	A/3	95 mq
A	VARESE	VA	11	8005	20	A/3	97 mq
A	VARESE	VA	11	8005	32	C/1	159 mq
A	VARESE	VA	11	8005	33	A/3	92 mq
A	VARESE	VA	11	8005	34	C/6	11 mq
A	VARESE	VA	11	8005	35	C/6	11 mq
A	VARESE	VA	11	8005	36	C/6	11 mq
A	VARESE	VA	11	8005	37	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	8005	38	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	8005	39	C/6	12 mq
Α	VARESE	VA	11	8005	40	C/6	12 mq
Α	VARESE	VA	11	8005	41	C/6	12 mq
Α	VARESE	VA	11	6160	1	C/6	13 mq
Α	VARESE	VA	11	6160	2	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	6160	3	C/6	33 mq



A	VARESE	VA	11	13881	1	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	13881	2	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	13881	3	C/6	15 mq
A	VARESE	VA	11	13881	4	C/6	14 mq
A	VARESE	VA	11	13881	5	C/6	14 mq
A	VARESE	VA	11	13881	6	C/6	15 mq
A	VARESE	VA	11	13881	7	C/6	30 mq
A	VARESE	VA	11	10965	1	C/2	68 mq
A	VARESE	VA	11	10965	2	C/2	67 mq
A	VARESE	VA	11	10965	3	A/4	68 mq
A	VARESE	VA	11	10965	4	A/4	55 mq
В	VARESE	VA	17	5430	1	C/3	74 mq
В	VARESE	VA	17	5430	2	C/6	132 mq
В	VARESE	VA	17	5430	10	A/2	166 mq
В	VARESE	VA	17	10832	1	C/2	136 mq
В	VARESE	VA	17	10834	1	C/6	27 mq
С	VARESE	VA	17	3946	1	A/3	147 mq
D	VARESE	VA	18	14243	2	A/2	67 mq
D	VARESE	VA	18	14243	3	A/2	47 mq
E	СОМАВВІО	•	3	245	1	A/7	161 mq
E	СОМАВВІО	-	3	245	2	C/6	34 mq
E	СОМАВВІО	-	3	245	3	A/7	151 mq
E	СОМАВВІО	-	3	245	4	C/2	21 mq
E	СОМАВВІО	-	9	2137	-		50 mq
E	CADREZZATE CON OSMATE	В	9	1253	-	-	5 mq
E	CADREZZATE CON OSMATE	В	9	1249	-	-	100 mq



- F) In riferimento agli immobili siti in Lonate Pozzolo, nonostante siano catastalmente identificati come
  - A/3 Sez. LO, Foglio 14, Mappale 6238, Subalterno 1;
  - A/3 Sez. LO, Foglio 14, Mappale 6238, Subalterno 2;

essi risultano essere porzioni di un'unica unità immobiliare.

Essendo, inoltre, il subalterno 3, un box-autorimessa ed essendo questa tipologia di immobili normalmente compravenduta congiuntamente con l'unità abitativa di cui è pertinenza è stata determinata un'unica consistenza ragguagliata come di seguito:

Dana immahiliana a aya namiana	Consistenza lorda	Ragguaglio	Consistenza		
Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	m²	Riferimento	Coeff.	ragguagliata
UB. 1 - PORZIONE P.T. CON CANTINA	Planimetria catastale	139,00	DPR 138/98	1,00	139,0
SUB. 2 - PORZIONE P. 1	Planimetria catastale	100,00	DPR 138/98	1,00	100,0
SUB. 3 BOX	Planimetria catastale	29,00	Vedi precisazioni	0,60	17,
AREA PERTINENZIALE (AL 2%)	-	618,00	Vedi precisazioni	0,02	12,
AREA PERTINENZIALE (AL 10%)	-	239,00	Vedi precisazioni	0,10	23,
			TO1	ΓALE (m²)	292,

La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).

Le mancate corrispondenze catastali tra quanto presente in banca dati e la realtà sono già state tutte segnalate a chi di competenza.

- G) In riferimento agli immobili siti in Porto Valtravaglia, nonostante siano catastalmente identificati come
  - A/4 Sez. MC, Foglio 3, Mappale 12, Subalterno 7;
  - A/4 Sez. MC, Foglio 3, Mappale 12, Subalterno 10;
  - A/4 Sez. MC, Foglio 3, Mappale 12, Subalterno 11;

essi risultano essere porzioni di un'unica unità immobiliare, la cui consistenza ragguagliata è stata determinata come di seguito:



Determinazione della consi	Determinazione della consistenza ragguagliata										
Dana immahiliana a sua namiana	Consistenza lorda	Ragguaglio	Consistenza								
Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	m²	Riferimento	Coeff.	ragguagliata						
Subalterno 7	Planimetria catastale	44,00	DPR 138/98	1,00	44,00						
Subalterrno 10	Planimetria catastale	64,00	DPR 138/98	1,00	64,00						
Subalterno 11	Planimetria catastale	55,00	DPR 138/98	1,00	55,00						
			TO <sup>*</sup>	ΓALE (m²)	163,00						

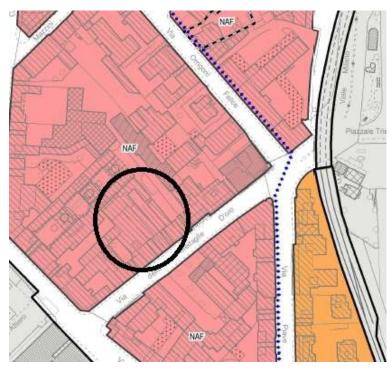
Le mancate corrispondenze catastali tra quanto presente in banca dati e la realtà sono già state tutte segnalate a chi di competenza.

### 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

### **Descrizione urbanistica**

Secondo il PGT Comunale di Varese, approvato con delibera di consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014, gli immobili in oggetto, siti in Varese, Via Medaglie D'Oro, 11 ed in Vicolo S. Michele, 12 ricadono nel Tessuto Storico, "Ambito NAF" (nuclei di antica formazione). Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.

Secondo il PGT Comunale di Varese, approvato con delibera di consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014, gli immobili in oggetto, siti in Via Pavesi, 11 ed in Via San Michele del Carso ricadono nel Tessuto Urbano Consolidato, "Ambito TUC-R2" (Tessuto Urbano Consolidato di Trasformazione). Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.



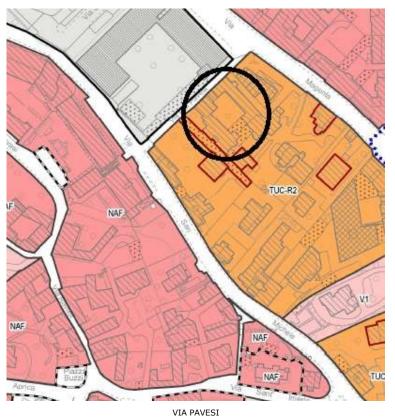
Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



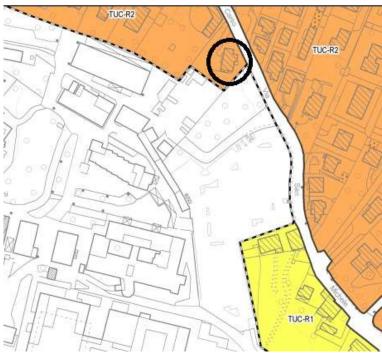
### VIA MEDAGLIE D'ORO



VICOLO S. MICHELE

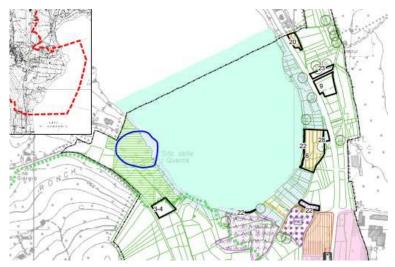






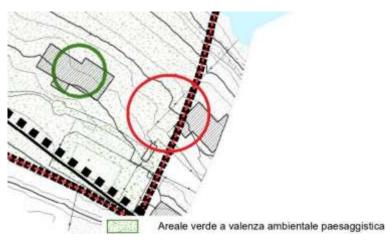
VIA SAN MICHELE DEL CARSO

Secondo la variante al PGT Comunale di Comabbio, approvata con delibera di consiglio comunale n. 24 del 28/08/2014, gli immobili in oggetto, siti in Via Brusisch, 1608 ricadono nel Tessuto Polarizzato in Ambito di Interesse Paesaggistico. Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.



Secondo la variante al PGT Comunale del ex Comune di Osmate, approvata con delibera di consiglio comunale n. 2 del 18/01/2018, gli appezzamenti di terreno pertinenziali agli immobili siti in Comabbio, in Via Brusisch, ricadono nell'Areale verde a valenza ambientale e paesaggistica. Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.



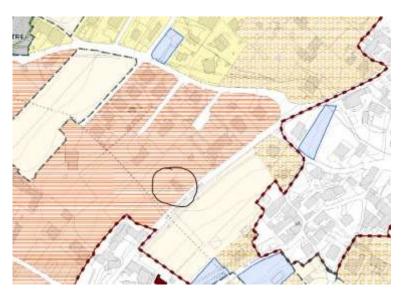


Secondo la variante al PGT Comunale di Lonate-Pozzolo, approvata con delibera di consiglio comunale n. 77 del 23/12/2018, gli immobili in oggetto, siti in Via dei Mille, 4 ricadono nel Tessuto Polarizzato in Ambito "Tessuto residenziale esistente". Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.



Secondo il PGT Comunale di Porto Valtravaglia, approvata con delibera di consiglio comunale n. 36 del 01/08/2014, gli immobili in oggetto, siti in Via Cristoforo Colombo, 19 ricadono nella Zona B4 – Zona per insediamenti prevalentemente residenziali. Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.





### **Assunzioni**

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

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di contratti di affitto, pertanto i beni saranno valutati come liberi da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di scritture o trascrizioni pertanto i beni saranno valutati come liberi da ogni servitù o peso legale.

### 3 Processo di Valutazione

### Criteri e generalità 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.

### Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni in oggetto. Con l'espressione "valore venale in comune commercio" si intende il "più probabile valore di mercato".

### Analisi del mercato immobiliare

### Segmento di mercato: Residenziale

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene, è stata condotta un'approfondita indagine di mercato, non limitata alla singola Zona OMI ma estesa agli interi Comuni al fine di avere quadro più chiaro possibile.

In particolare si è rilevato che:

- nel Comune di Varese, il mercato immobiliare registrava in generale un lieve aumento del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi;
- nel Comune di Comabbio, il mercato immobiliare registrava in generale una lieve diminuzione del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi;
- nel Comune di Lonate, il mercato immobiliare registrava in generale un lieve aumento del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi;
- nel Comune di Porto Valtravaglia, il mercato immobiliare registrava in generale un lieve aumento del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

L'indagine si è pertanto concentrata sul settore residenziale in quanto i beni in oggetto e le loro pertinenze (es. cantine, terreni, box, ecc.) appartengono a questo settore. Per i beni considerabili come pertinenze (es. cantine, terreni, box, ecc.) il valore di mercato verrà determinato partendo dal valore unitario dei beni di cui possono essere considerati pertinenze e moltiplicando questo valore per un coefficiente di ragguaglio.

### Segmento di mercato: Commerciale

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene, è stata condotta un'approfondita indagine di mercato, non limitata alla singola Zona OMI ma estesa all'intera Macroarea al fine di avere quadro più chiaro possibile.



In particolare si è rilevato che:

- nel Comune di Varese, il mercato immobiliare registrava in generale una lieve diminuzione del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince un lieve aumento dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

L'indagine si è pertanto concentrata sul settore commerciale in quanto i beni in oggetto appartengono a questo settore.

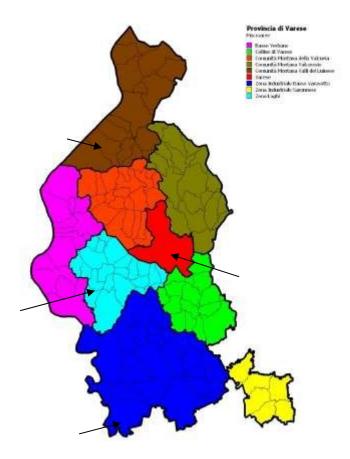
Analisi generale del mercato

Statistiche Regionali 2022, Regione Lombardia: "Focus Provinciale - Varese"

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di VARESE, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Comabbio fa parte della macroarea "Zona Laghi", Lonate Pozzolo fa parte della macroarea "Zona Industriale Basso-Varesotto", Porto Valtravaglia fa parte della macroarea "Comunità Montana del Luinese" (Figura 56).



Figura 56: Macroaree provinciali di Varese



In Tabella 53 si rileva come il numero di NTN nell'anno 2021 rispetto all'anno 2020 sia notevolmente incrementato, facendo registrare un importante segno positivo non solo sull'intera provincia, ma anche su tutte le singole macroaree provinciali. Per l'intera provincia si è verificato un incremento del 34,2%, con punte particolarmente significative nella "Comunità Montana Valceresio" (+40,5%), nel "Basso Verbano" (+49,5%) e nella "Zona Laghi", punta massima del 51,7%.

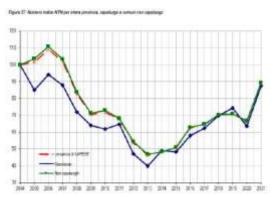


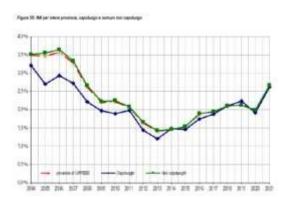
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSO VERBANO	905	49,5%	2,5%	0,81	7,0%
COLLINE DI VARESE	1.375	36,4%	2,7%	0,72	10,6%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	596	27,4%	2,2%	0,47	4,6%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.009	40,5%	2,5%	0,71	7,7%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	750	30,1%	2,6%	0,59	5,8%
VARESE CAPOLUOGO	1.193	37,4%	2,6%	0,71	9,2%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	4.986	29,7%	2,7%	0,62	38,3%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.526	31,2%	3,1%	0,73	11,7%
ZONA LAGHI	680	51,7%	2,5%	0,83	5,2%
PROVINCIA DI VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	100,0%

In quanto alla differenza IMI rispetto all'anno precedente, anche in questo dato i segni sono tutti positivi. L'intera provincia ha registrato un aumento di 0,67 punti percentuali, e nell'ambito delle singole macroaree, la punta massima (+0,83) si è registrata nella "Zona Laghi". La quota NTN 2021 più significativa si riscontra nella "Zona Industriale Basso Varesotto" (38,3%), mentre il Capoluogo ha fatto registrare una quota NTN del 9,2%.

In Figura 57, si è di conseguenza invertita la tendenza rispetto all'anno precedente. Infatti – come già rappresentato - è iniziato nell'anno 2013 un trend positivo proseguito praticamente senza inversione di tendenza, fatta eccezione per il capoluogo (anni 2014-2015) fino all'anno 2019. Nel 2020 il diagramma aveva registrato un picco in ribasso, mentre coi dati attuali, le tre linee (Provincia, Capoluogo, Non Capoluogo) hanno raggiunto grazie a un importante rialzo (con piccolissimi scostamenti le une dalle altre) un livello di NTN che non si era più registrato dal secondo semestre 2007 in avanti. In Figura 58 si osserva un andamento similare rispetto al diagramma precedente.





In Tabella 54 si è registrata una variazione percentuale del +1,3% su tutta la provincia, e non si sono rilevati segni negativi. Si conferma pertanto il pur modesto trend positivo rilevato nella precedente statistica, che in questa



rilevazione evidenzia una curva in rialzo leggermente più accentuata. La punta massima si registra nella "Zona Industriale Saronnese" (+3,3%), mentre per il Capoluogo l'incremento è stato dell'1,2%. La quotazione media più alta resta comunque quella del Capoluogo, con un valore di 1.364 €/mq.

Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSO VERBANO	1.226	0,0%
COLLINE DI VARESE	1.181	1,5%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	1.161	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.139	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	1.241	0,6%
VARESE CAPOLUOGO	1.364	1,2%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	1.187	1,7%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.278	3,3%
ZONA LAGHI	1.140	0,0%
PROVINCIA DI VARESE	1.210	1,3%

In Figura 59 si confermano le osservazioni della precedente statistica. L'anno più significativo è stato il 2013, in quanto la linea del dato relativo al capoluogo ha invertito la sua posizione rispetto alle altre due linee (provincia e non capoluoghi) e non è più risalita, fino alla leggera variazione del valore dell'anno 2020 rispetto all'anno 2019. Relativamente all'andamento dei dati dell'intera provincia e dei comuni non capoluoghi, questo si è invece mantenuto quasi costante, con minime e alternanti oscillazioni in salita e in discesa, e anche per questo la variazione rispetto all'anno 2019 è positiva, seppure per uno scostamento minimo. Ora, nel corso della presenta rilevazione, la curva continua nella sua risalita, tanto per il capoluogo quanto per "intera provincia" e "comuni non capoluogo".



Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Rapporto Immobiliare 2022, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2021 oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale, un dato in leggero ma costante calo ormai dal 2014.

In termini di volumi compravenduti, il dato medio tra 2020 e 2021 (circa 32.000 unità compravendute) risulta in linea, anzi leggermente superiore, al dato del 2019 (circa 31.500); si possono dunque ritenere pienamente assorbita la contrazione artificiosa registrata lo scorso anno e, di fatto, tuttora in corso la fase di espansione di questo segmento di mercato iniziata nel 2014.

In Lombardia si concentra oltre il 20% delle compravendite nazionali (più del 30% nel Nord Ovest, quasi il 50% considerando anche il Nord Est).

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2021, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.444 €/mq, in costante calo (-2,6% rispetto al 2020) ormai da circa un decennio.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: tutti i tassi risultano negativi, senza alcuna eccezione. Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, come detto pari a 1.444 €/mq, è stato



calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della stessa Tabella 18; esso evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita con Centro e Nord sopra la media, Sud e Isole sotto la media nazionale.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2021 (€/m²)	Var % quotazione 2021/20	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.865	-1,4%	129,1
	Lombardia	1.755	-1,1%	121,5
	Piemonte	1.068	-2,9%	73,9
	Valle d'Aosta	1.474	-0,9%	102,1
	Nord Ovest	1.576	-1,5%	109,1
Nord Est	Emilia-Romagna	1.572	-2,5%	108,8
	Friuli- Venezia Giulia	1.193	-0,7%	82,6
Centro I	Veneto	1.594	-0,6%	110,3
	Nord Est	1.556	-1,4%	107,7
Centro	Lazio	1.876	-3,9%	129,9
	Marche	1.180	-3,0%	81,7
	Toscana	1.508	-2,6%	104,4
	Umbria	1.088	-14,7%	75,3
	Centro	1.592	-4,2%	110,2
Sud	Abruzzo	1.167	-3,7%	80,8
	Basilicata	915	1 (€/m²)  1.865	63,4
	Calabria	920	-1,2%	63,7
	Campania	1.521	-2,9%	105,3
	Molise	1.077	-2,0%	74,6
	Puglia	1.126	-2,0%	77,9
	Sud	1.249	-2,4%	86,5
Isole	Sardegna	1.337	-3,4%	92,5
	Sicilia	1.134	-3,6%	78,5
	Isole	1.186		82,1
	Media nazionale	1.444	-2,6%	100,0

### Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Varese

Per quanto riguarda il Comune di Varese, negli ultimi anni si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale:

anno 2021 -> NTN = 1.192,59

anno 2020 -> NTN = 868,19

anno 2019 -> NTN = 1.015,52

Per quanto riguarda il Comune di Varese, negli ultimi anni si sono registrate le seguenti transazioni nel settore commerciale:

anno 2021 -> NTN = 38,00

anno 2020 -> NTN = 40,00

anno 2019 -> NTN = 45,17



Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Comabbio

Per quanto riguarda il Comune di Comabbio, negli ultimi anni si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale:

anno 2021 -> NTN = 18,16

anno 2020 -> NTN = 13,50

anno 2019 -> NTN = 20,00

Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Lonate Pozzolo

Per quanto riguarda il Comune di Lonate Pozzolo, negli ultimi anni si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale:

anno 2021 -> NTN = 121,33

anno 2020 -> NTN = 101,61

anno 2019 -> NTN = 98,23

Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Porto Valtravaglia

Per quanto riguarda il Comune di Porto Valtravaglia, negli ultimi anni si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale:

anno 2021 -> NTN = 88,00

anno 2020 -> NTN = 57,70

anno 2019 -> NTN = 41,34

Analisi del segmento dei mercati di riferimento: residenziale e commerciale

Al fine di ricercare il valore di mercato del bene, sono state svolte delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

 listini immobiliari della provincia di Varese, tra i quali l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dall'Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito i dati riportati dai principali listini immobiliari della provincia di Varese:

• "Osservatorio del Mercato Immobiliare – I semestre 2022" a cura dell'Agenzia delle Entrate:

	I° semestre 2022 – Varese, zona B2											
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m²)		Valori di locazione (€/m² mese)		Saggio						
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2					
Abitazioni civili	Ottimo	1.600	2.000	-	-	-	-					
Abitazioni civili	Normale	820	1.100	7	9	10,2	9,8					



Вох	Normale	1.250	1.650	6	8,4	5,8	6,1
Negozi	Ottimo	1.700	2.550	11	15,7	7,8	7,4
Negozi	Normale	1.050	1.600	8,8	12,6	10,1	9,5

I° semestre 2022 – Varese, zona C1											
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m²)			locazione mese)	Saggio					
, ,		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2				
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.250	6,5	8,2	7,8	7,9				
Box	Normale	800	1.200	4,8	7,1	7,2	7,1				
Laboratori	Normale	380	550	1,6	2,6	5,1	5,7				

I° semestre 2022 – Varese, zona D8							
Tipologia edilizia Stato	Valori di mercato (€/m²)		Valori di locazione (€/m² mese)		Saggio		
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Ottimo	1.750	2.200	-	-	ı	-
Abitazioni civili	Normale	970	1.350	4,5	6,7	5,6	6,0

I° semestre 2022 – Lonate Pozzolo, zona C1							
Tipologia edilizia Stato	Valori di mercato (€/m²)		Valori di locazione (€/m² mese)		Saggio		
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Normale	850	1.150	3,0	4,5	4,2	4,7

I° semestre 2022 – Comabbio, zona D1							
Tipologia edilizia	Tipologia edilizia Stato	Valori di mercato (€/m²)		Valori di locazione (€/m² mese)		Saggio	
, ,		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Normale	850	1.050	3,0	4,5	4,2	5,1

I° semestre 2022 – Porto Valtravaglia, zona D1							
Tipologia edilizia	lilizia Stato	Valori di mercato Valori di l		locazione mese) Saggio		ggio	
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.250	3,7	5,3	4,4	5,1



"Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese anno 2021" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese:

CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Varese – Varese Centro				
Tipologia edilizia	Stato	(€/	i vendita ′m²)	
		minimo	massimo	
Unità abitative	Abitabili in buono stato	900	1.450	
Unità abitative	Da ristrutturare	600	850	

CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Varese – Varese Giubiano				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di vendita (€/m²)		
		minimo	massimo	
Unità abitative	Abitabili in buono stato	900	1.250	
Unità abitative	Da ristrutturare	600	750	

CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Lonate Pozzolo					
Tipologia edilizia	Stato	Valori di vendita (€/m²)			
		minimo	massimo		
Unità abitative	Abitabili in buono stato	550	800		
Unità abitative	Da ristrutturare	350	500		

CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Comabbio				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di vendita (€/m²)		
		minimo	massimo	
Unità abitative	Abitabili in buono stato	700	900	
Unità abitative	Da ristrutturare	350	500	



CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Porto Valtravaglia				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di vendita (€/m²)		
		minimo	massimo	
Unità abitative	Abitabili in buono stato	850	1.350	
Unità abitative	Da ristrutturare	400	650	

### 4 A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA MEDAGLIE D'ORO N. 11

### Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

### Esposizione del procedimento

- 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 alla data della presente stima;
- 2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
- 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)."

### Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 8005 Sub. 12, 13, 17, 18, 19, 20 e 33

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		To to	
Fonte:		Compravendita	
Estremi dell'atto: Prezzo (€):		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 68484/58234 75.000,00	
· · ·		·	
Data dell'atto:		19/01/2022	
Comune:		VARESE	
Zona OMI:		B2	
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI	
mainzzo	Numero civico	19	
	Sezione	VARESE	
Dati catastali	Foglio	11	
	Particella	14140	
	Subalterno	16	
	Categoria	A/2	
Descrizione ed ulteriori informazioni:		APPARTAMENTO composto da tre locali oltre servizi al piano primo con annessa cantina al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo. Per l'agibilità del fabbricato è stata rilasciata la relativa licenza con decorrenza primo maggio 1959.	



Comparabile C <sub>b</sub>				
Fonte:		Compravendita		
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carlo Giani - rep. N. 91187/27002		
Prezzo (€):		92.000,00		
Data dell'atto:		02/07/2021		
Comune:		VARESE		
Zona OMI:		B2		
Indirizzo	Toponimo	VIA MAGENTA		
indirizzo	Numero civico	3		
	Sezione	VA		
	Foglio	17		
Dati catastali	Particella	8075		
	Subalterno	76		
	Categoria	A/2		
Descrizione ed ulteriori informazioni:		APPARTAMENTO, posto al terzo piano, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi, con annessa cantina al piano primo sottostrada. La vendita comprende un posto auto coperto la cui superficie è stata ragguagliata al 30% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (posto auto e abitazione). La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, fatta eccezione per le opere di sistemazione interna dell'appartamento in oggetto in relazione alle quali è stata presentata in data 9 aprile 2020 al Comune di Varese la CILA in sanatoria.		



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 470/414
Prezzo (€):		77.000,00
Data dell'atto:		28/10/2021
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
to divisor -	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
Indirizzo	Numero civico	19
	Sezione	VA
Dati catastali	Foglio	11
	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
		APPARTAMENTO posto al piano secondo, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con annesso vano ad uso cantina pertinenziale posto al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 3796/3478
Prezzo (€):		103.000,00
Data dell'atto:		10/01/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
mairizzo	Numero civico	19
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14140
	Subalterno	511
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteri	iori informazioni:	APPARTAMENTO adibito a civile abitazione al piano decimo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconi.  La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>e</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 708/630
Prezzo (€):		72.000,00
Data dell'atto:		30/03/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
indirizzo	Numero civico	25
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitativo posto al piano terzo, con annessa cantina pertinenziale posta al piano cantinato, della consistenza complessiva di 4,5 vani catastali. La vendita comprende una autorimessa la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione). La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Si evidenzia come nonostante i "Subject" siano in categoria A/3 e A/4 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto a seguito di attenta ed approfondita ricerca non sono stati trovati immobili prettamente similari ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili similari dal punto di vista ubicazionale e dimensionale, tenendo conto tramite gli opportuni prezzi impliciti delle caratteristiche differenti.

