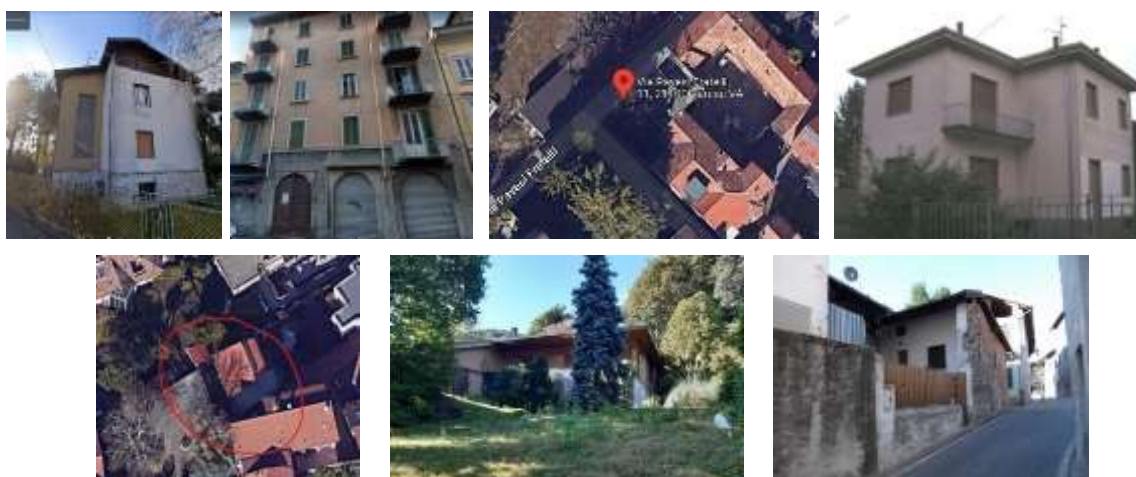


Rif. Prot. n. 158365/22

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 n° 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;**
- D) Varese, Via S. Michele del Carso n° 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 n° 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;**
- G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo n° 19 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio MC/3, Particella 12 sub. 7, 10 e 11.**



INDICE

PREMESSA	7
Notizie di carattere generale	8
Caratteristiche dei beni oggetto di stima	17
Identificazione catastale.....	68
Consistenza	76
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	79
Descrizione urbanistica	79
Assunzioni.....	83
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	83
Criteri e generalità estimative	83
Scopo della stima	84
Analisi del mercato immobiliare.....	84
Analisi generale del mercato.....	85
Analisi del segmento dei mercati di riferimento: residenziale e commerciale	91
4 A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA MEDAGLIE D'ORO N. 11.....	94
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	94
Esposizione del procedimento	94
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 8005 Sub. 12, 13, 17, 18, 19, 20 e 33	95
Beni di confronto (comparables) selezionati.....	95
Tabella delle caratteristiche	99
Tabella degli immobili di comparazione	100
Tabella Test di ammissibilità	100
Tabella dei dati	101
Tabella dei prezzi impliciti	101
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	102
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 3....	116
Beni di confronto (comparables) selezionati.....	116
Tabella delle caratteristiche	119
Tabella degli immobili di comparazione	120
Tabella Test di ammissibilità	121
Tabella dei dati	122
Tabella dei prezzi impliciti	122

Tabella di valutazione e sintesi valutativa	122
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 4	128
Beni di confronto (comparables) selezionati	128
Tabella delle caratteristiche	131
Tabella degli immobili di comparazione.....	132
Tabella Test di ammissibilità	133
Tabella dei dati.....	134
Tabella dei prezzi impliciti.....	134
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	134
Determinazione del valore dei negozi – Mappale 8005 Sub. 3, 4, e 32	140
Beni di confronto (comparables) selezionati	140
Tabella delle caratteristiche	142
Tabella degli immobili di comparazione.....	143
Tabella Test di ammissibilità	143
Tabella dei dati.....	144
Tabella dei prezzi impliciti.....	144
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	145
Determinazione del valore dei box-autorimessa – Mappale 6160 Sub. 1, 2 e 3; Mappale 13881 Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7	154
Beni di confronto (comparables) selezionati	154
Tabella delle caratteristiche	156
Tabella degli immobili di comparazione.....	157
Tabella Test di ammissibilità	157
Tabella dei dati.....	158
Tabella dei prezzi impliciti.....	159
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	159
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 VARESE, VIA PAVESI N. 11.....	178
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	178
Esposizione del procedimento	178
Determinazione del valore dell’abitazione – Mappale 5430 Sub. 10	178
Beni di confronto (comparables) selezionati	179
Tabella delle caratteristiche	182
Tabella degli immobili di comparazione.....	183
Tabella Test di ammissibilità	183
Tabella dei dati.....	183
Tabella dei prezzi impliciti.....	184
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	184

Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 5430 Sub. 2	189
Beni di confronto (comparables) selezionati	189
Tabella delle caratteristiche	192
Tabella degli immobili di comparazione.....	192
Tabella Test di ammissibilità	193
Tabella dei dati.....	194
Tabella dei prezzi impliciti.....	194
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	194
Determinazione del valore del laboratorio – Mappale 5430 Sub. 1	200
Beni di confronto (comparables) selezionati	200
Tabella delle caratteristiche	203
Tabella degli immobili di comparazione.....	204
Tabella Test di ammissibilità	204
Tabella dei dati.....	205
Tabella dei prezzi impliciti.....	205
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	206
Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 10834 Sub. 1	211
Beni di confronto (comparables) selezionati	211
Tabella delle caratteristiche	214
Tabella degli immobili di comparazione.....	215
Tabella Test di ammissibilità	215
Tabella dei dati.....	216
Tabella dei prezzi impliciti.....	216
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	217
Determinazione del valore della cantina – Mappale 10832 Sub. 1	222
6 C) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VARESE, VICOLO SAN MICHELE N. 12.....	222
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	222
Esposizione del procedimento	222
Beni di confronto (comparables) selezionati	223
Tabella delle caratteristiche	226
Tabella degli immobili di comparazione.....	227
Tabella Test di ammissibilità	227
Tabella dei dati.....	227
Tabella dei prezzi impliciti.....	227
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	228
7 D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN VARESE, VIA SAN MICHELE DEL CARSO N. 26.....	232
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	232

Esposizione del procedimento	232
Beni di confronto (comparables) selezionati	232
Tabella delle caratteristiche	235
Tabella degli immobili di comparazione.....	236
Tabella Test di ammissibilità	236
Tabella dei dati.....	237
Tabella dei prezzi impliciti	237
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	238

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.....	247
---	-----

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	247
Esposizione del procedimento	247
Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 245 Sub. 1 e 3	247
Beni di confronto (comparables) selezionati	248
Tabella delle caratteristiche	251
Tabella degli immobili di comparazione.....	252
Tabella Test di ammissibilità	252
Tabella dei dati.....	253
Tabella dei prezzi impliciti	254
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	254
Determinazione del valore della cantina – Mappale 245 Sub. 4.....	263
Determinazione del valore del box-autorimessa – Mappale 245 Sub. 2.....	263
Determinazione del valore delle aree – Comabbio Mappale 2137	
Cadrezate con Osmate Mappali 1253 e 1249	263

9 F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN LONATE POZZOLO, VIA DEI MILLE N. 4	264
--	-----

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	264
Esposizione del procedimento	264
Beni di confronto (comparables) selezionati	264
Tabella delle caratteristiche	268
Tabella degli immobili di comparazione.....	269
Tabella Test di ammissibilità	269
Tabella dei dati.....	270
Tabella dei prezzi impliciti	270
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	271

10 G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PORTO VALTRAVAGLIA, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 19	276
---	-----

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	276
Esposizione del procedimento	276

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. N° 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 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 n° 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;
- D) Varese, Via S. Michele del Carso n° 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 n° 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;
- G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo n° 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 $\frac{1}{2}$;
 - ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- B) Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 1:
 - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
 - ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

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 $\frac{1}{4}$;
 - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
 - ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- C) - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
 - ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- D) - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
 - ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- 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

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 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 Mercurio, 3,8 km da Cadrezzate con Osmate e 13 km da Varese.

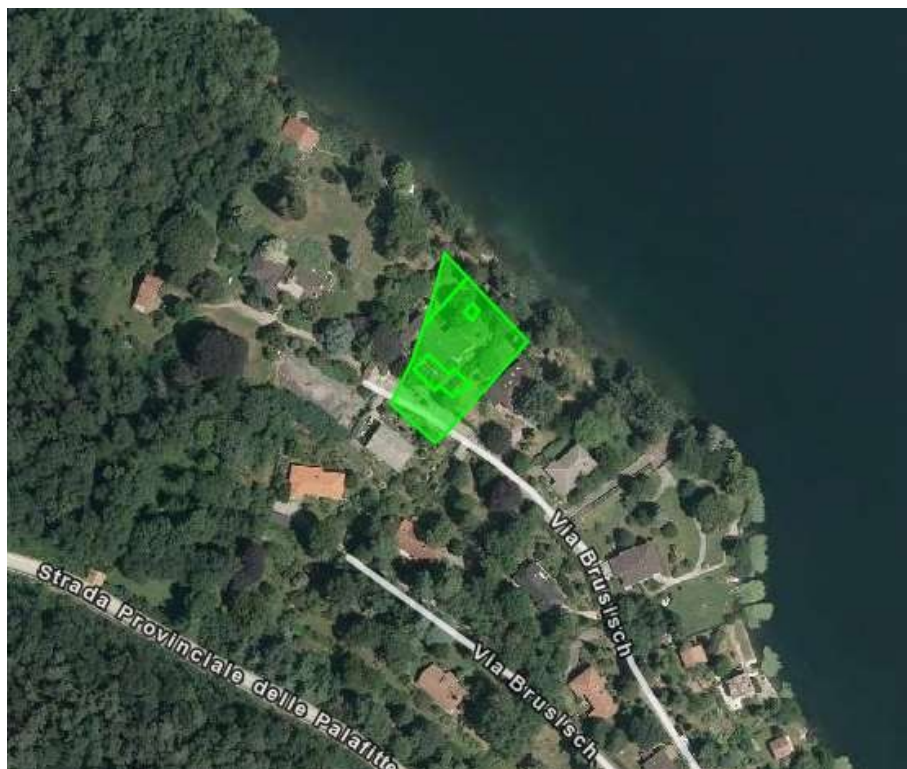
Via Brusich è in zona periferica, immersa nel verde, caratterizzata dalla presenza di abitazioni in ville e villini, prevalentemente vista lago, lontana da servizi pubblici e attività commerciali, nonché da linee di trasporto è però vicina alla SP 33.



Via Brusisch

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

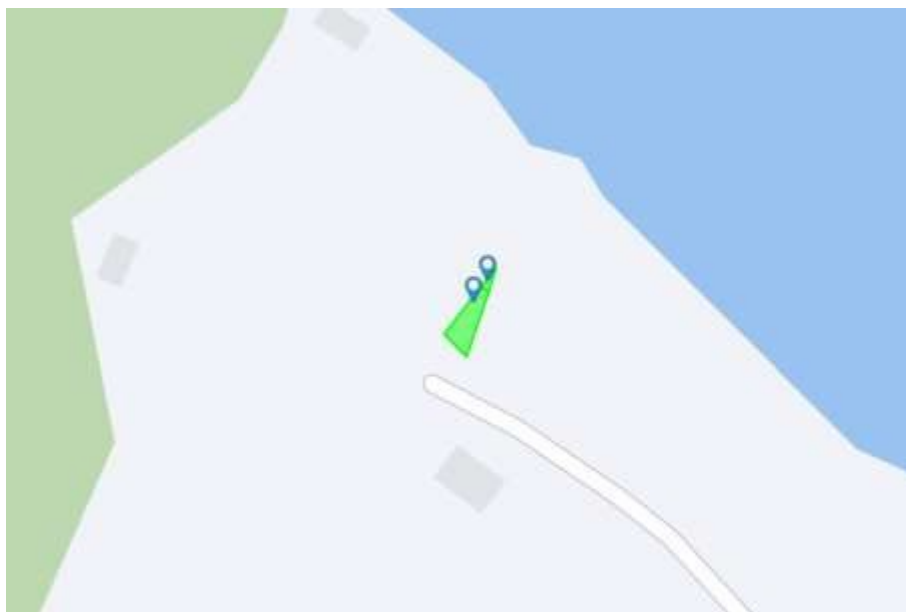


Via Brusisch

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.



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



Appezamento 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

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

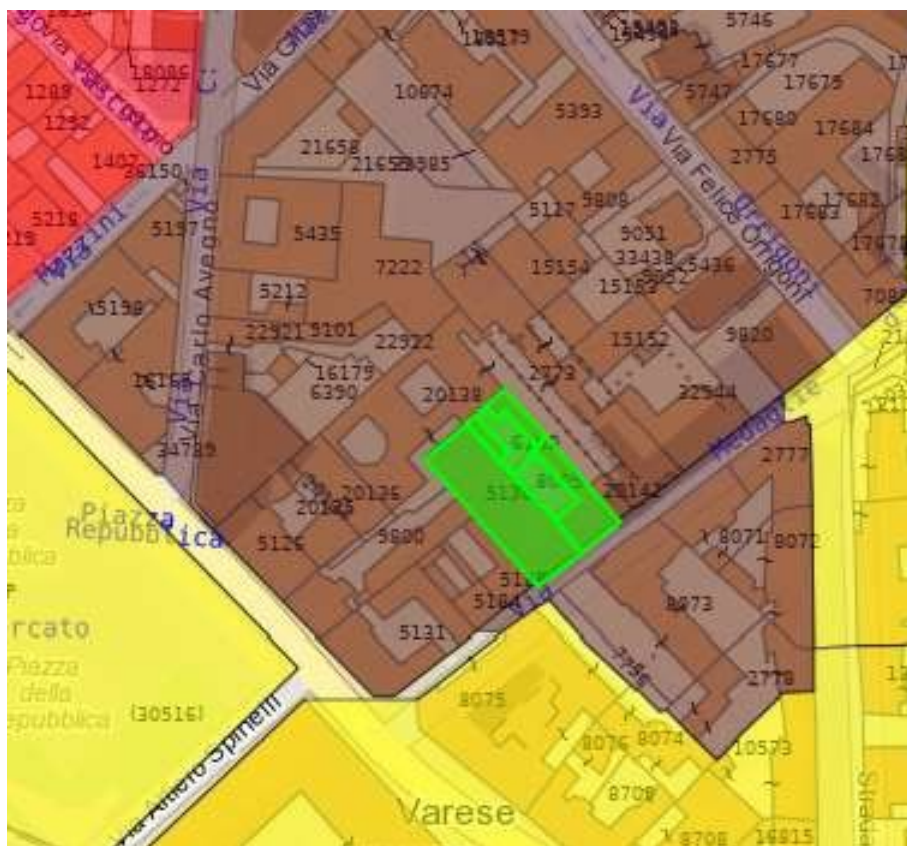


Via Cristoforo Colombo

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, 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 mq 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



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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