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

### Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna



caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratte	eristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio	
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	
	Economica	0	
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1	
	Signorile	2	
	Seminterrato	0	
	Terra	3	
	Rialzato	5	
	Primo	6	
	Secondo con ascensore	7	
	Secondo senza ascensore	5	
	Intermedio con ascensore	8	
Livello di piano dell'uiu	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n	
	Ultimo con ascensore	9	
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n	
	Attico con ascensore	13	
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n	
	Scadente	0	
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1	
	Ottimo	2	
	Assente	0	
Ascensore	Presente	1	

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, sia il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') che quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C") saranno pari a 450  $\mbox{\ensuremath{\mathbb{C}}/mq}$ . Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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



corretti residui.

scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio
Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



# Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

	Sei					otne	mine	di rifi	ite	<u> </u>	22-1				ab B ilido	NO i	o dit				tainett ooib		
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali		3	Prezzo o valore assunto (()	Epoca dato	٥	1	077   0		17	Catastall		Denominazio di ubicazior	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'epoca della stima:	2:12022	Consister	Stato man	Livello d	As	Tipologia archi
	ato immobiliare	Jenziali nte		Stremi		Epoca dato (Semestrelanno)	Comune	Toponimo	Numero civico l'interno	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m² Massimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di pisno dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio
1		Ca	Compravendita	Candore - rep. N. 6848458234	75.000,00	1.12022	VARESE	VIA CABLO BAINOLDI	₽ P	VARESE	F	14140	g P	B2	820,00	1.100,00	820,00	1.100,000	Superficie in m²	Normale	Primo	Presente	Civile
ABELLA			dita	12 C	0			INOLDI			36	& S					000		84,00		1,00	8 8	
"A.1" - IM		ප	Compravendita	Atto Notaio Carlo Giani - rep. N. 91187/27002	92.000,00	2.12021	VARESE	VIA MAGENTA	m	۸۷	4	8075	92	B2	840,00	1.050,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Intermedio	Presente	Civile
MOBIL			odita	o Giani - 27002	g		ш	ATA											101,00		3,00		
TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	COMPAR	CC	Compravendita	Atto Notalo Paolo Romano - rep. N. 470/414	77.000,00	2.12021	VARESE	VIA CARLO RAINOLDI	ę	۸۷	F	14140	22	B2	840,00	1.050,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Secondo con	Presente	Civile
ARAZIO	NABILI (C₁=		ndita		8	F	پېر	AINOLDI								92	0	0	83,00		2,00		
JE J	COMPARABILI (C <sub>I</sub> = comparables)	рЭ	Compravendita	Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 3796/3478	103.000,00	1/2022	VARESE	VIA CARLO RAINOLDI	Đ	۸۷	F	14140	5	B2	820,00	1.100,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Ultimo con	Presente	Civile
	(Se		dita	oesco Di 96/3478	9														97,00		10,00		
		Ce	Compravendita	Htto Notaio Paolo Romano - rep. N. 708/630	72.000,00	1.12022	VARESE	VIA CARLO RAINOLDI	52	۸۷	F	14142	83	B2	820,00	1.100,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Primo	Presente	Civile
			dita	P. N.				NOLDI										_	83,00		1,00		
				- 12																			



# Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

		TABELLA	TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S7)	MOBILI	IN COMPA	RAZION	E (subject	da S1 a	(25)					
=	Segmento del mercato immobiliare					IMMO	IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject)	(S <sub>I</sub> = sub	ject)					
		S1	\$2		83		84		\$5		98		ST	
Epoca dato (Semestre/anno)	- 10 E	2.12022	2.12022	2	2.12022	2	2.12022	2	2.12022	2	2:12022	22	2.12022	
I .	*	VARESE	VARESE	щ	VARESE	щ	VARESE	Ж	VARESE	щ	VARESE	35	VARESE	
.≔	Toponimo VIA MEDA	EDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	ED'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	EDYORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	E D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	ED'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	E D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	.D'ORO
	Numero civico / interno	F	F		F		F		=		F		F	
-	Sezione	VA	4>	 	4>		47 YA	 	A>	 	A>	 	4 ×	
Foglio		F	F		F		F		F		F		F	
Part.lle	3	8005	8002	102	8002		8002	155,550	8002		8002	10	8002	
0.	Subalterno	12	13		17		\$		Ð		20		8	
Denominazione della zona OM di ubicazione degli immobili	-	B2	B2		B2		B2		B2	10	B2		B2	
Superficie interna netta in m²	26 20		88 30									G 50		
-	Minimo I/m² 8	820,00	820,00		820,00		820,00		820,00		820,00	9	820,00	
	Massimo l/m² 1.1	1.100,00	1.100,00	0	1.100,00	g	1.100,00	0	1.100,00	0	1.100,00	8	1.100,00	
1	Superficie in m²	m² 97,00	Superficie in m²	98,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	100,000	Superficie in m²	95,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	92,00
ı	Scadente	g,	Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
l .	Secondo	2,00	Secondo	2,00	Intermedio senza	3,00	Intermedio senza	3,00	Intermedio	4,00	Intermedio senza	4,00	Primo	5
	ascensore	9	ascensore	NC DECEMBER	ascensore	0000000	ascensore	COCCONCIL	ascensore	20000000	ascensore	SCHOOL S		0
	Assente	4.	Assente		Assente		Assente		Assente		Assente		Assente	
Tipologia architettonica dell'edificio	Foonomica	ec	Economica		Foonomica		Economica		Economica		Economica		Economica	



# Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

		TABELLA "B"	- TEST DI AMMISSIBILITA'	SIBILITA'				
	°°	ජ	ဝိ	PO	ů	ŝ	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	STIMA :s)
MIMUBILI IN CUMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI- AMMISSIBILITÀ	DIVERSA EPOCA SUBJECT							
ousi danes i comparates one namo sessa localizzazione ed epoca del subject)	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2		BS	
Prezzo rilevato (i)	75.000,00	92.000,00	77.000,00	103.000,00	72.000,00	858	VoHImin Ifm²	820,00
Semestre OMI di riferimento	142022	272021	212021	172022	112022		VoHI max - Ifm <sup>2</sup>	1,100,00
Valore centrale OMI (ifmq) (2cona ed epoca comparable)	00'096	945,00	945,00	00'096	00'096	ŝ	C' (thm 1) (descedente e nermele)	450,00
Coefficiente epoca K.; (nella zona del comparable)	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	ŝ	C* (Jhm ") (donarmole o attima)	450,00
Valore centrale OMI (I/mq) (2cons comparable all'época stima)	00'096	00'096	00'096	00'096	00'096	800	Epocartima:	2.12022
Coefficiente localizz. K <sub>II</sub> (all'epoca della stima) ( <i>V. nm. zona sculperci / V. nm. zona comparable)</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	88	Value contrale OMI - Hm <sup>2</sup> (secondopace	00'096
Consistenza ragguagliata STci (mq)	84,00	101,00	83,00	92'00	83,00	45%		
Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	892,86	68'016	12'256	1.061,86	74,738		Proxxamin. ammirribile (Hm²) (?) 1450 mie - C?)	370,00
ezzo unitario omogeneizzato p'o = pCl x ke x kl (ואח	892,86	952'326	942,44	1.061,86	74,738	45	Proxxomax ammirribile (Ifm <sup>2</sup> ) (P <sub>1000</sub> max+C*)	1.550,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = p'Ci    ST (()	75.000,00	93.460,32	78.222,22	103.000,00	72.000,00	300	p'c min = I	867,47
Dato ammissibile (SI o NO)	IS	IS	IS	IS	IS	927 ( \$2.75) 1466 ( abatalan bata)	5000000	



Ξ.
æ
₩
E
⁻
Φ
<u>.ro</u>
Ŋ
ē
9
ø
(g)
Se
Se
ā
ıο
÷
므
ب
se
9
are
Ϋ́
:
뷰
- 1
$\vdash$
8
579
(6)
$\sim$
17
7
32
33
. 03
fax. 0
1 fax. 0
11 fax. 0
11 fax. 0
11 fax. 0
67911 fax. 0
67911 fax. 0
/1767911 fax. 0
32/1767911 fax. 0
32/1767911 fax. 0
/1767911 fax. 0
l. 0332/1767911 fax. 0
l. 0332/1767911 fax. 0
tel. 0332/1767911 fax. 0
se tel. 0332/1767911 fax. 0
tel. 0332/1767911 fax. 0
se tel. 0332/1767911 fax. 0
se tel. 0332/1767911 fax. 0
Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
00 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
00 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
00 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
00 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
- 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
- 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
i, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
ttini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0
ttini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0

	5			8	-		62	-
					4			
		Ce	Quantità o num.	83,00	1,00	00'9	1,00	1,00
		Ce	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	Presente	Civile
			Quantità o num.	97,00	1,00	00'6	1,00	1,00
8		PO	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Ultimo con ascensore	Presente	Civile
<b>RABLE</b>		8	Quantità o num.	83,00	1,00	00'2	1,00	1,00
TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES	ARAZIONE		Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Secondo con ascensore	Presente	Civile
"-DAT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità o num.	101,00	1,00	8,00	1,00	1,00
ELLA "C.1	IMMO	භ	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Intermedio con ascensore	Presente	Civile
TAB			Quantità o num.	84,00	1,00	00'9	1,00	1,00
		Ca	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	Presente	Civile
		II demonstrated and incompanies		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio
	80	N.	ordine	<sup>C</sup>	62	ಣ	54	c5

		8		TABELLA	"C.2"	TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S7)	BJECT	(da S1 a S	(/						
		IMMOBILE IN STIMA	ISTIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		82		83		84		<b>S</b> 5		98		57	
		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.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	98,00	Superficie in m²	92,00	Superficie in m²	100,00	Superficie in m²	95,00	Superficie in m²	97,00	Superficie in m²	92,00
25	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0
S3	Livello di piano dell'uiu	Secondo	2,00	Senza	2,00	Senza	4,00	Senza	4,00	Senza	3,00	Senza	3,00	Primo	6,00
2	Ascensore	Assente	00'0	Assente	00'0	Assente	00'0	Assente	00'0	Assente	00'0	A.ssente	00'0	Assente	00'0
ß	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	00'0	Economica	00'0	Economica	00'0	Economica	00'0	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	00'0



# Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

					3		
		e)	867,47	43.135,71	1.296,00	4.680,00	9.360,00
	ИРПСП	PO	867,47	43.135,71	1.854,00	6.695,00	13.390,00
EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	2)	867,47	43.135,71	1.408,00	5.084,44	10.168,89
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		g.	867,47	43.135,71	1.682,29	6.074,92	12.149,84
		Ca	867,47	43.135,71	1.350,00	4.875,00	9.750,00
	Coeff.	Kci	1,00	450,00	1,8%	%5'9	13,0%
	Unità di	misura	€/m²	E	Æ	₩.	E E
	Simbologi Unità di Coeff.	60	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio
	Ö	N.ordine	c1	c2	ස	64	c5



	N H	Ā	ect)									284,42	10%	27.588,74		281,79	27.333,63
	IMMOBILE IN	STIMA	(Subject)	S								prezzo unitario medio f° sintesi (Ifm²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I <sup>Am²</sup> )	Valore 2^ sintesi (€)
										ě		ě	200	and the same	ä	W. 10.00	
				15													
			Correzione del prezzo	12.144,58	-43.135,71	-1.296,00	-4.680,00	-9.360,00	-46.327,14	72.000,00	25.672,86	264,67	-6,94%	Accettato	264,67	-6,08%	Accettato
		Ce	Quantità/ Punteggi	14,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00									
FATIVA			Correzione del prezzo	00'0	-43.135,71	-7.416,00	-6.695,00	-13.390,00	-70.636,71	103.000,00	32.363,29	333,64	17,31%	Scartato			
SI VALUT	MMOBILI IN COMPARAZIONE	PO	Quantità/ Punteggi	00'0	-1,00	00'4-	-1,00	-1,00									
E SINTE	OBILI IN COI		Correzione del prezzo	12.144,58	-43.135,71	-2.816,00	-5.084,44	-10.168,89	49.060,47	78.222,22	29.161,75	300,64	2,70%	Accettato	300,64	6,69%	Accettato
UTAZIONI	AWI	သ	Quantità/ Punteggi	14,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00									
" - VAL			Correzione del prezzo	-3.469,88	-43.135,71	-5.046,86	-6.074,92	-12.149,84	-69.877,21	93.460,32	23.583,10	243,12	-14,52%	Scartato			
TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA		g	Quantità/ Punteggi	00'4-	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00									
TAB			Correzione del prezzo	11.277,11	-43.135,71	-1.350,00	-4.875,00	-9.750,00	47.833,61	75.000,00	27.166,39	280,07	-1,53%	Accettato	280,07	-0,61%	Accettato
		Ca	Quantitàł Punteggi	13,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00									
	on state of the state of	calattelistica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	ΣΔP	P°	P <sub>c</sub> + ∑ ∆P <sub>1</sub>	P <sub>C</sub> corretto	$\Delta_{\rm modio}\%$	Esito 1^ sintesi valutativa	Pconntto	$\Delta_{\rm modio}\%$	Esito 2^ sintesi valutativa
			ž	50	c2	ឌ	64	c5		Z BWG		IS	31NIS v	ı	IS	SINIE	z



	N H	MA	ect)	2										290,37	10%	28.456,26		287,76	28.200,48
	IMMOBILE IN	STIMA	(Subj	<b>S</b> 2										prezzo unitario medio 1º sintesi (Iłm²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I <sup>fm²</sup> )	Valore 2 <sup>^</sup> sintesi (€)
											Ž	0.00		Ŷ.	10.25 P. S.	s-stratifica-		80008	
			9 (B)	100															
			Correzione del prezzo	13.012,05	-43.135,71	-1.296,00	-4.680,00	-9.360,00	75 050 57	10,654.64	72.000,00	26.540,33	88	270,82	-6,73%	Accettato	270,82	-5,89%	Accettato
		S	Quantitàł Punteggi	15,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00											
ATIVA			Correzione del prezzo	74,738	-43.135,71	-7.416,00	-6.695,00	-13.390,00	AC 027 02	-03.103,24	103.000,00	33.230,76		339,09	16,78%	Scartato			
SI VALUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PO	Quantità? Punteggi	1,00	-1,00	00'4-	-1,00	-1,00											
E SINTE	OBILI IN COM		Correzione del prezzo	13.012,05	-43.135,71	-2.816,00	-5.084,44	-10.168,89	48 403 00	40.135,00	78.222,22	30.029,22		306,42	5,53%	Accettato	306,42	6,48%	Accettato
UTAZIONI	NWI	3	Quantità? Punteggi	15,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00											
"-VAL			Correzione del prezzo	-2.602,41	-43.135,71	-5.046,86	-6.074,92	-12.149,84	A7 000 02	-03.003,r+	93.460,32	24.450,57		249,50	-14,08%	Scartato			
TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA		CP	Quantità/ Punteggi	-3,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00				200							
TAB			Correzione del prezzo	12.144,58	-43.135,71	-1.350,00	-4.875,00	-9.750,00	46 000 44	40.300,14	75.000,00	28.033,86		286,06	-1,48%	Accettato	286,06	%65'0-	Accettato
		Ca	Quantitàł Punteggi	14,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00											
	on the section of	Calatteristica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	7 40	2.45	₽.	P <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>I</sub>		P <sub>C</sub> corretto	$\Delta_{\rm medic}\%$	Esito 1^ sintesi valutativa	P.C. cometto	$\Delta_{\rm modelo}\%$	Esito 2^ sintesi valutativa
			z	5	62	දු	42	c5	07	ZZE	SPE J	DEF		IS	31NIS^	ı	IS	SINIE	z



	Z Z	Ā	ect)									236,24	10%	21.734,08		235,27	21.644,84
	IMMOBILEIN	STIMA	(Sub)	S3								prezzo unitario medio 1° sintesi (الس²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I/m²)	Valore 2^ sintesi (€)
									88		800	0.00	0.0000		200		
			17 Scales	86.00													
		 	Correzione del prezzo	7.807,23	-43.135,71	-2.592,00	-4.680,00	-9.360,00	-51.960,49	72.000,00	20.039,51	217,82	-7,80%	Accettato	217,82	-7,42%	Accettato
		లి	Quantità/ Punteggi	9,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00									,
FATIVA		 	Correzione del prezzo	-4.337,35	-43.135,71	-9.270,00	-6.695,00	-13.390,00	-76.828,06	103.000,00	26.171,94	284,48	20,42%	Scartato	100		
ESI VALUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PS	Quantità/ Punteggi	-5,00	-1,00	-5,00	-1,00	-1,00									
E SINT	IOBILI IN CO	 	Correzione del prezzo	7.807,23	-43.135,71	-4.224,00	-5.084,44	-10.168,89	-54.805,82	78.222,22	23.416,40	254,53	7,74%	Accettato	254,53	8,19%	Accettato
TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	WW	3	Quantità/ Punteggi	900'6	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00									
3" - VAL		 	Correzione del prezzo	-7.807,23	-43.135,71	-6.729,14	-6.074,92	-12.149,84	-75.896,85	93.460,32	17.563,47	190,91	-19,19%	Scartato	100		
SELLA "E.		Cb	Quantità/ Punteggi	00'6-	-1,00	00'4-	-1,00	-1,00									
TAE			Correzione del prezzo	6.939,76	-43.135,71	-2.700,00	-4.875,00	-9.750,00	-53.520,96	75.000,00	21.479,04	233,47	-1,17%	Accettato	233,47	-0,77%	Accettato
		ES CB	Quantitàł Punteggi	8,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00									
	e citation estates of		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	Σ ΔP <sub>1</sub>	ŗ	$P''_{\rm c} + \sum \Delta P_{\rm i}$	P.c. corretto	$\Delta_{\rm modil}$ %	Esito 1^ sintesi valutativa	P.c. corretto	$\Delta_{\mathrm{modio}}$ %	Esito 2^ sintesi valutativa
		 	ž	c1	c2	ස	64	cS		385 288.		IS	> SINTE	L	IS	- SINTE	2



	N N	Ā	ect)							   		286,73	10%	28.673,00		285,84	28.584,00
	IMMOBILE IN	STIMA	(Subject)	S4						       		prezzo unitario medio f° sintesi (l/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I <sup>Jm²</sup> )	Valore 2^ sintesi (€)
					900	200	0.00					200	The second			0.000	
			Correzione del prezzo	14.746,99	-43.135,71	-2.592,00	-4.680,00	-9.360,00	45.020,73	72.000,00	26.979,27	269,79	-5,91%	Accettato	269,79	-5,62%	Accettato
		Ce	Quantità/ Punteggi	17,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00			/****						
FATIVA			Correzione del prezzo	2.602,41	-43.135,71	-9.270,00	00'969'9-	-13.390,00	-69.888,30	103.000,00	33.111,70	331,12	15,48%	Scartato		200	1000
SI VALU	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PS	Quantità/ Punteggi	3,00	-1,00	-5,00	-1,00	-1,00									
E SINTE	IOBILI IN COI		Correzione del prezzo	14.746,99	-43.135,71	-4.224,00	-5.084,44	-10.168,89	-47.866,06	78,222,22	30.356,16	303,56	5,87%	Accettato	303,56	6,20%	Accettato
TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMI	3	Quantitàl Punteggi	17,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00									
1" - VAL			Correzione del prezzo	-867,47	-43.135,71	-6.729,14	-6.074,92	-12.149,84	-68.957,09	93.460,32	24.503,23	245,03	-14,54%	Scartato			0000000
ELLA "E.		9	Quantitàł Punteggi	-1,00	-1,00	-4,00	-1,00	-1,00									
TAB			Correzione del prezzo	13.879,52	-43.135,71	-2.700,00	-4.875,00	-9.750,00	-46.581,20	75.000,00	28.418,80	284,19	%68'0-	Accettato	284,19	-0,58%	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	16,00	-1,00	-2,00	-1,00	-1,00			_		79				
	Constitutionis	Calanelistica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	βΔζ	Q 0	P° <sub>C</sub> + Σ ΔP₁	Pacemens	$\Delta_{\rm modio}\%$	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa	РС соливо	$\Delta_{\text{mosto}}\%$	Esito 2^ sintesi valutativa
			z	2	62	ස	54	50 .		2345 2345		IS	^ SINTE	ı	IS	∃TMIS ^i	z



	LEIN	¥.	ect)									240,19	10%	22.818,05		241,01	22.895,95
	IMMOBILE IN	STIMA	(Sub)	<b>S</b> 2								prezzo unitario medio f° sintesi (I <sup>fm²</sup> )	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I <sup>Im²</sup> )	Valore 2^ sintesi (€)
										800	200	100	W2015	100,000		N DOTE	Secretario
			60-00-00 60-00 60-00 60-00-00 60 60-00 60 60-00 60 60-00 60 60-00 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 6	S.													
			Correzione del prezzo	10.409,64	-43.135,71	-3.888,00	-4.680,00	-9.360,00	50.654,08	72.000,00	21.345,92	224,69	-6,45%	Accettato	224,69	-6,77%	Accettato
		Ce	Quantità/ Punteggi	12,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00						`			
ATIVA			Correzione del prezzo	-1.734,94	-43.135,71	-11.124,00	-6.695,00	-13.390,00	-76.079,65	103.000,00	26.920,35	283,37	17,98%	Scartato	8	1000	0.000000
SI VALUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PO	Quantità/ Punteggi	-2,00	-1,00	00'9-	-1,00	-1,00									
E SINTE	IOBILI IN COI		Correzione del prezzo	10.409,64	-43.135,71	-5.632,00	-5.084,44	-10.168,89	-53.611,41	78.222,22	24.610,81	259,06	7,86%	Accettato	259,06	7,49%	Accettato
TABELLA "E.5" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	WII	၁၁	Quantità/ Punteggi	12,00	-1,00	-4,00	-1,00	-1,00									
5" - VAL			Correzione del prezzo	-5.204,82	-43.135,71	-8.411,43	-6.074,92	-12.149,84	-74.976,72	93.460,32	18.483,59	194,56	-19,00%	Scartato	100	1000	Security
ELLA "E.		Cb	Quantità/ Punteggi	00'9-	-1,00	-5,00	-1,00	-1,00									
TAB			Correzione del prezzo	9.542,17	-43.135,71	-4.050,00	-4.875,00	-9.750,00	-52.268,55	75.000,00	22.731,45	239,28	-0,38%	Accettato	239,28	-0,72%	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	11,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00									
	Connections	כמומונבו ואונים	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	Σ ΔP <sub>i</sub>	٥.	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>I</sub>	Pocorretto	γωσιο %	Esito 1^ sintesi valutativa	Pcommto	$\Delta_{\rm medio}$ %	Esito 2^ sintesi valutativa
			z	5	23	ខ	2	ß		399 399		IS	3TNI2^	ı	IS	S SINTE	



	MMOBILEIN	STIMA	(Subject)	Se Se									253,13	10%	24.553,61		253,93	24.631,21
	IMMO	ST	gns)	ဟ									prezzo unitario medio 1º sintesi (I <sup>fm²</sup> )	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I/m²)	Valore 2^ sintesi (€)
						200	500	303			80.0			2000			Section 1	
		******	Correzione del prezzo	12.144,58	-43.135,71	-3.888,00	-4.680,00	-9.360,00	48 040 44	40.918,14	72.000,00	23.080,86	237,95	%00'9-	Accettato	237,95	-6,29%	Accettato
		Ce	Quantità/ Punteggi	14,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00				576.3						
ATIVA			Correzione del prezzo	00'0	-43.135,71	-11.124,00	-6.695,00	-13.390,00	74 244 74	17,344,71	103.000,00	28.655,29	295,42	16,71%	Scartato		1000	
SI VALUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PO	Quantità/ Punteggi	00'0	-1,00	00'9-	-1,00	-1,00			,							
E SINTE	IOBILI IN COI		Correzione del prezzo	12.144,58	-43.135,71	-5.632,00	-5.084,44	-10.168,89	E1 976 47	74,070.15	78.222,22	26.345,75	271,61	7,30%	Accettato	271,61	6,96%	Accettato
TABELLA "E.6" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	WWI	3	Quantità/ Punteggi	14,00	-1,00	-4,00	-1,00	-1,00							3			
S" - VAL			Correzione del prezzo	-3.469,88	-43.135,71	-8.411,43	-6.074,92	-12.149,84	72 244 78	-13.241,10	93.460,32	20.218,53	208,44	-17,65%	Scartato			į
ELLA "E.(		g	Quantità/ Punteggi	00'4-	-1,00	-5,00	-1,00	-1,00							200			
TAB			Correzione del prezzo	11,277,11	-43.135,71	-4.050,00	-4.875,00	-9.750,00	E0 533 64	-a'ccc.nc-	75.000,00	24.466,39	252,23	-0,36%	Accettato	252,23	%19'0-	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	13,00	-1,00	-3,00	-1,00	-1,00										
	a city in the control of	Calditalistica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Ascensore	Tipologia architettonica dell'edificio	4 ^ 0	2 AP	P	P' <sub>o</sub> + ∑ ∆P <sub>1</sub>	Рссоми	$\Delta_{\rm mod 0}$ %	Esito 1^ sintesi valutativa	Pccometto	$\Delta_{\rm mode}\%$	Esito 2^ sintesi valutativa
			z	2	c2	ខ	25	SS			- PRE		IS	31NIS √	ı	IS	SINIE	2



# Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

TABELLA "E.7"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	TABELLA "E.7	TABELLA "E.7	SELLA "E.7		" VALI	UTAZIONI	E SINTE	SI VALUT	ATIVA					
	oction of the contract of the		 		 	WWI	OBILI IN CO	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	 				IMMOBILE IN	LE IN
	Curatio Isaaca	రి		භ		3		8		e)			STIMA	4
	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		(Subj	ect)
	Consistenza ragguagliata	8,00	6.939,76	00'6-	-7.807,23	9,00	7.807,23	-5,00	-4.337,35	9,00	7.807,23	30000	S7	
	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-43.135,71	-1,00	-43.135,71	-1,00	-43.135,71	-1,00	-43.135,71	-1,00	-43.135,71			
	Livello di piano dell'uiu	00'0	00'0	-2,00	-3.364,57	-1,00	-1.408,00	-3,00	-5.562,00	00'0	00'0			
	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,92	-1,00	-5.084,44	-1,00	-6.695,00	-1,00	-4.680,00			
	Tipologia architettonica dell'edificio	-1'00	-9.750,00	-1,00	-12.149,84	-1,00	-10.168,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00			
	ΣΔP	•	-50.820,96	•	-72.532,28	•	-51.989,82	•	-73.120,06		49.368,49			
	P.c.		75.000,00		93.460,32		78.222,22	-	00'000'801		72.000,00			
	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>		24.179,04		20.928,04		26.232,40		29.879,94		22.631,51			
	P <sub>C</sub> correlito		262,82		227,48		285,13		324,78		245,99		prezzo unitario medio 1º sintesi (I/m²)	269,24
	$\Delta_{ m medio}$ %		-2,38%		-15,51%		2,90%		20,63%		-8,64%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	•	Accettato		Scartato	,	Accettato		Scartato		Accettato	19000000	Valore 1^ sintesi (€)	24.770,08
	PG cometto		262,82				285,13				245,99			
	Δ <sub>medio</sub> %		%69'0-				7,74%				%50'L-	with the second	prezzo unitario medio 2º sintesi (I <sup>fm²</sup> )	264,64
	Esito 2^ sintesi valutativa	,	Accettato			,	Accettato				Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	24.346,88

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 12 è pari ad € 27.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 13 è pari ad € 28.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 17 è pari ad € 21.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 18 è pari ad € 28.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 19 è pari ad € 22.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 20 è pari ad € 24.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 33 è pari ad € 24.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni, la loro tipologia ed il loro stato manutentivo "scadente" rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (820 €/mq).

# Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 3

# Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 68484/58234
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		19/01/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
mumzzo	Numero civico	19
	Sezione	VARESE
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14140
Subalterno		16
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	APPARTAMENTO composto da tre locali oltre servizi al piano primo cor annessa cantina al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario ur provvedimento autorizzativo. Per l'agibilità del fabbricato è stata rilasciata la relativa licenza con decorrenza primo maggio 1959.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 470/414
Prezzo (€):		77.000,00
Data dell'atto:		28/10/2021
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
indirizzo	Numero civico	19
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO posto al piano secondo, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con annesso vano ad uso cantina pertinenziale posto al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 708/630
Prezzo (€):		72.000,00
Data dell'atto:		30/03/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
IIIdii1220	Numero civico	25
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitativo posto al piano terzo, con annessa cantina pertinenziale posta al piano cantinato, della consistenza complessiva di 4,5 vani catastali. La vendita comprende una autorimessa la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione). La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 1715/1136
Prezzo (€):		52.000,00
Data dell'atto:		17/02/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO
IIIdirizzo	Numero civico	31
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	10977
Subalterno		6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione sito al piano secondo fuori terra, composto da tre locali, bagno, cucina, ripostiglio, disimpegno e balcone. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a detta data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Si evidenzia come nonostante il "Subject" sia in categoria A/4 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto a seguito di attenta ed approfondita ricerca non sono stati trovati immobili prettamente similari ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili similari dal punto di vista ubicazionale e dimensionale, tenendo conto tramite gli opportuni prezzi impliciti delle caratteristiche differenti.

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

## Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni



che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratte	eristiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
Livello di piano dell'uiu	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
	N	0
	NE-NO	1
Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1
	Ottimo	2
	Uno	0
	Due	1
Numero di affacci	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, sia il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') che quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C") saranno pari a 450 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.



## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

## Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni



risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma\Delta$ Pi.

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



				MOELLA		MINIODICI		IABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE				
Segmento del mercato immobiliare	ato immobiliare	-19				COMPAF	RABILI (C	$COMPARABILI(C_i = comparables)$	(sa)	8		
Immobili Residenziali	idenziali	Ca		Cb		၁၁		РЭ				
7	Fonte	Compravendita	ndita	Compravendita	odita	Compravendita	ndita	Compravendita	ndita		IMMOBILE IN STIMA	STIMA
		Atto Notaio Carmelo	armelo	Atto Notaio Paolo	aolo	Atto Notaio Paolo	Paolo	Atto Notaio Cesare	esare		(3-sanlect)	(1)
SI	Estremi	Candore - rep. N. 68484/58234	ep. N. 3234	Homano - rep. N. 470/414	ğ. +	Homano - rep. N. 708/630	ë ë S	Bortoluzzi - rep. N. 1715/1136	76 P. N.			
Prezzooval	Prezzo o valore assunto (I)	75.000,00	8	77,000,00	g	72.000,00	8	52.000,00	8			
Epoca dato (5	Epoca dato (Semestre/anno)	1.12022	2	2.12021		1.12022	2	1.12022	2		2.12022	
Ö	Comune	VARESE	Ж	VARESE	ш	VARESE	щ	VARESE	E.		VARESE	66
1	Toponimo	VIACABLOB	DRAINOLDI	VIA CARLO RAINOLDI	INOLDI	VIA CARLO RAINOLDI	AINOLDI	VIA MEDAGLIE D'ORO	: D'ORO		VIA MEDAGLIE D'ORO	D'ORO
DZZIIIDLII	Numero civico	₽		Đ		22		31			F	. 8
	Sezione	VARESE	Ę,	۸۷		۸۷		47			۸۷	
17.00	Foglio	F		F		=		=			F	88
Catastall	Part.lle	14140		14140		14142		10977			10965	8 3
	Subalterno	9		22		83		9			m	
Denominazion di ubicazion	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2		B2		B2		B2			B2	
Valori all'epoca del	Minimo l/m²	820,00	0	840,00		820,00	0	00'028	0			66 1
comparable	Massimo I/m²	1.100,00	9	1.050,00	_	1.100,000	0	1.100,00	0			9
Valori all'epoca della stima:	Minimo l/m²	820,00	0	820,00		820,00	0	820,00	0		820,00	. 6
2:12022	Massimo I/m²	1.100,000	00	1.100,00		1.100,00	00	00'001'1	0		1.100,00	
Consistens	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	84,00	Superficie in m²	83,00	Superficie in m²	83,00	Superficie in m²	00'69		Superficie in m²	68,00
Stato manul	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	3 3	Normale		Normale		Normale			Scadente	9 9
Livello di p	Livello di pisno dell'uiu	Primo	1,00	Secondo con	2,00	Primo	1,00	Secondo	2,00		Rialzato	œ
				ascensore				ascensore				
Numero	Numero di affacci	Due		One		Uno		eng			Uno	30
Orientamento p	Orientamento prevalente dell'uiu	E-0		E-0		S		ON-3N			E-0	
Qualità	Qualità distributiva	Diprogio	8	Dipropio		Manuala		Soudonto			Condonto	



	J STIMA ct)				820,00	1,100,00	450,00	450,00	2:12022	00'096		370,00	1.550,00	753,62	
	(Subject)	3		B2	Votamin Vm²	VoHImax - Hm²	C' (Hm <sup>f</sup> ) (doscodente o normode)	C*(Nm.") (denormals o attima)	Epocartima:	Valero contralo OMI - Hm <sup>2</sup> (seno odopeco subject)	89	Proxxamin. ammizzibilo-lim² (?) 1450 mio-C?	Proxxamax ammizzibilo - lfm <sup>2</sup> (** 1995 max+C*)	p'c min = I	*30.*3
SIBILITÀ	PO	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	52.000,00	142022	960,00	1,00	960,00	1,00	69	753,62	753,62	52.000,00	SI
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ	ပ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	72.000,00	142022	00'096	1,00	00'096	1,00	83	24'298	24'298	72.000,00	SI
TABELLA "B"	ರೆ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	77.000,00	212021	945,00	1,02	960,00	1,00	83	927,71	942,44	78.222,22	SI
	Ca	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	75.000,00	1.12022	00'096	1,00	00'096	1,00	84	892,86	892,86	75.000,00	SI
	MANORII INI COMPARAZIONE AMMERCEI AI TECT DI	sono esclusi dal testi comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (l/mq) (2cms ed epoce compostable)	Coefficiente epoca K., (nella zona del comparable) (V. vw. epoca stima/V. vw. epoca comparable)	Valore centrale OMI (I4mq) (2cos comparable all'époce stima)	Coefficiente localizz, $K_n$ (all'epoca della stima) ( $V$ , we zona comparable?	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	rezzo unitario omogeneizzato p'o = pCl xke xkl (ולח	Prezzo complessivo omogeneizzato Pica piCia ST ()	Dato ammissibile (SI o NO)
	IIAIOMMI	a ouosj					poce dato	30		s sileooJ eneg		Prezzo	rezzo un	Prezzo	



					A	ABELLA C - DA II	- DAII					Ü
		1		IMMOB	ILI IN COMP	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA	STIMA
Ca	Ca	_		CP		၁၁		РЭ			(Subject)	<del>Q</del>
Caratteristiche degli Immobili	Dettaglio o		Quantità	Dettaglio o	Quantità	Dettaglio o Quantità	Quantità	Dettaglio o	Quantità		Dettaglio o	Quantità
nomenclatore	nomenclatore		o num.	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.		nomenclatore	o num.
Consistenza ragguagliata M <sup>2</sup>	Superficie in m²		84,00	Superficie in m²	83,00	Superficie in m²	83,00	Superficie in m²	69,00		Superficie in m²	68,00
Stato manutentivo dell'uiu Normale	Normale		1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Scadente	00'0
Livello di piano dell'uiu Primo	Primo		00'9	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00	Senza	2,00		Rialzato	2,00
Numero di affacci Due	Due		1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00		Uno	00'0
Orientamento prevalente dell'uiu	E-0		2,00	E-0	2,00	s	4,00	NE-NO	1,00		E-0	2,00
Qualità distributiva	Di pregio		2,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Scadente	0,00		Scadente	00'0

	PLICITI	Р	753,62	30.600,00	936,00	1.456,00	936,00	2.912,00
ZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	သ	753,62	30.600,00	1.296,00	2.016,00	1.296,00	4.032,00
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		d2	753,62	30.600,00	1.408,00	2.190,22	1.408,00	4.380,44
/1		Ca	753,62	30.600,00	1.350,00	2.100,00	1.350,00	4.200,00
	Coeff.	Kci	1,00	450,00	1,8%	2,8%	1,8%	2,6%
	Unità di	misura	€/m²	£	E	€	£	£
	Simbologi Unità di Coeff.		Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci	Kc6XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero di affacci	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva
	2	N.ordine	2	c2	ន	2	જ	8



	STIMA t)												313,76	10%	21.335,68
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)												prezzo unitario medio f' sintesi (Ifm²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
ATIVA			Correzione del prezzo	-753,62	-30.600,00	00'0	-1.456,00	936,00	00'0	-31.873,62	52.000,00	20.126,38	295,98	%29'5-	ato
SIVALUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	PO	Quantitàł Punteggi	-1,00	-1,00	00'0	-1,00	1,00	00'0						Accettato
E SINTE	MOBILI IN CO		Correzione del prezzo	-11.304,35	-30.600,00	-1.296,00	00'0	-2.592,00	-4.032,00	-49.824,35	72.000,00	22.175,65	326,11	3,94%	ato
JTAZIONI	MI	3	Quantità/ Punteggi	-15,00	-1,00	-1,00	00'0	-2,00	-1,00						Accettato
"-VALL		Ca	Correzione del prezzo	-11,304,35	-30.600,00	-2.816,00	-2.190,22	00'0	-8.760,89	-55.671,46	78.222,22	22.550,76	331,63	8,70%	ato
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA			Quantità/ Punteggi	-15,00	-1,00	-2,00	-1,00	00'0	-2,00						Accettato
TA			Correzione del prezzo	-12.057,97	-30,600,00	-1,350,00	-2.100,00	00'0	-8.400,00	-54.507,97	75.000,00	20,492,03	301,35	-3,96%	ato
			Quantitàł Punteggi	00'91-	-1,00	-1,00	-1,00	00'0	-2,00		75.000,0 20.492,0				Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero di affacci	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva	ď∇ζ	P.	P°. + Σ ΔΡ <sub>1</sub>	P <sub>C</sub> corretto	Δ <sub>modi0</sub> %	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa
			z	c1	62	ස	c4	ß	90		2995 399.		IS	. SINTE	ı



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 3 è pari a € 21.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni, la loro tipologia ed il loro stato manutentivo "scadente" rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (820 €/mg).

# Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 4

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 68484/58234
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		19/01/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
indirizzo	Numero civico	19
	Sezione	VARESE
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14140
	Subalterno	16
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO composto da tre locali oltre servizi al piano primo con annessa cantina al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo. Per l'agibilità del fabbricato è stata rilasciata la relativa licenza con decorrenza primo maggio 1959.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 470/414
Prezzo (€):		77.000,00
Data dell'atto:		28/10/2021
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Lu distan	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
Indirizzo	Numero civico	19
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteri	ori informazioni:	APPARTAMENTO posto al piano secondo, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con annesso vano ad uso cantina pertinenziale posto al piano cantinato. La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 708/630
Prezzo (€):		72.000,00
Data dell'atto:		30/03/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA CARLO RAINOLDI
Indirizzo	Numero civico	25
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitativo posto al piano terzo, con annessa cantina pertinenziale posta al piano cantinato, della consistenza complessiva di 4,5 vani catastali. La vendita comprende una autorimessa la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione). La costruzione è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 1715/1136
Prezzo (€):		52.000,00
Data dell'atto:		17/02/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO
IIIdirizzo	Numero civico	31
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	10977
	Subalterno	6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione sito al piano secondo fuori terra, composto da tre locali, bagno, cucina, ripostiglio, disimpegno e balcone. Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a detta data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Si evidenzia come nonostante il "Subject" sia in categoria A/4 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto a seguito di attenta ed approfondita ricerca non sono stati trovati immobili prettamente similari ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili similari dal punto di vista ubicazionale e dimensionale, tenendo conto tramite gli opportuni prezzi impliciti delle caratteristiche differenti.

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

## Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni



che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratte	eristiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
Livello di piano dell'uiu	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
	N	0
	NE-NO	1
Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1
	Ottimo	2
	Uno	0
	Due	1
Numero di affacci	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, sia il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') che quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C") saranno pari a 450 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.



## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

## Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni



risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma\Delta$ Pi.

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



			IN STIMA	nlect)			322	ESE	LE D'ORO		ď		93	2000	2			8	00′	55,00		α				
			IMMOBILE IN STIMA	(3- sandect)		K	2:12022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	F	۸۷	F	10965	4	B2			820,00	1.100,00	Superficie in m²	Scadente	District of the party of the pa		- Oue	F-0	Scadente
																								-		
		8																								
E	(səlq	-	endita	Cesare - rep. N.	136	0,00	22	35	LEDYORO	92300	-		- 22		2000	8	8	8	8(	69,00		2.00				
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	COMPARABILI ( $C_1 = comparables$ )	рЭ	Compravendita	Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N.	1715/1136	52.000,00	1/2022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	ਲ	۸۷	F	10977	9	B2	820,00	1.100,000	820,00	1,100,00	Superficie in m²	Normale	Secondo	ascensore	Oue	NE-NO	0
IN COM	ARABILI (C	CC	vendita	io Paolo - rep. N.	630	000	222	353	PAINOLDI	10	ď		42		61	00(	00′	80,	00′	83,00		10				
MMOBILI	COMP	0	Compravendita	Atto Notaio Paolo Romano - rep. N.	708/630	72.000,00	1.12022	VARESE	VIA CARLO RAINOLDI	52	۸۷	F	14142	83	B2	820,00	1.100,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Primo		٥Ļ	S	Manage
A "A" - I			vendita	io Paolo - rep. N.	414	000	121	35	RAINOLDI				9			80	80,	8	8	83,00		200	}			
TABELI		qo	Compravendita	Atto Notaio Paolo Romano - rep. N.	470/414	00'000'22	2.12021	VARESE	VIA CARLO RAINOLDI	₽ P	VA	Ŧ	14140	22	B2	840,00	1.050,00	820,00	1.100,00	Superficie in m²	Normale	Secondo con	ascensore	Due	6- -	
			endita	Carmelo · rep. N.	8234	000	22	SE	RO BAINOLDI		SE		9			00	00′	00	00′	84,00		100	ļ			
		Ca	Compravendita	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N.	68484/58234	75.000,00	1.12022	VARESE	VIACABLO	₽ P	VARESE	F	14140	\$	B2	820,00	1.100,00	820,00	1.100,00	Superficie in m <sup>2</sup>	Normale	Primo		Oue	2	Diagonia
	ato immobiliare	idenziali	Fonte	Estremi		Prezzo o valore assunto ())	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu		Numero di affacci	Orientamento prevalente dell'uiu	Ourlish distribution
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali	Œ.	ű	350	Prezzoova	Epoca dato (	ది	:-	OZZIIIDUI		7	Catastall		Denominazior di ubicazion	Valori all'	comparable	Valori all'epoca della stima:	2:12022	Consistent	Stato manu	ib olovi		Numer	Orientamento	(diamo
	S					c	tue	mine	hi ib	ite	]	_	_			өр і	NO sigo omn	lo qit		!Р	otto	oga otn	e dai ortro		ttere	во



10	USTIMA ct)				820,00	1,100,00	450,00	450,00	2.12022	00'096		370,00	1.550,00	753,62	
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	) ) (2016):00		B2	VoHIminIfm²	VoHI max - Ifm²	C' (Mm <sup>f</sup> ) (doscodente o normode)	C*(Nm.") (donarmolo o attima)	Epocartima:	Valero contralo OMI - Hm² (seno o dupero subject)	92	Proxxamin. ammizzibilo-14m <sup>2</sup> (?) 1450 mio-0?	Proxxomax ammizzibile - Hm <sup>2</sup> (*) 1995 max+C*)	p'c min = I	
SIBILITÀ	8	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	52.000,00	112022	960,00	1,00	960,00	1,00	69	753,62	753,62	52.000,00	IS
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ	ಿ೦	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	72.000,00	1/2022	00'096	1,00	00'096	1,00	83	74,738	24,738	72.000,00	IS
TABELLA "B"	đ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	00'000'22	212021	945,00	1,02	00'096	1,00	83	12''26	945,44	78.222,22	SI
	eg.	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	75.000,00	172022	00'096	1,00	00'096	1,00	84	892,86	892,86	75.000,00	IS
	IMMORII IN COMPARAZIONE AMMERSI AI TEST DI	sono esclusi dal testi comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OIMI di riferimento	Valore centrale OMI (ifmq) (2008 ed épons comparable)	Coefficiente epoca $K_n$ (nella zona del comparable) ( $V$ , we epoca stimal $V$ , we epoca stimal $V$ , we epoca stimal $V$	Valore centrale OMI (j/mq) /2cns comparable all'época stima}	Coefficiente localizz. K. (all'epoca della stima) ( $\nu$ , $\iota_{\rm MM}$ zona subject / $\nu$ , $\iota_{\rm MM}$ zona comparable)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	Prezzo unitario pe (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	ezzo unitario omogeneizzato p'o = pCl x ke x kl (ולח	Prezzo complessivo omogeneizzato Pica piCix ST (i)	Dato ammissibile (SI o NO)
	- ONNI	Sonos			-		poca dato	3		z zileood gene		Prez	rezzo	Preza	



	STIMA	£	Quantità	o num.	92,00	00'0	2,00	1,00	2,00	00'0
	MMOBILE IN STIMA	(Subject)	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Scadente	Rialzato	Due	0-3	Scadente
			Quantità	o num.	00'69	1,00	2,00	1,00	1,00	00'0
		PO	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Senza	Due	NE-NO	Scadente
"-DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità	o num.	83,00	1,00	6,00	00'0	4,00	1,00
TABELLA "C" - DATI		ວງ .	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	OUO	S	Normale
TAI	BILI IN COMF		Quantità	o num.	83,00	1,00	7,00	1,00	2,00	2,00
	IMMO	qo	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Secondo con ascensore	Due	0-3	Di pregio
			Quantità	o num.	84,00	1,00	6,00	1,00	2,00	2,00
		Ca	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	Due	E-0	Di pregio
		ii damadi ilab a da ilabahan O	Carameristicile degli Illinobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero di affacci	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva
		Z	ordine		c1	3	ន	64	S	98

OARA Ordine C2 Stat C3 Live C4 Num	CARATTERISTICHE  Nome  Consistents asguaglists  Rato manutentivo dell'uiu  Livello di piano dell'uiu  Numero di affacci	Simbologi Unità di Coeffi a misura Kci Kc1 x €/m² 1,00 p'cmin 450,00 Kc2XSIs € 450,00 Kc3XPci € 1,8% Kc4XPci € 2,8%	Unità di misura E/m² E	Coeff. Kci 1,00 450,00 1,8%		TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI PRE Cb Cc 753,62 753,62 24.750,00 1.408,00 1286,00 2.190,22 2.016,00	EZZI IMPLICITI		
dell'uiu	dell'uiu	Kc5XPci	Æ	1,8%	1.350,00	1.408,00	1.296,00	936,00	
ð	Qualità distributiva	Kc6XPci	€	2,6%	4.200,00	4.380,44	4.032,00	2.912,00	



	STIMA												351,44	10%	19.329,20
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)												prezzo unitario medio	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
ATIVA			Correzione del prezzo	-10.550,72	-24.750,00	00'0	00'0	936,00	00'0	-34.364,72	52.000,00	17.635,28	320,64	-8,76%	to
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	MPARAZIONE	8	Quantità/ Punteggi	00'\$1-	-1,00	00'0	00'0	1,00	00'0						Accettato
E SINTE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	သ	Correzione del prezzo	-21.101,45	-24.750,00	-1,296,00	2.016,00	-2.592,00	-4.032,00	-51.755,45	72.000,00	20.244,55	368,08	4,73%	ato
JTAZIONI			Quantitàł Punteggi	-28,00	-1,00	-1,00	1,00	-2,00	-1,00						Accettato
" - VAL			Correzione del prezzo	-21.101,45	-24.750,00	-2.816,00	00'0	00'0	-8.760,89	-57.428,34	78,222,22	20.793,88	378,07	7,58%	ato
BELLA "E		S	Quantitàł Punteggi	-28,00	-1,00	-2,00	00'0	00'0	-2,00						Accettato
TA			Correzione del prezzo	-21.855,07	-24.750,00	-1,350,00	00'0	00'0	-8.400,00	-56.355,07	75.000,00	18.644,93	339,00	-3,54%	ato
		Ca	Quantitàł Punteggi	-29,00	-1,00	-1,00	00'0	00'0	-2,00						Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero di affacci	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva	ΣΔP	P	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>I</sub>	Pic cometto	America %	Esito 1^ sintesi valutativa
			Ä	5	S	ឌ	42	S.	98	OZZ	2.395 399.		Į:	^ SINTE	, L



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 4 è pari a € 19.300,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni, la loro tipologia ed il loro stato manutentivo "scadente" rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (820 €/mg).

# Determinazione del valore dei negozi - Mappale 8005 Sub. 3, 4, e 32

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Katia Fucci - rep. N. 1583/1356
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		04/11/2021
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO
	Numero civico	7
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	5185
	Subalterno	502
	Categoria	C1
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	Negozio al piano terra con servizi igienici esclusivi, e soppalco finestrato.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Tomaso Bortoluzzi - rep. N. 123879/14583
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		08/09/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE DEI MILLE
	Numero civico	SNC
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	12684
	Subalterno	1
	Categoria	C1
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	LOCALE RISTORANTE al piano terreno con due locali di deposito al piano interrato.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 69858/59482
Prezzo (€):		40.000,00
Data dell'atto:		25/05/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA CAIROLI
	Numero civico	5
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	413
	Subalterno	5
	Categoria	C1
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra.

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

## Tabella delle caratteristiche

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

Caratt	eristiche "Negozio"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Scarsa	0
Appetibilità commerciale	Media	1
	Elevata	2
	Scadente	0
Distribuzione spazi interni	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	Sviluppo	metri lineari

Si precisa che:



La caratteristica "Appetibilità commerciale" rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione commerciale dell'immobile; in particolare si definisce:

- scarsa, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali per lo più relative alla vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali;
- media, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;
- elevata, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone.

La "Distribuzione spazi interni" è da considerarsi:

- scarsa, se le dimensioni, le caratteristiche e la conformazione dell'immobile non permettono alcuna variazione e ridistribuzione degli spazi;
- media, se le dimensioni, le caratteristiche e la conformazione dell'immobile permettono la modifica degli spazi interni e la loro ridistribuzione attaverso piccoli interventi di ristutturazione edilizia (demolizioni/costruzioni di tramezzi, apertura/chiusura di porte ecc.);
- ottima, se le dimensioni, le caratteristiche e la conformazione dell'immobile permettono una rapida, ottimale e semplice modifica e ridistribuzione degli spazi interni.

Per la caratteristica "Ingressi e vetrine" si è considerato l'effettivo sviluppo in metri lineari delle vetrate.

## Tabella degli immobili di 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 nella zona del comparabile;

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

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

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

Nel caso in esame, essendo valorizzate in Banca Dati OMI anche le quotazioni dei negozi in stato OTTIMO (inteso come appetibilità commerciale), C'' è stato posto pari a 950 €/mq, in quanto 2.550 €/mq - 1.600 €/mq = € 950,00, mentre C' è stato posto pari a 350,00 €/mq coerentemente con il relativo prezzo implicito (=40%Pci).

## 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 marginale relativo all'appetibilità commerciale è stato definito pari al 40%. Tale percentuale deriva dall'analisi degli atti di compravendita relativi a immobili ad appetibilità ottima e normale; analisi che ha evidenziato una differenza del prezzo medio del 40% (1.325 €/mq per l'appetibilità normale e 2.125 €/mq per l'appetibilità ottima).

I restanti prezzi impliciti sono quelli usualmente utilizzati dall'ufficio e sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo sentito anche il parere degli operatori immobiliari.

#### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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.



ONE	COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)				30.00																			
I IN COMPARAZIO	COMPARABILI (C	Cb Cc	Compravendita	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 63858/53482	40.000,00	1.12022	VARESE	VIA CAIROLI	22	۸۷	F	413	2	5	1.100,00	1.550,00	1.100,00	1.550,00	Superficie in m² 45,00	Media	Normale	Sviluppo in ml 3,86		
TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE		CB	Compravendita	Atto Notaio Tomaso Bortoluzzi – rep. N. 123879/14583	100.000,00	2:12022	VARESE	VIALE DEI MILLE	SNC	۸۷	F	12684	-	۵	1.100,000	1.550,00	1,100,000	1.550,00	Superficie in m² 115,00	Media	Normale	Sviluppo in ml 6,14		
TABELL		Ca	Compravendita	Atto Notaio Katia Fucci – rep. N. 1583/1356	100.000,00	2.12021	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	7	۸۷	F	5185	205	82	1.050,00	1.600,00	1.050,00	1.600,00	Superficie in m² 113,00	Media	Normale	Sviluppo in ml 6,88		
		rciale	rciale	rciale	rciale	onte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico / interno	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Appetibilità commerciale	Distribuzione spazi interni
	Segmento del mercato immobiliare	Commerciale	Ĭ,	E	Prezzooval	Epoca dato (5	Ő	- History	077   0			(diasia		Denominazion di ubicazion	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'epoca della stima:	2:12022						
	S				c	otne	mine	hi ib	ite(	3					эр в	NO i igol omm	o qit		ib.	etto	etten ggo ggo	9		



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)	Il mercato immobiliare Il Maccato Il Ma	ommerciale S1 S2 S3	oca dato (Semestrelanno) 2°12022 2°12022 2°12022	Comune VARESE VARESE VARESE	Toponimo VIA MEDAGLE D'ORO VIA MEDAGLE D'ORO VIA MEDAGLE D'ORO	Numero civico / interno 11 11 11	Sezione VA VA VA	Fogio 11 11 11	Part.lle 8005 8005 8005	Subalterno 3 4 32	ominazione della zona OMI B2 B2 B2 b2 b2	perficie interna netta in m²	ella stima: Minimo €m² 1.050,00 1.050,00 1.050,00 1.050,00	2 Massimo €/m² 1.600,00 1.600,00 1.600,00 1.600,00	Consistenza ragguagliata Superficie in m² 83,00 Superficie in m² 68,00 Superficie in m² 159,00	Appetibilità commerciale Media Media Media Media	Distributione spati interni Normale Ottima Ottima Ottima	Ingressie vertine Sviluppo in ml 2,64 Sviluppo in ml 4,37 Sviluppo in ml 1,80
-	Segmento del mercato immobiliare	Commerciale	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune		Numero civic	Sezic	Fogl		Subalt	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Superficie interna netta in m²	Valori all'epocadella stima: Minimo	2°/2022 Massimo	Consistenza ragguagliata	Appetibilità commerciale	Distribuzione spazi interni	Ingressi e vetrine
	Seç				nto	euµe	th ib i	hs O			ella ilidomn		_		JI.	oitsh ofto otho	əßßc	0



	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)			B2	1.050,00	1.600,00	350,00	950,00	ima: 212022	1.325,00	88	700,000 رج	«، ش) 2.550,00	1=1 869,57	8
	INS)		***************************************		VoHI min Ifm²	Vorimax- Ifm <sup>2</sup>	C' (thm f ) (descedente o nermole)	C* (the ") (donarmole o attima)	Epocartima:	Valure centrale OMI - Ifm <sup>2</sup> (successives e		Proxxomin. ammirzibile (Ifm²) (P 1995 mie - C?)	Prozzamax ammirzibile (I/m²) (9 1461 max+C?)	p'o min = I	
			10000000000000000000000000000000000000				ş	8		265			ş	88	101 1/5/21
					25.02		8	9	200	800	200		8.0	50.00	NA ACCIO
SIBILITA'	5				1975		100	33	1975	100	204.400 200.000		300	450	R1 X328
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'	ల	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	δ	40.000,00	1.42022	1.325,00	1,00	1,325,00	1,00	45,00	888,89	888,89	40.000,00	IS
TABELLA "B"	40	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Ю	100.000,00	2.42022	1.325,00	1,00	1.325,00	1,00	115,00	569,57	29'698	100,000,00	IS
	c <sub>3</sub>	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	100.000,00	2'12021	1.325,00	1,00	1.325,00	1,00	113,00	884,96	884,96	100.000,00	IS
	INTERPORT IN LOCATION OF ANALYSIS OF THE PROPERTY OF THE PROPE	VINCEDEL IN CONTRACTOR ANIMEDOS AL 150 LOS FORMAS ANIMEDAS ANIMEDOS ANIMEDO	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (I/mq) (2003 ed épocs comparable)	Coefficiente epoca K.;(nella zona del oomparable)	Valore centrale OMI (I/mq) (2cons comparable all'epoca stima)	Coefficiente localizz, $K_{\rm H}$ [all'epoca della stima] ( $\theta^{\rm L}$ w. 2008 comparable)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	Prezzo unitario pc (Iłmq) (prezzo rilevatofsup. ragg.)	rezzo unitario omogeneizzato p'o= pCi xke xkl (ויוֹח	Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Cix ST(()	Dato ammissibile (SI o NO)
	90898		2				oca dato	ф		z zileood e gene		Prez	rezzo u	Prezzo	



١			IAB	TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES	- DAT	- COMPA	KABLE	S	
				IMMOE	ILI IN COMF	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			
z	II de se de la constante de la	Ca		g		ဘ			
ordine		Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Quantità o num.		
2	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	113,00	Superficie in m²	115,00	Superficie in m²	45,00		
S	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00		
ន	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
42	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	88,9	6,88 Sviluppo in ml	6,14	6,14 Sviluppo in ml	3,86		

				TABELLA	"C.2"	DATI - SU	BJECT	TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)	
		IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	ISTIMA		
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S		\$2		S3		56 56	
		Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Quantità o num.		
2	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	38,00	Superficie in m²	68,00	Superficie in m²	159,00		
23	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00		
g	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00		
25	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	2,64	Sviluppo in ml	4,37	2,64 Sviluppo in ml 4,37 Sviluppo in ml	1,80		



	МРЦСПІ					
EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	20	75,698	16.000,00	800,00	400,00
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		g	75'698	40.000,00	2.000,00	1.000,00
T		Ca	75,698	40.000,00	2.000,00	1.000,00
	Coeff.	Koi	1,00	40,0%	2,0%	1,0%
	Unità di	misura	€/m²	<del>f</del>	æ	€/ml 1,0%
	Simbologi Unità di Coeff.	60	Kc1 x p'cmin	Kc2XPci	Kc3XPci	Kc4XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Appetibilità commerciale	c3 Distribuzione spazi interni Kc3XPci	C4 Ingressie vetrine
26	S	N.ordine	2	23	8	42



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

_	TAB	ELLA "E.1	"-VAL	JTAZIONI	E SINTE	TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	TIVA					
				IMI	NOBILI IN CO	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN	Z H
	Ca	ව		3							STIMA	A
Quantità/ Punteggi	del prezzo	Quantità/	Correzione del prezzo	Quantitàł Punteggi	Correzione del prezzo			3 6			eigns)	£
324	-75,00 -65,217,39	00'22-	-66.956,52	00'2-	96'980'9-						S	
	00'0 00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	38			30			
	00'0 00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	383			100			
	-4,24 -4,240,00	-3,50	-3.500,00	-1,22	-488,00			300	200			
Ш												
	-69.457,39		-70.456,52		-6.574,96		ě					
	100.000,00	1	100.000,00		40.000,00		30.0		1000	80.7		
	30.542,61		29.543,48		33.425,04		8					
	803,75		777,46		879,61				8		prezzo unitario medio f° sintesi (l/m²)	820,27
	-2,01%		-5,22%		7,23%						% di scostamento accettato	10%
	Accettato		Accettato		Accettato				-		Valore 1^ sintesi (€)	31.170,26



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

	Z	_	₹ •									862,37	10%	58.641,16
	IMMOBILE IN	STIMA	(Subjec	<b>S</b> 2								prezzo unitario medio f° sintesi (l/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1 <sup>^</sup> sintesi (€)
					100	100					Same and the second second			
									900			900		The second
TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	MPARAZIONE											3		
AZIONI E SINTE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	2	Quantitàr Correzione Punteggi del prezzo	23,00 20.000,00	00'0 00'0	00'0 00'0	0,51 204,00	20.204,00	40.000,00	60.204,00		885,35	2,66%	Accettato
E.2" - VALUT	F.2 - VALO 175	c <sub>b</sub>	Correzione del prezzo	-47,00 -40.869,57	00'0 00'0	00'0 00'0	1,77 -1,770,00	-42.639,57	100.000,00	57.360,43		843,54	-2,18%	Accettato
TABELLA "			Correzione Quantità/ del prezzo Punteggi	-39.130,43	00'0	00'0	-2.510,00	-41.640,43	00'00	58.359,57		858,23	-0,48%	ttato
	- 27	Ca	Quantità/ Corre Punteggi del p	-45,00 -39.	00'0	00'0	-2,51 -2	-41.6	00'000'001	58.3.		85	9-	Accettato
	Caratteristica	כמו מונכו וצווכם	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Appetibilità commerciale	Distribuzione spazi interni	Ingressi e vetrine	ΣΔP	P'c	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>		PCcorretto	Δ <sub>modio</sub> %	Esito 1^ sintesi valutativa
		- 4	ž	c1	62	ខ	2	OZZ BNOI	286 Z			IS	≥1NIS ^	ı



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

	NI 3 TIBOWWI	STIMA	(Subject)	83							Section unthing present outputs (Section 1983) 623.	% di scettarerib 10% scettata	
TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBIL! IN COMPARAZIONE	8	Quantità Correzione Purteggi del prezzo	114,00 99.130,43	00'0 0'00	1,09 800,00	-2,06 -524,00	99.106,43	40.000.00	139.106,43	874,88	130%	
ILLA "E.3" - VALUTA		8	Quantità Correctione Qui Punteggi del prezzo Pun	44,00 38,386,87	00'0 00'0	1,00 2.000,00	4.34 4.340,00	35 920,87	100.000,00	135 920,87	854,85	-1,02%	
TABE		8	Quantità Correctore Punteggi del prezzo	46.00 40.000.00	00'0 0'00	1.08 2.000,00	-5.08 -5.080,00	36.920,00	100,000,00	136.920,00	E1,138	-0.29%	
	Carefficials	Catatonica	Identificativo	Consistenza rappueglista	Appendata commerciale	Distributione apazi infami	ingressi e vetme	2.00.	P <sub>c</sub>	Pc+2.4P.	Pt mem	Amain %	
			N	17	2	03	10		SEZ			SELNIS V	

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato del negozio al sub. 3 è pari ad € 31.000,00.

Il valore di mercato del negozio al sub. 4 è pari ad € 58.000,00.

Il valore di mercato del negozio al sub. 32 è pari ad € 137.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (1.050 €/mq).

#### Determinazione del valore dei box-autorimessa – Mappale 6160 Sub. 1, 2 e 3; Mappale 13881 Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 1298/857
Prezzo (€):		36.000,00
Data dell'atto:		01/06/2021
Comune:		VARESE
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO
inairizzo	Numero civico	16
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	8073
	Subalterno	561
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	BOX AUTORIMESSA, al piano secondo interrato. Si tratat di box di considerevoli dimensioni, ma per la sua distribuzione (mt. 2,4 x mt. 10,11 circa) non consentirebbe il posteggio delle auto affiancate in larghezza.



Comparabile C <sub>b</sub>								
Fonte:		Compravendita						
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Katia Fucci - rep. N. 1584/135						
Prezzo (€):		20.000,00						
Data dell'atto:		04/11/2021						
Comune:		VARESE						
Zona OMI:		B2						
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA DELLA REPUBBLICA						
IIIuIII220	Numero civico	5						
	Sezione	VA						
	Foglio	11						
Dati catastali	Particella	20136						
	Subalterno	52						
	Categoria	C/6						
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	LOCALE ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada.						

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carlo Giani - rep. N. 91888/27564
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		28/01/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA MONSIGNORE ALESSANDRO PROSERPIO
IIIuirizzo	Numero civico	-
	Sezione	MA
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	2934
	Subalterno	98
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	AUTORIMESSA, posta al piano secondo interrato.

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

#### Tabella delle caratteristiche

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



Cara	tteristiche "Box"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Decisions Deviloants auto-	Interrato/In elevazione	0
Posizione Box/Posto auto	In superficie	1
	Scarsa	0
Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1
	Ottima	2
	Scadente	0
Stato manutentivo Box	Normale	1
	Ottimo	2
	Scarsa	0
Utilizzabilità degli spazi	Normale	1
	Ottima	2

#### Si precisa che:

La caratteristica Accessibilità/Spazi di Manovra si considera: scarsa se lo spazio antistante al box è inferiore a 6 metri di profondità; normale se lo spazio antistante al box è uguale o maggiore di 6 metri; ottima se oltre ad avere uno spazio antistante uguale o maggiore di 6 metri, è presente un'area laterale al box di almeno 6 metri di profondità su entrambi i lati.

L'utilizzabilità degli spazi sarà valutata in rapporto alla conformazione planimetrica ed alla superficie netta del box; nel dettaglio, considerata la superficie ideale di un posto auto pari a 12,5 mq e dimensioni 2,5mx5m, si considererà normale un'utilizzabilità che permette di posteggiare all'interno del box tutte le possibili auto in base alla superficie e alle dimensioni suddette. In caso contrario sarà considerata scarsa. Sarà invece ottima se: per i box auto singoli sarà possibile avere uno spazio residuo di almeno 6 mq netti oltre i 12,5 di posto auto; per i box auto doppi o tripli se permette il posteggio delle auto affiancate in larghezza.

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, a seguito di una accurata analisi di mercato si è notato che il prezzo unitario di immobili similari a quello di stima risulta essere compreso tra € 1.000,00 e € 1.450,00. Per questo motivo il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') è stato posto pari a 200,00 €/mq mentre il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C") sarà pari a 150,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

#### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia H13-Parcheggio 1 piano interrato (144 box singoli più 14 doppi) e sono pari a circa 300 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 150,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

#### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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



del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto =  $PCi + \Sigma \Delta Pi$ .