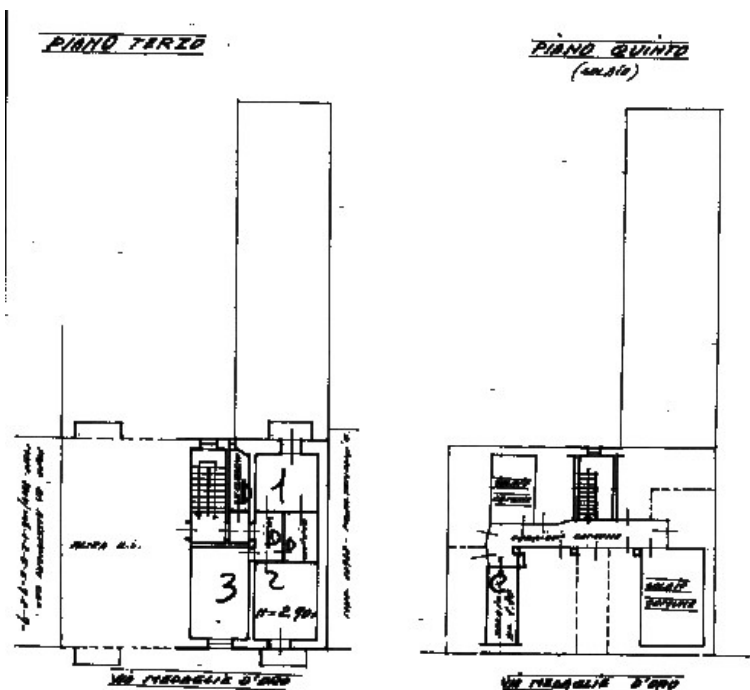
Abitazioni – Vista Interna



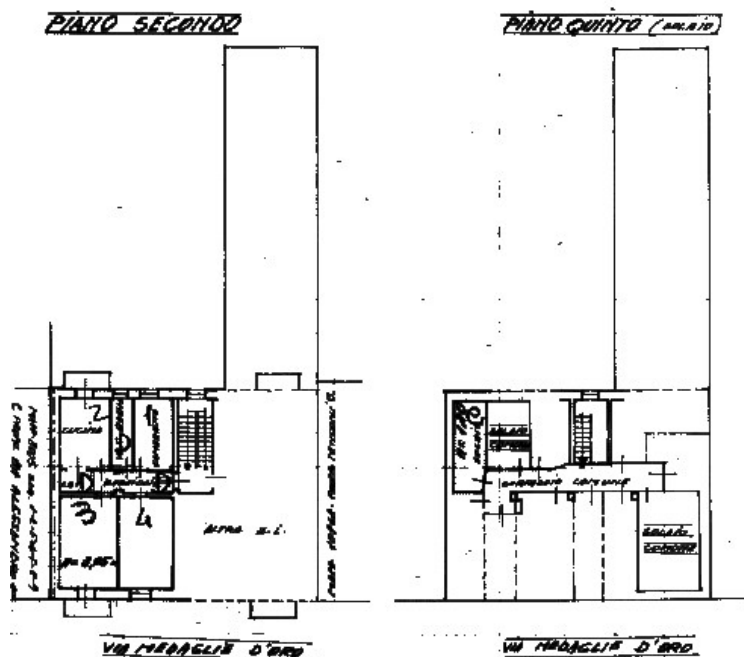
Box – Autorimessa



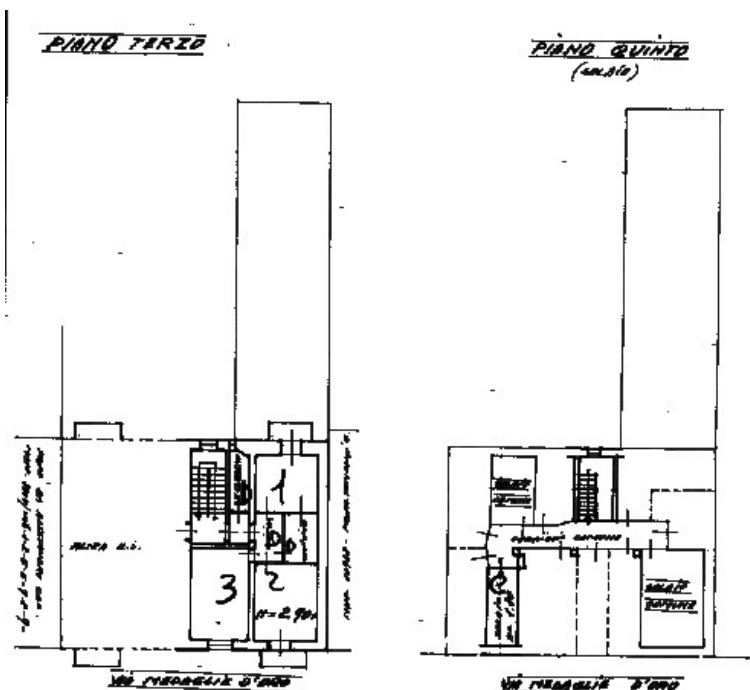
Attività commerciali – Vista interna



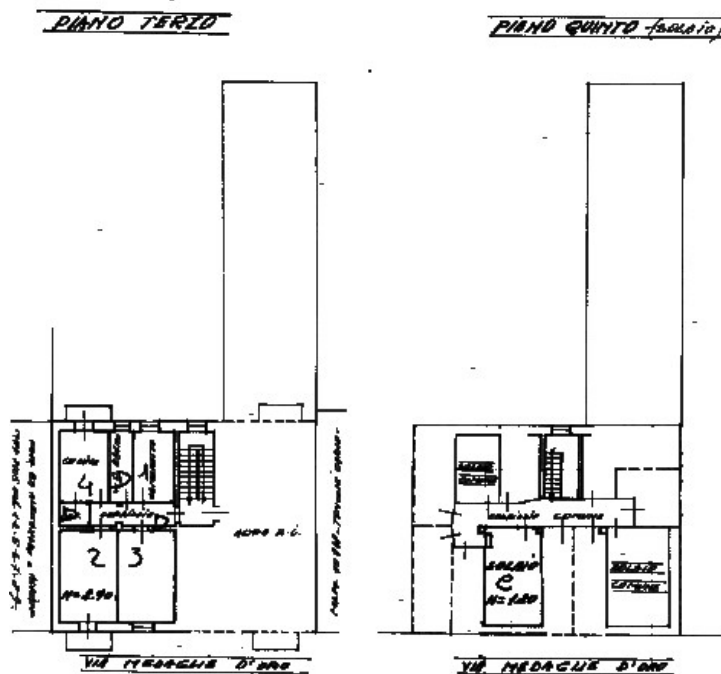
mapp. 8005 sub. 12



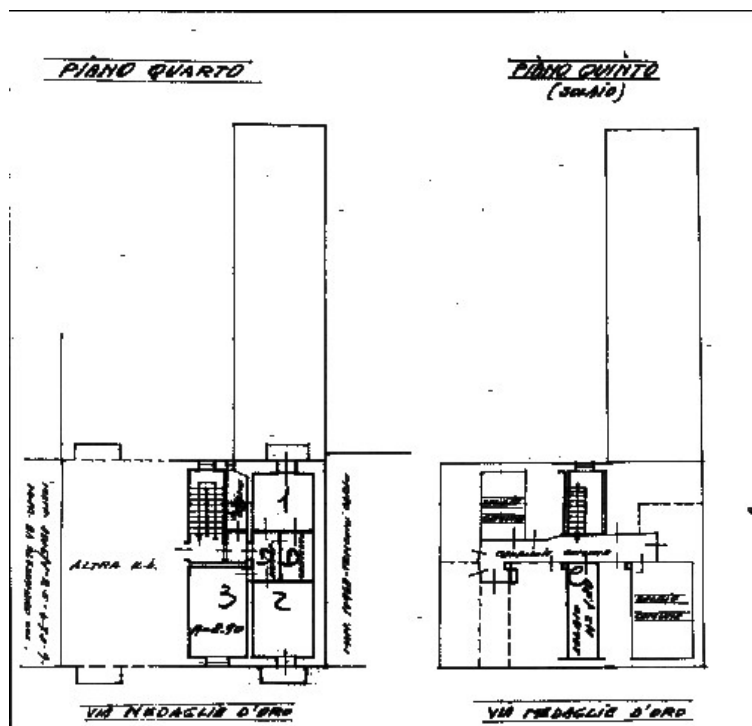
mapp. 8005 sub. 13



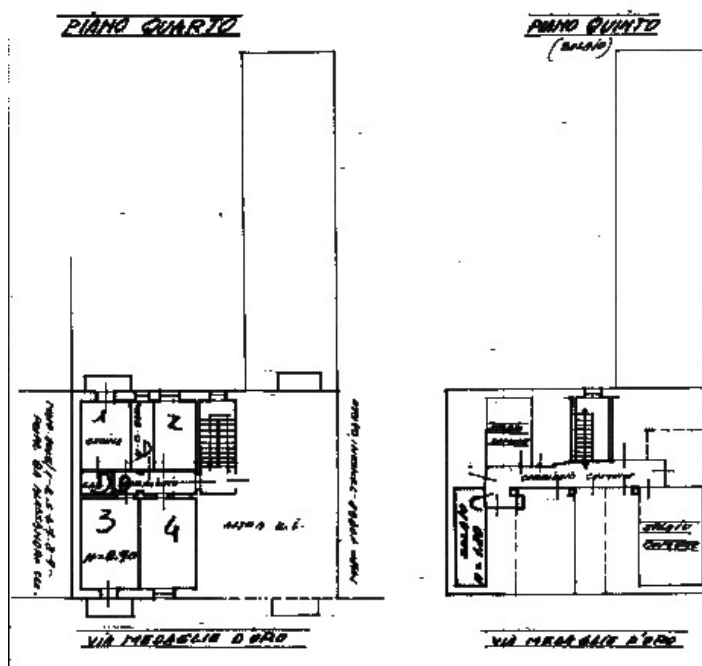
mapp. 8005 sub. 17



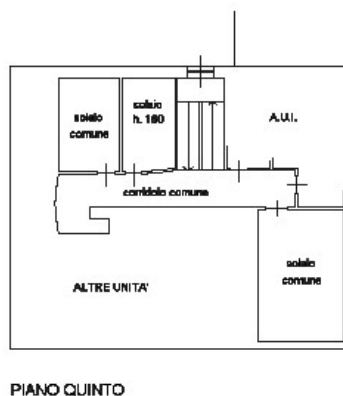
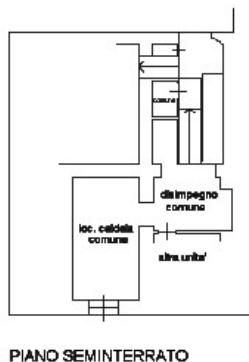
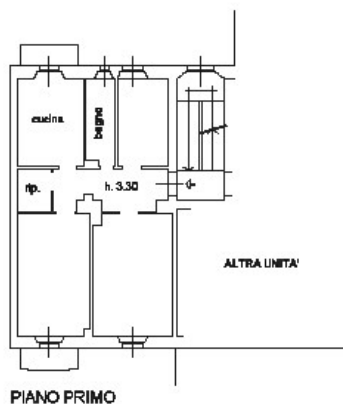
mapp. 8005 sub. 18