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



					656																			
ONE	= comparables)				3600																			
I IN COMPARAZI	COMPARABILI (C <sub>1</sub> = comparables)	°C°	Compravendita	Atto Notaio Carlo Giani - rep. N. 91888/27564	15.000,00	112022	VARESE	VIA MONSIGNORE ALESSANDRO PROSERPIO		MA	9	2934	88	G	800,00	1.200,00	800,00	1.200,00	Superficioinm <sup>2</sup> 15,00	Normale	Normale	Normale	Interrato/In elevazione	
TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Cb	Compravendita	Atto Notaio Katia Fucci - Atto Notaio Carlo Giani rep. N. 1584/135	20.000,00	212021	VARESE	PIAZZA DELLA REPUBBLICA	D.	۸۸	=	20136	52	B2	1.200,00	1.550,00	1.250,00	1.650,00	Superficioinm <sup>2</sup> 16,00	Normale	Normale	Normale	InterratorIn elevazione	
TABELLA		Ca	Compravendita	sare . N.	36.000,00	1,12021	VARESE	VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO	16	۸۸	F	8073	561	B2	1,200,00	1,550,00	1,250,00	1.650,00	Superficieinm² 35,00	Normale	Scarsa	Normale	Interrato/In elevazione	
	ito immobiliare		Fonte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico / interno	Sezione	Foglio	Partile	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenzaraqquaqliata	State manutontive Box	Accorribilità/Spazi di Manavra	Utilizzabilită doqlispazi	Pariziono Bax/Parto auto	
	Segmento del mercato immobiliare	Box	Fc	Est	Prezzo o valo	Epoca dato (S	Cor	Indirizzo			77 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 1	Catastall		Denominazione di ubicazione	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'opoca dell'aztima:	2.12022	Consistenza	r 3	2	3	v 3	
	Se					01	шәш	inetin ib it	BQ						әр в		iæG loqit ii				erist otte mori	660	)	



			2	w	E D'ORO							7	00	00	14,00				
		LS	2°12022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VA	11	13881	4	B2	10	1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
			2	ж	E D'ORO				_				00	00	15,00		E .0		W. A
		98	2:/2022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VA	11	13881	6	B2		1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
			2	ж	E D'ORO								00	00	12,00				A
a S7)	bject)	98	2°12022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VA	11	13881	2	B2		1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
t da S1	$A(S_i = su$		2	u,	E D'ORO								0	0	12,00				
TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S7)	IMMOBILI IN STIMA ( $S_i = subject$ )	84	2°12022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VA	11	13881	-	B2		1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
RAZIO	IMMO		2	ш	E D'ORO								0.	0.	13,00		33. 10		
IN COMPA		ES	2°12022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	AV	11	6160	3	B2	- Q	1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
MOBILI			2	ж	E D'ORO								00	00	13,00		e 100		W A
\ "A.2" - IM		75	22021-2	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VΑ	11	6160	2	82		1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
ABELL!			2	ж.	E D'ORO								00	00	13,00				
1/1		S1	2:/2022	VARESE	VIA MEDAGLIE D'ORO	11	VA	11	6160	-	B2		1.250,00	1.650,00	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
	ato immobiliare		Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico / interno	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Superficie interna netta in m²	Minimo €/m²	Massimo €/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto
	Segmento del mercato immobiliare	Box	Epoca dato (	2		077  0		100	ald Side		Denominazior di ubicazion	Superficie in:	Valori all'epocadella stima:	2°/2022	Consisten	Stato mai	Accessibilità	Utilizzabil	Posizione E
	Se				oju	əminə	ih ib i	hs Cl			ella ilidomn		O its C b sigo		ə	ib (	teris otteg		0



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

1		TAB	ELLA '	A.2" - IMMOBII	I IN COMPARA	ZIONE	TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S8 a S10)	a S10)		
Ca	Segmento del mercato immobiliare					IMMOBI	IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject)	ubject)		
Вох		88		68	S10					
to (\$	Epoca dato (Semestre/anno)	2°12022		2*12022	2°12022		888			
S	Comune	VARESE		VARESE	VARESE		00.0000	800000	10 m m	800000
- 1	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO	ONO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	ORO				
	Numero civico / interno	1		11	1					
	Sezione	VA		VA	VA					
	Foglio	1		1	1					
	Part.lle	13881		13881	13881					
	Subalterno	S		9	7					
zion	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2		B2	B2		2	ŝ	3	8
e int	Superficie interna netta in m²				c 3					
Valori all'epocadella stima:	Minimo €/m²	1.250,00		1.250,00	1.250,00		8000	8 8 8 8	20.00	
	Massimo €/m²	1.650,00	 	1.650,00	1.650,00					
stenz	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	14,00	Superficie in m² 15,00	Superficie in m²	30,00				
пап	Stato manutentivo Box	Scadente		Scadente	Scadente					
ilità/E	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale		Normale	Normale					
abili	Utilizzabilità degli spazi	Normale		Normale	Normale					
ne B	Posizione Box/Posto auto	In sunerficie		In superficie	In superficie					



	INSTIMA ects)			6.	,250,00	1,650,00	200,00	150,00	« 2.12022	1.450,00	3 %	1.050,00	5 1.800,00	1.084,68	5
	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)			B2	VoHI min Ifm <sup>2</sup>	Votimax - Ifm²	C' (Nm ") (descedents e nermole)	C* (Mm ") (donarmale o attima)	Epocastima	Valure centrals OMI-14m <sup>2</sup> (xmoordsynco		Prozzamin. ammirzibilo (Hm²) (9 149 mio - C?)	Prozzamax ammirzibilo (lfm.²) (9 1441 max+6?)	p'c min = I	
							**			45.5	8008		198	0.00	10.00
					898		8.0	4	5666	8.0	27.0		\$10	30.00	12.22.12
SIBILITA					16.0		400	\$	302	1800	500		100	200	15.57 (0)
TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA"	ഠ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	G	15.000,00	1/2022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,45	15,00	1.000,00	1.450,00	21.750,00	SI
TABELLA "B"	රි	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	20.000,00	2:42021	1.375,00	1,05	1.450,00	1,00	16,00	1.250,00	1,318,18	21.090,91	SI
	ű	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	36.000,00	172021	1.375,00	1,05	1,450,00	1,00	35,00	1.028,57	1.084,68	37.363,64	SI
	O TOTAL SAME AND SAME	MINIOBILI IN CUMP ARAZIONE AMINESSI AL 1531 DI- AMMISSIBILITÀ (sono exclusi del test comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (ifinq) (2cma ed epoca composiable)	Coefficiente epoca K., (nella zona del comparable) (V. vw. epoca stima V. vw. epoca comparable)	Valore centrale OMI (I/mq) (2003 comparable all'epoca stima)	Coefficiente localizz, $K_{\rm tr}$ (all'epoca della stima) ( $P^*$ $_{\rm tot}$ zona comparable)	Consistenza ragguagliata STci (mq)	Prezzo unitario pc (Iłmq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	ezzo unitario omogeneizzato p'o = pCl xke xkl (ולח	Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = p'Ci x ST (()	Dato ammissibile (SI o NO)
					13		otab aso	30,070		z zilecoliz z e gene		Prezz	rezzo un	Prezzo	



RABLES			Quantità o num.	15,00	1,00	1,00	1,00	00'0
TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES	ARAZIONE	3	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Normale	Normale	Interrato/In elevazione
"-DAT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità o num.	16,00	1,00	1,00	1,00	0,00
ELLA "C.1	IOWWI	8	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Normale	Normale	Interrato/In elevazione
TAB			Quantità o num.	35,00	1,00	00'0	1,00	00'0
		Ca	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Scarsa	Normale	Interrato/In elevazione
	1						1	1
		ii deen deel en deel in in een deel ii	Caratteristicile degli immobili	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Bow/Posto auto

Caratteristiche degli immobili         S1         S2         S3         S4         S5           Caratteristiche degli immobili         S1         S2         S3         S4         S5           Dettaglio o num-nomenclatore nomenclatore nomenclat					TABELLA	"C.2"	TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S7)	BJECT	(da S1 a S	(/						
Caratteristiche degli immobili Statementstiche degli immobili Dettaglio o Quantità Dettaglio			IMMOBILE IN	ISTIMA	IMMOBILE IN	STIMA	IMMOBILE IN	STIMA	IMMOBILE IN	STIMA	IMMOBILE IN	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA	IMMOBILE IN STIMA	STIMA
Dettaglio o Quantità o num.  Consistenza ragguagliata  Superficie in 13,00 m²² 13,00 m²² 13,00 m²² 12,00 m²² 12,	N. rdine	Caratteristiche degli immobili	S1		\$2		S3		84		\$5		98		S7	
Consistenza ragguagliata   Superficie in 13,00   Superficie in 13,00   Superficie in 13,00   Superficie in 12,00   Superficie in 12,00   Superficie in 12,00   Stato manutentivo Box   Stato manutentivo Box   Scadente   0,00   S			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
Stato manutentivo Box         Scadente         0,00         Scadente         0,00         Scadente         0,00         Scadente         0,00         Scadente         0,00           Accessbilità/Spazi di Manovra         Normale         1,00         Normale         1,00 <td>5</td> <td>Consistenza ragguagliata</td> <td>Superficie in m²</td> <td>13,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>13,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>13,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>12,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>12,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>15,00</td> <td>Superficie in m²</td> <td>14,00</td>	5	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	13,00	Superficie in m²	13,00	Superficie in m²	13,00	Superficie in m²	12,00	Superficie in m²	12,00	Superficie in m²	15,00	Superficie in m²	14,00
Accessibilità/Spazi di Manowa Normale 1,00 N	62	Stato manutentivo Box	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0	Scadente	00'0
	8	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
OUIT DIRECTION TO THE D	2	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
C5 Posizione BourlPosto auto In superficie 1,00 In superficie	મ્ડ	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00



		200				1		
ТАВЕLLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S8 a S10)	5.000 (0.000) (0.000)	11.00	-60		37	1	100	
JBJEC	INSTIMA	0	Quantità o num.	30,00	00'0	1,00	1,00	1,00
DATI - SI	IMMOBILE IN STIMA	S10	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
"C.2"	STIMA		Quantità o num.	15,00	00'0	1,00	1,00	1,00
TABELLA	IMMOBILE IN STIMA	89	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
	STIMA		Quantità o num.	14,00	00'0	1,00	1,00	1,00
	IMMOBILE IN STIMA	88	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Scadente	Normale	Normale	In superficie
		Caratteristiche degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto
		N. ordine		٥	62	ß	2	જ

		PREZZI IMPLICITI						
TIJI IMDI ICITI		PREZZ	၁	1.084,68	2.265,00	1.087,50	1.087,50	1.087,50
TABELLA "D." BBEZZIMBLICITI	ADELLA D . L.N		Cb	1.084,68	2.265,00	1.054,55	1.054,55	1.054,55
1	1	×	Ca	1.084,68	2.265,00	1.898,18	1.898,18	1.898,18
	l	Coeff.	Kci	1,00	150,00	2,0%	2,0%	2,0%
		Unità di	misura	€/m²	æ	£	£	æ
		Simbologi Unità di Coeff.	œ	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci
		CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto
		3	N.ordine	c <sub>1</sub>	25	ಣ	64	SS



	Z U	4	£										1.299,02	10%	16.887,26
	IMMOBILE IN	STIMA	eígns)	S									prezzo unitario medio f' sintesi (l/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
		e e					550					Section of the sectio			
ALUTATIVA	JONE							300						*	
TESI VA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		20	35	00	00'0	00'0	20	35	00	2	And the second second	23	%	to
TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN	రి	Quantitàł Correzione Punteggi del prezzo	-2,00 -2,169,35	-1,00 -2.265,00	00'0	00'0	1,00 1.087,50	-3.346,85	21.750,00	18.403,15		1.415,63	8,98%	Accettato
"-VALL		(5)	Correzione del prezzo	-3.254,03	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-4.464,48	21.090,91	16.626,43		1.278,96	-1,54%	Accettato
ELLA "E.1		ප	Quantità/ Punteggi	-3,00	-1,00	00'0	00'0	1,00			3.201				
TAE			Correzione del prezzo	-23.862,86	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-22.331,49	37.963,64	15.632,14		1.202,47	-7,43%	Accettato
		Ca	Quantitàł Punteggi	-22,00	-1,00	1,00	00'0	1,00							
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	ΣΔP	P.º	P' <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>I</sub>		Рс солева	Amedia %	Esito 1^ sintesi valutativa
		35	z	2	B	ខ	64	c5	OZZ BNOI	298 298	DEF		IS	∃TNI2^	ı



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	TABELLA "E.2" - VALUI	TABELLA "E.2" - VALUT	ELLA "E.2" - VALUT	"-VALUT	151	AZIONI	E SINTE	ESI VALUTATIVA		
	Caratteristica		•		•	IMM	10BILI IN CON	MMOBILI IN COMPARAZIONE	IMMOBILE IN	7
		Ca		g	¥0	రి			STIMA	
z	Identificativo	Quantità? Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		(Subject)	
2	Consistenza ragguagliata	-22,00	-23.862,86	-3,00	-3.254,03	-2,00	-2.169,35		<b>S</b> 2	
22	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00			
ຮ	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	00'0	00'0	00'0	00'0			
C4	Utilizzabilità degli spazi	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0			
55	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.054,55	1,00	1.087,50			
OZZ BNOI	Σ ΔP <sub>i</sub>		-22.331,49		-4.464,48		-3.346,85			
2982 2982	P' <sub>C</sub>		37.963,64		21.090,91		21.750,00			
DEF	$P'_{\text{\tiny C}} + \sum \Delta P_{\text{\tiny I}}$		15.632,14		16.626,43		18.403,15			
IS	Рс солчаво		1.202,47		1.278,96		1.415,63		prezzo unitario medio 1.299 1° sintesi (I/m²)	299,02
31NIS ^	$\Delta_{\rm modio}\%$		-7,43%		-1,54%		8,98%		% di scostamento 10% accettato	%
١	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato	•	Accettato		Valore 1 <sup>A</sup> 16.887,26 sintesi (€)	7,26



	N	A	ect)									1.299,02	10%	16.887,26
	IMMOBILEIN	STIMA	(Subje	S3								prezzo unitario medio f° sintesi (l/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
								85						
A														
TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			10	3000		300	38.0	-10					
I E SINJ	IMOBILI IN C		Correzione del prezzo	0 -2.169,35	0 -2.265,00	00'0	00'0	0 1.087,50	-3.346,85	21.750,00	18.403,15	1.415,63	8,98%	Accettato
UTAZION	W.	3	Quantitàł Punteggi	-2,00	-1,00	00'0	00'0	1,00						
3" - VAL			Correzione del prezzo	-3.254,03	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-4.464,48	21.090,91	16.626,43	1.278,96	-1,54%	Accettato
ELLA "E.		S	Quantità/ Punteggi	-3,00	-1,00	00'0	00'0	1,00						
TAB			Correzione del prezzo	-23.862,86	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-22.331,49	37.963,64	15.632,14	1.202,47	-7,43%	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	-22,00	-1,00	1,00	00'0	1,00						
	o di soin di sono C	calattelistica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	,4Δ Σ	ņ	P'c + ∑ ∆P <sub>I</sub>	Pic correlio	Δmodio %	Esito 1^ sintesi valutativa
			ž	5	23	ខ	22	55	OZZ	3995 399 .		IS	A SINTE	ı



	LE N	MA	lect)	4									1.316,88	10%	15.802,56
	IMMOBILE IN	STIMA	gns)	S4									prezzo unitario medio f° sintesi (I/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
												Commence of the Commence of th			
VA					500		350	303				And the second of the second o			
TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		ne 20	50'	00'	00'00	00'00	920	53	00	47	The second secon	21	%!	to
JTAZIONI E SIN	IMMOBILI IN	၁၁	Quantitàł Correzione Punteggi del prezzo	-3,00 -3,254,03	-1,00 -2.265,00	0 00'0	0 00'0	1,00 1.087,50	-4.431,53	21.750,00	17.318,47		1.443,21	9,59%	Accettato
4" - VALI			Correzione del prezzo	-4.338,70	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-5.549,16	21.090,91	15.541,75		1.295,15	-1,65%	Accettato
ELLA "E.		g	Quantitàł Punteggi	00'4-	-1,00	00'0	00'0	1,00							
TAB			Correzione del prezzo	-24.947,53	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-23.416,17	37.963,64	14.547,47		1.212,29	-7,94%	Accettato
		Ca	Quantitàł Punteggi	-23,00	-1,00	1,00	00'0	1,00	N)						
	Caratteristica	סמו מונסן	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	Σ ΔP <sub>1</sub>	P'c	P' <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>I</sub>		Рс соливно	$\Delta_{\rm madio}$ %	Esito 1^ sintesi valutativa
			N	5	c2	ន	64	55	ozz BNOI	385 2862	DEI		IS	31NIS √	ı



	N	A	(t)	8								1.316,88	10%	15.802,56
	IMMOBILE IN	STIMA	(Subject)	<b>S</b> 2								prezzo unitario medio f' sintesi (I <sup>Am²</sup> )	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
TABELLA "E.5" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	PARAZIONE								70.0					
E SINTE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Correzione del prezzo	-3.254,03	-2.265,00	00'0	00'0	1.087,50	-4.431,53	21.750,00	17.318,47	1.443,21	%65'6	Accettato
UTAZIONI	IWI	3	Quantità/ Punteggi	-3,00	-1,00	00'0	00'0	1,00						
5" - VALI			Correzione del prezzo	-4.338,70	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-5.549,16	21.090,91	15.541,75	1.295,15	-1,65%	Accettato
ELLA "E.(		g	Quantità/ Punteggi	00'4-	-1,00	00'0	00'0	1,00						
TAB			Correzione del prezzo	-24.947,53	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-23.416,17	37.963,64	14.547,47	1.212,29	-7,94%	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	-23,00	-1,00	1,00	00'0	1,00						
		Caratteristica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	ΣΔP	P.	P' <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>l</sub>	Рссомень	Δποσιο%	Esito 1^ sintesi valutativa
			Z Z	2	23	ខ	2	જ	OZZ	Z BAS	DEF	IS	> SINTE	L



	EIN	A	act)										1.270,44	10%	19.056,60
	NI E IN	STIMA	(Subje	98									prezzo unitario medio ۴° sintesi (ااُس²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
	8				505	5056		500				and the second			-
IVA				30.00	3005	303	300	300	2000						
TESI VALUTATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	2	a 0	00'0	00	00'0	00'0	09	01	01	0:		01	%	0
TABELLA "E.6" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN	33	Quantitàr Correzione Punteggi del prezzo	00'0	-1,00 -2.265,00	00'0	00'0	1,00 1.087,50	-1.177,50	21.750,00	20.572,50		1.371,50	%56'2	Accettato
6" - VAL			Correzione del prezzo	-1.084,68	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-2.295,13	21.090,91	18.795,78		1.253,05	-1,37%	Accettato
ELLA "E.		q <sub>O</sub>	Quantità/ Punteggi	-1,00	-1,00	00'0	00'0	1,00							
TAB			Correzione del prezzo	-21.693,51	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-20.162,14	37.963,64	17.801,49		1.186,77	-6,59%	Accettato
9		Ca	Quantità/ Punteggi	-20,00	00'1-	1,00	00'0	1,00							
	Carattariation	caratteristica	Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	Σ ΔP <sub>1</sub>	ď	$P'_{c} + \sum \Delta P_{i}$		PC corretto	Δ <sub>modio</sub> %	Esito 1^ sintesi valutativa
			ż	CJ	c2	ಣ	64	S.	OZZ	2395 399.	DEF		IS	31NIS ^	ı



	N N	MA.	ect)									1.283,71	10%	17.971,94
	IMMOBILE IN	STIMA	(gns	S7								prezzo unitario medio 1º sintesi (I/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
											ě		1000	THE REAL PROPERTY.
			Constitution of the consti											
					200	200	8		8	ä	0.00	12 12 12	95 (Mark 1976)	425125125
			1000000		3	3								
LATIVA												200	70.00	THE STATE OF THE S
SI VALU	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	20	77 (A)			75								
E SINTE	NOBILI IN CON		Correzione del prezzo	-1.084,68	-2.265,00	00'0	00'0	1.087,50	-2.262,18	21.750,00	19.487,82	1.391,99	8,43%	Accettato
UTAZIONI	IMI	၁	Quantità/ Punteggi	-1,00	-1,00	00'0	00'0	1,00						
7"- VAL			Correzione del prezzo	-2.169,35	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55	-3.379,81	21.090,91	17.711,10	1.265,08	-1,45%	Accettato
TABELLA "E.7"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA		9	Quantità/ Punteggi	-2,00	-1,00	00'0	00'0	1,00						
TAE			Correzione del prezzo	-22.778,18	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18	-21.246,82	37.963,64	16.716,82	1.194,06	%86'9-	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	-21,00	-1,00	1,00	00'0	1,00						
						vira		Q.						va
	e citaire the control		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	Z AP	Po	P' <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>1</sub>	Рс соливо	Amedia%	Esito 1^ sintesi valutativa
			ż	5	23	8	2	55	OZZ	3995 399.		IS	.sinte	ı



8	Z U	MA	lect)	00										1.283,71	10%	17.971,94
	IMMOBILE IN	STIMA	qns)	S8										prezzo unitario medio 1º sintesi (I/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
				95.00		100							in the second second	88		10.00000
			3 11	600 6	858	95,9	353	300		à	8					000000000000000000000000000000000000000
		724	5150000 5150000	200		363	360									
TABELLA "E.8"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	ARAZIONE			5.0		200		100 May 100 Ma								A CONTRACTOR OF THE PERSON OF
SINTES	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Correzione del prezzo	-1.084,68	-2.265,00	00'0	00'0	1.087,50		-2.262,18	21.750,00	19.487,82		1.391,99	8,43%	Accettato
<b>JTAZIONI</b>	IMM	3	Quantità/ Punteggi	-1,00	-1,00	00'0	00'0	1,00								A
8"- VAL			Correzione del prezzo	-2.169,35	-2.265,00	00'0	00'0	1.054,55		-3.379,81	21.090,91	17.711,10		1.265,08	-1,45%	Accettato
BELLA "E		9	Quantità/ Punteggi	-2,00	-1,00	00'0	00'0	1,00							]	
TAE			Correzione del prezzo	-22.778,18	-2.265,00	1.898,18	00'0	1.898,18		-21.246,82	37.963,64	16.716,82		1.194,06	%86'9-	Accettato
		Ca	Quantità/ Punteggi	-21,00	-1,00	1,00	00'0	1,00	_							
	Carattariptica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Accessibilità/Spazi di Manovra	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto		ΣΔP	P.o	$P'_{\mathbb{C}} + \sum \Delta P_{i}$		P.c.cometto	$\Delta_{\rm mod  o} \%$	Esito 1^ sintesi valutativa
		3	ž	2	c <sub>2</sub>	ಣ	64	સ્ટ	9	ozz Noi	2.395 399 .	DEF		IS	^ SINTE	ı



			TAB	ELLA "E.	"- VALL	JTAZIONI	E SINTE	TABELLA "E.9". VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	A		i (		
I	o di più affica di					IMI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	IPARAZIONE				IMMOBILE IN	Z.
	calattelistica	Ca		Cb		3						STIMA	Ā
- 55	Identificativo	Quantità? Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo					(Subj	ect)
	Consistenza ragguagliata	-20,00	-21.693,51	-1,00	-1.084,68	00'0	00'0		9555			S	•
23	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	38.33	550	3			
8	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	00'0	00'0	00'0	00'0	363	550	000			
42	Utilizzabilità degli spazi	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	363		200			
S	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.054,55	1,00	1.087,50			100			
ozz	Σ ΔP,		-20.162,14		-2.295,13		-1.177,50			9	ě		
	P		37.963,64		21.090,91		21.750,00				8		
170	P' <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>I</sub>		17.801,49		18.795,78		20.572,50				ä		
	Рс соливио		1.186,77		1.253,05		1.371,50			3	900	prezzo unitario medio 1° sintesi (Ifm²)	1.270,44
	Amedia %		%65'9-		-1,37%		7,95%	88		-		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	1000		-	100000	Valore 1^ sintesi (€)	19.056,60



			TAB	ELLA "E.1	0"- VAL	UTAZIONI	E SINTE	TABELLA "E.10"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA		
	o di di control di con				8	IMI	TOBILI IN COL	MMOBILI N COMPARAZIONE	IMMOBILE IN	2
	Caratteristica	Ca		Cb		၁			STIMA	A
z	Identificativo	Quantità	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantitàl	Correzione del prezzo		(Subje	ct)
٥	Consistenza ragguagliata	-5,00	-5.423,38	14,00	15.185,45	15,00	16.270,13		S10	0
3	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00			
ន	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	00'0	00'0	00'0	00'0			
42	Utilizzabilità degli spazi	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0			
જ	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.054,55	1,00	1.087,50		Essa-	
OZZ	ΣΔP <sub>1</sub>		-3.892,01		13.975,00		15.092,63			
3995 399	0		37.963,64		21.090,91		21.750,00			
	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>I</sub>		34.071,62		35.065,91		36.842,63		DOS-20-0-	
IS	Pccorretto		1.135,72		1.168,86		1.228,09		prezzo unitario medio f° sintesi (l/m²)	1.177,55
> SINTE	$\Delta_{\text{mod}}$ %		-3,55%		-0,74%		4,29%		% di scostamento accettato	10%
L	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	35.326,50

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 6160/1 è pari ad € 16.800,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 6160/2 è pari ad € 16.800,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 6160/3 è pari ad € 16.800,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/1 è pari ad € 15.800,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/2 è pari ad € 15.800,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/3 è pari ad € 19.000,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/4 è pari ad € 17.900,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/5 è pari ad € 17.900,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/6 è pari ad € 19.000,00;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare al mapp. 13881/7 è pari ad € 35.000,00.

#### Determinazione del valore dei posti auto scoperti - Mappale 8005 Sub. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41;

Alla luce delle loro caratteristiche e della loro destinazione d'uso il valore delle unità immobiliari in oggetto può essere determinato moltiplicando la loro superficie ragguagliata al 25% (per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle destinazioni box-autorimessa e posto auto scoperto) per la media dei valori unitari degli immobili aventi funzione di box-autorimessa (1.281,67 €/mg).

Le unità immobiliari oggetto di stima avranno quindi un valore pari a 320,42 €/mq.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 34 pari a 11 mq, fornisce un valore totale di € 3.524,62 , **in c.t. € 3.500,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 35 pari a 11 mg, fornisce un valore totale di € 3.524,62, **in c.t. € 3.500,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 36 pari a 11 mg, fornisce un valore totale di € 3.524,62, **in c.t. € 3.500,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 37 pari a 12 mg, fornisce un valore totale di € 3.845,04, **in c.t. € 3.800,00**.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 38 pari a 12 mg, fornisce un valore totale di € 3.845,04, **in c.t. € 3.800,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 39 pari a 12 mg, fornisce un valore totale di € 3.845,04, **in c.t. € 3.800,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 40 pari a 12 mg, fornisce un valore totale di € 3.845,04, **in c.t. € 3.800,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 41 pari a 12 mg, fornisce un valore totale di € 3.845,04, **in c.t. € 3.800,00**.

#### Determinazione del valore delle cantine – Mappale 10965 Sub. 1 e 2

Alla luce delle loro caratteristiche e della loro destinazione d'uso le unità immobiliari in oggetto possono essere considerate come pertinenza delle abitazioni. Per questo motivo, per andarne a determinare il valore di mercato si è moltiplicata la loro superficie ragguagliata al 25% (per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle destinazioni cantina e abitazione), per la media dei valori unitari degli immobili aventi funzione di abitazione (270,00 €/mg).

L'immobile oggetto di stima avrà quindi un valore pari a 67,50 €/mq.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 1 pari a 68 mq, fornisce un valore totale di € 4.590,00, **in c.t. € 4.500,00**.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 2 pari a 67 mq, fornisce un valore totale di € 4.522,50, **in c.t. € 4.500,00**.

#### 5 B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA PAVESI N. 11

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.

Determinazione del valore dell'abitazione - Mappale 5430 Sub. 10



#### Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70388/59964
Prezzo (€):		119.900,00
Data dell'atto:		12/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:	_	C1
Indirizzo	Toponimo	VIA CAIROLI
	Numero civico	5
	Sezione	VA
	Foglio	11
Dati catastali	Particella	413
	Subalterno	80
	Categoria	A2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO al quinto piano composto da tre locali e servizi con cantina al piano terzo sotterraneo. La vendita comprende una autorimessa anch'essa al piano secondo sotterraneo, la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1969  Non sono sopraggiunte modifiche o variazioni che hanno necessitato autorizzazione da parte del comune.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Donato Rubinetti - rep. N. 60872/25974
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		05/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA MAGENTA
	Numero civico	50
	Sezione	VA
	Foglio	17
Dati catastali	Particella	30753
	Subalterno	58
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano terzo. La vendita comprende una cantina e una autorimessa entrambe al piano secondo sotterraneo, le cui superfici sono state ragguagliate, rispettivamente, al 25% e al 60% e sommate a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle tre destinazioni (cantina, box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: ante 1967  Non sono state apportate altre modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere oggetto dei seguenti titoli abilitativi del comune: - autorizzazione del 2 maggio 1994 n. 2756/94 prot. n. 16950.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5341/4838
Prezzo (€):		129.000,00
Data dell'atto:		14/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA MAGENTA
	Numero civico	42
	Sezione	VA
	Foglio	17
Dati catastali	Particella	5248
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	APPARTAMENTO al piano terzo, composto da ingresso, angolo cottura, atrio guardaroba, disimpegno, tre camere e bagno. La vendita comprende una cantina al piano terra, la cui superficie è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (cantina e abitazione).  Anno di costruzione: 1939  Non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria, lo stesso immobile non ha subito aumenti di cubatura o di superficie utile ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata Comunicazione di inizio Lavori Asseverata in sanatoria in data 16 maggio 2022 per modifiche interne eseguite in assenza di autorizzazione edilizia.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 2049/1365
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		28/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA ISONZO
	Numero civico	102
	Sezione	VA
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	18790
	Subalterno	11
Categoria		A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione sito al piano terzo, composto da tre locali oltre servizi ed accessori, con annesso vano di cantina sito al piano interrato. La vendita comprende una autorimessa al piano secondo terra, la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione). Anno di costruzione: 1972  Non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

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

## Tabella delle caratteristiche

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



Caratteristiche "Abitazione"							
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio					
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>					
	Seminterrato	0					
	Terra	3					
	Rialzato	5					
	Primo	6					
	Secondo con ascensore	7					
	Secondo senza ascensore	5					
	Intermedio con ascensore	8					
Livello di piano dell'uiu	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n					
	Ultimo con ascensore	9					
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n					
	Attico con ascensore	13					
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n					
	Scadente	0					
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1					
	Ottimo	2					
	Scadente	0					
Qualità distributiva	Normale	1					
	Di pregio	2					
	Uno	0					
Numero WC	Due	1					
	>Due	2					

## Tabella degli immobili di 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

Il campione selezionato risulta completamente omogeneo sia per epoca di riferimento dei prezzi di scambio che per localizzazione degli immobili. Pertanto non è necessario eseguire il test di ammissibilità.

## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

## Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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



del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto =  $PCi + \Sigma \Delta Pi$ .

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



					TABELLA "	A" - IN	MOBILI IN	COMF	TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE					
	Segmento del mercato immobiliare	ato immobiliare					COMPAR	ABILI (C	COMPARABILI (C <sub>I</sub> = comparables)	es)				
E	Immobili Residenziali	idenziali	Ca		<del>C</del> P		22		po					
	LE.	Fonte	Compravendita	ndita	Compravendita	g	Compravendita	odita	Compravendita	odita			IMMOBILE IN STIMA	STIMA
	E	Estremi	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70388/59964	armelo ep. N.	Atto Notaio Donato Rubinetti - rep. N. 60872/25974		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5341/4838	oesco Di 341/4838	Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 2049/1365	ep. N.			(3- subject)	(1)
c	Prezzoova	Prezzo o valore assunto (I)	119.300,00	8	120.000,00		129.000,00	8	125.000,00	18			600.000	
otnei	Epoca dato (	Epoca dato (Semestre/anno)	2.12022	61	2:12022		2.12022		2.12022				2:12022	2
mine	చి	Comune	VARESE	ш	VARESE	5 8	VARESE	ш	VARESE	ייי			VARESE	ш
hi ib	1	Toponimo	VIACAIROL	2	VIA MAGENTA	4	VIA MAGENTA	VTA	VIA ISONZO	20			VIA PAVESI	153
ite	0771110111	Numero civico	ß		20		42		102				F	
]		Sezione	۸	0 1	۸۷		۸۸		۸۷				۸V	
	7	Foglio	F		17	0 0	17		9				4	
	(4(4)(4)	Part.lle	413	335	30753	300	5248		18790				5430	
		Subalterno	8		28				F				유	
	Denominazior di ubicazion	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	5	20 7	5	S 3	5		5				5	
өр в	Valori all	Minimo I/m²	1.000,00		1.000,00	6 6	1,000,00		1.000,00					
NO Sigo	comparable	Massimo Ilm²	1.250,00		1.250,00	300	1.250,00		1.250,00	0				
o dit	Valori all'epoca della stima:	Minimo I/m²	1,000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00				1.000,00	0
	2.12022	Massimo I/m²	1.250,00		1.250,00	50 1	1,250,00		1.250,00	0			1.250,00	0
	Consistens	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	103,00	Superficie in m² 9	92,00	Superficie in m²	109,00	Superficie in m²	110,00			Superficie in m²	166,00
ib o	599	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	90	Normale	8/2	Normale		Normale				Normale	8
iterie gett onfro		Livello di piano dell'uiu	Intermedio	2,00	, lorermedio	3,00	olDeumedio	3,00	Intermedio	3,00			Primo	1,00
Во		Numero WC	Uno	8 4	Uno		Ono		Due				Uno	
0	Qualità	Qualità distributiva	Normale		Normale	5 5	Normale		Normale				Normale	



	ISTIMA	NSTIMA sot)		o DUM.	166,00	1,00	6,00	00'00	1,00
	IMMOBILEINSTIMA	(Subject)	Dettaglio o Quantità	nomenclatore onum.	Superficie in m²	Normale	Primo	Uno	Normale
			antità	DUM.	110,000	1,00	8,00	1,00	1,00
		3	Dettaglio o Quantità	nomenclatore onum. Inomenclatore onum. Inomenclatore onum. Inomenclatore onum.	Superficie in 11	Normale 1	8 con		Normale 1
- DATI		3	Quantità	O DUM.	109,000	1,00	8,00	00'0	1,00
TABELLA "C" - DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Dettaglio o Quantità	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	COD	Uno	Normale
TA	SILI IN COMF		Quantità	o DUM.	92,00	1,00	8,00	00'0	1,00
	IMMOE	ප	Dettaglio o Quantità	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	COOL	Uno	Normale
			Quantità	o num.	103,00	1,00	8,00	00'0	1,00
		e)	Dettaglio 0 Quantità	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	COOL		Normale
			Caratteristione degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero WC	Qualità distributiva
		Ž	ordine		6	02	8	40	ςς.



	STIMA t)											1.136,23	10%	188.614,18
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)											prezzo unitario medio 1º sintesi ( Im²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
2			ů o	9	9	9	0	0	9	0	9	2	9	
ATIVA			Correzione del prezzo	96,858,36	00'0	-4.500,00	-5.750,00	00'0	53.386,36	125.000,00	178.386,36	1.074,62	-5,42%	ato
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	B	Quantità/ Punteggi	00'99	00'0	-2,00	-1,00	00'0						Accettato
			Correzione del prezzo	64.772,73	00'0	-4.644,00	00'0	00'0	60.128,73	129.000,00	189.128,73	1.139,33	0,27%	to
		3	Quantità/ Punteggi	00'29	00'0	-2,00	00'0	00'0						Accettato
			Correzione del prezzo	84.090,91	00'0	-4.320,00	00'0	00'0	79.770,91	120.000,00	199.770,91	1.203,44	5,92%	to
		9	Quantità? Punteggi	74,00	00'0	-2,00	00'0	00'0		_	-			Accettato
			Correzione del prezzo	71.590,91	00'0	-4.316,40	00'0	00'0	67.274,51	119.900,00	187.174,51	1.127,56	-0,76%	to
		Ca	Quantitàł Punteggi	00'89	00'0	-2,00	00'0	00'0		_	1			Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Numero WC	Qualità distributiva	ΣΔP <sub>I</sub>	0	P' <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>	PGconesso	Δ <sub>modio</sub> %	Esito 1^ sintesi valutativa
		-	ž	01	25	8	54	S.	OZZ	2395 399 .	DEF	IS	NS/NTE	L

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 10 è pari ad € 188.000,00.

## Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 5430 Sub. 2

Al fine di procedere alla determinazione del valore di mercato del bene al subalterno 2 si utilizzerà un "subject teorico" avente come caratteristiche quelle di singola unità immobiliare e superficie pari ad una frazione della superficie del subalterno 2. Una volta determinato il valore unitario di mercato di questo "subject teorico" si procederà alla determinazione del valore di mercato del subalterno 2 moltiplicando la sua superficie reale da prima per il valore unitario di mercato del "subject teorico" e successivamente per un coefficiente pari a 0,5 per tener conto del diverso apprezzamento del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa singolo e garage contenente più posti auto singoli).

La superficie del "subject teorico" sarà pari a **19 mq** (totale di 7 posti auto). Si considera una superficie pari a 19 mq comprendente 12,5 mq di posto auto e 6,5 mq di quota di corridoio/corsello in modo da permettere la movimentazione delle auto all'interno del parcheggio.

## Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Federico Luigi Carelli - rep. N. 508/350
Prezzo (€):		22.000,00
Data dell'atto:		03/02/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA GIUSEPPE VERDI
	Numero civico	22
	Sezione	VA
Dati catastali	Foglio	11
	Particella	4267
	Subalterno	23
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	AUTORIMESSA al piano interrato.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Ferdinando Cutino - rep. N. 83776/24735
Prezzo (€):		17.000,00
Data dell'atto:		08/03/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo Toponimo		VIALE VALGANNA
	Numero civico	34
	Sezione	VA
Dati catastali	Foglio	6
	Particella	34242
	Subalterno	12
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		BOX AUTORIMESSA al secondo piano sottostrada.

Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Nicoletta Borghi - rep. N. 7344/5415
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		18/03/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA FRANCESCO CRISPI
	Numero civico	35
	Sezione	MA
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	1299
	Subalterno	518
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulterio	ori informazioni:	AUTORIMESSA al piano cantinato (primo sotto strada).



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 794/708
Prezzo (€):		14.000,00
Data dell'atto:		24/05/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Toponimo		VIALE DELL'IPPODROMO
	Numero civico	14
Sezione		VA
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	808
	Subalterno	56
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Vano ad uso AUTORIMESSA posto al primo interrato.

Comparabile C <sub>e</sub>					
Fonte:		Compravendita			
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Fulvio Masedu - rep. N. 1435/1096			
Prezzo (€):		11.000,00			
Data dell'atto:		31/05/2022			
Comune:		VARESE			
Zona OMI:		C1			
Indirizzo		VIA ISONZO			
	Numero civico	SNC			
	Sezione	VA			
	Foglio	6			
Dati catastali	Particella	18793			
	Subalterno	11			
	Categoria	C/6			
Descrizione ed ulteri	ori informazioni:	AUTORIMESSA al piano terra del corpo di fabbrica destinato ad autorimesse.			





Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

## Tabella delle caratteristiche

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

Cara	Caratteristiche "Box"									
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio								
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>								
Desiriene Beu/Deste sute	Interrato/In elevazione	0								
Posizione Box/Posto auto	In superficie	1								
	Scadente	0								
Stato manutentivo Box	Normale	1								
	Ottimo	2								
	Scarsa	0								
Utilizzabilità degli spazi	Normale	1								
	Ottima	2								

## Si precisa che:

La caratteristica Accessibilità/Spazi di Manovra si considera: scarsa se lo spazio antistante al box è inferiore a 6 metri di profondità; normale se lo spazio antistante al box è uguale o maggiore di 6 metri; ottima se oltre ad avere uno spazio antistante uguale o maggiore di 6 metri, è presente un'area laterale al box di almeno 6 metri di profondità su entrambi i lati.

L'utilizzabilità degli spazi sarà valutata in rapporto alla conformazione planimetrica ed alla superficie netta del box; nel dettaglio, considerata la superficie ideale di un posto auto pari a 12,5 mg e dimensioni 2,5mx5m, si considererà normale un'utilizzabilità che permette di posteggiare all'interno del box tutte le possibili auto in base alla superficie e alle dimensioni suddette. In caso contrario sarà considerata scarsa. Sarà invece ottima se: per i box auto singoli sarà possibile avere uno spazio residuo di almeno 6 mg netti oltre i 12,5 di posto auto; per i box auto doppi o tripli se permette il posteggio delle auto affiancate in larghezza.

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 150,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.



## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia H13-Parcheggio 1 piano interrato (144 box singoli più 14 doppi) e sono pari a circa 300 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 150,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

## Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni



risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta qi$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma \Delta Pi$ .

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



			IN STIMA	(macr)				322	ESE	WESI		đ		8	02.00	-			8	00'0	19,00								
			IMMOBILE IN STIMA	(3-sanher)				2.12022	VARESE	VIA PAVESI	F	۸۷	11	5430	2	5			800,00	1.200,00	Superficie in m <sup>2</sup>	Normale	Ottima	In superficie					
		Ce	Compravendita	Atto Notaio Fulvio	Masedu - rep. N.	1435/1096	11.000,00	1/2022	VARESE	VIA ISONZO	SNC	۸۸	9	18793	Ŧ.	5	800,000	1.200,00	900,008	1.200,00	in m² 13,00	ale	ale	ficie	200				
	8	-	Š	Atto	Mas	1	_			5							300				Superficie in m²	Normale	Normale	In superficie					
NE NE	rables)	PO	Compravendita	Atto Notaio Paolo	Romano - rep. N.	794/708	14.000,00	1/2022	VARESE	OMUBUUAAI, I ISU	7	۸A	9	808	26	5	800,00	.200,00	900,008	1.200,00	17,00	500		c	a				
IPARAZIO	COMPARABILI (C <sub>I</sub> = comparables)		Сомрг	Atto No	Roman	734	14.0	1.12	VA	32				8			8	1.20	8	1.20	Superficie in m <sup>2</sup>	Normale	Normale	Interratolin	elevazione				
IN CON	ARABILI ((	CC	Compravendita	Atto Notaio Nicoletta	Borghi - rep. N.	5415	15.000,00	1.12022	VARESE	SCO CRISP	35	MA	9	1299	518	5	900,008	1.200,00	800,008	1,200,00	18,00								
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	COMP	0	Сомрга	Atto Notai	Borghi	7344	15.00	1.12	VAF	VIA FRANCESCO CRISP	9	Σ		12	ò		08	1.20	008	1.20	Superficie in m²	Normale	Normale	Interratolin	elevazione				
- "A" A.		Cb Compravendita	vendita	erdinando	-	rep. N.	24735	00′0	22	35	-GANNA		-		42			00	80	00	8(	15,00							
TABELI			Compra	Atto Notaio Ferdinando	Cutino - rep. N.	83776/24735	00'000'21	1/2022	VARESE	VIALE VALGANNA	34	۸V	9	34242	12	D	00′008	1.200,00	800,000	1.200,00	Superficie in m <sup>2</sup>	Normale	Normale	Interratolln	elevazione				
			endita	vendita	Federico	i-rep. N.	350	00′0	22	35	PE VERDI				7			8	00,	8	00,	27,00				0.0			
		Ca	Compravendita	Atto Notaio Federico	Luigi Carelli - rep. N.	508/3	22.000,00	1/2022	VARESE	VIA GIUSEPPE VERDI	22	۸۷	F	4267	23	5	800,00	1,200,00	800,00	1.200,00	Superficie in m²	Normale	Ottima	Interratolln	elevazione				
	ato immobiliare	7,52	onte		Estremi		Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Utilizzəbilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto					
	Segmento del mercato immobiliare	egmento del mercato	Box Fore	Box	Box		Box		<u>Ш</u>	350	Prezzoova	Epoca dato (	٥	l)	077   01		1	Catastall		Denominazior di ubicazior	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'epoca della stima:	2:12022	Consisten				
	S	ē.					0	tue	erim	hi ib	ite	1					eb II eb e		o dit	S ,		b of			)				



			TABELLA "B"	TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ	SIBILITÀ			
90	MANAGERINI CONADACA SIGNIE ANAMACACI XI TECT DI	ű	රි	ပိ	PO	ů	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	STIMA
ouosj	AMMISSIBILITA  AMMISSIBILITA  Sono esclusi daltest i comparables che hanno stessa	MO W	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	localizzazione ed epoca del subject)	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
-	Zona OMI	CI	15	CI	D	Б	ס	
	Prezzo rilevato (I)	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00	Vortimin Ifm <sup>2</sup>	800,000
	Semestre OMI di riferimento	112022	172022	1.12022	1.12022	1.12022	VoHImax-IPm <sup>2</sup>	1.200,00
poca dato	Valore centrale OIMI (Ifmq) (2003 ed épons comparable)	1,000,00	1,000,00	1,000,00	1.000,00	1.000,00	C' (thm f ) (dorcodonts o normads)	150,00
3	Coefficiente epoca K.;(nella zona del comparable) ( ½' ww. epoca stima*/'' ww. epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C*(IIm I) (donarmole o attima)	150,00
anoi sa: alan	Valore centrale OMI (I/mg) (2003 comparable all'epoca stima)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	Epocastima:	2.12022
z zileood gene	Coefficiente localizz. Ku (all'epoca della stima) ( $\mathcal{V}$ , w. zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valero contralo OMI-14m <sup>2</sup> (secondopeco subject)	1.000,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	27	15	18	17	13	19	
Prez	Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15	Proxxamin. ammirribilo-l4m² (** 1455 mio-C*)	650,00
rezzo u	rezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi x ke x kl (ויח	814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15	Proxxamax ammirribilo - IIm <sup>2</sup> (V 1001 max+C*)	1.350,00
Prezz	Prezzo complessivo omogeneizzato P°c = p°C∣k ST∭	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00	p'c min = I	814,81
	Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI		



			-			-	-	
	I STIMA	ਰੇ	Quantità	o num.	19,00	1,00	2,00	1,00
	MMOBILE IN STIMA	(Subject)	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Ottima	In superficie
30								
			Quantità	o num.	13,00	1,00	1,00	1,00
		Ce	Dettaglio o Quantità	nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Normale	In superficie
			Quantità	o num.	17,00	1,00	1,00	00'0
		PO	Dettaglio o	nomenclatore o num. nomenclatore o num. nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Normale	Interrato/In elevazione
'-DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità	o num.	18,00	1,00	1,00	0,00
TABELLA "C" - DATI		၁၁	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Normale	Interrato/In elevazione
TA			Quantità	o num.	15,00	1,00	1,00	00'0
		Cb			Superficie in m²	Normale	Normale	Interrato/In elevazione
			o o Quantità		27,00	1,00	2,00	00'0
		Ca	Dettaglio o	nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Ottima	Interrato/In elevazione
		37 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 -	Caratteristione degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Utilizzabilità degli spazi	Posizione BowPosto auto
		N.	ordine		c1	c2	S3	64

		e)	814,81	2.850,00	920,00	920,00
	MPLICITI	PO	814,81	2.850,00	700,00	700,00
EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	ల	814,81	2.850,00	750,00	750,00
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		Cb	814,81	2.850,00	850,00	850,00
I		Ca	814,81	2.850,00	1.100,00	1.100,00
	Coeff.	Ķc.	1,00	150,00	%0'5	2,0%
	Unità di	misura	€/m²	ψ.	ψ.	ŧ
	Simbologi Unità di Coeff.	03	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto
	J	N.ordine	61	23	ខ	42



	STIMA										940,	10%	17.864,7		886,3	16.841,2
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)										prezzo unitario medio f' sintesi (I/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I <sup>4</sup> m²)	Valore 2^ sintesi (€)
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA																
			Correzione del prezzo	68'888'\$ 00'9	00'0 00'0	1,00 550,00	00'0 00'0	5.438,89	11.000,00	16.438,89	865,20	-7,98%	itato	865,20	-2,39%	tato
		S	Quantitàł Punteggi	)'9	)'0	1,0	0'0						Accettato			Accettato
			Correzione del prezzo	1.629,63	00'0	00'002	200,00	3.029,63	14.000,00	17.029,63	896,30	-4,67%	ato	896,30	1,12%	ato
	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	5	Quantità/ Punteggi	2,00	00'0	1,00	1,00						Accettato			Accettato
	MOBILI IN COI		Correzione del prezzo	18'91	00'0	00'092	00'092	2.314,81	15.000,00	17.314,81	911,31	-3,08%	ato	911,31	2,81%	ato
	MI .	3	Quantitàł Punteggi	1,00	00'0	1,00	1,00						Accettato			Accettato
			Correzione del prezzo	3.259,26	00'0	850,00	850,00	4.959,26	17.000,00	21.959,26	1.155,75	22,92%	ito			
BELLA "E		9	Quantitàł Punteggi	4,00	00'0	1,00	1,00						Scartato			
TAI	3	5 50	Correzione del prezzo	-6.518,52	00'0	00'0	1,100,00	-5.418,52	22.000,00	16.581,48	872,71	-7,18%	ito	872,71	-1,54%	ito
		Ca	Quantità/ Punteggi	00'8-	00'0	00'0	1,00						Accettato			Accettato
Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Utilizzabilità degli spazi	Posizione Box/Posto auto	'd∇ ζ	o'A	P' <sub>C</sub> + ∑ ΔP <sub>1</sub>	Prommto	$\Delta_{\rm mod  0}\%$	Esito 1^ sintesi valutativa	Pccometto	%° □PONINT	Esito 2^ sintesi valutativa	
			ž	c1	c2	B	42	OZZ	3995 399	DEF COL	IS	3TNIS v	L	IS	∃TNIS ^	7

COMMITTENTE: ASST dei Sette Laghi - Viale Luigi Borri n. 57 – 21100 VARESE – PEC: protocollo@pec.asst-settelaghi.it C.F/P. Iva. 03510050127



Il valore unitario di mercato del box-autorimessa al sub. 2 è pari a 886,38 €/mq.

La superficie commerciale del bene è pari a 132 mq.

Il coefficiente di omogeneizzazione per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e garage contenente più posti auto coperti) sarà pari a 0,5.

Il valore di mercato del box-autorimessa al sub. 2 è pari a € 57.181,08, in c.t. € 57.000,00.

## Determinazione del valore del laboratorio - Mappale 5430 Sub. 1

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5988/5435
Prezzo (€):		25.000,00
Data dell'atto:		25/10/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA BERNARDO RUCELLAI
	Numero civico	14
	Sezione	VA
	Foglio	18
Dati catastali	Particella	10272
	Subalterno	24
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	Unità immobiliare adibita a DEPOSITO/MAGAZZINO al piano secondo sottostrada in cat. C/3.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Nicoletta Ferrario - rep. N. 177094/26052
Prezzo (€):		55.000,00
Data dell'atto:		17/02/2022
Comune:		BUSTO ARSIZIO
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	VIA OSIMO
	Numero civico	11
	Sezione	BU
	Foglio	21
Dati catastali	Particella	20552
	Subalterno	31
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	Unità immobiliare adibita a LABORATORIO a piano seminterrato (primo interrato), composta da un locale nonché anti wc e wc.



Comparabile C <sub>c</sub>									
Fonte:		Compravendita							
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Miriam Mezzanzanica - rep. N. 88086/18253							
Prezzo (€):		40.000,00							
Data dell'atto:		30/10/2020							
Comune:		BUSTO ARSIZIO							
Zona OMI:		C2							
Indirizzo	Toponimo	VIA PALESTRO							
	Numero civico	3							
	Sezione	BU							
	Foglio	15							
Dati catastali	Particella	3099							
	Subalterno	16							
	Categoria	C/3							
Descrizione ed ulteri	iori informazioni:	LABORATORIO al piano terreno composto di tre locali, piccolo bagno e terrazzo.							



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Sergio Rovera - rep. N. 95206/18387
Prezzo (€):		43.000,00
Data dell'atto:		11/12/2020
Comune:		VARESE
Zona OMI:		D6
Indirizzo	Toponimo	VIA GIULIO TATTO
	Numero civico	11
	Sezione	ВІ
	Foglio	2
Dati catastali	Particella	2745
	Subalterno	15
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare ad uso LABORATORIO in piano seminterrato, composta da ampio vano oltre servizio e rampa esterna di accesso.

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

## Tabella delle caratteristiche

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



Caratteris	stiche "Laboratorio"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Inferiore all'ordinario	0
Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
	Scarsa	0
Dotazione area scoperta	Normale	1
	Elevata	2
	Inferiore all'ordinaria < 5 m	0
Altezza	5,01 m < Ordinaria < 8 m	1
	Superiore all'ordinaria > 8,01 m	2
	Scadente	0
Stato Manutentivo	Normale	1
	Ottimo	2

## Si precisa che:

La Dotazione area scoperta si considera: Elevata se l'area scoperta è superiore al doppio della superficie coperta; scarsa se inferiore alla metà della superficie coperta; Normale negli altri casi.

## Tabella degli immobili di 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 nella zona del comparabile;



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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 170,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario



Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia E1-Capannone Classe 500 − Copertura piana, h = 400 e sono pari a circa 340 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 170,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

## Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

		SILE IN	MA	bject)		022	VARESE	AVESI	_	ď	2	30	e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	5			380,00	550,00	3 85,00		100	3	3 - 2	
		IMMOBILE IN	STIMA	(S= subject)		2.12022	VAR	VIAPAVESI	F	۸۸	17	5430		0		SV -53	380	920	Superficio in m <sup>2</sup>	Normale	Inferiore	all ordinaria	Ordinario	Scarsa
		-00																						
		70																	0					
ARAZIONE	= comparables)	РЭ	Compravendita	Atto Notaio Sergio Rovera - rep. N. 95206/18387	43.000,00	2.12020	VARESE	VIA GIULIO TATTO	F	18	2	2745	Ð.	90	380,00	550,00	380,00	220,00	Superficioinm <sup>2</sup> 149,00	Normale	Superiore	all ordinaria	Ordinario	Soarsa
IMOBILI IN COMF	COMPARABILI (C <sub>1</sub> = comparables)	၁၁	Compravendita	Atto Notaio Miriam Mezzanzanica - rep. N. 88086/18253	40.000,00	2.12020	BUSTO ARSIZIO	VIA PALESTRO	6	BN	\$	3099	16	C2	380,00	550,00	380,00	550,00	Superficioinm <sup>2</sup> 176,00	Normale	Inferiore	all ordinaria	Interiore	Scarsa
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Cb	Compravendita	Atto Notaio Nicoletta Ferrario - rep. N. 177094/26052	55.000,00	1,12022	BUSTO ARSIZIO	VIA OSIMO	F	na	21	20552	34	C2	380,00	550,00	380,00	550,00	Superficioinm <sup>2</sup> 219,00	Normale	Inferiore	all ordinaria	Ordinario	Scarsa
	2	Ca	Compravendita	Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5988/5435	25.000,00	2.12022	VARESE	WIN BEHWARDO	*	۸۸	\$	10272	24	ō	380,00	550,00	380,00	550,00	Superficioinm <sup>2</sup> 102,00	Normale	Inferiore	all ordinaria	Ordinario	Normale
	ato immobiliare	ivo	Fonte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Partille	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenzaraqquaqliata	State Manutentive	Altozza		Livella della Tipalagia cartruttiva	Dataziano aroascaporta
	Segmento del mercato immobiliare	Produttivo	L	Es	Prezzo o va	Epoca dato (	ပိ	podicina	022   0		9	Catastall		Denominazior di ubicazion	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'opoca dell'aztima:	2.12022	Conrintenz	StateM	ā		Livella della Tip	Detaziono
	Se				0	nent	ninei	in ib	its(	3					ар і		itsO logit		0		itshe: noo i			io



	JSTIMA ct)				380,00	250,00	170,00	170,00	2.12022	465,00	200	210,00	720,00	227,27	
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			δ	VoHIminIfm <sup>2</sup>	Vorumax - Ifm <sup>2</sup>	C' (Hm <sup>1</sup> ) (doscodents o normole)	C*(Mm.") (donarmole o attima)	Epocartima:	Valuro contralo OMI - Hm <sup>2</sup> (zeno odorpeco subject)	85	Prozzamin. ammizzibilo-14m <sup>2</sup> (P. 1449 min-C?)	Proxxomax ammirribilo - Hm <sup>2</sup> (** 1495 max+C*)	p'c min = I	
SIBILITÀ	B	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	90	43.000,00	2:12020	465,00	1,00	465,00	1,00	149	288,59	288,59	43.000,00	SI
- TEST DI AMMISSIBILITÀ	80	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIWERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	C2	40.000,00	2.42020	465,00	1,00	465,00	1,00	176	227,27	72,722	40.000,00	SI
TABELLA "B"	đ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	75	55.000,00	112022	465,00	1,00	465,00	1,00	219	251,14	251,14	55.000,00	SI
	ů	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	δ	25.000,00						102	245,10			ESCLUSO DAL TEST DI
	INTERPRETATION OF A PROPERTY O	AMMISSIBILITY AMMISSIBILITY Sono esclusi dallest i comparables che banno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (I/mq) /zcns ed epocs comparable/	Coefficiente epoca K.; (nella zona del comparable)	Valore centrale OMI (Ifmq) (2003 comparable all'époce stima)	Coefficiente localizz. K.; (all'epoca della stima) ( ½' ww. 2000 stubject / ½' wy. 2000 comparable)	Consistenza ragguagliata STci (mq)	Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	rezzo unitario omogeneizzato p'o = pCl x ke x kl (الا	Prezzo complessivo omogeneizzato PospOCK ST ()	Dato ammissibile (SI o NO)
	ii duyan di	sa ouos)	ļ	44. 10			poca dato			s sileooJ eneg		Prezzo	rezzo un	Prezzo	



	IIWOBILE IN	(Subje	Dettaglio o	Superficie in	Normale	Inferiore all'ordinaria	Ordinario	Scarsa
00								
					1,00	2,00	1,00	00'0
Cd Dettaglio o nomenclatore	Superficie in	Normale	Superiore all'ordinaria	Ordinario	Scarsa			
- DATI			Quantità	176,00	1,00	00'0	00'0	00'0
TABELLA "C" - DATI	ARAZIONE	၁၁	Dettaglio o	Superficie in 176,00	Normale	Inferiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinario	Scarsa
TA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità	219,00	1,00	00'0	1,00	00'0
	IMMOBIL	qo		Superficie in 219,00	Normale	Inferiore all'ordinaria	Ordinario	Scarsa
			Quantità	102,00	1,00	00'0	1,00	1,00
		Ca	Dettaglio o Quantità	Superficie in 102,00	Normale	Inferiore all'ordinaria	Ordinario	Normale
		H 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Caratteristicne degli immobili	Consistenza ragguagliata	Stato Manutentivo	Altezza	Livello della Tipologia costruttiva	Dotazione area scoperta
		Z	ordine	2	52	S	64	SS

85,00

IN STIMA

1,00

0,00

	PLICITI	8	72,722	14.450,00	2.150,00	2.150,00	1.290,00
EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	3	227,27	14.450,00	2.000,00	2.000,00	1.200,00
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		8	227,27	14.450,00	2.750,00	2.750,00	1.650,00
17		Ca	227,27	14.450,00	1.250,00	1.250,00	750,00
	Coeff.	Kci	1,00	170,00	8,0,5	2,0%	3,0%
	Unità di	misura	€/m²	€	3	ŧ	Ą
	Simbologi Unità di Coeff.	83	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato Manutentivo	Altezza	Livello della Tipologia costruttiva	Dotazione area scoperta
	3	N.ordine	c1	23	ස	2	55



	STIMA											265,89	10%	22.600,65
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)											prezzo unitario medio f' sintesi (I <sup>Am²</sup> )	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
ATIVA			Correzione del prezzo	-14.545,45	00'0	-4.300,00	00'0	00'0	-18.845,45	43.000,00	24.154,55	284,17	6,88%	ato
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IPARAZIONE	PO	Quantità/ Punteggi	00'49-	00'0	-2,00	00'0	00'0						Accettato
E SINTE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	30	Correzione del prezzo	0 -20.681,82	00'0	00'0	0 5.000,00	00'0	-18.681,82	40.000,00	21.318,18	250,80	-5,68%	tato
TAZIONI	=		Quantitàł Punteggi	-91,00	00'0	00'0	1,00	00'0						Accettato
"-VALL			Correzione del prezzo	-30,454,55	00'0	00'0	00'0	00'0	-30.454,55	55.000,00	24.545,45	288,77	8,61%	ato
BELLA "E		CP	Quantità/ Punteggi	-134,00	00'0	00'0	00'0	00'0						Accettato
TAI	0		Correzione del prezzo	-3.863,64	00'0	00'0	00'0	-750,00	-4.613,64	-4.613,64	20.386,36	239,84	%08'6-	ato
		Ca	Quantità/ Punteggi	-17,00	00'0	00'0	00'0	-1,00						Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato Manutentivo	Altezza	Livello della Tipologia costruttiva	Dotazione area scoperta	βΔζ	P.	P° + Σ ΔΡ <sub>1</sub>	Pc corretto	America %	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa
			Ä	c1	25	8	64	c5	OZZ	Z 395 399 .	DEI COI	IS	A SINTE	L



Il valore di mercato del laboratorio al sub. 1 è pari ad € 22.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante il valore unitario peritato risulti essere inferiore al valore minimo OMI le caratteristiche del bene rendono attendibile il valore peritato pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (380 €/mq).

## Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 10834 Sub. 1

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>					
Fonte:		Compravendita			
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Federico Luigi Carelli - rep. N. 508/350			
Prezzo (€):		22.000,00			
Data dell'atto:		03/02/2022			
Comune:		VARESE			
Zona OMI:		C1			
Indirizzo	Toponimo	VIA GIUSEPPE VERDI			
	Numero civico	22			
	Sezione	VA			
	Foglio	11			
Dati catastali	Particella	4267			
	Subalterno	23			
	Categoria	C/6			
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	AUTORIMESSA, posta al piano interrato.			



Comparabile C <sub>b</sub>						
Fonte:		Compravendita				
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Ferdinando Cutino - rep. N. 83776/24735				
Prezzo (€):		17.000,00				
Data dell'atto:		08/03/2022				
Comune:		VARESE				
Zona OMI:		C1				
Indirizzo	Toponimo	VIALE VALGANNA				
	Numero civico	34				
	Sezione	VA				
	Foglio	6				
Dati catastali	Particella	34242				
]	Subalterno	12				
	Categoria	C/6				
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	BOX AUTORIMESSA al secondo piano sottostrada.				