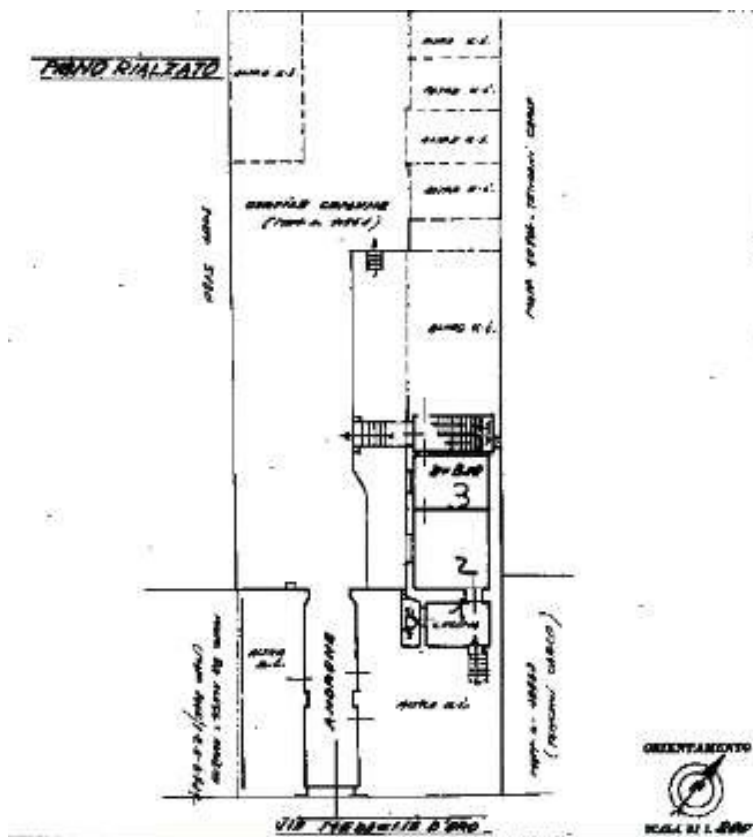
mapp. 8005 sub. 19



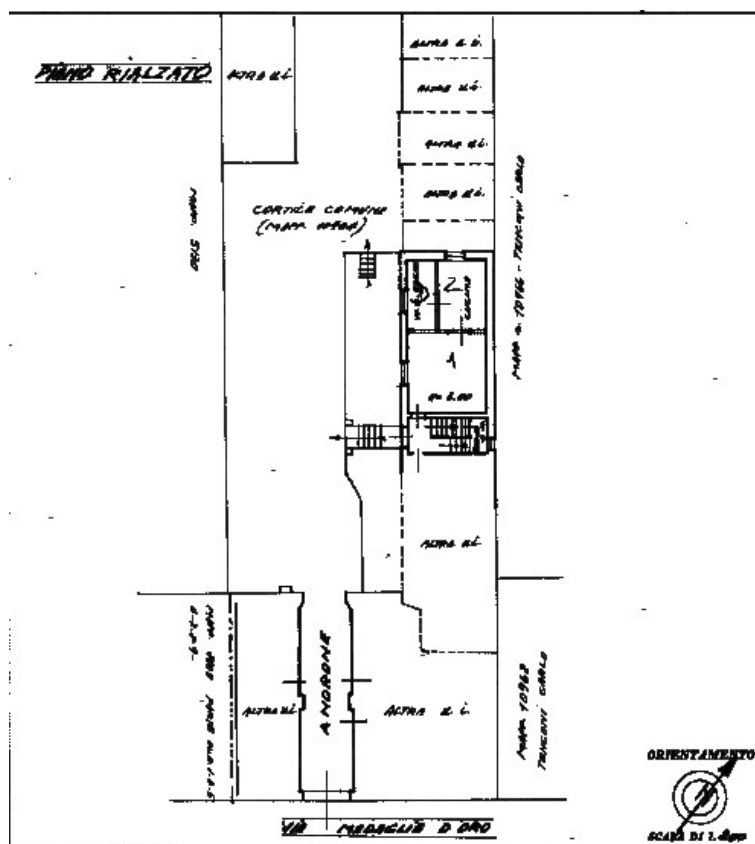
mapp. 8005 sub. 20



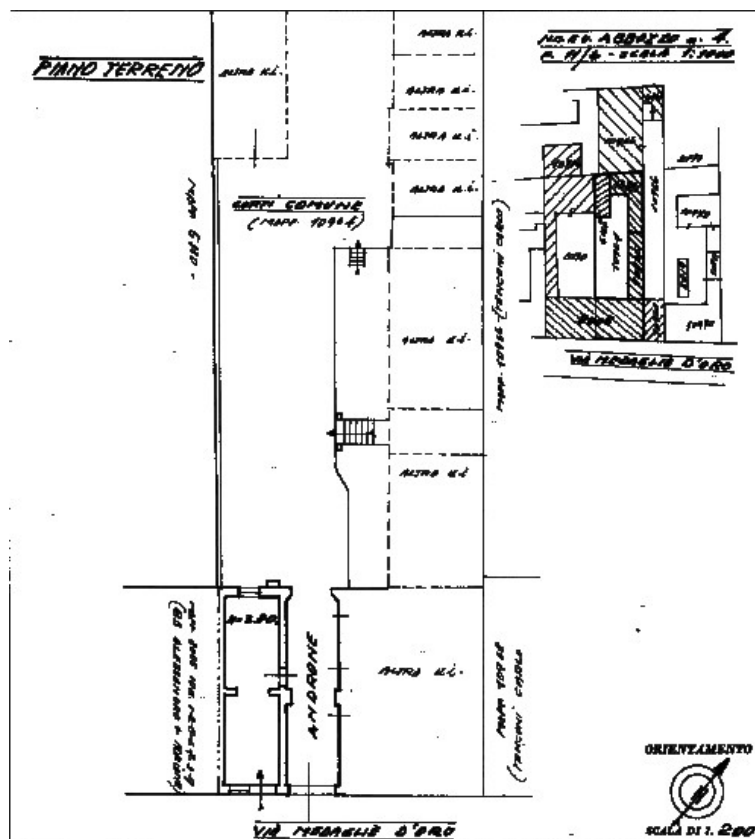
mapp. 8005 sub. 33



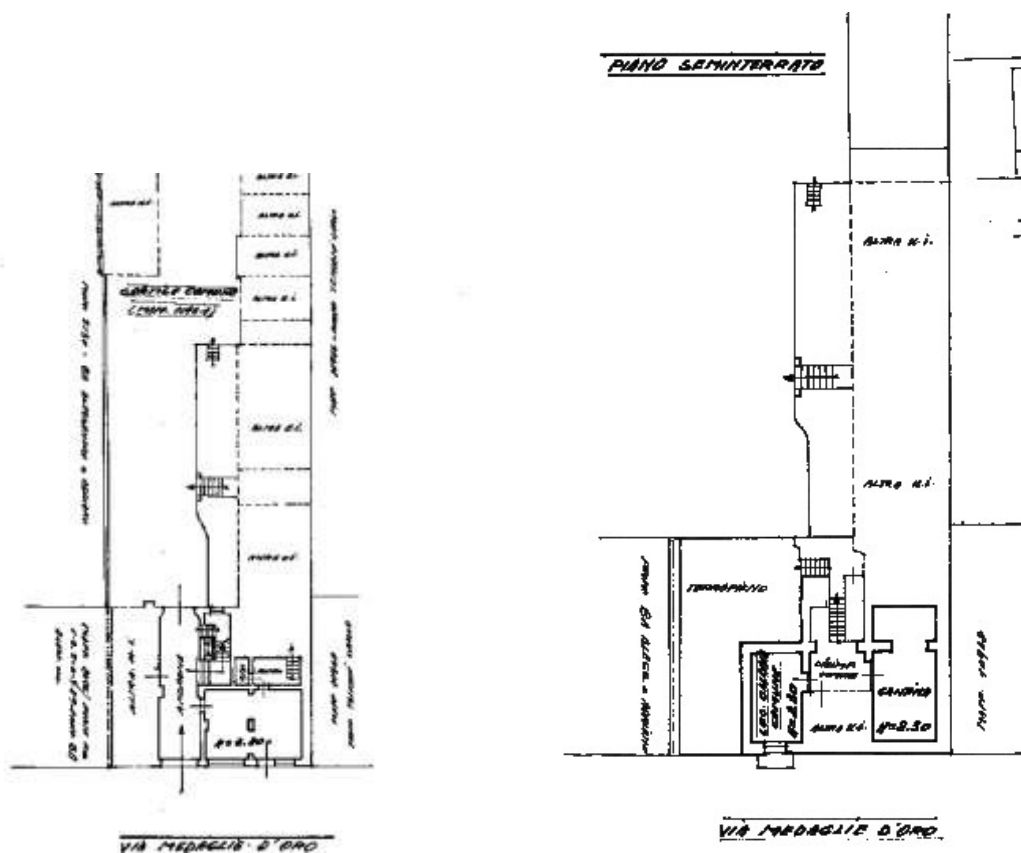
mapp. 10965 sub. 3



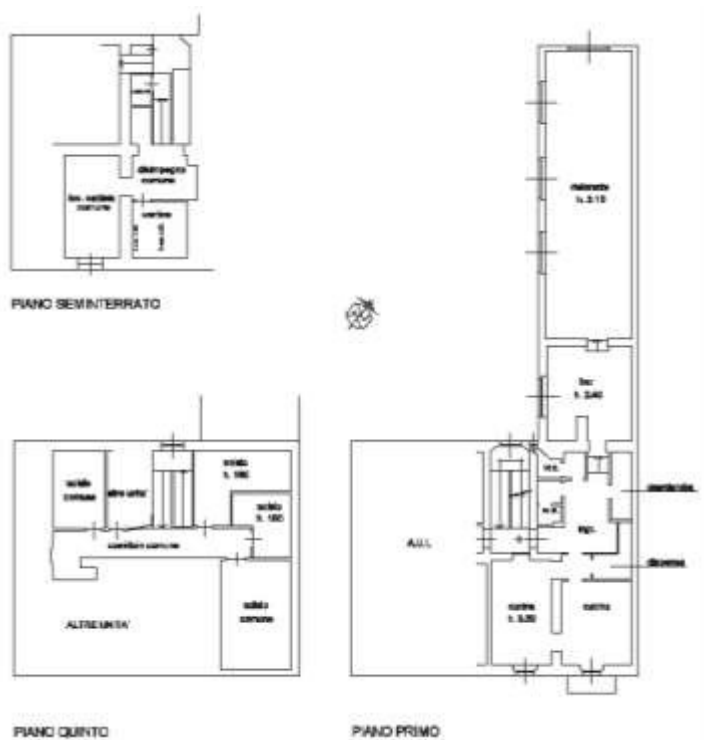
mapp. 10965 sub. 4



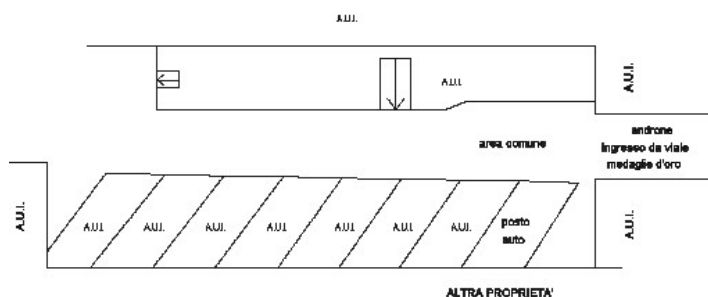
mapp. 8005 sub. 3



mapp. 8005 sub. 4



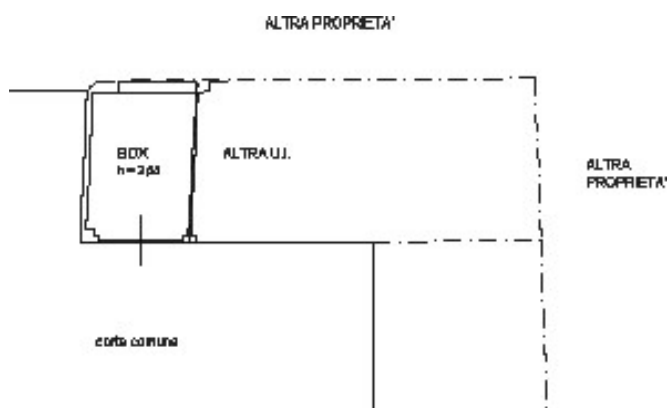
mapp. 8005 sub. 32



PIANO TERRA

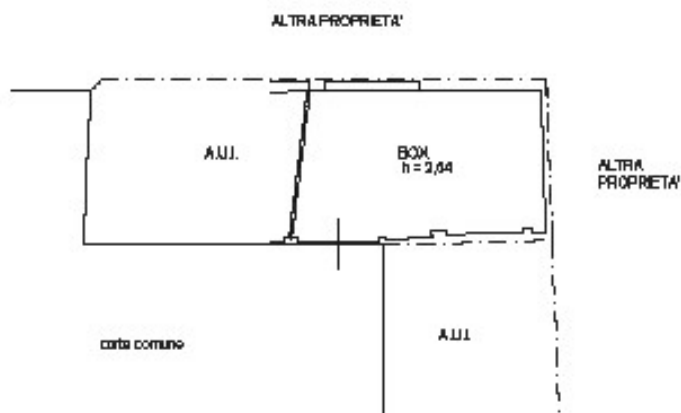


Planimetria tipo posti auto mapp. 8005 sub. 34 - 41



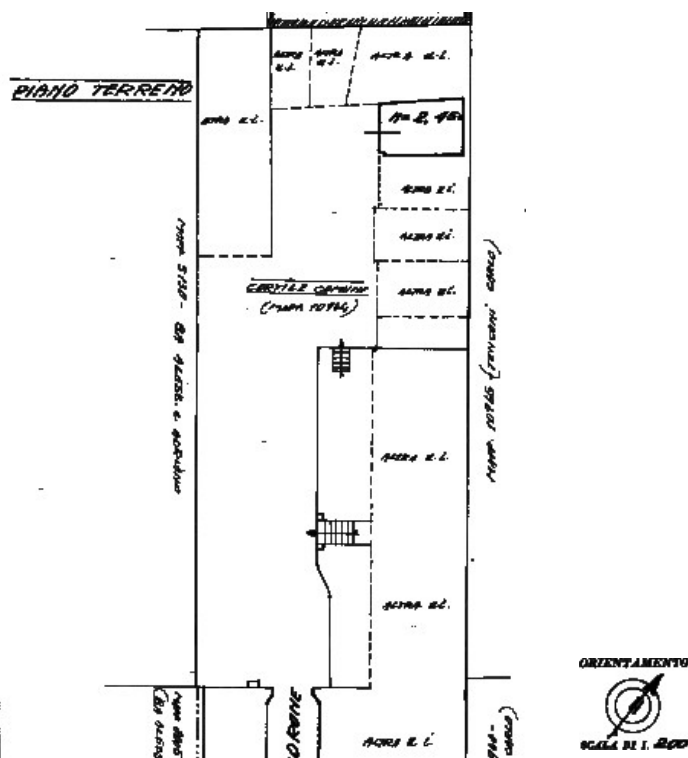
PIANO TERRENO

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

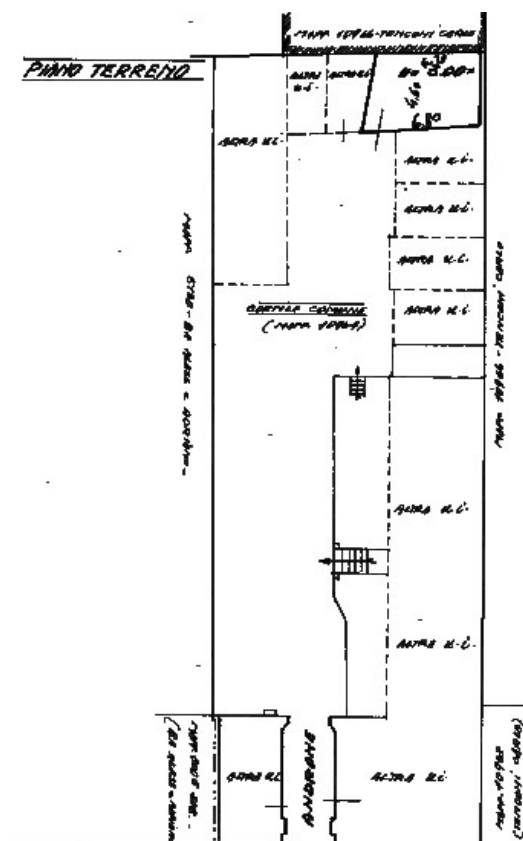


PIANO TERRENO

mapp. 6160 sub. 3



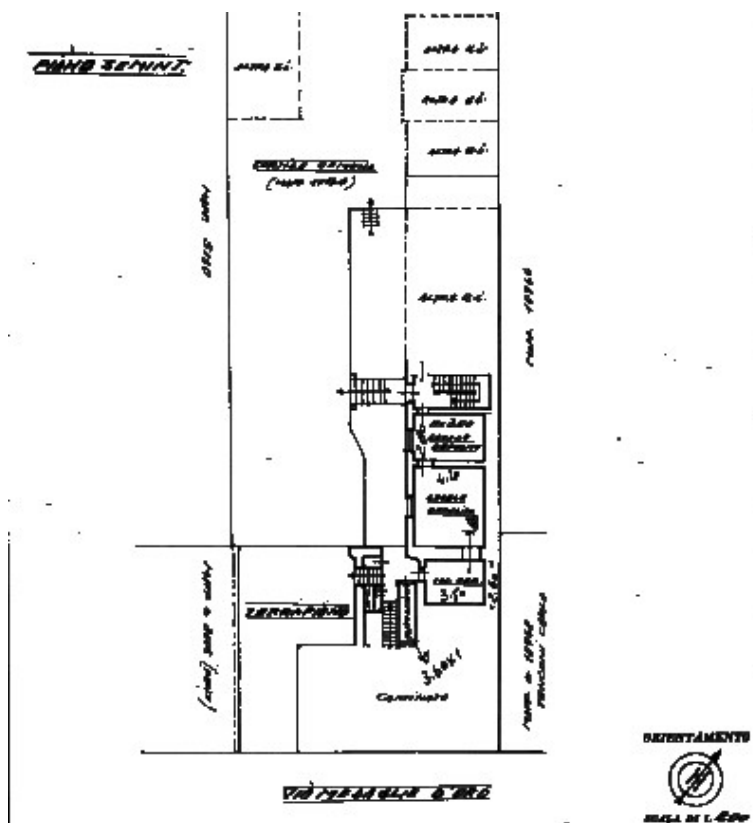
Planimetria tipo box mapp. 13881 sub. 1 - 6



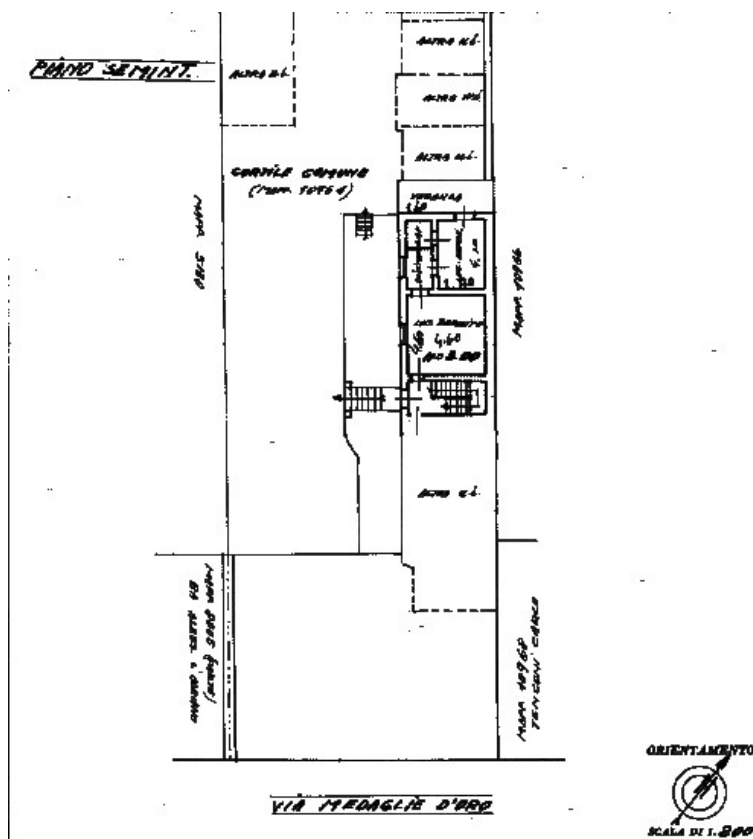
Planimetria box mapp. 13881 sub. 7

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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



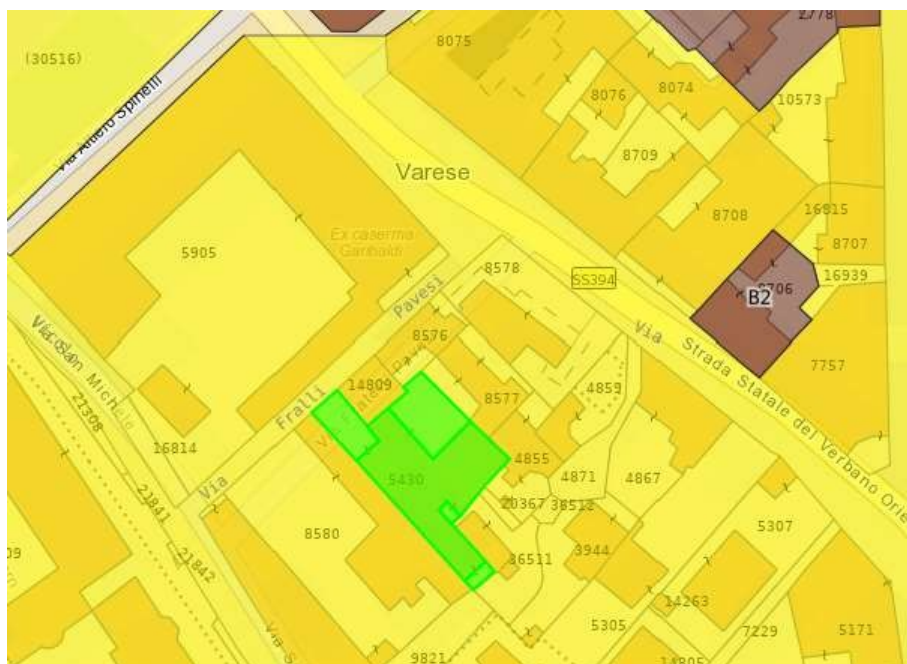
Planimetria cantina-deposito mapp. 10965 sub. 1



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





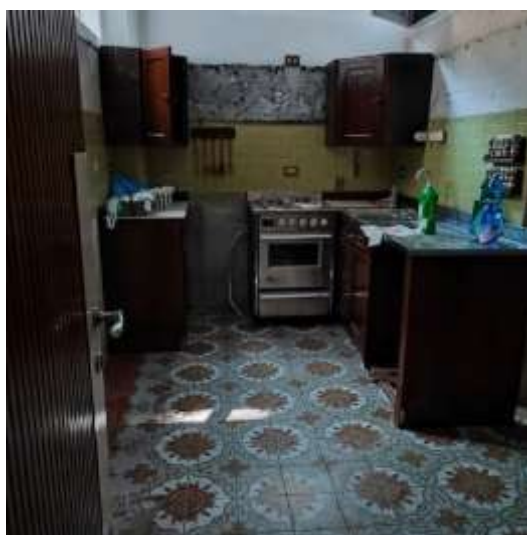
Studio – Mapp. 5430



Camera 1 – Mapp. 5430



Camera 2 – Mapp. 5430



Cucina – Mapp. 5430



Bagno – Mapp. 5430



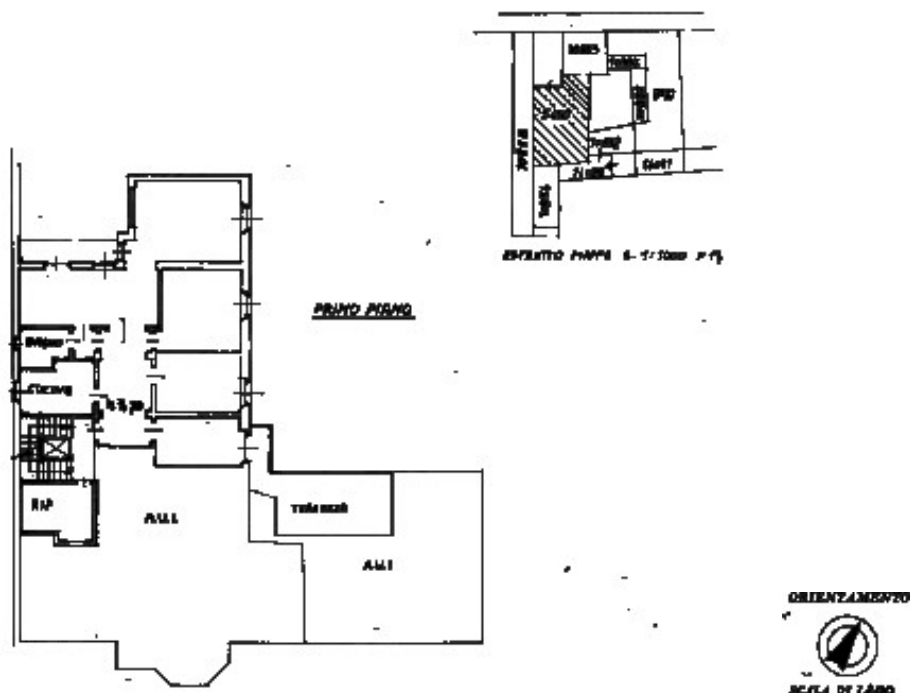
Sala – Mapp. 5430



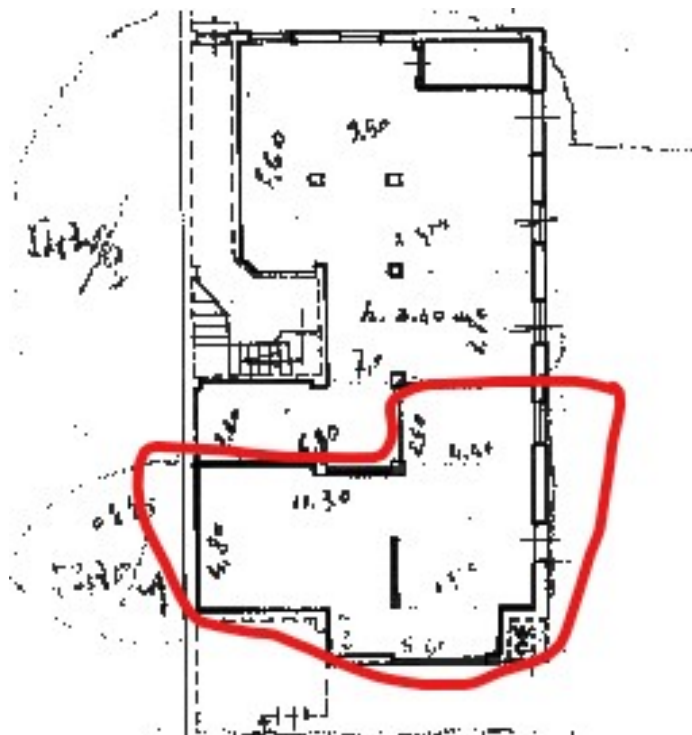
Box – Mapp. 5430



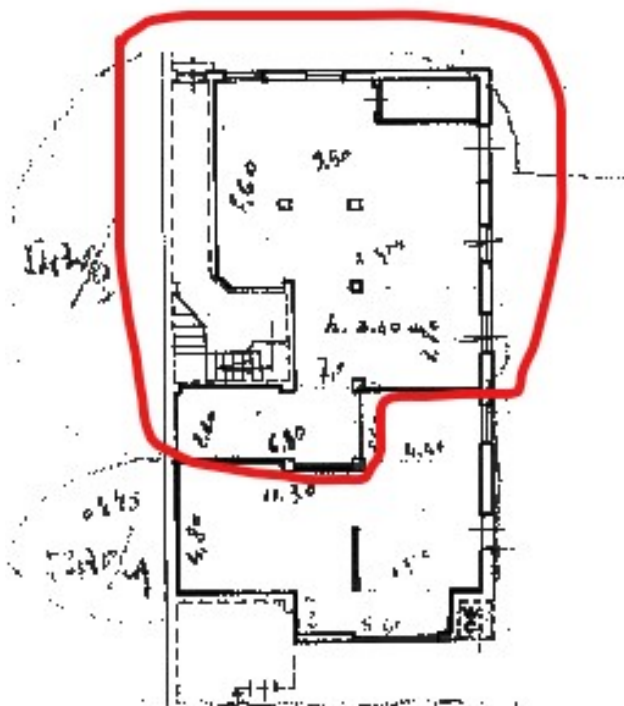
Locale deposito – Mapp. 5430



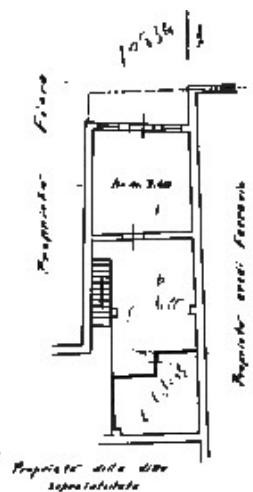
Planimetria appartamento mapp. 5430 sub. 10



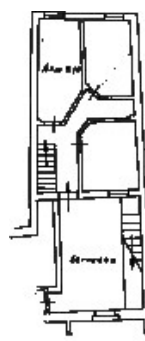
Planimetria box mapp. 5430 sub. 1



Planimetria laboratorio mapp. 5430 sub. 2



Piano terreno



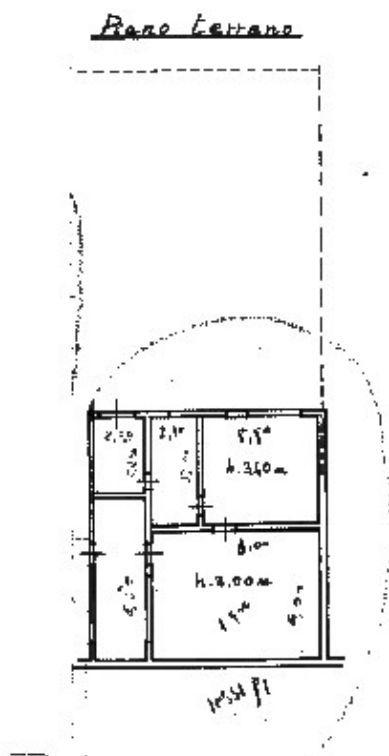
Piano primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

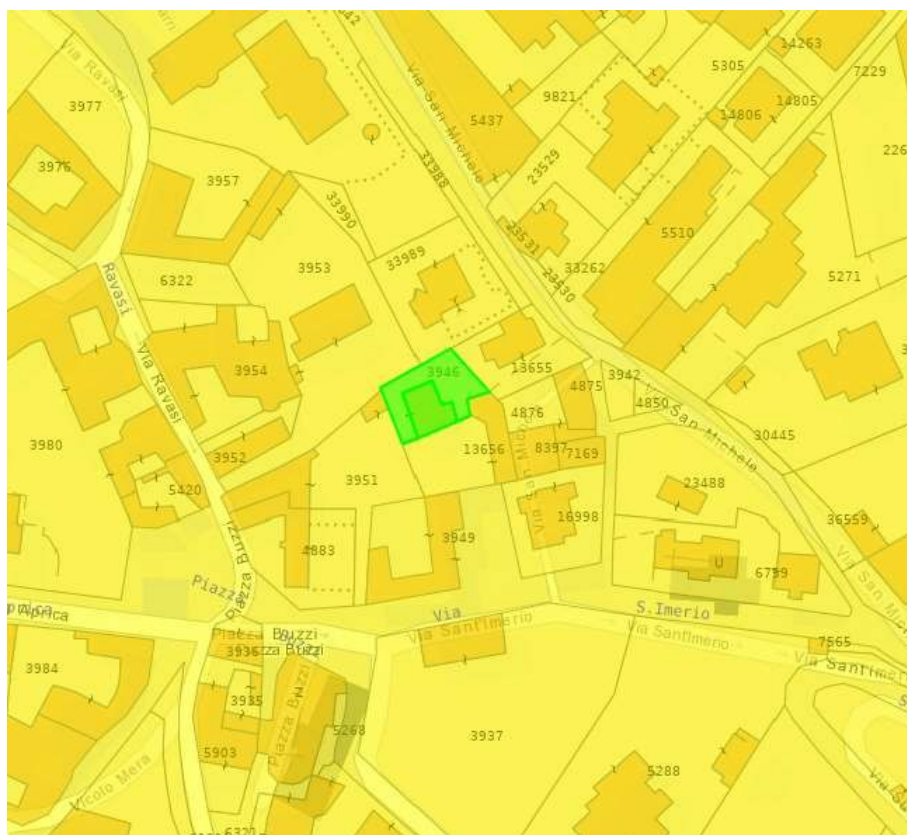
Planimetria box mapp. 10834 sub. 1



Planimetria box mapp. 10832 sub. 1

C) Unità immobiliare in Vicolo San Michele

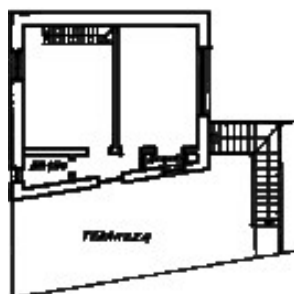
L'immobile è collocato in zona OMI C1 semicentrale. Per la vicinanza alla zona B2, anche questa unità immobiliare gode di buona presenza di servizi pubblici e commerciali. Più difficoltosa la reperibilità di parcheggi. Le stazioni sono facilmente raggiungibili tanto in macchina quanto a piedi (distanza 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 box-autorimessa.



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 acquedotto e due vani.



Primo Piano 40,00

ORIENTAMENTO



Scala di 1:1000



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.