Comparabile C <sub>c</sub>						
Fonte:		Compravendita				
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Nicoletta Borghi - rep. N. 7344/5415				
Prezzo (€):		15.000,00				
Data dell'atto:		18/03/2022				
Comune:		VARESE				
Zona OMI:		C1				
Toponimo Indirizzo		VIA FRANCESCO CRISPI				
	Numero civico	35				
	Sezione	MA				
	Foglio	6				
Dati catastali	Particella	1299				
	Subalterno	518				
	Categoria	C/6				
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	AUTORIMESSA al piano cantinato (primo sotto strada).				



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 794/708
Prezzo (€):		14.000,00
Data dell'atto:		24/05/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE DELL'IPPODROMO
	Numero civico	14
	Sezione	VA
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	808
	Subalterno	56
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteri	iori informazioni:	Vano ad uso AUTORIMESSA posto al primo interrato.

Comparabile C <sub>e</sub>						
Fonte:		Compravendita				
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Fulvio Masedu - rep. N. 1435/1096				
Prezzo (€):		11.000,00				
Data dell'atto:		31/05/2022				
Comune:		VARESE				
Zona OMI:		C1				
Indirizzo	Toponimo	VIA ISONZO				
	Numero civico	SNC				
	Sezione	VA				
	Foglio	6				
Dati catastali	Particella	18793				
	Subalterno	11				
	Categoria	C/6				
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	AUTORIMESSA al piano terra del corpo di fabbrica destinato ad autorimesse.				



Comparabile C <sub>f</sub>						
Fonte:		Compravendita				
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 4947/4486				
Prezzo (€):		14.000,00				
Data dell'atto:		31/05/2022				
Comune:		VARESE				
Zona OMI:		C1				
Toponimo Indirizzo		VIA ERNESTO CAIROLI				
	Numero civico	13				
	Sezione	VA				
	Foglio	11				
Dati catastali	Particella	8752				
	Subalterno	562				
	Categoria	C/6				
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	POSTO AUTO coperto.				

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

## Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Box"							
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio					
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>					
Decisione Boy/Dects outs	Interrato/In elevazione	0					
Posizione Box/Posto auto	In superficie	1					
	Scadente	0					
Stato manutentivo Box	Normale	1					
	Ottimo	2					
	Scarsa	0					
Utilizzabilità degli spazi	Normale	1					
	Ottima	2					



## Si precisa che:

La caratteristica Accessibilità/Spazi di Manovra si considera: scarsa se lo spazio antistante al box è inferiore a 6 metri di profondità; normale se lo spazio antistante al box è uguale o maggiore di 6 metri; ottima se oltre ad avere uno spazio antistante uguale o maggiore di 6 metri, è presente un'area laterale al box di almeno 6 metri di profondità su entrambi i lati.

L'utilizzabilità degli spazi sarà valutata in rapporto alla conformazione planimetrica ed alla superficie netta del box; nel dettaglio, considerata la superficie ideale di un posto auto pari a 12,5 mq e dimensioni 2,5mx5m, si considererà normale un'utilizzabilità che permette di posteggiare all'interno del box tutte le possibili auto in base alla superficie e alle dimensioni suddette. In caso contrario sarà considerata scarsa. Sarà invece ottima se: per i box auto singoli sarà possibile avere uno spazio residuo di almeno 6 mq netti oltre i 12,5 di posto auto; per i box auto doppi o tripli se permette il posteggio delle auto affiancate in larghezza.

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



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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 150,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

## 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che



differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia H13-Parcheggio 1 piano interrato (144 box singoli più 14 doppi) e sono pari a circa 300 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 150,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma\Delta$ Pi.

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



Pagemento del mercato immobiliare   Control del mercato immobiliare   Co						TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	- IMMOBILI	IN COMP	ARAZIONE						
	,	Segmento del merc	ato immobiliare				COMPA	RABILI (C.	= comparables)						
Forte   Forte   Companendia	8	Box	828	Ca		CP	3)		PO		Ce	Cf			
Prezione de la compansión de la compan			onte	Compraver	dita	Compravendita	Compravi	endita	Compravendita	0	mpravendita	Comprave	ndita	IMMOBILE IN	SIIMA
Expose a basic logues assume to the control of t		ij	stremi	Atto Notaio Fe Luigi Carelli - 508/35(	ederico rep. N.	Atto Notaio Ferdinani Cutino – rep. N. 83776/24735	N 19	Nicoletta rep. N. 5415	Atto Notaio Paol Romano - rep. N 794/708		o Notaio Fulvio sedu - rep. N. 1435/1096	Atto Notaio Fra Maio - rep. N. 4	Incesco Di :947/4486	sime -e)	9
Expose a date   Gene state   array   17,2022	o	Prezzoova	slore assunto (I)	22.000,0	8	17.000,00	15.000	00′(	14.000,00		11.000,00	14.000,	8		
Participate	tue	Epoca dato (	(Semestre/anno)	1.12022		1/2022	1/20%	22	1/2022		1.12022	1.1202.	2	2:12022	
Figure	mine	۵	эшпо	VARESI	ш	VARESE	VARE	35	VARESE		VARESE	VARES	<b>5</b>	VARESE	
Table	hi ib	in in in	Toponimo	VIA GIUSEPPE	VERDI	VIALE VALGANNA		SCO CRISPI			'IA ISONZO	VIAERNESTO	CAIROLI	VIA PAVE	<u>o</u>
Language	ite(	022   0	Numero civico	22		34	35	20.00			SNC	th		F	
Legion	]		Sezione	۸۷	20 2	۸۷	AM		۸۷		۸۷	۸۷		VARESE	
Figure   Part,   Pa		1	Foglio	F		9	9		9		9	F		11	
Legislation		(8(8)(8	Part.lle	4267	335	34242	1295	6	808		18793	8752		10834	
Explorational delia zona CIMI discussione della zona CIMI di controlla discussione della zo			Subalterno	23		12	518		99		F	295	50,000	-	
Autorial lepocade   Minimo lum <sup>2</sup>   Saluzio lum <sup>2</sup>   Massimo lum <sup>2</sup>   Li201, Do Comparable   Massimo lum <sup>2</sup>   Li201, Do Comparable   Minimo lum <sup>2</sup>   Min		Denominazion di ubicazion	ne della zona OMI ne degli immobili	5		5	5	556	5	5	5	5		5	
A participation of the comparishing a participation of the comparishing baseline base in vibration of the comparishing a participation of the consistence of the co	өр в		Minimo I/m²	900,008		800,000	),008	00	800,000		800,000	800,00	0		
A solution states and state at the state a	sigol		Massimo IIm²	1,200,0		1,200,00	1.200,	00,	1.200,00	- 3-9	1.200,00	1.200,0	8		
2.12022   Massimolilli <sup>2</sup>   1200,00   1200,0	lo qit	_		800,00		800,000	3,008	8	800,000		800,00	800,00	0	800,000	
Edition of state manuscative Board State manuscative Bo		2.12022	Massimo I/m²	1.200,0		1,200,00	1.200,	8	1.200,00		1.200,00	1.200,0	8	1,200,00	
State manaweturine Boar   Normale	įР		es ragguaglista	Superficie in m²	27,00		9 8		8		3	Superficie in m²	18,00		27,00
	etto		nutentivo Box	Normale	200	Normale	Normale		Normale	Norn	ale	Normale		Normale	2
© Utiliscopiitis degi spasi Ottima Normale Normale Normale Normale Soarsa Soarsa	660		Box/Posto auto	nterratorin		Interratorin	Interratorin		Interratorin	edns ul	erficie	nterratorin		In superficie	
	9		lità degli spazi	Ottima	8	Normale	Normale		Normale	Norn	ale	Scarsa		Ottima	



USTIMA ct)				800,00	1,200,00	150,00	150,00	2.12022	1,000,00		00'039	1,350,00	777,78	
ejqnS) (Sabje		a. 45	5	VoHI min 14m²	VoHImax-Ifm²	C' (Hm 1) (descedents e nermels)	C*(Nm ') (donarmolo o attima)	Epocastima:	Valuro contralo OMI - Hm² (seno colorpeco subject)	27	Proxxamin. ammizzibile-14m <sup>2</sup> (** 1455 min-C?)	Prozzamax ammizzibilo - lfm² {P 1095 max+C*)	p'c min = I	
Ö	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	5	14.000,00	142022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	18	82,777	87,777	14.000,00	SI
ů	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D	11.000,00	1+2022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	13	846,15	846,15	11.000,00	SI
РО	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D	14.000,00	1+2022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	17	823,53	823,53	14.000,00	SI
ပိ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D	15.000,00	1+2022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	18	833,33	833,33	15.000,00	SI
රි	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D	17.000,00	1+2022	1.000,00	1,00	1,000,00	1,00	15	1.133,33	1,133,33	17.000,00	SI
°C3	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	ō	22.000,00	1+2022	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	27	814,81	814,81	22.000,00	SI
IO TEST IN COMPARAZIONE AMMERSIA IN TEST IN	OBICINA CONTRACTORE CONTRACTOR I LEST DE AMMISSIBILITÀ.  AMMISSIBILITÀ.  O esclusi dal test i comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (I/mq) (2003 ed epons comparable)	Coefficiente epoca K., (nella zona del comparable) (**) www. epoca stima*** www. epoca comparable)	Valore centrale OMI (I <sup>I</sup> mq) (2cns comparable all'epoca stima)	Coefficiente localizz. K.i.(all'epoca della stima)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	<b>zzo unitario pc (I/mq)</b> (prezzo rilevato <i>ls</i> up. ragg.)	unitario omogeneizzato p'o = pC  «ke «kl (الا	izo complessivo omogeneizzato PicapiCia ST ())	Dato ammissibile (SI o NO)
	*O PO *O *O	C4 C	Ca         Cb         Co         Cd         Cp         Cf         Cp         Cf         Cf<	Ca         Cb         Co         Cd         Co         Cry           DIVERSA EPOCA SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT	Ca         Co         Cd         Ce         CF         IMMOBILE IN SUBJECT         IMMOBILE IN SUBJECT <th< td=""><td>Ca         Cb         Co         Cd         Ce         Cf         IMMOBILE IN [Subject Project A SUBJECT Project Project</td><td>Ca         Co         Co&lt;</td><td>Ca         Cd         Ce         Cf         Ce         Cf         IMMOBILE IN [Subject Subject Su</td><td>  Ca</td><td>Cate         Code         <th< td=""><td>  Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   SUBJECT   SUBJECT  </td><td>  Ca</td><td>  Cability</td><td>Ca         Cd         Cd         Cp         Cp&lt;</td></th<></td></th<>	Ca         Cb         Co         Cd         Ce         Cf         IMMOBILE IN [Subject Project A SUBJECT Project	Ca         Co         Co<	Ca         Cd         Ce         Cf         Ce         Cf         IMMOBILE IN [Subject Subject Su	Ca	Cate         Code         Code <th< td=""><td>  Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   SUBJECT   SUBJECT  </td><td>  Ca</td><td>  Cability</td><td>Ca         Cd         Cd         Cp         Cp&lt;</td></th<>	Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   Diversa EPOCA   SUBJECT   SUBJECT	Ca	Cability	Ca         Cd         Cd         Cp         Cp<



### Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

o.varese.uptvarese@agenziaentrate.it
늄
0332/1767981 -
fax. (
0332/1767911
Varese tel.
1 - 21100
=
/ia Frattin

IMMOBILE IN STIMA	Ce Cf (Subject)	Dettaglio o Quantità	m. nomenclatore o num. nomenclatore o num. nomenclatore o num.	Superficie in $13,00$ Superficie in $18,00$ Superficie in $13,00$ $18,00$ Superficie in $13,00$	0 Normale 1,00 Normale 1,00 Normale 1,00	0 In superficie 1,00 Interrato/In 0,00 In superficie 1,00	0 Normale 1,00 Scarsa 0,00 Ottima 2,00
	PO	Dettaglio o Quantità	nomenclatore o num.	Superficie in 17,00 m²	Normale 1,00	Interrato/In 0,00 elevazione	Normale 1,00
				18,00	1,00	00'0	1,00
IMMOBILI IN COMPARAZIONE	သ	Dettaglio o Quantità Dettaglio o Quantità	nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Interrato/In elevazione	Normale
BILI IN COMF	iel	Quantità		15,00	1,00	00'0	1,00
IMMOE	qo		nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Interrato/In elevazione	Normale
		Quantità	o num.	27,00	1,00	0,00	2,00
	Ca	Dettaglio o Quantità	nomenclatore o num.	Superficie in m²	Normale	Interrato/In elevazione	Ottima
		Caratteristicne degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Posizione Box/Posto auto	Utilizzabilità degli spazi
	z	ordine	2	5	23	ಣ	22

ខ	Posizione	Posizione Box/Posto auto	onto		elevazione	00'0	elevazione	00'0	elevazione	00'0	elevazione	00'0	In superficie	1,00	elevazione	00'0	In superficie	1,00
2	Utilizzab	Utilizzabilità degli spazi	'FI		Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	00'0	Ottima	2,00
											-							
						1	TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI	"- PR	EZZI IMPLIC	HIS								
5	CARATTERISTICHE	Simbologi Unità di Coeff.	Unità di	Coeff.						PREZZI IMPLICITI	(PLICTI							
N.ordine	Nome	œ	misura	Kci	Ca		Cb		၁၁		PO		Ce		Cf			
2	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	87,777		87,777		87,777		87,777		87,777		87,777			
8	Stato manutentivo Box	Kc2XSts	æ	150,00	4.050,00	0	4.050,00		4.050,00		4.050,00		4.050,00		4.050,00	0		
ន	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	£	2,0%	1.100,00	0	850,00	63	750,00		700,00		950,00		700,00			
2	Utilizzabilità degli spazi	Kc4XPci	ŧ	2,0%	1.100,00	0	850,00		750,00		700,00		550,00		700,00	922		



	MMOBILIN COMPARAZIONE										884,87	10%	23.891,49		854,20	23.063,40
	IMMOBILE IN (Subject										prezzo unitario medio f' sintesi (I/m²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)		prezzo unitario medio 2° sintesi (I/m²)	Valore 2^ sintesi (€)
	ju (15.		Correzione del prezzo	7.000,00	00'0	200,007	1,400,00	9.100,00	14.000,00	23.100,00	855,56	-3,31%		855,56	0,16%	
		Cf	Correzione Quantità/Puntegg Correzione del prezzo i del prezzo	900'6	00'0	1,00	2,00						Accettato			Accettato
			Correzione (	10.888,89	00'0	00'0	920'00	11.438,89	11.000,00	22.438,89	831,07	-6,08%	to	831,07	-2,71%	Q.
		Ce	Quantità/ Punteggi	14,00	00'0	00'0	1,00	100		20.00			Accettato			Accettato
AVIIVA			Correzione del prezzo	7.777,78	00'0	700,00	700,00	9.177,78	14.000,00	23.177,78	858,44	-2,99%	to	858,44	%05'0	to
SI VALUTA	MPARAZIONE	PO	Quantitàł Punteggi	10,00	00'0	1,00	1,00						Accettato			Accettato
SINTE	IOBILI IN COI		Correzione del prezzo	7.000,00	00'0	750,00	750,00	8.500,00	15.000,00	23.500,00	870,37	-1,64%	to	870,37	1,89%	to
TAZIONIE	IWI	3	Quantità/ Punteggi	9,00	00'0	1,00	1,00						Accettato			Accettato
·- VALU			Correzione del prezzo	9.333,33	00'0	850,00	850,00	11.033,33	17.000,00	28.033,33	1.038,27	17,34%	O.			
BELLA "E		Cb	Quantità/ Punteggi	12,00	00'0	1,00	1,00						Scartato			
TAE			Correzione del prezzo	00'0	00'0	1,100,00	00'0	1.100,00	22.000,00	23.100,00	855,56	-3,31%	to	855,56	0,16%	Q
		Ca	Quantitàł Punteggi	00'0	00'0	1,00	00'0		2000				Accettato			Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo Box	Posizione Box/Posto auto	Utilizzabilità degli spazi	ΣΔP	Po	P <sub>o</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>	P.c. cometto	$\Delta_{\text{modio}}\%$	Esito 1^ sintesi valutativa	P.c. corretto	$\Delta_{\text{modio}}\%$	Esito 2^ sintesi valutativa
			N	c <sub>1</sub>	c2	ස	64	OZZ	386 Z 386 Z	DEF	IS	31NIS ∧	ı	IS	3TNIS ^	z

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato del box-autorimessa al sub. 1 è pari ad € 23.000,00.

### Determinazione del valore della cantina - Mappale 10832 Sub. 1

Alla luce delle sue caratteristiche e della sua destinazione d'uso l'unità immobiliare in oggetto può essere considerata come pertinenza del boxautorimessa sopra stimato. Per questo motivo, per andarne a determinare il valore di mercato si è moltiplicata la sua superficie ragguagliata al 50% per il valore unitario del box-autorimessa al mappale 10834 sub. 1 (854,20 €/mq).

L'immobile oggetto di stima avrà quindi un valore pari a 427,10 €/mg.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 1 pari a 136 mq, fornisce un valore totale di € 58.085,00, in c.t. € 58.000,00.

6 C) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VARESE, VICOLO SAN MICHELE N. 12

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.



### Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70388/59964
Prezzo (€):		119.900,00
Data dell'atto:		12/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA CAIROLI
	Numero civico	5
	Sezione	VA
	Foglio	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70388/59964  119.900,00  12/07/2022  VARESE  C1  VIA CAIROLI  5
Dati catastali	Particella	
	Subalterno	80
	Categoria	A2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	cantina al piano terzo sotterraneo. La vendita comprende una autorimessa anch'essa al piano secondo sotterraneo, la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1969  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Donato Rubinetti - rep. N. 60872/25974
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		05/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA MAGENTA
	Numero civico	50
	Sezione	VA
ļ	Foglio	17
Dati catastali	Particella	30753
	Subalterno	58
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano terzo. La vendita comprende una cantina e una autorimessa entrambe al piano secondo sotterraneo, le cui superfici sono state ragguagliate, rispettivamente, al 25% e al 60% e sommate a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle tre destinazioni (cantina, box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: ante 1967  Non sono state apportate modifche che richiedano provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere oggetto dei seguenti titoli abilitativi del comune di Varese: - autorizzazione n. 2756/94; - comunicazione n. 86/2003; - comunicazione n. 252/2003.



Comparabile C <sub>c</sub>		VA  17  5248  NO  8  A/2  APPARTAMENTO al piano terzo, composto da ingresso, angolo cottura, atrio guardaroba, disimpegno, tre camere e bagno. La vendita comprende una cantina al piano terra, la cui superficie è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (cantina e abitazione).  Anno di costruzione: 1939  Non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria in data 16/05/2022 per modifiche interne eseguite in assenza di autorizzazione.
Fonte:		
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5341/4838
Prezzo (€):		129.000,00
Data dell'atto:		14/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA MAGENTA
	Numero civico	42
	Sezione	VA
	Foglio	17
Dati catastali	Particella	5248
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	atrio guardaroba, disimpegno, tre camere e bagno. La vendita comprende una cantina al piano terra, la cui superficie è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (cantina e abitazione).  Anno di costruzione: 1939  Non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria in data 16/05/2022 per modifiche interne eseguite in assenza di autorizzazione



Indirizzo  Num  Sezi  Fogl  Dati catastali  Suba	io icella alterno	Compravendita  Atto Notaio Cesare Bortoluzzi - rep. N. 2049/1365  125.000,00  28/07/2022  VARESE  C1  VIA ISONZO  102  VA  6  18790
Prezzo (€):  Data dell'atto:  Comune:  Zona OMI:  Indirizzo  Num  Sezi  Fogl  Dati catastali  Suba	nero civico one io icella alterno	125.000,00 28/07/2022 VARESE C1 VIA ISONZO 102 VA 6
Data dell'atto:  Comune:  Zona OMI:  Indirizzo  Num  Sezie  Fogl  Dati catastali  Part  Suba	nero civico one io icella alterno	28/07/2022  VARESE  C1  VIA ISONZO  102  VA  6  18790
Comune:  Zona OMI:  Indirizzo  Num  Sezie  Fogl  Dati catastali  Suba	nero civico one io icella alterno	VARESE C1 VIA ISONZO  102 VA 6 18790
Zona OMI:  Indirizzo  Num  Sezie  Fogl  Dati catastali  Suba	nero civico one io icella alterno	C1 VIA ISONZO  102 VA 6 18790
Indirizzo  Num Sezi Fogl Dati catastali Suba	nero civico one io icella alterno	VIA ISONZO  102  VA  6  18790
Indirizzo  Num  Sezi  Fogl  Dati catastali  Suba	nero civico one io icella alterno	102 VA 6 18790
Sezi Fogl Dati catastali Part Suba	one io icella alterno	VA 6 18790
Fogl Dati catastali Part Suba	io icella alterno	6 18790
Dati catastali Part	icella alterno	18790
Suba	alterno	
l		11
Cate		11
	egoria	A/2
Descrizione ed ulteriori in	formazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione sito al piano terzo, composto da tre locali oltre servizi ed accessori, con annesso vano di cantina sito al piano interrato. La vendita comprende una autorimessa al piano secondo terra, la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione). Anno di costruzione: 1972  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Si evidenzia come nonostante il "Subject" sia in categoria A/3 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto indipendentemente dalla categoria catastale, sono stati presi a riferimento comparabili aventi caratteristiche da civile abitazione poiché il subject ha caratteristiche di civile abitazione.

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

### Tabella delle caratteristiche

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





Caratterist	tiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1
	Ottimo	2
	Scadente	0
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1
	Di pregio	2
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2
	Uno	0
Numero WC	Due	1
	>Due	2

### Tabella degli immobili di 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

Il campione selezionato risulta completamente omogeneo sia per epoca di riferimento dei prezzi di scambio che per localizzazione degli immobili. Pertanto non è necessario eseguire il test di ammissibilità.

### 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 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato



delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 1.000 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 500,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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.



19		IMMOBILE IN	STIMA	(S= subject)		2:12022	VARESE	VICOLO SAN MICHELE	12	AV	4	3946	F	5			1.000,00	1.250,00	Superficie in m² 147,00	Normale	Scadente	- Due	
	vles)		dita	esare pp. N. 5				ō.											10,00				
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	$COMPARABILI (C_i = comparables)$	РЭ	ita Compravendita	esco Di Atto Notaio Cesare 11/4838 Bortoluzzi - rep. N. 2049/1365		2.12022	VARESE	TA VIA ISONZO	102	AV	9	18790	F	5	1.000,00	1.250,00	1.000,00	1.250,00	109,00 Superficie in m²	Normale	Normale	Due	
" - IMMOBILI IN	COMPARAL	3)	Compravendita	o Atto Notaio Francesco Di I Maio - rep. N. 5341/4838	129.000,00	2.12022	VARESE	VIA MAGENTA	42	ΑV	4	5248	00	5	1,000,00	1,250,00	1.000,00	1.250,00	92,00 Superficie in m² 1	Normale	Normale	On	
TABELLA "A		Cb	Compravendita	Atto Notaio Donato Rubinetti - rep. N. 60872/25974	120.000,00	2:12022	VARESE	VIA MAGENTA	8	۸۷	4	30753	88	5	1.000,000	1.250,00	1,000,00	1.250,00	Superficie in m²	Normale	Normale	OHO	
		Ca	Compravendita	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70388159964	119.300,00	2:12022	VARESE	VIACAIROLI	S	۸۷	F	413	08	5	1,000,00	1.250,00	1,000,00	1.250,00	Superficie in m² 103,00	Normale	Normale	Uno	
	ato immobiliare	sidenziali	Fonte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Qualità distributiva	Numero WC	
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali		Ш	Prezzoova	Epoca dato (	ŭ		022110		17	Catastall		Denominazio. di ubicazior	Valori all'epoca del		Valori all'epoca della stima:	2:12022	Consisten	ë,			
	S				8.	otne	minə	hi ib	itaC	ı					өр і	NO !	lo qit		6	ib c	airet. otteg rontr	во	**



			1.	_			$\overline{}$	$\overline{}$
	NSTIMA	gg.	Quantità	147,00	1,00	00'0	1,00	00'00
	IMMOBILE IN STIMA	(Subject)	Dettaglio Quantità	Superficie in 147,00	Normale	Scadente	eno	Scadente
		_	Quantità	110,00 1	0,1	1,00	1,00	0,1
		PO	Dettaglio Quantità	Superficie in	Normale	Normale	en()	Normale
- DATI		2000	Quantità	109,00	1,00	1,00	00′0	1,00
TABELLA "C" - DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	ാ		Superficie in 109,00	Normale	Normale	oun	Normale
TA	SILINCOM		Quantità	92,00	1,00	1,00	00′0	1,00
	IMMOI	පී	Dettaglio Quantità	Superficie in 92,00	Normale	Normale	Uno	Normale
			Quantità	103,00	1,00	1,00	00'0	1,00
		Ca	Dettaglio o Quantità	Superficie in 103,00	Normale	Normale	Uno	Normale
		and the state of t		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Qualità distributiva	Numero WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu
		z	ordine	5	20	a	4	r8

						TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI	REZZI IMPLICITI		
18	CARATTERISTICHE	Simbologi	Costs	Coeff			PREZZII	PREZZIMPLICITI	
N.ordine	Nome	п	misura	D.	Ü	85	8	DG Cd	
	Consistenza regguaglets	Kct s p'omin	em,	1,00	1.136,36	1,136,36	1.136,36	1.136,36	
	State manufestive defection (Sup. Comparable)	Kc2XStc	•	900,000	61,500,00	46.000,00	54.500,00	96.000.00	
	Qualità distributiva	ксзхРа		5,6%	6.714.40	6.720,00	7.224,00	7.000,00	
	Numero WC	Kc4XPd	•	4.0%	5.515,40	5,520,00	5.934,00	5.750,00	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'us	кедхра		3,6%	4.316.40	4,320,00	4.544,00	4.500,00	



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

		-	TAI	BELLA "E	VALL	TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	SINTES	SI VALUTA	AVITA			CONTRACTOR OF THE PARTY NAMED IN	Total Section
	Caradarishoa					IMI	IOBILLIN CO	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				MANOBILE IN STIMA (Subject)	IN STIMA ect
		5		8		8		8					
Z	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Guanthár Punteggi	Соттердое де	Quantità: Punteggi	Comezione	Quantitiv Punteggi	Correzione del prezzo	=			
D	Consistence reguegitate	44.00	50,000,00	\$5.00	80,500,00	38,00	43,101,52	37,00	42.045,45				
ઝ	Stato manuferitivo dell'edificio (Sup. Comparable)	00'0	20'0	00'0	00'0	00'0	00'0	8,00	00'0				
a	Qualità distributiva	-1,00	-8.714,40	1,00	-8.720,00	-1.00	-7.224,00	-1,00	-7 000,00				
75	Numero WC	1,00	5,515,48	1.00	8.526.00	1,00	5.934,00	00'0	00'0				
8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	-1,00	4316.40	-1,00	4.320,00	-1.00	4.844,00	-1,00	4 500,00				
	Z aP		44.484,60		56,980,00		37,247,82		30.545,45			ī	
1238 1389 1389	P		119.900,00		120.000,00	-1.0	129.000,00		125,000,00				
	Pc+2.4P		164.384,50		176.989,00	3.31	166,247,82	\$\$0 100.8	155.545.45				
15	Postmen		1118,26		1,203,95		1.130.94		1.058,13			prezzo untario nedio 1º aintes (Grir)	1.127.82
e sinte	Δ <sub>rondex</sub> %		-6,85%		6,75%		0.28%	700000	-6,18%			% di accellemento accellato	10%
i	Esito 1º sintesi valutativa	Accettato	ato	Accettato	op.	Accettato	ote	Accellabs	a			Valoro 1^ sintes) (C)	165,789,54



Il valore di mercato dell'abitazione in oggetto è pari ad € 165.000,00.

### 7 D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA SAN MICHELE DEL CARSO N. 26

### Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO NOTAIO OLIVIA BARRESI, REPERTORIO 19430/11636 DEL 25/10/2022
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		25/10/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	VIA CORSICA
	Numero civico	32
	Sezione	VA
	Foglio	18
Dati catastali	Particella	10227
	Subalterno	503
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	abitazione al piano terra con area esterna esclusiva pertinenziale composa da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, un balcone, due bagni e due camere, Anno di costruzione: 1975  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, ne posti in essere interventi edilizi abusivi ad eccezione dei seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di Varese: - Concessione edilizia in sanatoria del 15 luglio 1998; - Denuncia inizio attività per esecuzione di recinzione del 5 novembre 1998; - Comunicazione per opere interne del 9 marzo 2001; - Denuncia di Inizio attività per opere di manutenzione straordinaria del 20 marzo 2003; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria del 28 ottobre 2021.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO NOTAIO MASSIMILIANO BELMONTE, REPERTORIO 5363/4358 DEL 20/07/2022
Prezzo (€):		81.000,00
Data dell'atto:		20/07/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	VIA MALTA
	Numero civico	29
	Sezione	VA
	Foglio	18
Dati catastali	Particella	17448
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	Abitazione posta al piano quarto composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere, una cantina ed un boxautorimessa pertinenziali.  La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  La superficie della cantina è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (cantina e abitazione).  Anno di costruzione: 1976  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, ne posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, REPERTORIO 70034/59643 DEL 09/06/2022
Prezzo (€):		73.000,00
Data dell'atto:		09/06/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	VIA SEBENICO
	Numero civico	1
	Sezione	VA
	Foglio	18
Dati catastali	Particella	9790
	Subalterno	4
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	Abitazione posta al piano terra costituita da ingresso, disimpegno, tre camere, una cucina, un balcone ed un box-autorimessa pertinenziale.  La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1966  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, ne posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, REPERTORIO 68820/58538 DEL 18/02/2022
Prezzo (€):		50.000,00
Data dell'atto:		18/02/2022
Comune:		VARESE
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	VIA LAZIO
	Numero civico	28
	Sezione	VA
	Foglio	18
Dati catastali	Particella	13754
	Subalterno	7
	Categoria	A2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Abitazione posta al piano secondo composta da ingresso/disimpegno, due camere, un bagno, una cucina ed un balcone.  Anno di costruzione: 1958  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, ne posti in essere interventi edilizi abusivi.