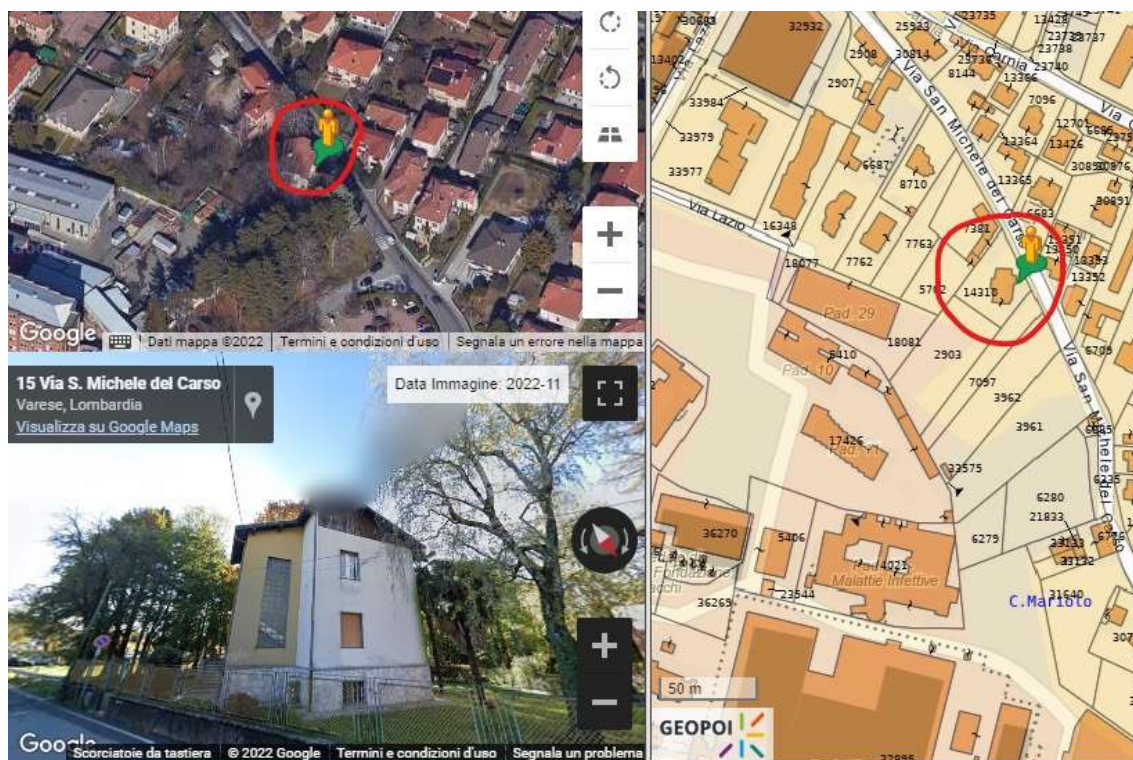
I beni risultano essere:

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

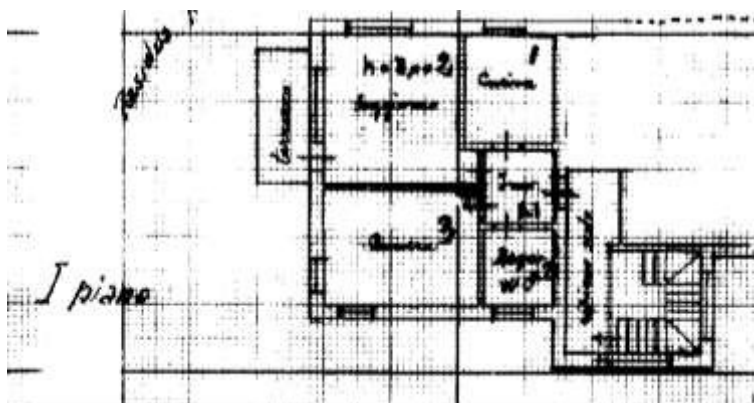
La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale, la costruzione risale ai primi anni cinquanta. Il tetto è a falde con copertura in tegole, i canali di gronda e i tubi pluviali appaiono in discreto stato di conservazione. La palazzina presenta esternamente un rivestimento in pietra, ben conservato, limitato 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.

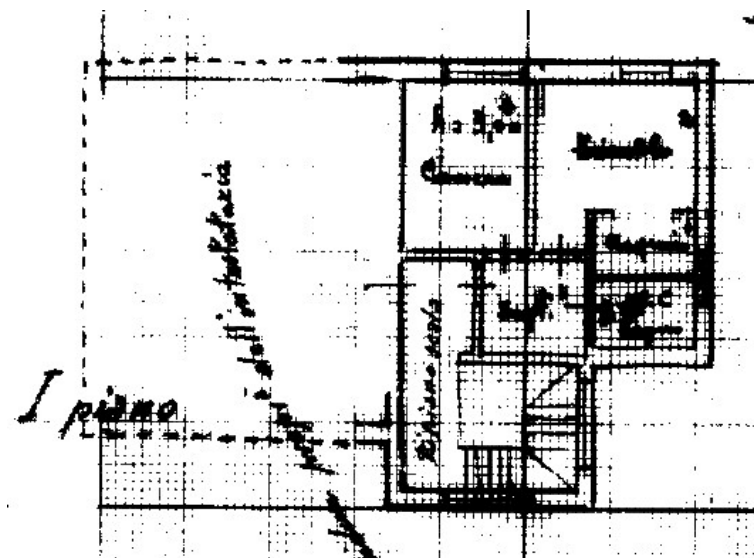
Gli appartamenti si sviluppano entrambi su un unico livello; l'unità immobiliare di cui al sub. 2 presenta un ingresso, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone. L'unità al sub. 3 a questa confinante, presenta un bagno, un ingresso, un tinello con cucinino ed una camera. I piani terra 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

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:

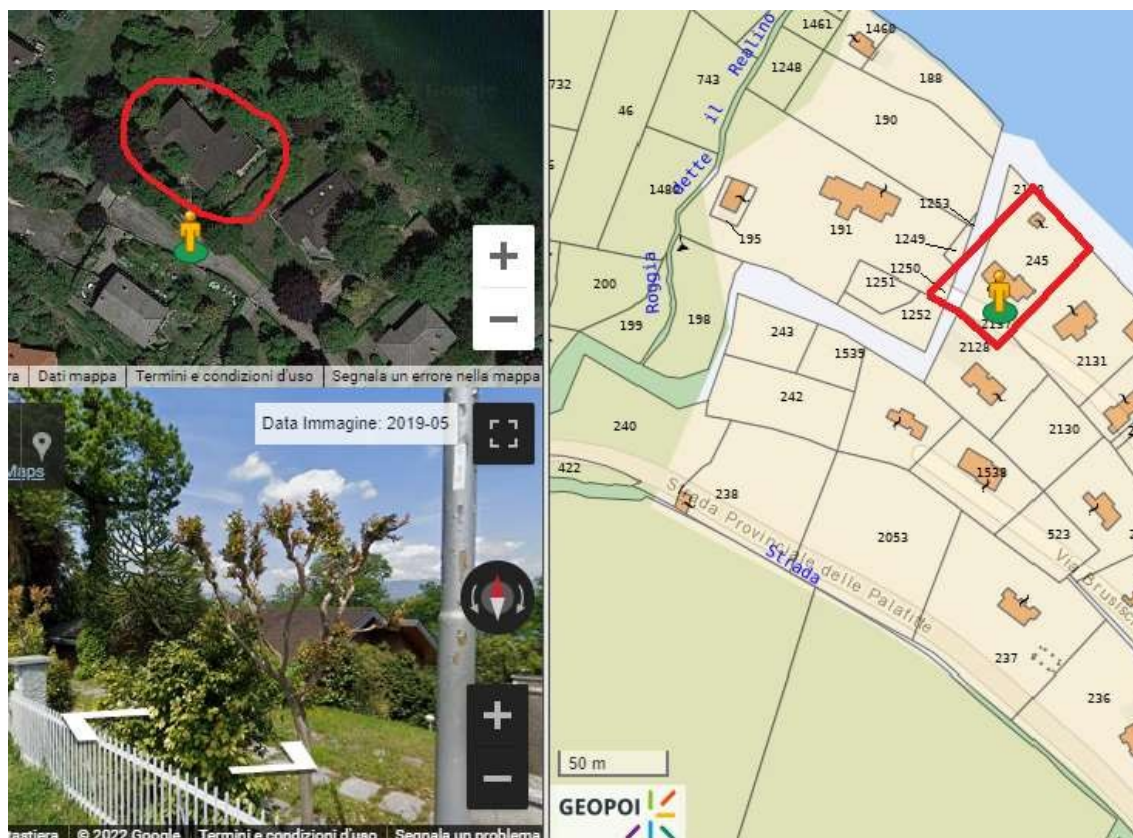
- Un appartamento, con cantina al piano interrato, posto al piano terra di un villino avente due piani fuori terra e uno entro terra;
- Un appartamento posto al piano primo del medesimo villino;
- Cantina posta al piano terra;
- Box posto al piano S1.

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.

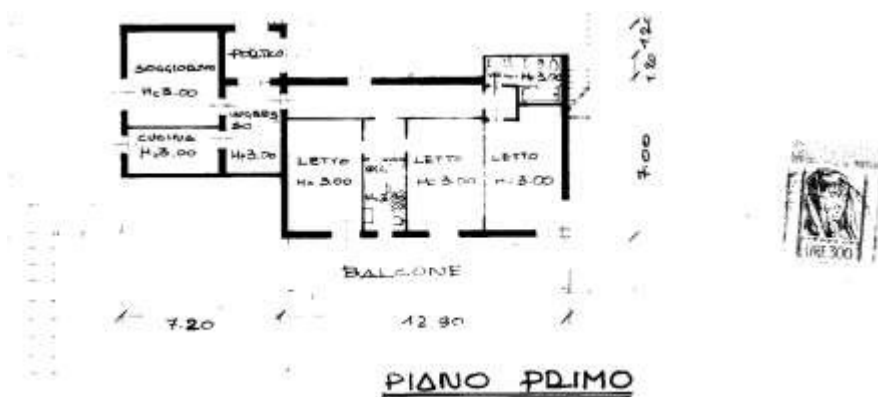


Lo stabile è stato realizzato nel 1974 e lo stato manutentivo risulta normale.

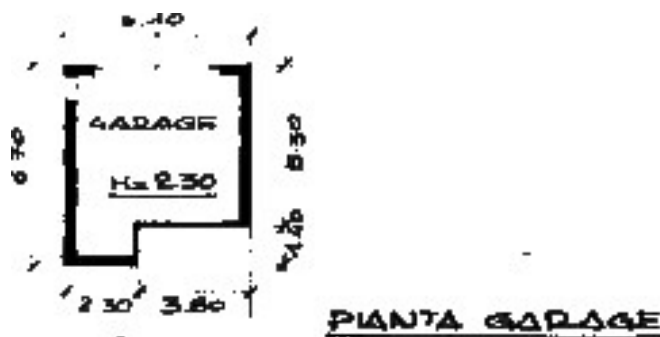




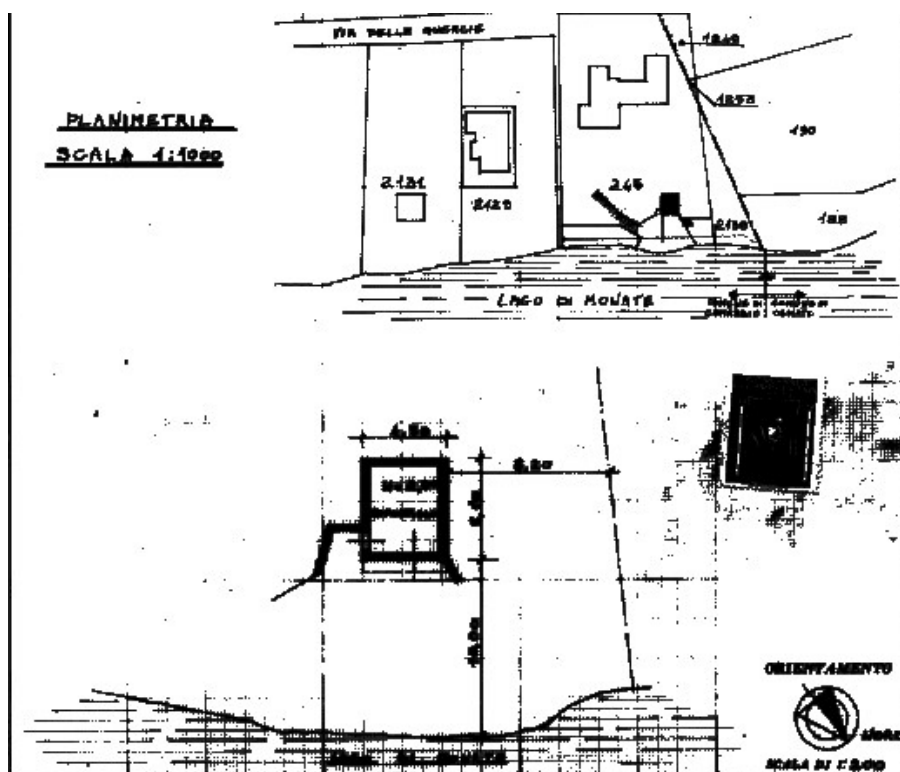
mapp. 245 sub. 1



mapp. 245 sub. 3



mapp. 245 sub. 2

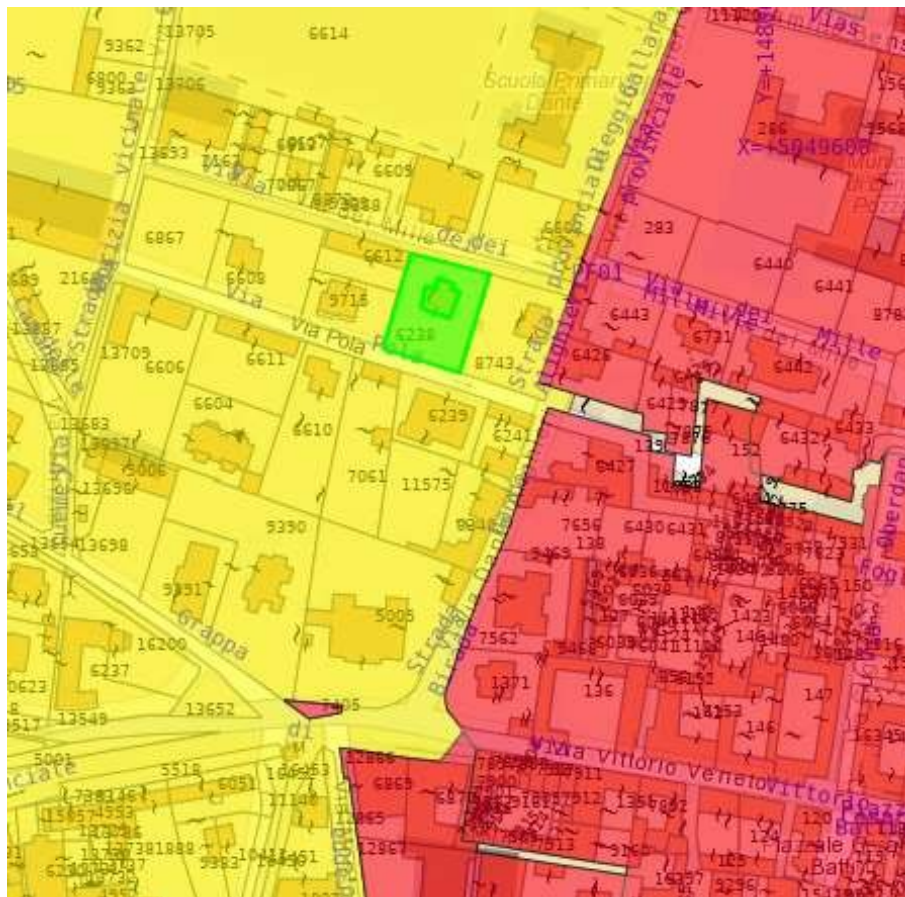


mapp. 245 sub. 4

F) Unità immobiliari in Lonate Pozzolo, Via dei Mille n° 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 box-autorimessa.



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 fruibilità degli spazi.