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

### Tabella delle caratteristiche

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



Caratte	eristiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Economica	0
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1
	Signorile	2
	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
Livello di piano dell'uiu	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1
	Ottimo	2
	Assente	0
Ascensore	Presente	1
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 450,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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



corretti residui.

scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi



)NE	= comparables)	PO	Compravendita	ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, REPERTORIO 68820/58538 DEL 18/02/2022	50.000,00	112022	VARESE	VIALAZIO	28	۸۸	\$	13754	7	80	970,00	1.350,00	970,00	1.350,00	Superficioinm <sup>2</sup> 61,00	Normale	Secondo senza 2,00 ascensore	Normale	Civile	Assente
IN COMPARAZIC	COMPARABILI (C <sub>I</sub> = comparables)	o <sub>O</sub>	Compravendita	ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, 10 REPERTORIO 70034/59643 DEL 09/06/2022	73.000,00	112022	VARESE	VIA SEBENICO		۸۸	\$	9790	4	8	970,00	1,350,00	970,00	1.350,00	Superficioinm <sup>2</sup> 94,00	Normale	Terra T	Normale	Civile	Assente
TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Cb	Compravendita	ATTO NOTAIO MASSIMILIANO C. BELMONTE, REPERTORIO 53634358 DEL 20072022	81.000,00	2.12022	VARESE	VIA MALTA	29	۸۸	\$	17448	-	80	970,00	1.350,00	970,00	1.350,00	Superficioinm <sup>2</sup> 103,00 S	Normale	Terra T	Normale	Civile	Presente
TABELLA	40	Ca	Compravendita	ATTO NOTAIO OLIVIA BARRESI, REPERTORIO 19430/11638 DEL 25/10/2022	100.000,00	2.12022	VARESE	VIA CORSICA	32	۸۸	82	10227	503	80	970,00	1,350,00	970,00	1,350,00	Superficienm <sup>2</sup> 144,00	Normale	Terra T	Normale	Civile	Assente
	ato immobiliare	idenziali	Fonte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico l'interno	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo Itm²	Canzirtenzaraqquaqliata	State manutentive dell'uiu	Livella di piana dell'uiu	Qualità dirtributiva	Tipologia architettonica dell'edificio	Arcounte
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali	u.	Es	Prezzo o va	Epoca dato (:	రి	d in the second	022   0	20	17 17 17	Catastall		Denominazion di ubicazion	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'opoca dell'aztima:	2.12022	Consistenz	Statement	Livelladi	Qualità	Tipologia archite	Ave
Ш	Se			o	шәи	inet	n ib	itsO							әр ғ	MO sigo	oqit		ib	etto	iche ogg omonin	erist co	tten	BO



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

			E.								8		1000	6.00						
				03/899							803		968							
31 a S2)	ubject)		2000	21-21-20-0							8		00000	100.0000						
NE (subject da S	IMMOBILI IN STIMA (S <sub>1</sub> = subject)		885.75	30,3250									35/326	000000						
TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)	IMMO		35.00	38636555							8		50500	2022.00						
IMMOBILI		\$2	2.12022	VARESE	NMICHELE DEL VIA SANMICHELE DEL CARSO CARSO	27	٧A	18	14243	3	D8		970,00	1.350,00	Superficioinm <sup>2</sup> 47,00	Normale	Primo 1,00	Normale	Economica	Assente
LA "A.2					VIAS										Super	Š	ā	ž	Eco	As
旦				ш	ELE DEL )				355				100000		00'29		1,00			
TABEL		ιs	2.42022	VARESE	VIA SAN MICHELE DEL CARSO	26	۸۸	81	14243	2	80		00'026	1,350,00		Normale	Primo 1,00	Normale	Economica	Assente
TABEL	sato immobiliare			S 88	Toponimo VIA SAN MICHELE DEL CARSO	Numero civico / interno	Sezione	Foglio 18	Part.lle 14243	Subalterno 2	della zona OMI degli immobili	terna netta in m²	Minimo I/m²	Massimo I/m² 1.350,00	Superficioinm <sup>2</sup> 67,00		Primo			
TABEL	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali S1	Epoca dato (Semestrefanno) 272022	Comune VARESE	VIASA	Numero civico / interno			Partille		della zona OMI degli immobili	8 등 Superficie interna netta in m²	Minimo I/m²		00'29	State manutantive dell'uiu Normale	(0) (0)	Qualità direributiva Normale	Tipalaqia architettanica dell'edificia Economica	Aconoro



		TABELLA "B"	- TEST DI AMMISSIBILITA'	SIBILITA'	-			
INTERNATIONAL PROPERTY AND ADMINISTRATION OF A DESCRIPTION OF A DESCRIPTIO	ű	රි	ő	8			IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	STIMA s)
IIVINIOBILI IIV CUMP ARAZIONE AMINESSI AL 1531 DITA AMMISSIBILITÀ (sono esclusi del test i comparables che banno stesse	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				8
odar dances i comparables one namo scesse localizzazione ed epoca del subject)	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	80	80	80	80			80	
Prezzo rilevato (I)	100,000,00	81.000,00	73.000,00	50.000,00	883	200	VoHImin Ifm <sup>2</sup>	970,00
Semestre OMI di riferimento	## T. P.	2,500.0	1+2022	172022			Vorimax - Ifm <sup>2</sup>	1.350,00
Valore centrale OIMI (I/mq) /zona ed epoca comparable/	* 5	1000	1.160,00	1.160,00	100	333	C' (thm ") (descedente e narmole)	450,00
Coefficiente epoca K.; (nella zona del omparable) ( )' , un epoca stimati un epoca comparable)			1,00	1,00			C* (thm ") (donarmole o attima)	450,00
Valore centrale OMI (i/mq) (2008 comparable all'epoce stima)	40000	000000	1.160,00	1.160,00		in it	Epocastima:	2.12022
Coefficiente localizz. K <sub>II</sub> (all'epoca della stima) ( *' .uw. zona subject / *' .uw. zona comparatele)	55	45	1,00	1,00	363	354	Valero contralo OMI - Hm² (secondopero	1.160,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	144,00	103,00	94,00	61,00	100	96.60		
Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	694,44	786,41	776,60	819,67			Proxxamin. ammirribile (IIm <sup>2</sup> ) (** 1495 min - C*)	520,00
rezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi «ke «kl (الط	1000	4794	776,60	79'618	0.00	5.55	Proxxomax ammirribile (IIm <sup>2</sup> ) (*) 1995 max+C*)	1.800,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci # ST (()		\$5.000pg	73.000,00	50.000,00	5005	200	p'c min = I	694,44
Dato ammissibile (SI o NO)	TEST DI	TEST DI	SI	SI	1537.53	103,144		



			TAB	ELLA "C.1	"-DAT	TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES	<b>SABLE</b>	8		
				IMMOE	SILI IN COMF	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			8	
z	-	S		g		3		20		
ordine	Caratteristicne degli immobili	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
2	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	144,00	Superficie in m²	103,00	Superficie in m²	94,00	Superficie in m²	61,00	
62	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
ಬ	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	
2	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
cS	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	
90	Ascensore	Assente	00'0	Presente	1,00	Assente	00'0	Assente	0,00	

	9780 00 F 750 00 F	709							
	2002303.00303.00	8							
	3 1000000000000000000000000000000000000	10 20							î
a S2)	990,000								
TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)	80'5 (818) 10'8 (119)								
-DATI - SI	10.00000000	69							
A "C.2"	USTIMA		Quantità o num.	47,00	1,00	00'9	1,00	00'0	00'0
TABELL	IMMOBILE IN STIMA	82	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	Normale	Economica	Assente
	ISTIMA		Quantità o num.	00'29	1,00	00'9	1,00	00'0	00'0
	IMMOBILE IN STIMA	S1	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Primo	Normale	Economica	Assente
		Caratteristiche degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio	Ascensore
38		N. ordine	 	2	62	ខ	2	R	8



		МРЫСТІ	PO	694,44	25.650,00	1.450,00	2.100,00	3.500,00	3.350,00
	EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	ဘ	694,44	25.650,00	2.117,00	3.066,00	5.110,00	4.891,00
	TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		g	694,44	25.650,00	2.349,00	3.402,00	5.670,00	5.427,00
	T		Ca	694,44	25.650,00	2.900,00	4.200,00	7.000,00	6.700,00
1		Coeff.	Kci	1,00	450,00	2,9%	4,2%	%0'2	%2'9
		Unità di	misura	€/m²	th.	<del>th</del>	€ E	Ę	ŧ
		Simbologi Unità di Coeff.	8	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci	Kc6XPci
		CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio	Ascensore
		3	N.ordine	20	20	8	2	જ	8



	N N	A	ect)										775,31	10%	51.945,77
	IMMOBILE IN	STIMA	igns)	S1									prezzo unitario medio 1º sintesi (I <sup>fm²</sup> )	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
							3	500		90.0			100.00	1000	Section 2019
				500	8			800			90.0	800		Name of the last o	Section 2
ATIVA			Correzione del prezzo	4.166,67	00'0	1.450,00	00'0	-3.500,00	00'0	2.116,67	50.000,00	52.116,67	98'111	0,33%	Accettato
TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	РЭ	Quantità/ Punteggi	00'9	00'0	1,00	00'0	-1,00	00'0						A
E SINT	MOBILI IN CO		Correzione del prezzo	-18.750,00	00'0	6.351,00	00'0	-5.110,00	00'0	-17.509,00	73.000,00	55.491,00	828,22	6,82%	Accettato
UTAZIONI	IM	၁	Quantità/ Punteggi	-27,00	00'0	3,00	00'0	-1,00	00'0						
.1" - VAL			Correzione del prezzo	0 -25.000,00	00'0 0	0 7.047,00	00'0 0	0 -5.670,00	0 -5.427,00	-29.050,00	81.000,00	51.950,00	775,37	0,01%	Accettato
BELLA "E		8	Quantità/ Punteggi	00'98-	00'0	3,00	00'0	-1,00	-1,00	ž.					
TAE			Correzione del prezzo	-53.472,22	00'0	8.700,00	00'0	-7.000,00	00'0	-51.772,22	100.000,00	48.227,78	719,82	-7,16%	Accettato
		Ca	Quantità! Punteggi	00'22-	00'0	3,00	00'0	-1,00	00'0				50		
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Livello di piano dell'uiu	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio	Ascensore	Σ ΔP <sub>1</sub>	P.	P' <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>	P <sub>C</sub> corresto	$\Delta_{\rm modio}$ %	Esito 1^ sintesi valutativa
			z.	5	22	ខ	42	ß	8	OZZ BNOI	399 399		IS	31NIS ∨	ı



			TAB	ELLA "E.	2" - VAL	UTAZIONI	E SINT	TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	TATIVA			
	Constitution					IMI	10BILI IN CC	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBIL E IN	Z
	Calattelistica	Ca		CP		3		PO			STIMA	A
-	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità? Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità? Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		(Subje	(t)
-	Consistenza ragguagliata	00'26-	-67.361,11	-56,00	-38.888,89	-47,00	-32.638,89	-14,00	-9.722,22		<b>S</b> 2	
	Stato manutentivo dell'uiu	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0			
	Livello di piano dell'uiu	3,00	8.700,00	3,00	7.047,00	3,00	6.351,00	1,00	1.450,00			
$\vdash$	Qualità distributiva	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0			
	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-7.000,00	-1,00	-5.670,00	-1,00	-5.110,00	1,00	-3.500,00			
	Ascensore	00'0	00'0	-1,00	-5.427,00	00'0	00'0	00'0	00'0			
ozz	ΣΔP <sub>1</sub>		-65.661,11	92	-42.938,89	4.5	-31.397,89		-11.772,22	3000		
in a	О		100.000,00		81.000,00		73.000,00		50.000,00			
Daniel I	P' <sub>0</sub> +Σ ΔP <sub>1</sub>		34.338,89		38.061,11		41.602,11		38.227,78			
$\vdash$			000		0				0		prezzo unitario	C. C.
	P.C. contetto		130,61		18,808 18,009		685,15		813,30		medio f" sintesi (l/m²)	808,73
	%V		%17.6		0.01%		931%		0.45%	2000	% di	10%
_	0.000										accettato	
5	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	38.057,31
1												

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 2 è pari ad € 51.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 3 è pari ad € 38.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni rendono attendibili i valori peritati pur se al di sotto del valore minimo dell'OMI (970 €/mq).

8 E) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN COMABBIO, VIA BRUSISCH N. 1608 ED APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN COMABBIO E CADREZZATE CON OSMATE

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.

Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 245 Sub. 1 e 3



### Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		VA002020004569
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		20/05/2020
Comune:		СОМАВВІО
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via ai Prati
	Numero civico	snc
	Sezione	-
	Foglio	6
Dati catastali	Particella	2957
	Subalterno	11
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteri	iori informazioni:	Abitazione posta al piano primo costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere ed un ampio balcone. Sono inoltre presenti una cantina ed un box auto pertinenziale.  La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  La superficie della cantina è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (cantina e abitazione).  Anno di costruzione: 2007



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		VA002021009394
Prezzo (€):		190.000,00
Data dell'atto:		09/06/2021
Comune:		COMABBIO
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Metà Campagna
	Numero civico	snc
	Sezione	-
	Foglio	7
Dati catastali	Particella	2851
	Subalterno	55
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Abitazione ai piani interrato, terra e primo. Presenta un box autorimessa, un ripostiglio, una centrale termica ed un w.c. al piano interrato; un w.c., un soggiorno con angolo cottura ed un area esterna pertinenziale al piano terra; due camere, un bagno ed un disimpegno al piano primo.  La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 2005



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): TRSMRC63E07F205C Repertorio: 23131 / 17191
Prezzo (€):		250.000,00
Data dell'atto:		12/05/2020
Comune:		Comabbio
Zona OMI:		D1 (R1)
Indirizzo	Toponimo	Via per Travedona
	Numero civico	snc
	Sezione	-
	Foglio	1
Dati catastali	Particella	1901
	Subalterno	-
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Casa unifamiliare, con vista sul lago di Monate, ristrutturata ad uso abitazione composta da scala di accesso, terrazzo, cucina, soggiorno, wc, due camere al piano rilzato e da disimpegno, due ripostigli, bagno, e bagno turco al piano seminterrato.  Anno di costruzione: 1964 Anno di ristrutturazione: 2020 come si evince da APE del 30/11/2020  Esatta rappresentazione grafica del 26/06/2019.  Nonostante l'immobile ricada in Zona OMI R1, non essendo disponibili rilevazioni riferite alla tipologia residenziale si utilizzano i valori della confinante Zona OMI D1.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		VA002021004774
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		29/03/2021
Comune:		COMABBIO
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Metà Campagna
	Numero civico	snc
	Sezione	-
	Foglio	7
Dati catastali	Particella	2851
	Subalterno	53
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Abitazione avente ingresso e disimpegno al piano terra; soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, disimpegno e due camere al piano primo. E' inoltre presente un box autorimessa pertinenziale.  La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 2005

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

### Tabella delle caratteristiche

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



Caratteristich	Caratteristiche "Immobili Residenziali"								
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio							
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>							
	Degradata	0							
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1							
	Ricercata	2							
	Economica	0							
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1							
	Signorile	2							
	Scadente	0							
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1							
	Di pregio	2							
	Scadente	0							
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1							
	Ottimo	2							
	Uno	0							
Numero WC	Due	1							
	>Due	2							

### Si precisa che la caratteristica:

- "tipologia architettonica" è stata considerata "signorile" nelle unità immobiliari avanti caratteristiche simili a quelle di "villino" con giardino/parco pertinenziale, "normale" in tutti gli altri casi;
- "localizzazione di dettaglio" è stata considerata "ricercata" per gli immobili che affacciano sul Lago di Monate, "normale" in tutti gli altri casi;
- "qualità dell'affacio prevalente dell'u.i.u" è stata considerata "ricercata" per gli immobili che affacciano sul Lago di Monate, "normale" in tutti gli altri casi.

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, a seguito di un accurata analisi di mercato si è notato che il prezzo unitario di immobili similari a quello di stima risulta essere compreso tra  $\in$  1.500,00 e  $\in$  2.650,00 (nel caso di unità immobiliari in stato ottimo/ristrutturate) per questo motivo il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') è stato posto pari a 500,00  $\in$ /mq mentre il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C") sarà pari a 1.600,00  $\in$ /mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 1.000 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 500,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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



del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto =  $PCi + \Sigma \Delta Pi$ .

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





				2583									e:	ă						
											151		33							
				28									33	38.0						
				00000							25		Gios.	3500						
a S2)	bject)			0.0000000000000000000000000000000000000							5		2000000	2000000	approximation of the second					
TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)	IMMOBILI IN STIMA (S <sub>I</sub> = subject)			0.0000							12		80.00	100 Carlo	San and All San And And And And And And And And And An					
PARAZION	IMMO			3885							-		300	1874						
IN COM																				
MMOBIL		<b>S2</b>	2.12022	COMABBIO	VIA BRUSISCH	SNC	1	8	245	е е	듄		850,00	1.050,00	151,00		10. 1		100	
4 "A.2" - I			2.1	MOO	VIA BF	σ			2				82	1.00	Superficie in m²	Normale	Signorile	Ricercata	Due	Di pregio
TABELLA		-	2.12022	01891	JSISCH	SNC	80.	9	245	_	_	66 22	00'	1.050,00	161,00				- 50	
		S1	2.12	COMABBIO	VIA BRUSISCH	ίō.			20	·	E .		850,00	1.05	Superficie in m²	Normale	Signorile	Ricercata	Due	Dipregio
	ato immobiliare	idenziali	Epoca dato (Semestre/anno)	Сотипе	Toponimo	Numero civico l'interno	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Superficie interna netta in m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Tipologia architettonica dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Numero WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu
	Segmento del merca	Segmento del mercato immobiliare Immobili Residenziali		ٽ ا	-	022  00		7			100-000		Valori all'epocadella stima:	2.12022	Consistent	Stato manu	Tipologia archit	Localizzazione di	Nun	Qualità dell'affac
	10.5% 		14 ×		otu	erime	i di rif	tsQ			ilge		O its ( joloqi imi		otr	e do nontr	itain 100 i			60



	IMMOBILI IN STIMA	(Subjects)			Œ	.Hm² 850,00	.um² 1.050,00	500,00	1,600,00	tima: 2'12022	, 2 950,00		л. 18т <sup>2</sup> ) 350,00	2.650,00	n = 1 1.463,41	
	MMOBI	ns)		,,,,,,,,,,		VoHI min Ifm <sup>2</sup>	Vorimax- Ifm <sup>2</sup>	C' (thm f ) (descedants e nermods)	C* (thm f) (donarmole o attima)	Epocartima:	Valure contrale OMI - Ifm? (supervivore)		Proxxomin. ammirribile (Hm²) (P 1447 mie - C?)	Proxxamax ammirribile (Hm²) (P 1447 max+C?)	p'c min = I	
						88		355	- 1	3063	355	855		ý	3670	93.5523
						85		500		507	300	3050		10.0		43 4 ( 5)
CIDII ITAI	SIDILITA	Cd	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	10	120.000,00	1/2021	950,00	1,00	950,00	1,00	82,00	1.463,41	1.463,41	120.000,00	IS
TECT DI ARABIC	IABELLA B - IESI DI AMMISSIBILITA	ငိ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D1(R1)	250.000,00	172020	950,00	1,00	950,00	1,00	95,00	2.631,58	2.631,58	250.000,00	IS
TABELLA "D"	IADELLA D	පි	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Ю	190.000,00	1.42021	950,00	1,00	950,00	1,00	126,00	1.507,94	1.507,94	190.000,00	IS
		Ca	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	5	120.000,00	172020	950,00	1,00	950,00	1,00	81,00	1.481,48	1.481,48	120.000,00	IS
		MINOBILIN COMPABAZIONE AMMESSI AL TEST DI	microbial to COMP ACADOME AWARDS ON 1501 DO	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato ())	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (ifmq) (2003 ed épons comparable)	Coefficiente epoca K., (nella zona del comparable) ( V. vw. epoca sciima V. vw. epoca comparable)	Valore centrale OMI (I/mq) /zona comparable all'epoca stima)	Coefficiente localizz, $K_n$ (all'epoca della stima) ( $P'$ $_{\rm tot}$ a zona scomparable)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	rezzo unitario omogeneizzato p'o=pCixkexkl (μπ	Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = p'C x ST())	Dato ammissibile (SI o NO)
		aoMM		3				ocs dato	<del>d</del>		z silsood e gene		Prez	rezzo u	Prezzo	



### Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

		-					12	î,	-
			Quantità o num.	82,00	1,00	2,00	1,00	00'0	1,00
S		8	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Signorile	Normale	oun	Normale
RABLE			Quantità o num.	95,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00
- COMPA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	၁	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Ottimo	Signorile	Ricercata	Due	Di pregio
"-DAT	BILI IN COMF		Quantità o num.	126,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00
TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES	IMMO	qo	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Signorile	Normale	əng	Normale
TAB		œ	Quantità o num.	81,00	1,00	1,00	1,00	00'0	1,00
		Ca	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Civile	Normale	Uno	Normale
		il according to the second in	Caratteristiche degli mimobili	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Tipologia architettonica dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Numero WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu
		z	ordine	2	23	ಬ	45	cs	æ

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)	IMMOBILE IN STIMA INMOBILE IN STIMA	S1 S2 84 84 85	Detaglio o Quantità Detaglio o Quantità nomenclatore o num:	Superficie in 161,00 Superficie in 151,00	Normale 1,00 Normale 1,00	Signorile 2,00 Signorile 2,00	Ricercata 2,00 Ricercata 2,00	Due 1,00 Due 1,00	Di pregio 2,00 Di pregio 2,00
TABELLA "C.2"	IMMOBILE IN STIMA	82	Dettaglio o Quantità nomenclatore o num.						
	NSTIMA	_	Quantità o num.	161,00	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00
	IMMOBILE	ò	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Signorile	Ricercata	Due	Di pregio
		Caratteristiche degli immobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Tipologia architettonica dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Numero WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu
		N. ordine		2	8	ខ	2	જ	જ



	МРЦСП	PO	1.463,41	78.000,00	9.000,00	17.520,00	00'009'9	5.280,00
EZZI IMPLICITI	PREZZI IMPLICITI	ဘ	1.463,41	78.000,00	18.750,00	36.500,00	13.750,00	11.000,00
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		පි	1.463,41	78.000,00	14.250,00	27.740,00	10.450,00	8.360,00
1		Ca	1.463,41	78.000,00	9.000,00	17.520,00	00'009'9	5.280,00
4 8	Coeff.	Ğ	1,00	200,000	7,5%	14,6%	%5'5	4,4%
	Unità di	misura	€/m²	3	Ę	3	3	3
	Simbologi Unità di Coeff.	6	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	Kc5XPci	Kc6XPci
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Tipologia architettonica dell'edificio	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Numero WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu
	Ü	N.ordine	2	62	ಣ	64	c5	8



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	TABELLA "	TABELLA "	ELLA "	шi	"-VAL	UTAZIONI	E SINTE	SI VALU	TATIVA				П
Cacallanoths			5			MAN	NOBIFIELD COM	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN	N
PORTUGUE		8		රි		8		Cd				STIMA	4
Identificativo		Quantità	Cameziene del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correctione	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		-	(Subje	£
Considenze rappuaglata		80.00	117,073,17	35.00	\$1.219,51	66,00	96.585,37	79,00	115.609,75			S	800000000000000000000000000000000000000
Stato manufestivo dell'usu		000	00'0	00'0	0,00	-1,00	-78.000,00	0,00	00'0				
Tpologia arcekedosica deflecificio		1.00	\$ 000,00	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0				
Localizzazione di dellaglio dell'adricio		1.00	17.520,00	1,06	27,740,00	00'0	00'0	1,00	17.520,00				
Mumera WC		1,06	6.600,00	0.00	8,00	0,00	0,00	1,00	6.650,30				
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulo		1.00	6,280,00	1,00	8,360,00	00'0	00'0	1,00	5,280,00				
\$ 4P,			156,473,17		87.319,51		18.585,37	Curr	145,009,78	ľ			
Ď.			120.000,00		00'000'061	243	250.000.00	301-1	120.000.00				
Pc+ZAP,			275,473,17		277.319,51		268.585.37		265,009,78				
Picamete			1711,01		1,722,48		1.658,23		1 546,02		a i	prezzo untano nacio 1º antasi (On²)	1.686,93
A55			1,43%		2.11%		-1,11%		2,43%			% di scostamento accettato	10%
Esto 1 <sup>A</sup> sintesi valutativa			Acceltato		Accettato		Accettato		Acceltato			Valore 1 <sup>4</sup> sintesi (C)	171.585,71



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

	IMMOBILE IN	STIMA	(Subject)	S2									ante 1.701,74	nto 10%	256.362,74
	IMM	(A)	1S)										prezzo unitario medio 1º saltesi (Elm <sup>2</sup>	% di scostamento accettato	Valore 1*
										ľ					
									I						
									I						
										19					
			Correctore del presto	19,575,61	00.0	00'0	17 520.00	6 600,00	\$ 280.00	130 375.61	120.000,00	250.375,61	1.658.12	-2,58%	Accettato
	PARAZIONE	S	Quantità/ Punteggi	00'69	00'0	0.00	1,00	1,80	1,00		-	64			
TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	DBILL IN COMP		Correctore del prezza	81,951,22	-78.000,00	0.00	00'0	0,00	00'0	3,951,22	250.000,00	253 951,22	1.681,80	-1,17%	Accestato
	- INW	30	Osantsk/ Punteggi	96,00	-1,00	00'0	0,00	00'0	00'0		- CN	Tw.			
			Correctione	36.585,37	00.00	0.00	27.749,00	00'0	6.366.90	72.685.37	00'000'061	262,685,37	1,739,64	223%	Accettato
		පි	Quantità	25,00	0.00	0.00	1,00	00'0	1.00	72.88	190.000				
			Camezone del prezzo	102.439.02	p, 00	9.000.00	17.520,00	6,600,00	5.250.00	140.839.02	120,000,00	260.839,02	1727,41	1,51%	Accellato
		8	Quantità Punteggi	70,00	0.00	1.00	1,00	1,00	1.00	1		re-			
-	Oceaning	en montage de la	Identificativo	Consistenza ragguagiata	Stato manufantive dell'ulu	Tipologia architettonica dell'edificio	Localizzazione di deltaglio dell'astricio	Munera WC	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	ΣΔP,	Pc	P±+∑∆P	Pic service	Δ <sub>rests</sub> %	Eatto 1º sintesi vatutativa
			z	10	a	ca	2	£0	90		384		is	atnis =	



Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 1 è pari ad € 271.000,00.

Il valore di mercato dell'abitazione al sub. 3 è pari ad € 257.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere superiori al valore massimo OMI le caratteristiche dei beni e la loro tipologia rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sopra del valore massimo dell'OMI (1.050 €/mq).

### Determinazione del valore della cantina - Mappale 245 Sub. 4

Alla luce delle sue caratteristiche, della sua destinazione d'uso e della prassi che vuole le cantine/depositi compravendute all'unisono con unità immobiliari a destinazione residenziale, l'unità immobiliare in oggetto può essere considerata come pertinenza delle abitazioni. Per questo motivo, per andarne a determinare il valore di mercato si è moltiplicata la sua superficie ragguagliata al 25% per la media dei valori unitari degli immobili residenziali di cui sopra (1.694,34 €/mq).

L'immobile oggetto di stima avrà quindi un valore pari a 423,58 €/mq.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 4 pari a 21 mq, fornisce un valore totale di € 8.895,18, **in c.t. € 8.900,00**.

### Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 245 Sub. 2

Alla luce delle sue caratteristiche, della sua destinazione d'uso e della prassi che vuole le cantine/depositi compravendute all'unisono con unità immobiliari a destinazione residenziale, l'unità immobiliare in oggetto può essere considerata come pertinenza delle abitazioni. Per questo motivo, per andarne a determinare il valore di mercato si è moltiplicata la sua superficie ragguagliata al 60% per la media dei valori unitari degli immobili residenziali di cui sopra (1.694,34 €/mq).

L'immobile oggetto di stima avrà quindi un valore pari a 1.016,60 €/mg.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 2 pari a 34 mg, fornisce un valore totale di € 34.564,43, **in c.t. € 34.600,00**.

### Determinazione del valore delle aree – Comabbio Mappale 2137 Cadrezzate con Osmate Mappali 1253 e 1249

L'appezzamento di terreno risulta essere pertinenza delle unità residenziali di cui sopra. Per questo motivo, per andarne a determinare il valore di mercato si è moltiplicata la sua superficie ragguagliata al 10% per la media dei valori unitari degli immobili residenziali di cui sopra (1.694,34 €/mq).

L'appezzamento di terreno oggetto di stima avrà quindi un valore pari a 169,43 €/mq.

Tale valore unitario, moltiplicato per la sua superficie, pari a 155 mq, fornisce un valore totale di € 26.261,65, **in c.t. € 26.000,00**.



### 9 F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN LONATE POZZOLO, VIA DEI MILLE N. 4

### Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 63466/ 53714
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		09/09/2020
Comune:		LONATE POZZOLO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIA DEI MILLE
	Numero civico	17
	Sezione	го
	Foglio	14
Dati catastali	Particella	2163
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	APPARTAMENTO composto da due locali oltre servizi e giardino di proprietà al piano terra/rialzato. La vendita comprende una autorimessa la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (box-autorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: ante 1967  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un prvvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi ad eccezione di: - concessione edilizia per irstrutturazione n. 22/00; - DIA n. 1502/2004 per rifacimento recinzione; - DIA n. 13248/2004 per manutenzione straordinaria recinzione esistente.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Flaviano Atzori- rep. N. 21374/ 19658
Prezzo (€):		65.000,00
Data dell'atto:		02/07/2021
Comune:		LONATE POZZOLO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE TICINO
	Numero civico	35
	Sezione	го
	Foglio	14
Dati catastali	Particella	8105
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	APPARTAMENTO al piano primo, composto da tre locali oltre i servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato.  Anno di costruzione: ante 1967  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un prvvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Alessandro Cabizza - rep. N. 192405/22255
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		14/06/2021
Comune:		LONATE POZZOLO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE S. FORTUNATO
	Numero civico	-
	Sezione	го
	Foglio	14
Dati catastali	Particella	10964
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano rialzato (catastalmente terra) e composto da tre locali e servizi con annesso e pertinenziale vano di cantina al piano interrato. La vendita comprende una autorimessa, anch'essa al piano interrato, la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (boxautorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1976  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un prvvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 1763/ 1618
Prezzo (€):		127.000,00
Data dell'atto:		12/03/2021
Comune:		LONATE POZZOLO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE L. DA VINCI
	Numero civico	-
	Sezione	LO
	Foglio	14
Dati catastali	Particella	11708
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	APPARTAMENTO adibito a civile abitazione al piano primo. La vendita comprende due autorimesse, le cui superfici sono state ragguagliate al 60% e sommate a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (boxautorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1996  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un prvvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Comparabile C <sub>e</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Alessandro Cabizza - rep. N. 196899/26026
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		14/07/2022
Comune:		LONATE POZZOLO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	VIALE GIOVANNI XXIII
	Numero civico	-
	Sezione	LO
	Foglio	14
Dati catastali	Particella	10941
	Subalterno	13
Categoria		A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano primo. La vendita comprende una autorimessa la cui superficie è stata ragguagliata al 60% e sommata a quella dell'abitazione, per tener conto del diverso apprezzamento del mercato relativo alle due destinazioni (boxautorimessa e abitazione).  Anno di costruzione: 1976  Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un prvvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.

Si evidenzia come nonostante il "Subject" sia in categoria A/3 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto indipendentemente dalla categoria catastale, sono stati presi a riferimento comparabili aventi caratteristiche da civile abitazione poiché il subject ha caratteristiche di civile abitazioni

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

### Tabella delle caratteristiche

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Caratte	ristiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m²
	N	0
	NE-NO	1
Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1
	Ottimo	2
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2
	Uno	0
Numero WC	Due	1
	>Due	2

### Tabella degli immobili di 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 nella zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in



stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 450,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato



manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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.



1.			IMMOBILE IN STIMA			2/2022	LONATE POZZOLO	I NA DEI MILLE	4	9	4.	6238	1-2-3	C			00'058	1,150,00	3 Superficie in m <sup>2</sup> 292,66	Normale	Z	Normale	en O
		లి	Compravendita	Atto Notaio Alessandro Cabizza – rep. N. 196899/26026	120.000,00	2:12022	LONATE POZZOLO	VIALE GIOVANNI XXIII	ı	9	14	10941	ಭ	ם	850,00	1.150,00	850,00	1.150,00	Superficie in m² 123,00	Normale	Ø	Normale	Oho
ARAZIONE	comparables)	PO	Compravendita	Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 1763/ 1618	127.000,00	1/2021	LONATE POZZOLO	VIALEL. DA VINCI	t	07	4	11708		٦	00′058	1.150,00	850,00	1.150,00	Superficie in m <sup>2</sup> 133,00	Normale	F-0	Normale	Oho
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	COMPARABILI (C <sub>1</sub> = comparables	သ	Compravendita	음	70.000,00	1.2021	LONATE POZZOLO	VIALE S. FORTUNATO	T	07	14	10964	2	5	00'058	1.150,00	850,00	1.150,00	Superficie in m <sup>2</sup> 91,00 s	Normale	Z	Normale	Uho
TABELLA "A" - II		CB	Compravendita	Atto Notaio Flaviano Atzori- rep. N. 21374/ 19658	65.000,00	2.12021	LONATE POZZOLO	VIALETICINO	35	9	14	8105	m	Б	820,00	1.150,00	850,00	1.150,00	Superficie in m <sup>2</sup> 77,00	Normale	E-0	Normale	Uno
	3	Ca	Compravendita	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 63466/ 53714	70.000,00	2.12020	LONATE POZZOLO	VIA DEI MILLE	17	97	4	2163		5	00'058	1.150,00	850,00	1.150,00	Superficie in m <sup>2</sup> 80,00	Normale	S	Scadente	Uno
	to immobiliare	denziali	Fonte	Estremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestre/anno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo I/m²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva	Numero WC
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenzial	Fo	Est	Prezzooval	Epoca dato (S	Con	o e e e e e e	077			Catastall		Denominazione di ubicazione	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'epoca della stima:	2.12022	Consistenza	Stato manut	Orientamento p	Qualità d	Nume
	Š				0	tuei	nine	hi ib	ite(	1					өр в	MO :	o qit		ə	ib o	airet Heg Ioitr		0



IMMOBILE IN STIMA (Subject)					1.150,00	450,00	450,00	2:12022	1.000,00	03250	00'00\$	1.600,00	769,23	
≥			δ	VoHIminIfm <sup>2</sup>	VoHImax-Ifm <sup>2</sup>	C' (Hm f) (dercedents e nermeds)	C*(Mm.*) (denormale e attima)	Epocartima:	Valero contralo OMI - Hm² (secondopero rudjoet)	293	Proxxamin. ammirribilo - Hm <sup>2</sup> (P <sub>1099</sub> mio - C?)	Prozzamax ammizribilo - Hm² (*) 1455 max+C*)	p'c min = I	
ů	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	٥	120.000,00						123	19'5'6			ESCLUSO DAL TEST DI
PÖ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	5	127.000,00	142021	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	133	954,89	954,89	127.000,00	SI
ů	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	δ	70.000,00	172021	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	91	769,23	769,23	70.000,00	SI
රි	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	٥	65.000,00	2.42021	1.000,00	1,00	1,000,00	1,00	22	844,16	844,16	65.000,00	SI
ű	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	٥	70.000,00	2.12020	1.000,00	1,00	1.000,00	1,00	80	875,00	875,00	70.000,00	SI
ILIN COMPABAZIONE AMMESSIAL TEST DI	AMMISSIBILITA' esclusi dal test i comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OIVII di riferimento	Valore centrale OMI (i/mq) (2cns ed épocs comparable)	Coefficiente epoca K., (nella zona del comparable) ( ½' vw. epoca stima*/'' vw. epoca comparable)	Valore centrale OMI (I/mq) /zona comparable all'epoca stima/	Coefficiente localizz. K. (all'epoca della stima) ( $\mathcal{V}$ , we zona comparable?)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	zo unitario pc (Iłmq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	unitario omogeneizzato p'o = pCi x ke x kl (Ип	o complessivo omogeneizzato P'o = p'Ci∦ ST (i)	Dato ammissibile (SI o NO)
	8 8	Ca         Cb         Co         Cd           DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA           SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT	Ca         Cb         Co         Cd           DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA           SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT           STESSA         STESSA         STESSA           LOCALIZZAZIONE         LOCALIZZAZIONE         LOCALIZZAZIONE           SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT	Ca         Cb         Co         Cd           DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA         DIVERSA EPOCA           SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT           STESSA         STESSA         STESSA         STESSA           LOCALIZZAZIONE         LOCALIZZAZIONE         LOCALIZZAZIONE         LOCALIZZAZIONE           SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT         SUBJECT           CI         CI         CI	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Colorers   Colorers



				TA	TABELLA "C" - DATI	"-DATI							
			IMMO	BILI IN COM	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				8			IMMOBILE IN STIMA	STIMA
	Ca		Cb		20		PO		9)			(Subject)	t)
Caramensuche degli immobili	Dettaglio o	Quantità	Dettaglio o	Quantità	Dettaglio o	Quantità	Dettaglio o	Quantità	Dettaglio o	Quantità		Dettaglio o Quantità	Quantità
	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.	nomenclatore	o num.		nomenclatore	o num.
Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	80,00	Superficie in m²	77,00	Superficie in m²	91,00	Superficie in m²	133,00	Superficie in m²	123,00		Superficie in m²	292,66
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Normale	1,00
Orientamento prevalente dell'uiu	s	4,00	E-0	2,00	z	00'0	0 <del>-3</del>	2,00	S	4,00		Z	00'0
Qualità distributiva	Scadente	00'0	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Normale	1,00
Numero WC	Uno	0,00	Uno	00'0	Uno	00'0	oun	00'0	oun	00'0		Due	1,00

		Ce	769,23	131.697,00	2.160,00	6.720,00	2 200 00		
ZZI IMPLICITI	PLICTI	PO	769,23	131.697,00	2.286,00	7.112,00	20000		
	PREZZI IMPLICITI	၁၁	769,23	131.697,00	1.260,00	3.920,00	00 000 0		
TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI		q <sub>D</sub>	769,23	131.697,00	1.170,00	3.640,00	000000		
7		Ca	769,23	131.697,00	1.260,00	3.920,00	00 000 0		
	Coeff.	Kci	1,00	450,00	1,8%	%9'5	4,6%		
	Unità di	misura	misura	misura	€/m²	Æ	Æ	€	ų
	Simbologi Unità di Coeff.	œ	Kc1 x p'cmin	Kc2XSts	Kc3XPci	Kc4XPci	- CANDON		
	CARATTERISTICHE	Nome	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu Kc2XSts	Orientamento prevalente dell'uiu	Qualità distributiva	07		
	C	N.ordine	2	62	ន	40	,		



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

	*	מבררא ב	- VALU	TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA	SINTES	VALUTA	AVIL				0.000
				MAN	IMMOBIL! IN COMPARAZIONE	JPARAZIONE				MMOBILE IN STIMA (Subject)	( STIMA
	Ca	5		CC		8		ő			
Dunntik Puntegp	W Correctors of delprezzo	Ouertta' Punteggi	Corrections del prezzo	Quantità/ Punteggi	Carrezione del prezza	Quantità/ Punteggi	Corrections del prezzo	Quantità/ Punfeggi	Camezene del prezzo		
	212,88 163 584,62	215,68	16,288,34	201,66	155.123.08	159,88	122.815.38	169.86	130.507.69		
	00'0 00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	0.00	00'0		
	4,00 -5,049,00	-2,00	-2340,00	00'0	00'0	-2,00	4.572,00	4,00	-8 640,00		
	1,00 3,929,00	00.0	00'0	00'0	00'0	0.00	00'0	000	00'0		
	1,00 3,220,00	1,00	2,990,80	1,00	3,220,00	1,00	5.842,00	1,00	5.520,00		
	165,684,62		156 542,31		158.343.08	0.000	124.085,38		127.387,69		
	70,000,00		85,000,00		70,000,00		127,000,00		120.000,00		
	235 684.62		23154231		228.343.08	5%	251.085.38	38	247.387,69		
	805,32		791,16		780,23		857.94		845,31	prezzo unitario nede 1º sentes (6/m²)	8 5 9
	-1,31%		-3,04%		4,38%		5,14%		3,59%	% di scostamente accettato	10%
4	Accediato	Accellato	q	Accettain	4	Accertato	qu ou	Accellato	op	Valore 1* sintest (C)	238,807,63



Il valore di mercato dell'abitazione in oggetto è pari ad € 238.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante i valori unitari peritati risultino essere inferiori al valore minimo OMI le caratteristiche dei beni e la loro tipologia rendono attendibili i valori peritati pur se leggermente al di sotto del valore minimo dell'OMI (850 €/mq).

### 10 G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PORTO VALTRAVAGLIA, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 19

### Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Vedasi capitolo 4.1.

Esposizione del procedimento

Vedasi capitolo 4.1.1.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C <sub>a</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CNDVTI65L07G273E Repertorio: 48966 / 17804
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		11/05/2020
Comune:		Castelveccana
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via per Sarigo
	Numero civico	snc
	Sezione	VE
	Foglio	3
Dati catastali Particella Subalterno		5304
		9
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	Piano terra con ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, angolo cottura bagno portico,vano scala di accesso al piano primo ed area pertinenziale in proprietà; al piano primo disimpegno, tre camere, tre balconi ed un bagno.  Anno di costruzione: 2007  Non sono state apportate altre modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.



Comparabile C <sub>b</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): PSCGPP57T16A433P Repertorio: 77573 / 11179
Prezzo (€):		117.500,00
Data dell'atto:		03/09/2020
Comune:		Porto Valtravaglia
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Madonna
	Numero civico	9
	Sezione	мс
	Foglio	3
Dati catastali	Particella	905
	Subalterno	1
Categoria		A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Appartamento composto da quattro locali e servizi costituente l'intero piano terreno.  Anno di costruzione: 1979  Sono state apportate modifiche per adeguamento tecnologico e realizzazione porta locale caldaia a seguito di autorizzazione n. 91/91, modifiche interne a seguito di comunicazione di inizio lavori in sanatoria n. 5060/2020.



Comparabile C <sub>c</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): TDNGPP48P20A285G Repertorio: 56260 / 25352
Prezzo (€):		85.000,00
Data dell'atto:		14/12/2021
Comune:		Porto Valtravaglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	24
	Sezione	PO
	Foglio	5
Dati catastali	Particella	1002
Subalterno		503
Categoria		A/2
Descrizione ed ulter	riori informazioni:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso piccolo ripostiglio sito nel pianerottolo delle scale.  Anno di costruzione: ante 1967  E' stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di ageguamento igienico sanitario in data 2 dicembre 2006, Denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria delle facciate in data 22 gennaio 2007.



Comparabile C <sub>d</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): BLMMSM73P07A290Q Repertorio: 4255 / 3501
Prezzo (€):		28.000,00
Data dell'atto:		29/07/2021
Comune:		Porto Valtravaglia
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Castello
	Numero civico	84
	Sezione	PO
	Foglio	5
Dati catastali	Particella	225
	Subalterno	38
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulter	iori informazioni:	Appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, bagno e locale con cucina e annessa cantina al piano seminterrato.  Anno di costruzione: 1981  Non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.



Comparabile C <sub>e</sub>		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): PSCGPP57T16A433P Repertorio: 77573 / 11179
Prezzo (€):		117.500,00
Data dell'atto:		03/09/2020
Comune:		Porto Valtravaglia
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Madonna
	Numero civico	9
	Sezione	мс
	Foglio	3
Dati catastali	Particella	905
Subalterno		2
Categoria		A/2
Descrizione ed ulte	riori informazioni:	Appartamento composto da quattro locali e servizi costituente l'intero piano primo.  Anno di costruzione: 1979  Sono state apportate modifiche per adeguamento tecnologico e realizzazione porta locale caldaia a seguito di autorizzazione n. 91/91, modifiche interne a seguito di comunicazione di inizio lavori in sanatoria n. 5060/2020.

Si evidenzia come nonostante il "Subject" sia in categoria A/4 sono stati scelti tutti comparabili in categoria A/2 in quanto a seguito di attenta ed approfondita ricerca non sono stati trovati immobili prettamente similari ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili similari dal punto di vista ubicazionale e dimensionale, tenendo conto tramite gli opportuni prezzi impliciti delle caratteristiche differenti.

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

### Tabella delle caratteristiche

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio



Caratter	istiche "Abitazione"	
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	Economica	0
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1
	Signorile	2
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1
	Ottimo	2
	Uno	0
	Due	1
Numero di affacci	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2

### Tabella degli immobili di 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 nella zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in



stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato 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 così 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.

Nel caso in esame, 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"), saranno entrambi pari a 450,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

### 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 marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato



manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati. In pratica, per ogni comparable che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo.

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2019 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 900 €/mq. Pertanto il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione (es. scavi, fondazioni, ecc.), sarà, in c.t. 450,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono stati ricavati dallo studio eseguito da questo ufficio sulla quantificazione e sull'incidenza degli stessi rispetto al prezzo complessivo.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta$ qi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi +  $\Sigma$ \DeltaPi.

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.



MA

e oqu

			IMMOBILE IN STIM	(3-samlect)		2.12022	Porto Valtravaglia	Via Cristoforo Colomb	₽ P	MC	က	12	7-10-11	5			1.000,000	1.250,00	, m² 163,0	Đ.		Đ.	ca
			IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	(6)	*****	2	Porto V	Via Cristo					-				11.	1.2	Superficie in m²	Scadente	Tre	Scadente	Economica
		Ce	Compravendita	Notaio (UF): PSCGPP57T16A433P Repertatio: 77573711179	117.500,000	2.12020	Porto Valtravaglia	Via Madonna	6	MC	e	302	2	10	1,000,00	1.250,00	1.000,00	1.250,00	Superficie in m <sup>2</sup> 131,00	Normale	Quattro	Di pregio	Civile
Е	(sə)		endita	CF.): 07A290Q 252,3501	8(	72	avaglia	tello							00	8	00	00	38,00	8			2 3
TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE	COMPARABILI (C <sub>I</sub> = comparables	PO	Compravendita	Notaio (CF): BLMMSM73P07A290Q Repertorio: 4255/3501	28.000,00	2:12021	Porto Valtravaglia	Via Castello	84	Od	S	572	86	Ю	00′000′1	1.250,00	1.000,000	1.250,00	Superficie in m <sup>2</sup>	Normale	oun	Normale	Civile
IN COM	RABILI (C		endita	CF ): 20A285G 562607	00′1	21	avaglia	ma				2			00	00	00	00	108,00				
MMOBILI	COMPA	သ	Compravendita	Notaio (CF): TDNGPP48P20A285G Repertoric: 562607	85.000,00	2.12021	Porto Valtravaglia	Via Roma	24	임	S	1002	203	181	00'001'1	1.350,00	1.100,00	1.350,00	Superficie in m²	Normale	eng	Scadente	Civile
A "A" - I			endita	CFJ: 116A433P 573711179	00'0	20	avaglia	onna		5750					00	8	8	00	131,00				
TABELL		CB	Compravendita	Notaio (CF): PSCGPP57T16A433P Repertotio: 77573711173	117.500,00	2.12020	Porto Valtravaglia	Via Madonna	σ.	MC	က	302	-	10	1.000,000	1.250,00	1.000,00	1.250,00	Superficie in m²	Normale	Quattro	Dipregio	Civile
			endita	CF): 17G273E 489667	00′	0.0	cana	arigo	3000	300	8 9	_		6%	00	8	00	00	147,00	8		49	0
		Ca	Compravendita	Notaio (CF): CNDVTI65L07G273E Benertorio: 489667	125.000,00	1/2020	Castelveccana	Via per Sarigo	sne	Ŋ	e	5304	o o	Б	1.000,00	1,250,00	1.000,00	1.250,00	Superficie in m²	Normale	Quattro	Dipregio	Civile
	ato immobiliare	idenziali	Fonte	Еstremi	Prezzo o valore assunto (I)	Epoca dato (Semestrelanno)	Comune	Toponimo	Numero civico	Sezione	Foglio	Part.lle	Subalterno	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Minimo Ilm²	Massimo I/m²	Minimo I/m²	Massimo IIm²	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Numero di affacci	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio
	Segmento del mercato immobiliare	Immobili Residenziali	L		Prezzoova	Epoca dato (	ഗ് 	district of	077   01			(ddds/dll		Denominazior di ubicazion	Valori all'epoca del	comparable	Valori all'epoca della stima:	2:12022	Consistent				Tipologis archit
	S				c	tnəi	ni19	in ib	ite(	1					әр в	NO !	o qit		9	ib o	iteria gett onfro		0



	USTIMA ct)			92	1.000,00	1.250,00	450,00	450,00	2.12022	1.125,00	2 5	550,00	1,700,00	722,79	
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			Б	Voetimin Ifm <sup>2</sup>	Volimax- Ifm²	C' (Hm 1) (descedents e nesmede)	C*(Mm.*) (donarmole o attina)	Epacartima:	Valero contralo OMI - Hm <sup>2</sup> (seno o duyesco subject)	163	Proxxamin. ammirribilo-14m <sup>2</sup> (** 1495 min-C*)	Proxxamax ammirribilo - Hm <sup>2</sup> {% tog mox+C?}	p'c min = I	85886
	ů	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Ð	117.500,00	2.12020	1.125,00	1,00	1.125,00	1,00	131	896,95	38'368	117.500,00	SI
SIBILITÀ	В	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	10	28.000,00	212021	1.125,00	1,00	1.125,00	1,00	38	736,84	736,84	28.000,00	SI
- TEST DI AMMISSIBILITÀ	ಌ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	BI	85.000,00	272021	1.225,00	1,00	1.225,00	0,92	108	787,04	722,79	78.061,22	SI
TABELLA "B"	đ	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	10	117.500,00	2.12020	1.125,00	1,00	1.125,00	1,00	131	896,95	96'968	117.500,00	SI
	°O	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	5	125.000,00	1.42020	1.125,00	1,00	1.125,00	1,00	147	850,34	850,34	125.000,00	SI
	ICT 23T 16 (2326/MAG 21/01/20 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	windobici ila Copile Rhaziona Aminessi AL 153 For AMMISSIBILITA! (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa	localizzazione ed epoca del subject)	Zona OMI	Prezzo rilevato (I)	Semestre OMI di riferimento	Valore centrale OMI (I/mq) (2cms ed epons comparable)	Coefficiente epoca K., fnella zona del comparable) (**)w. epocoa stima**)w. epocoa comparable;	Valore centrale OMI (Itmq) /2cos comparable all'época stima)	Coefficiente localizz Kı (all'epoca della stima) ( V. w. zona sudject / V. w. zona comparable)	Consistenza ragguagliata SToi (mq)	Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	rezzo unitario omogeneizzato p'o = p©i xke xkl (i/ח	Prezzo complessivo omogeneizzato P'o≖p'Cl∦ ST∭	Dato ammissibile (SI o NO)



	STIMA	£.	Quantità	o num.	163,00	00'0	2,00	00'0	00'0
	IMMOBILE IN STIMA	(Subject)	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Scadente	Tre	Scadente	Economica
			ilta	n. ///	00				
			Quantità	o num	131,00	1,00	3,00	2,00	1,00
		9)	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Quattro	Di pregio	Civile
			Quantità	o num.	38,00	1,00	00'0	1,00	1,00
		8	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Uno	Normale	Civile
-DATI			Quantità	o num.	108,00	1,00	1,00	0,00	1,00
TABELLA "C" - DATI	ARAZIONE	3	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Due	Scadente	Civile
TAE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Quantità	o num.	131,00	1,00	3,00	2,00	1,00
	IMMOB	Cb	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Quattro	Di pregio	Civile
			Quantità	o num.	147,00	1,00	3,00	2,00	1,00
		Ca	Dettaglio o	nomenclatore	Superficie in m²	Normale	Quattro	Di pregio	Civile
			Caratter Istiche degli mimobili		Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Numero di affacci	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio
		ž	ordine		c1	55	ಣ	64	R

Numero di alfacoi Kc3XPci € 2,1% 2.625,00 2.467,50 1.639,29 588,00 2.467,50		722,79 73,350,00 2,467,50		PREZZI IMPLICITT PREZZI IM 722,79 723,350,00 1,639,29	TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI PREZ  Cb Cc T22,79 T3350,00 T3350,00 T3350,00 T3350,00 T3350,00 T3350,00 T3550,00 T3550,00		Coeff. Kci 1,00 450,00	Unità di misura E/m² E	Simbologi a Kc1 x p'cmin Kc2XSts Kc3XPci
		4.935,00	1.176,00	3.2/8,5/	4.935,00	00,052.6	4,2%	n d	KC4XPCI
		4.935,00	1.176,00	3.278,57	4.935,00	5.250,00	4,2%	æ	Kc4XPci
		73.350,00	73.350,00	73.350,00	73.350,00	73.350,00	450,00		Kc2XSts
450,00 73.350,00 73.350,00 73.350,00 73.350,00		722,79	722,79	722,79	722,79	722,79	1,00	€/m²	Kc1 x p'cmin
€m² 1,00 722,79 722,79 722,79 722,79 € 450,00 73.350,00 73.350,00 73.350,00		ЭЭ	PO	33	q <sub>O</sub>	Ca	Kci	misura	œ.
€Imisura         Kci         Ca         Cb         Cc         Cd           €Imisura         1,00         722,79         722,79         722,79         722,79           €         450,00         73.350,00         73.350,00         73.350,00         73.350,00			РЫСП	PREZZI IM			Coeff	Unità di	Simbologi
Unità di Coeff.         Ca         CC         Cd           €/m²         1,00         722,79         722,79         722,79           €         450,00         73.350,00         73.350,00         73.350,00		5	8	EZZI IMPLICITI	ABELLA "D" - PR	-			



	STIMA ()											268,04	10%	43.690,52
	IMMOBILE IN STIMA (Subject)											prezzo unitario medio 1º sintesi (Iłm²)	% di scostamento accettato	Valore 1^ sintesi (€)
			Correzione del prezzo	23.129,25	-73.350,00	-2.467,50	-9.870,00	-8.225,00	-70.783,25	117.500,00	46.716,75	286,61	6,93%	0
		Ce	Quantità/ Punteggi	32,00	-1,00	-1,00	-2,00	-1,00	ix.	1				Accettato
ATIVA			Correzione del prezzo	90.348,64	-73.350,00	1,176,00	-1.176,00	-1.960,00	15.038,64	28.000,00	43.038,64	264,04	-1,49%	to
SI VALUTA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE	20	Quantitàł Punteggi	125,00	-1,00	2,00	-1,00	-1,00						Accettato
SINTE	IOBILI IN COM		Correzione del prezzo	39.753,40	-73.350,00	1.639,29	00'0	-5.464,29	-37.421,60	78.061,22	40.639,63	249,32	%86'9-	ito
TAZIONI	IMN	သ	Quantità/ Punteggi	92'00	-1,00	1,00	00'0	-1,00						Accettato
"-VALU			Correzione del prezzo	23,129,25	-73.350,00	-2.467,50	-9.870,00	-8.225,00	-70.783,25	117.500,00	46.716,75	286,61	6,93%	ito
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA		CP	Quantitàł Punteggi	32,00	-1,00	-1,00	-2,00	-1,00						Accettato
TAF			Correzione del prezzo	11.564,63	-73.350,00	-2.625,00	-10.500,00	-8.750,00	-83.660,37	125.000,00	41.339,63	253,62	-5,38%	ato
		Ca	Quantità/ Punteggi	16,00	-1,00	-1,00	-2,00	-1,00						Accettato
	Caratteristica		Identificativo	Consistenza ragguagliata	Stato manutentivo dell'uiu	Numero di affacci	Qualità distributiva	Tipologia architettonica dell'edificio	ΣΔP <sub>1</sub>	. A	P <sub>C</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>	Pccorretto	Δ <sub>modio</sub> %	Esito 1^ sintesi valutativa
		25	ž	5	62	ස	2	ક્ક	OZZ	SARZ BA9.	DEF	IS	∃TNIS ^	ı



Il valore di mercato dell'abitazione in oggetto è pari ad € 43.000,00.

Risulta importante evidenziare come nonostante il valore unitario peritato risulti essere inferiore al valore minimo OMI le caratteristiche del bene, la sua tipologia ed il suo stato manutentivo "scadente" rendono attendibili i valori peritati pur se ben al di sotto del valore minimo dell'OMI (1.000 €/mq).



### **CONCLUSIONI**

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di una loro alienazione da parte del ASST Sette Laghi. La stima potrà pertanto essere utilizzata esclusivamente per tale scopo, escludendone ogni altro utilizzo.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

- A) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS ) Diritto di Proprietà per ½;
  - ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- B) Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 1:
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ½;
  - ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;

Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 2 e 10 – VA/17 mapp. 10832 sub. 1 e VA/17 mapp. 10834 sub. 1:

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
- ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- C) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- D) Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) Diritto di Proprietà per ¼;
  - ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per ½;
- E) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero;



- F) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero;
- G) ASST SETTELAGHI VARESE (VA) (c.f. 03510050127) Diritto di Proprietà per l'intero.

L'accordo è stato sottoscritto in data 12/08/2022 e acquisito al prot. n. 158365; la valutazione sarà riferita all'attualità.

La valutazione relativa alla quota del 100% di proprietà, è stata effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari salvo quanto specificato in perizia.

Gli immobili oggetto di stima sono siti in:

- A) Varese, Via Medaglie D'Oro nº 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/11, Particella 8005 6160 13881 10965;
- B) Varese, Via Pavesi nº 11 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particelle 5430 sub. 1, 2, 10 10832 sub. 1, 10834 sub. 1;
- C) Varese, Vicolo S. Michele nº 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;
- D) Varese, Via S. Michele del Carso nº 26 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/18, Particella 14243 sub. 2, 3;
- E) Comabbio, Via Brusisch n° 1608 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 245 sub. 1, 2, 3 e 4; appezzamento di terreno sito in Comabbio identificato al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 2137; appezzamenti di terreno siti in Cadrezzate con Osmate identificati al Catasto Terreni alla Sez. B, Foglio 9, Mappali 1253 e 1249;
- F) Lonate Pozzolo, Via dei Mille nº 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;
- G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo nº 19 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio MC/3, Particella 12 sub. 7, 10 e 11.

La stima è stata eseguita su base comparativa applicando il procedimento derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

In seguito all'accordo sottoscritto, che prevedeva a carico del richiedente la produzione di dettagliata documentazione fotografica, atta a descrivere compiutamente le caratteristiche costruttive, manutentive e di vetustà degli immobili oggetto della stima, tanto per l'interno quanto per l'esterno e il contesto urbano delle stesse, non si è eseguito sopralluogo, e ci si è limitati ad integrare le informazioni recepite con un sopralluogo virtuale, avvalendosi delle informazioni e della documentazione reperibile sui nostri archivi e sul web, delle ortofoto e di street view.

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione, della scala dei valori desunta dalle indagini



di mercato, nonché dei risultati dei conteggi qui restituiti, si indicano qui di seguito i più probabili valori di mercato determinati:

	Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Valore Stimato
A	VARESE	VA	11	8005	3	C/1	€ 31.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	4	C/1	€ 58.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	12	A/4	€ 27.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	13	A/3	€ 28.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	17	A/3	€ 21.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	18	A/3	€ 28.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	19	A/3	€ 22.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	20	A/3	€ 24.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	32	C/1	€ 137.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	33	A/3	€ 24.000,00
A	VARESE	VA	11	8005	34	C/6	€ 3.500,00
A	VARESE	VA	11	8005	35	C/6	€ 3.500,00
A	VARESE	VA	11	8005	36	C/6	€ 3.500,00
A	VARESE	VA	11	8005	37	C/6	€ 3.800,00
A	VARESE	VA	11	8005	38	C/6	€ 3.800,00
A	VARESE	VA	11	8005	39	C/6	€ 3.800,00
A	VARESE	VA	11	8005	40	C/6	€ 3.800,00
A	VARESE	VA	11	8005	41	C/6	€ 3.800,00
A	VARESE	VA	11	6160	1	C/6	€ 16.800,00
Α	VARESE	VA	11	6160	2	C/6	€ 16.800,00
Α	VARESE	VA	11	6160	3	C/6	€ 15.800,00
Α	VARESE	VA	11	13881	1	C/6	€ 15.800,00
A	VARESE	VA	11	13881	2	C/6	€ 15.800,00



ונסגוס	iaentrate.it
ese - Ierr	varese@agenziae
Direzione Regionale Lombardia – Unicio provinciale di Varese - Territorio	dp.varese.upt
province	Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese
	'911 fax. 033
mparala	II. 0332/1767
ionale Lo	.00 Varese te
ione keg	attini, 1 – 211
DIFE	Via Fr

A	VARESE	VA	11	13881	3	C/6	€ 19.000,00
A	VARESE	VA	11	13881	4	C/6	€ 17.900,00
A	VARESE	VA	11	13881	5	C/6	€ 17.900,00
A	VARESE	VA	11	13881	6	C/6	€ 19.000,00
A	VARESE	VA	11	13881	7	C/6	€ 35.000,00
A	VARESE	VA	11	10965	1	C/2	€ 4.500,00
A	VARESE	VA	11	10965	2	C/2	€ 4.500,00
A	VARESE	VA	11	10965	3	A/4	€ 21.000,00
A	VARESE	VA	11	10965	4	A/4	€ 19.300,00
В	VARESE	VA	17	5430	1	C/3	€ 22.000,00
В	VARESE	VA	17	5430	2	C/6	€ 57.000,00
В	VARESE	VA	17	5430	10	A/2	€ 188.000,00
В	VARESE	VA	17	10832	1	C/2	€ 58.000,00
В	VARESE	VA	17	10834	1	C/6	€ 23.000,00
С	VARESE	VA	17	3946	1	A/3	€ 165.000,00
D	VARESE	VA	18	14243	2	A/2	€ 51.000,00
D	VARESE	VA	18	14243	3	A/2	€ 38.000,00
Е	СОМАВВІО	-	3	245	1	A/7	€ 271.000,00
Е	СОМАВВІО	-	3	245	2	C/6	€ 34.600,00
Е	СОМАВВІО	-	3	245	3	A/7	€ 257.000,00
Е	СОМАВВІО	-	3	245	4	C/2	€ 8.900,00
_	СОМАВВІО	-	9	2137	-	-	0.00.000
E	CADREZZATE CON OSMATE	В	9	1253/ 1249	-	-	€ 26.000,00
F	LONATE POZZOLO	LO	14	6238	1/2/3	A/3	€ 238.000,00
G	PORTO VALTRAVAGLIA	МС	3	12	7/ 10/11	A/4	€ 43.000,00



Varese, 26 gennaio 2023

IL CAPO AREA SERVIZI ESTIMATIVI E OMI Antonio Antenucci (\*)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE TERRITORIO
Lorenzo Marziali (\*)

Firmato digitalmente

(\*) Su atto di delega del Direttore provinciale (Antonio Montuori) n. 195623 del 18/10/2022.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.