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



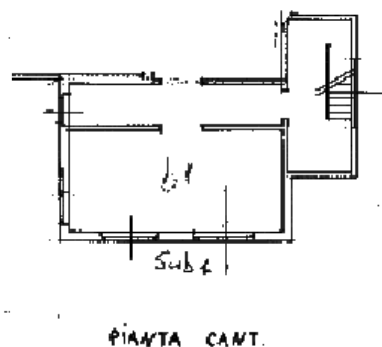
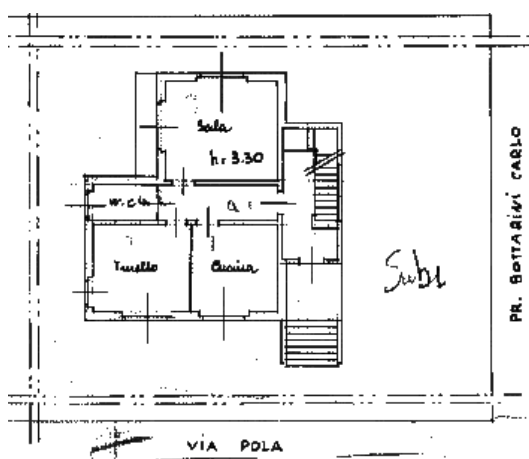
Corridoio - cucina - soggiorno



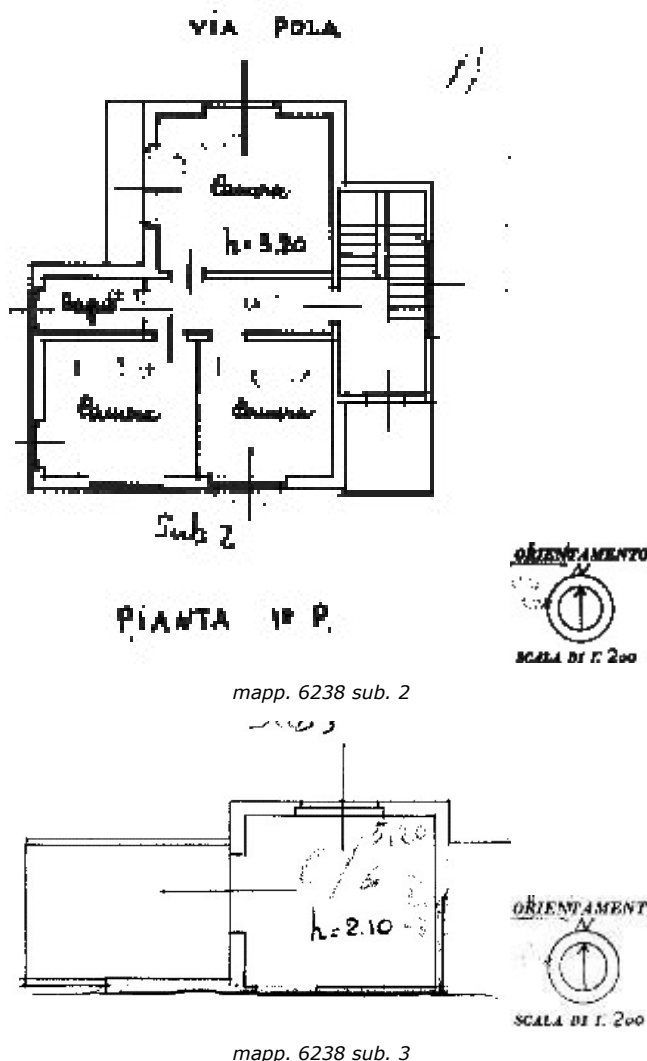
Camera da letto – Bagno



Area esterna

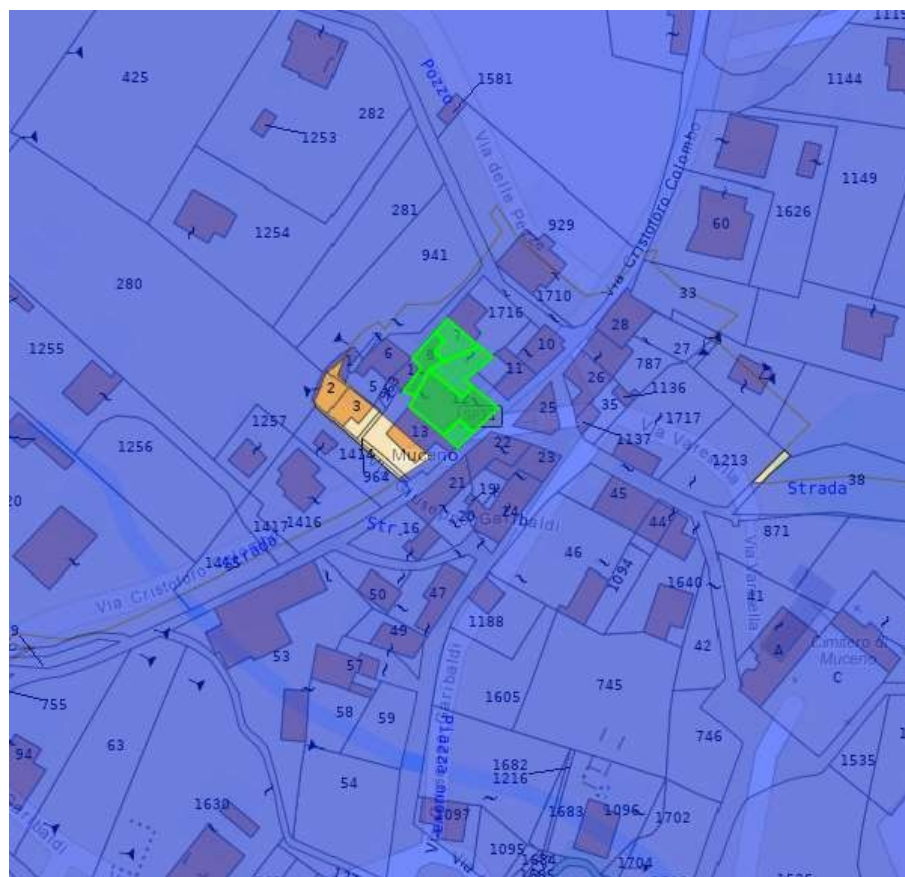


mapp. 6238 sub. 1



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.



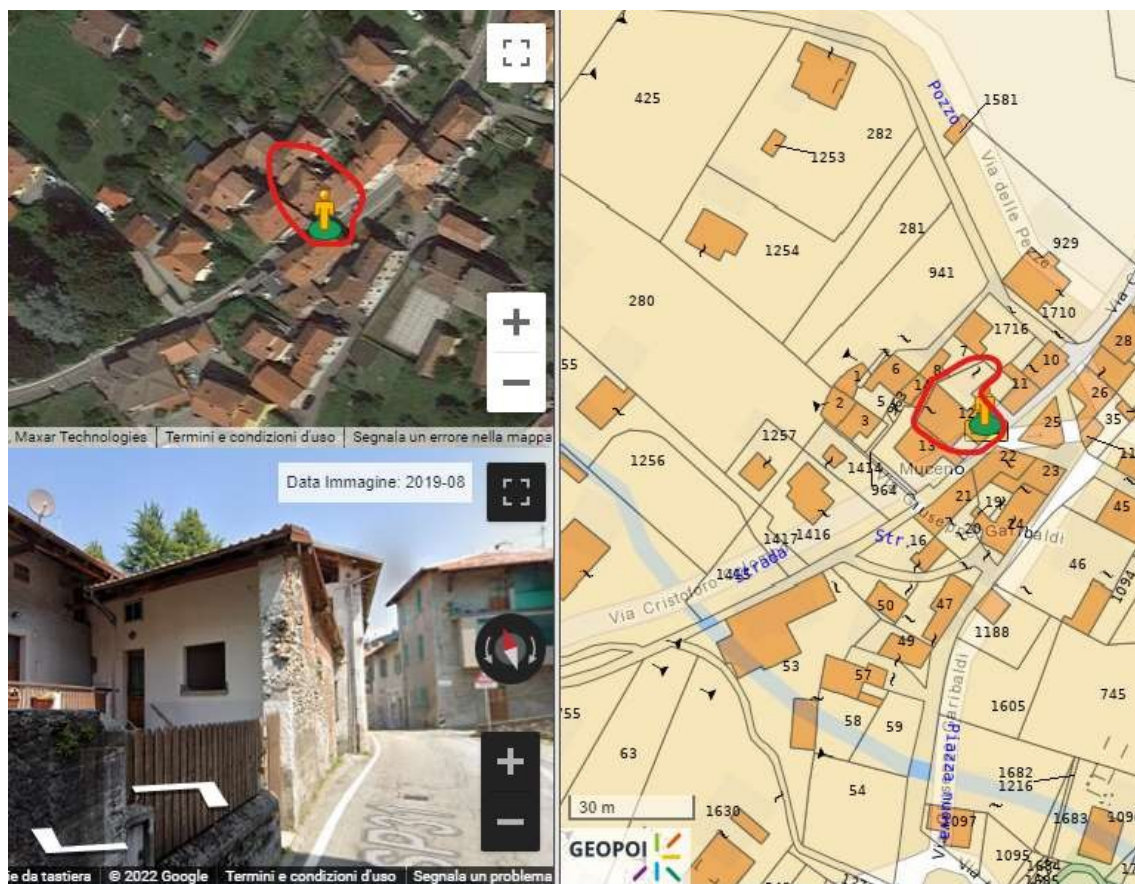
I beni al mappale. 12 risultano essere:

- 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.

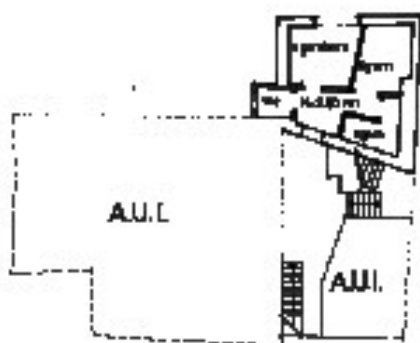


Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

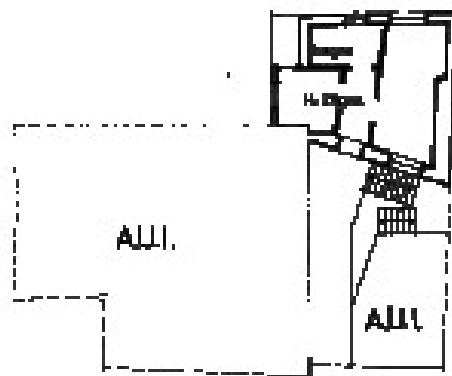
Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



PIANO SEMINTERRATO

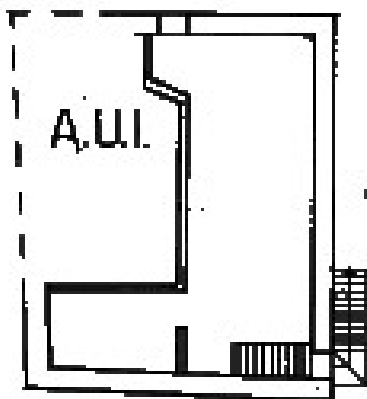


PIANO RIALZATO

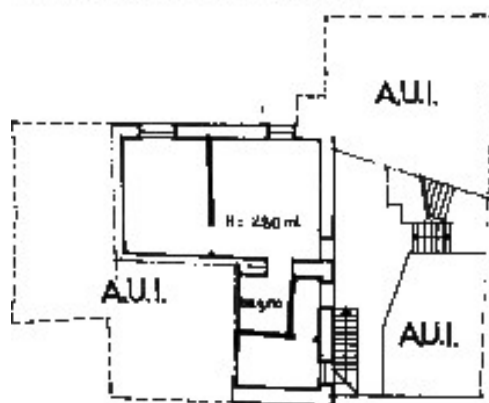


mapp. 12 sub. 7

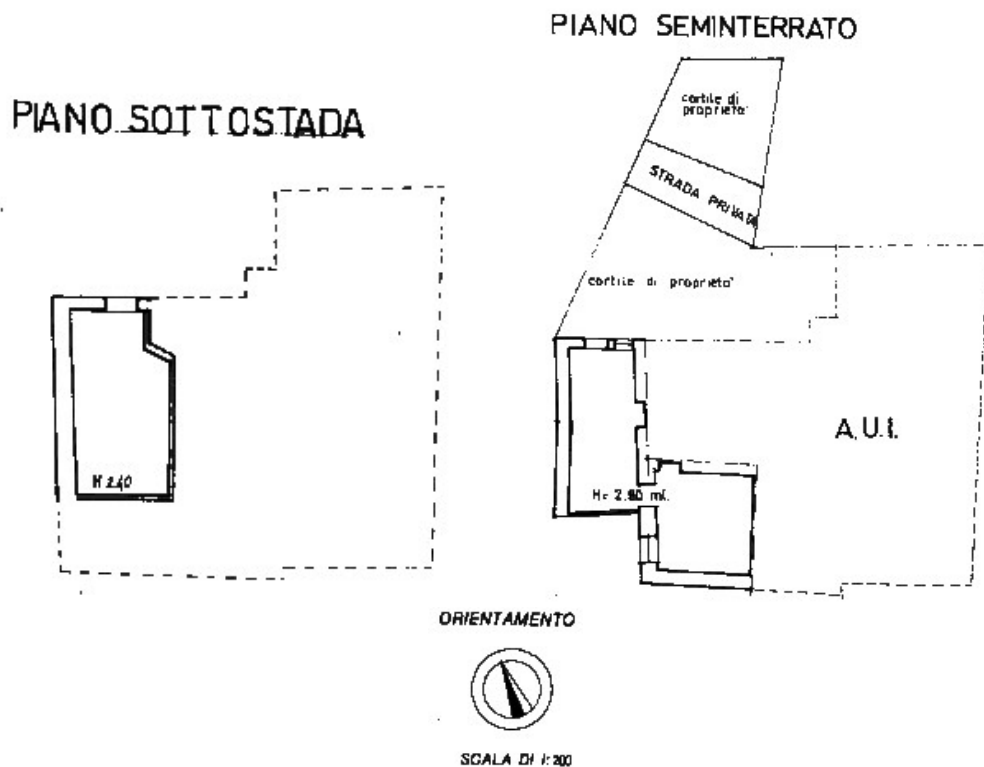
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO SEMINTERRATO



mapp. 12 sub. 10



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

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



A) MAPPALI 8005 - 6160 - 5130





D) MAPPALI 14310 - 2903



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



F) MAPPALE 6238



G) MAPPALE 7 - 8 - 12

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

	Comune	Sez.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	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

A	VARESE	VA	11	13881	5	C/6	08	14 mq	14 mq	57,84
A	VARESE	VA	11	13881	6	C/6	08	15 mq	15 mq	61,97
A	VARESE	VA	11	13881	7	C/6	05	30 mq	30 mq	75,92
A	VARESE	VA	11	10965	1	C/2	05	45 mq	68 mq	81,34
A	VARESE	VA	11	10965	2	C/2	05	39 mq	67 mq	70,50
A	VARESE	VA	11	10965	3	A/4	04	3,5 vani	68 mq	216,91
A	VARESE	VA	11	10965	4	A/4	04	2,5 vani	55 mq	154,94
B	VARESE	VA	17	5430	1	C/3	06	74 mq	-	259,88
B	VARESE	VA	17	5430	2	C/6	08	120 mq	132 mq	495,80
B	VARESE	VA	17	5430	10	A/2	02	7 vani	166 mq	668,81
B	VARESE	VA	17	10832	1	C/2	09	111 mq	136 mq	378,36
B	VARESE	VA	17	10834	1	C/6	05	27 mq	27 mq	68,33
C	VARESE	VA	17	3946	1	A/3	02	7 vani	147 mq	578,43
D	VARESE	VA	18	14243	2	A/2	2	4 vani	67 mq	382,18
D	VARESE	VA	18	14243	3	A/2	2	3 vani	47 mq	286,63
E	COMABBIO	-	3	245	1	A/7	02	7 vani	161 mq	224,14
E	COMABBIO	-	3	245	2	C/6	02	28 mq	34 mq	17,35
E	COMABBIO	-	3	245	3	A/7	02	6,5 vani	151 mq	208,13
E	COMABBIO	-	3	245	4	C/2	01	16 mq	21 mq	8,26
F	LONATE POZZOLO	LO	14	6238	1	A/3	03	4 vani	100 mq	247,9
F	LONATE POZZOLO	LO	14	6238	2	A/3	03	4 vani	100 mq	247,9
F	LONATE POZZOLO	LO	14	6238	3	C/6	02	24 mq	29 mq	30,99
G	PORTO VALTRAVAGLIA	MC	3	12	7	A/4	06	3,5 vani	44 mq	153,65
G	PORTO VALTRAVAGLIA	MC	3	12	10	A/4	06	4 vani	64 mq	175,6

G	PORTO VALTRAVAGLIA	MC	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 di Proprietà per l'intero;

F) ASST SETTELAGHI - OMISSIS (c.f. 03510050127) - Diritto di Proprietà 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
A	VARESE	VA	11	8005	40	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	8005	41	C/6	12 mq
A	VARESE	VA	11	6160	1	C/6	13 mq
A	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
B	VARESE	VA	17	5430	1	C/3	74 mq
B	VARESE	VA	17	5430	2	C/6	132 mq
B	VARESE	VA	17	5430	10	A/2	166 mq
B	VARESE	VA	17	10832	1	C/2	136 mq
B	VARESE	VA	17	10834	1	C/6	27 mq
C	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	COMABBIO	-	3	245	1	A/7	161 mq
E	COMABBIO	-	3	245	2	C/6	34 mq
E	COMABBIO	-	3	245	3	A/7	151 mq
E	COMABBIO	-	3	245	4	C/2	21 mq
E	COMABBIO	-	9	2137	-	--	50 mq
E	CADREZZATE CON OSMATE	B	9	1253	-	-	5 mq
E	CADREZZATE CON OSMATE	B	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:

Determinazione della consistenza ragguagliata					
Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
SUB. 1 - PORZIONE P.T. CON CANTINA	Planimetria catastale	139,00	DPR 138/98	1,00	139,00
SUB. 2 - PORZIONE P. 1	Planimetria catastale	100,00	DPR 138/98	1,00	100,00
SUB. 3 BOX	Planimetria catastale	29,00	Vedi precisazioni	0,60	17,40
AREA PERTINENZIALE (AL 2%)	-	618,00	Vedi precisazioni	0,02	12,36
AREA PERTINENZIALE (AL 10%)	-	239,00	Vedi precisazioni	0,10	23,90
TOTALE (m ²)					292,66

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 consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Subalterno 7	Planimetria catastale	44,00	DPR 138/98	1,00	44,00
Subalterno 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
TOTALE (m ²)					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.

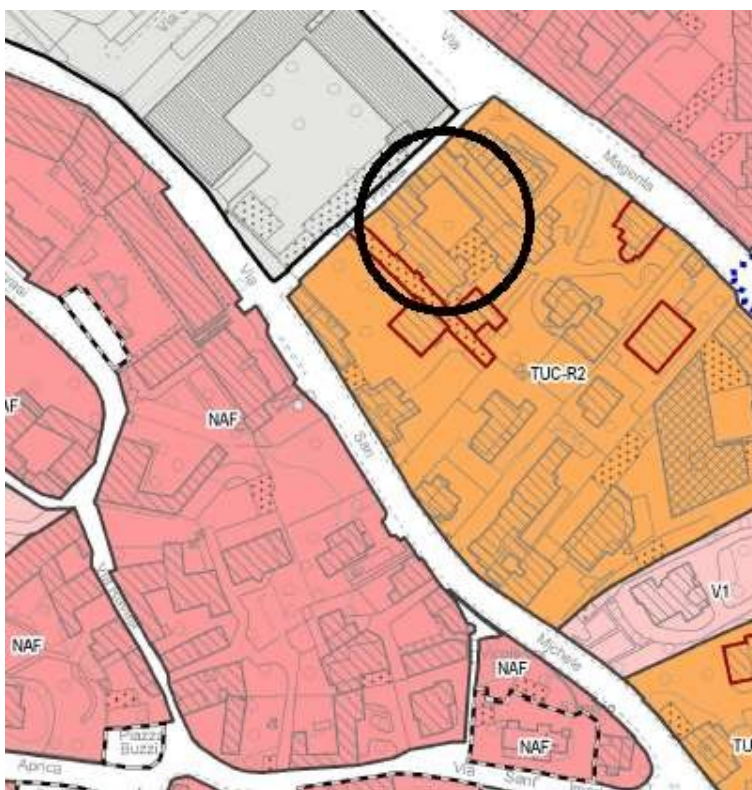
Secondo il PGT Comunale di Varese, approvato con delibera di consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014, gli immobili in oggetto, siti in Via Pavesi, 11 ed in Via San Michele del Carso ricadono nel Tessuto Urbano Consolidato, "Ambito TUC-R2" (Tessuto Urbano Consolidato di Trasformazione). Le relative prescrizioni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



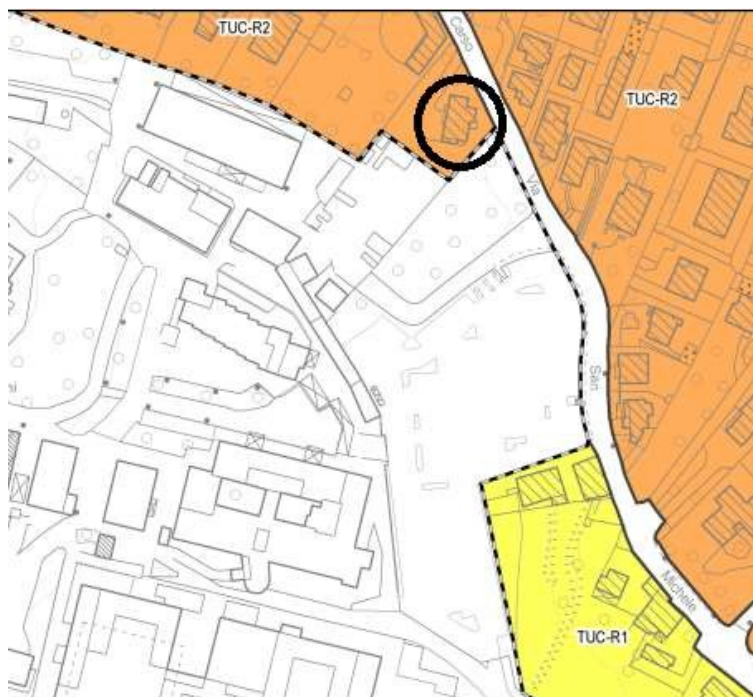
VIA MEDAGLIE D'ORO



VICOLO S. MICHELE



VIA PAVESI



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 influenti ai fini della stima.



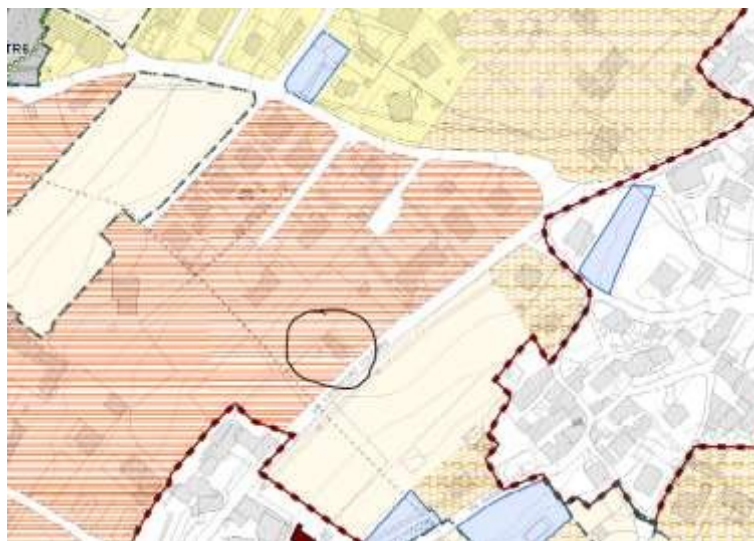
Secondo la variante al PGT Comunale del ex Comune di Osmate, approvata con delibera di consiglio comunale n. 2 del 18/01/2018, gli appezzamenti di terreno pertinenti agli immobili siti in Comabbio, in Via Brusisch, ricadono nell'Areale verde a valenza ambientale e paesaggistica. Le relative prescrizioni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

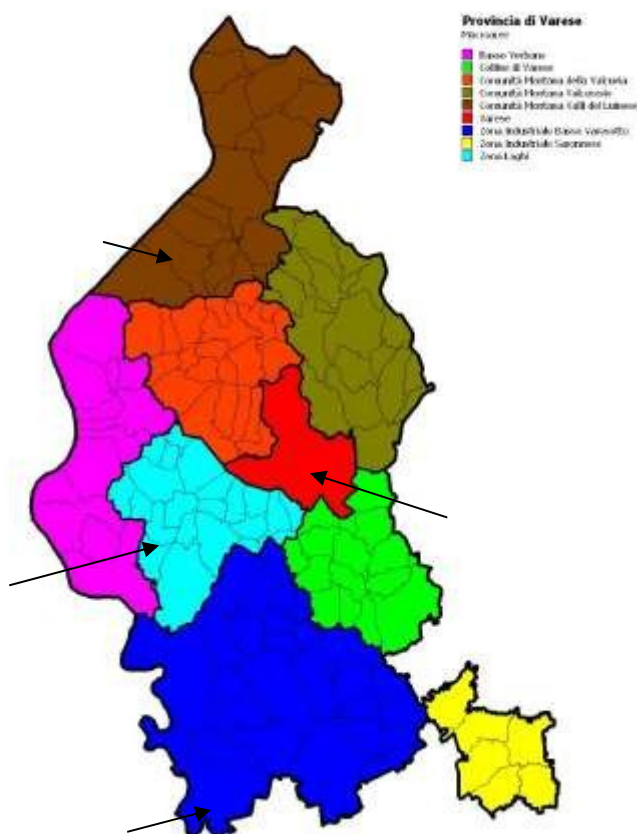
L'indagine si è pertanto concentrata sul settore commerciale in quanto i beni in oggetto appartengono a questo settore.

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%

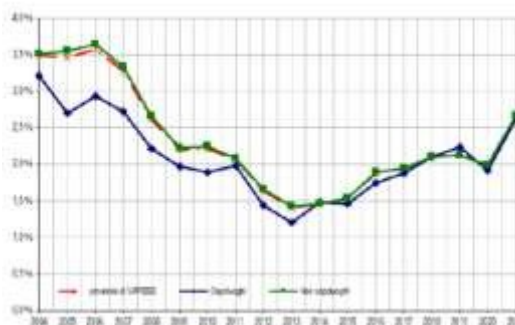
In quanto alla differenza IMI rispetto all'anno precedente, anche in questo dato i segni sono tutti positivi. L'intera provincia ha registrato un aumento di 0,67 punti percentuali, e nell'ambito delle singole macroaree, la punta massima (+0,83) si è registrata nella "Zona Laghi". La quota NTN 2021 più 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.

Figura 57: Numero indici NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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

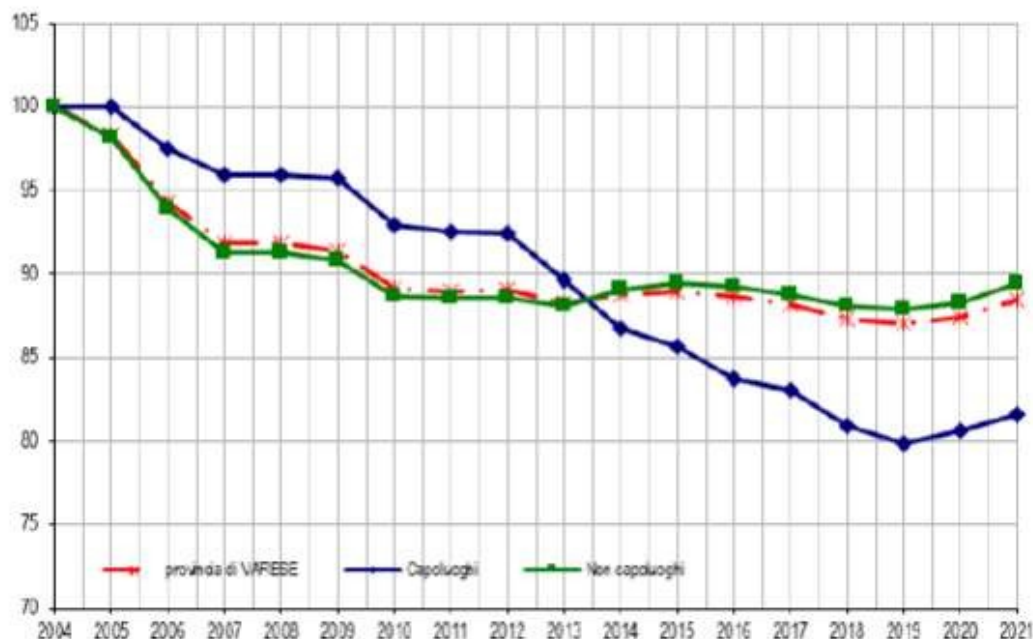
rilevazione evidenzia una curva in rialzo leggermente più accentuata. La punta massima si registra nella "Zona Industriale Saronnese" (+3,3%), mentre per il Capoluogo l'incremento è stato dell'1,2%. La quotazione media più alta resta comunque quella del Capoluogo, con un valore di 1.364 €/mq.

Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 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 (€/m ²)	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
	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	0,6%	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	-3,5%	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 (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² 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

Box	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 (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² 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 (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² mese)		Saggio	
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Ottimo	1.750	2.200	-	-	-	-
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 (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² 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	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² 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	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² mese)		Saggio	
		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	Valori di vendita (€/m ²)	
		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 (€/m ²)	
		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 (€/m ²)	
		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 (€/m ²)	
		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 (€/m ²)	
		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 _a		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VARESE
	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 _b		
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
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	17
	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 _c		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _d		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14140
	Subalterno	511
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _e		
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
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 simili ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili simili 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (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
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Ascensore	Assente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 (K_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
	Compravendita Atto Notario Carmelo Candore - rep. N. 68484/58234	Compravendita Atto Notario Carlo Giani - rep. N. 9187/27002	Compravendita Atto Notario Paolo Romano - rep. N. 470/414	Compravendita Atto Notario Francesco Di Maio - rep. N. 3796/3478	Compravendita Atto Notario Paolo Romano - rep. N. 708/630				
Prezzo o valore assunto (l)	75.000,00	92.000,00	77.000,00	103.000,00	72.000,00				
Epoca dato (Semestre/anno)	1/2022	2/2021	2/2021	1/2022	1/2022				
Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE				
Indirizzo	Toponimo Via Carlo Rainoldi	VIA MAGENTA	VIA CARLO RAINOLDI	VIA CARLO RAINOLDI	VIA CARLO RAINOLDI				
Catastali	Numero civico / Interno	3	19	19	25				
	Sezione	VA	VA	VA	VA				
	Foglio	11	11	11	11				
	Part. lle	14140	8075	14140	14140				
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Subalterno	16	76	22	511				
	B2	B2	B2	B2	B2				
Valori all'epoca del comparabile	Minimo l/m ²	820,00	840,00	840,00	820,00				
	Massimo l/m ²	1.100,00	1.050,00	1.050,00	1.100,00				
	Minimo l/m ²	820,00	820,00	820,00	820,00				
	Massimo l/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Condizione ragguagliata	Superficie in m ² 84,00	Superficie in m ² 101,00	Superficie in m ² 83,00	Superficie in m ² 97,00	Superficie in m ² 83,00			
	Stato manutentivo dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Livello di piano dell'usu	Primo	Intermedio con	Secondo con ascensore	Ultimo con ascensore	Primo			
	Ascensore	Presente	Presente	Presente	Presente	Presente			
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S7)													
Segmento del mercato immobiliare		IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)											
Immobili Residenziali		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7					
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2022	2/2022	2/2022	2/2022	2/2022	2/2022	2/2022					
	Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE					
	Indirizzo	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO					
	Toponimo	11	11	11	11	11	11	11					
	Numero civico / interno	VA	VA	VA	VA	VA	VA	VA					
	Sezione	11	11	11	11	11	11	11					
	Foglio	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005					
	Part. l.e	12	13	17	18	19	20	33					
	Subalterno	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2					
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00					
Dati OMI della tipologia degli immobili	Superficie interna netta in m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00					
	Valori all'epoca della stima:	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²					
	2/2022	37,00	98,00	92,00	100,00	95,00	97,00	92,00					
	Condizione raggiuntata	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente					
	Stato manovrativo dell'usu	Secondo	Secondo	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Intermedio					
	Livello di piano dell'usu	2,00	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00					
	Ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore					
	Tipologia architettonica dell'edificio	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente					
		Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica					

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'							IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona CIVIL	B2	B2	B2	B2	B2		B2	
Prezzo rilevato (I)	75.000,00	92.000,00	77.000,00	103.000,00	72.000,00		$V_{\text{min}} - \text{I/m}^2$	820,00
Semestre CIVIL di riferimento	1/2022	2/2021	2/2021	1/2022	1/2022		$V_{\text{max}} - \text{I/m}^2$	1.100,00
Valore centrale CIVIL (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	960,00	945,00	945,00	960,00	960,00		$C^* (\text{I/m}^2)$ (decorato e normale)	450,00
Coefficiente epoca K_c (nella zona del comparabile) (V_{min} epoca stimata / V_{min} epoca comparabile)	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00		$C^* (\text{I/m}^2)$ (decorato e anormale)	450,00
Valore centrale CIVIL (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	960,00	960,00	960,00	960,00	960,00		Epoca stimata	2/2022
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{min} zona subject / V_{min} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		Valore centrale CIVIL - I/m ² (zona ed epoca subject)	960,00
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	84,00	101,00	83,00	97,00	83,00			
Prezzo unitario pc (I/mq) (raggi)	892,86	910,89	927,71	1.061,86	867,47		Prezzo min. ammissibile (I/m ²) (V_{min} min - C*)	370,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p^o = pCi \times k \times ki$ (I/m)	892,86	925,35	942,44	1.061,86	867,47		Prezzo max. ammissibile (I/m ²) (V_{min} max + C*)	1.550,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P^o = p^o \times ST$ (I)	75.000,00	93.460,32	78.222,22	103.000,00	72.000,00		$p^o \text{ min} = I$	867,47
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI			

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	84,00	Superficie in m ²	101,00	Superficie in m ²	83,00	Superficie in m ²	97,00	Superficie in m ²
c2	Stato manutentivo dell'ui	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	1,00
c3	Livello di piano dell'ui	6,00	Primo	8,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	9,00	6,00
c4	Ascensore	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	1,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	1,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S7)									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		S2		S3		S4	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	97,00	Superficie in m ²	98,00	Superficie in m ²	92,00	Superficie in m ²	100,00	Superficie in m ²
c2	Stato manutentivo dell'ui	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente
c3	Livello di piano dell'ui	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	4,00	Intermedio senza ascensore	4,00	Intermedio senza ascensore
c4	Ascensore	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	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 "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologi a	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
N.ordine	Nome								
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	867,47	867,47	867,47	867,47	867,47
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSIs	€	450,00	43.135,71	43.135,71	43.135,71	43.135,71	43.135,71
c3	Livello di piano dell'uiu	Kc3XPci	€	1,8%	1.350,00	1.682,29	1.408,00	1.854,00	1.296,00
c4	Ascensore	Kc4XPci	€	6,5%	4.875,00	6.074,92	5.084,44	6.695,00	4.680,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc5XPci	€	13,0%	9.750,00	12.149,84	10.168,89	13.390,00	9.360,00

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA																
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce						
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S1				
c1	Consistenza ragguagliata	13,00	11.277,11	-4,00	-3.463,88	14,00	12.144,58	0,00	0,00	14,00	12.144,58					
c2	Stato manufattivo dell'usu	-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					
c3	Livello di piano dell'usu	-1,00	-1.350,00	-3,00	-5.046,86	-2,00	-2.816,00	-4,00	-7.416,00	-1,00	-1.350,00					
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,32	-1,00	-5.084,44	-1,00	-6.695,00	-1,00	-4.880,00					
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-3.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.163,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00					
CORREZIONE DEL PREZZO		Σ ΔP _i		-69.877,21		-49.060,47		-70.636,71		-46.327,14						
	P _C	75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00						
	P _C + Σ ΔP _i	27.166,39		23.583,10		29.161,75		32.363,29		25.672,86						
1 ^a SINTESI		P _C corretto		280,07		243,12		300,64		333,64		264,67		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)	284,42	
	Δ _{medio} %	-1,53%		-14,52%		5,70%		17,31%		-6,94%				% di scostamento accettato	10%	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato				Valore 1 ^a sintesi (€)	27.588,74	
2 ^a SINTESI		P _C corretto		280,07				300,64		264,67				prezzo unitario medio 2 ^a sintesi (€/m²)	281,79	
	Δ _{medio} %	-0,61%						6,69%		-6,08%				Valore 2 ^a sintesi (€)	27.333,63	
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato						Accettato		Accettato						

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												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S2
c1	Consistenza ragguagliata	14,00	12.144,58	-3,00	-2.802,41	15,00	13.012,05	1,00	867,47	15,00	13.012,05	
c2	Stato manutentivo dell'usu	-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	
c3	Livello di piano dell'usu	-1,00	-1.350,00	-3,00	-5.046,86	-2,00	-2.816,00	-4,00	-7.416,00	-1,00	-1.296,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,92	-1,00	-5.094,44	-1,00	-6.595,00	-1,00	-4.680,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-3.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.168,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-46.966,14		-69.009,74		-48.193,00		-69.769,24		-45.459,67	
	P_C		75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00	
	$P_C + \Sigma \Delta P_i$		28.033,86		24.450,57		30.029,22		33.230,76		26.540,33	
1^a SINTESI	p_C corretto		286,06		249,50		306,42		339,09		270,82	prezzo unitario medio 1^a sintesi (l/m²) 290,37
	$\Delta_{scost.}\%$		-1,48%		-14,08%		5,53%		16,78%		-6,73%	% di scostamento accettato 10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€) 28.456,26
2^a SINTESI	p_C corretto		286,06				306,42				270,82	
	$\Delta_{scost.}\%$		-0,59%				6,48%				-5,89%	prezzo unitario medio 2^a sintesi (l/m²) 287,76
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2^a sintesi (€) 28.200,48

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	S3
c1	Consistenza agguagliata	8,00	6.939,76	-3,00	-7.807,23	3,00	7.807,23	-5,00	-4.337,35	3,00	7.807,23	
c2	Stato manufatto dell'usu	-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	
c3	Livello di piano dell'usu	-2,00	-2.700,00	-4,00	-6.723,14	-3,00	-4.224,00	-5,00	-9.270,00	-2,00	-2.892,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,92	-1,00	-5.084,44	-1,00	-6.835,00	-1,00	-4.880,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-3.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.163,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-3.360,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-53.520,96		-75.896,85		-54.805,82		-76.828,06		-51.960,49	
	P_c		75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		21.479,04		17.563,47		23.416,40		26.171,94		20.039,51	
1° SINTESI												
	P_c corretto		233,47		190,91		254,53		284,48		217,82	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-1,17%		-19,19%		7,74%		20,42%		-7,80%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI												
	P_c corretto		233,47				254,53				217,82	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-0,77%				8,19%				-7,42%	
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2° sintesi (€)



TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S4
c1	Consistenza ragguagliata	16,00	13.879,52	-1,00	-857,47	17,00	14.746,99	3,00	2.602,41	17,00	14.746,99	
c2	Stato manutentivo dell'usu	-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	
c3	Livello di piano dell'usu	-2,00	-2.700,00	-3,00	-6.723,14	-3,00	-4.224,00	-5,00	-9.270,00	-2,00	-2.892,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-5.074,32	-1,00	-5.084,44	-1,00	-6.895,00	-1,00	-4.680,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-9.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.163,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-46.581,20		-68.957,09		-47.866,06		-59.888,30		-45.020,73	
	P'_C		75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00	
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$		28.418,80		24.503,23		30.356,16		33.111,70		26.979,27	
1^a SINTESI	P_C corretto		284,19		245,03		303,56		331,12		269,79	286,73
	$\Delta_{medio} \%$		-0,89%		-14,54%		5,87%		15,48%		-5,91%	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	28.673,00
2^a SINTESI	P_C corretto		284,19				303,56				269,79	
	$\Delta_{medio} \%$		-0,58%				6,20%				-5,62%	285,84
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	28.584,00

TABELLA "E.5" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	S5
c1	Consistenza ragguagliata	11,00	9.542,17	-6,00	-5.204,82	12,00	10.409,64	-2,00	-1.734,94	12,00	10.409,64	
c2	Stato manutentivo dell'ulu	-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	
c3	Livello di piano dell'ulu	-3,00	-4.050,00	-5,00	-8.414,43	-4,00	-5.632,00	-6,00	-11.524,00	-3,00	-3.888,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,32	-1,00	-5.094,44	-1,00	-6.636,00	-1,00	-4.680,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-8.750,00	-1,00	-12.148,84	-1,00	-10.188,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-52.268,55		-74.976,72		-53.611,41		-76.079,65		-50.654,08	
	P'_C		75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00	
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$		22.731,45		18.483,59		24.610,81		26.920,35		21.345,92	
1° SINTESI	P_C corretto		239,28		194,56		259,06		283,37		224,69	240,19
	$\Delta_{medio} \%$		-0,38%		-19,00%		7,86%		17,88%		-6,45%	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€) 22.818,05
2° SINTESI	P_C corretto		239,28				259,06				224,69	
	$\Delta_{medio} \%$		-0,72%				7,49%				-6,77%	241,01
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2° sintesi (€) 22.895,95

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.6" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
N.	Caratteristica Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject) S6
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza agguagliata	10,00	1127,11	-4,00	-3.463,88	14,00	12.144,58	0,00	0,00	14,00	12.144,58	
c2	Stato manufatto dell'usu	-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	
c3	Livello di piano dell'usu	-3,00	-4.050,00	-5,00	-8.414,43	-4,00	-5.632,00	-6,00	-11.24,00	-3,00	-3.888,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,32	-1,00	-5.084,44	-1,00	-6.895,00	-1,00	-4.880,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-8.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.168,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-9.360,00	
CORREZIONE												
	$\Sigma \Delta P_i$		-50.533,61		-73.241,78		-51.876,47		-74.344,71		-48.919,14	
	P_c		75.000,00		93.460,32		78.222,22		103.000,00		72.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		24.466,39		20.218,53		26.345,75		28.655,29		23.080,86	
1 ^a SINTESI												
	$P_{c \text{ corretto}}$		252,23		208,44		271,61		295,42		237,95	253,13
	$\Delta_{medio} \%$		-0,36%		-17,65%		7,30%		16,71%		-6,00%	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€) 24.553,61
2 ^a SINTESI												
	$P_{c \text{ corretto}}$		252,23				271,61				237,95	
	$\Delta_{medio} \%$		-0,67%				6,96%				-6,29%	253,93
	Esito 2 ^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2 ^a sintesi (€) 24.631,21

TABELLA "E.7" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristico		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S7
c1	Consistenza agguagliata	8,00	6.935,76	-8,00	-7.807,23	8,00	7.807,23	-5,00	-4.337,36	9,00	7.807,23	
c2	Stato manufattivo 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	
c3	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	-2,00	-3.364,57	-1,00	-1.408,00	-3,00	-5.562,00	0,00	0,00	
c4	Ascensore	-1,00	-4.875,00	-1,00	-6.074,92	-1,00	-5.094,44	-1,00	-6.695,00	-1,00	-4.880,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-3.750,00	-1,00	-12.143,84	-1,00	-10.188,89	-1,00	-13.390,00	-1,00	-3.360,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-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		103.000,00		72.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		24.179,04		20.928,04		26.232,40		29.879,94		22.631,51	
1° SINTESI												
	P_c corretto		262,82		227,48		285,13		324,78		245,98	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	Δ_{uscl} %		-2,38%		-15,51%		5,90%		20,63%		-8,64%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI												
	P_c corretto		262,82				285,13				245,98	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	Δ_{uscl} %		-0,69%				7,74%				-7,05%	
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2° sintesi (€)
												24.345,88

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 _a		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VARESE
	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 _b		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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_c

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
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _d		
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
	Numero civico	31
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	10977
	Subalterno	6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 simili ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili simili 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (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
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)				
	Compravendita Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 68484/58234 75.000,00	Compravendita Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 470414 77.000,00	Compravendita Atto Notaio Paolo Romano - rep. N. 708630 72.000,00	Compravendita Atto Notaio Lesare Bontuzzi - rep. N. 17157136 52.000,00					
Estremi									
Prezzo o valore assunto (l)									
Epoca dato (Semestre/anno)	1/2022	2/2021	1/2022	1/2022					
Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE					
Indirizzo	VIA CARLO RAINOLDI 19	VIA CARLO RAINOLDI 19	VIA CARLO RAINOLDI 25	VIA MEDAGLIE D'ORO 31					
Catastri	VARESE 11	VA 11	VA 11	VA 11					
	14140	14140	14142	10977					
	16	22	63	6					
	B2	B2	B2	B2					
Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili									
Minimo l/m ²	820,00	840,00	820,00	820,00					
Massimo l/m ²	1.100,00	1.050,00	1.100,00	1.100,00					
Valori all'epoca del comparabile									
Minimo l/m ²	820,00	820,00	820,00	820,00					
Massimo l/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00					
2/2022									
Superficie in m ²	84,00	83,00	83,00	69,00					
Condizione raggiunta	Normale	Normale	Normale	Normale					
Stato manufatto dell'usu									
Livello di piano dell'usu	Primo	Secondo con ascensore	Primo	Secondo senza ascensore					
Numero di uffici	Due	Due	Uno	Due					
Ornamento prevalente dell'usu	E-O	E-O	S	NE-NO					
Qualità distributiva	Di pregio	Di pregio	Normale	Scadente					
Caratteristiche oggetto di confronto									
Superficie in m ²									
Scadente									
Rialzato									
Uno									
E-O									
Scadente									

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ: (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cb DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cc DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cd DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			B2	
Zona CIVI	B2	B2	B2	B2				
Prezzo rilevato (I)	75.000,00	77.000,00	72.000,00	52.000,00			Verif. min. - I/m ²	820,00
Semestre CIVI di riferimento	1/2022	2/2021	1/2022	1/2022			Verif. max. - I/m ²	1.100,00
Valore centrale CIVI (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	960,00	945,00	960,00	960,00			C* (I/m ²) (derivato da normale)	450,00
Coefficiente epoca K _c (nella zona del comparabile) (I per epoca stimata / I per epoca comparabile)	1,00	1,02	1,00	1,00			C* (I/m ²) (da normale a attuale)	450,00
Valore centrale CIVI (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	960,00	960,00	960,00	960,00			Epoca stima	2/2022
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (I per zona subject / I per zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00			Valore centrale CIVI - I/m ² (zona ed epoca subject)	960,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	84	83	83	69				68
Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato / sup. ragg.)	892,86	927,71	867,47	753,62			Prezzo min. ammissibile - I/m ² (I per min. - C*)	370,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi x K _c x K _l (I/m)	892,86	942,44	867,47	753,62			Prezzo max. ammissibile - I/m ² (I per max. - C*)	1.550,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = pCi x STci	75.000,00	78.222,22	72.000,00	52.000,00			p'o min = I	753,62
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI				

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza raggugliata	84,00	83,00	83,00	83,00	83,00	69,00	68,00	68,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c3	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	5,00	Rialzato	5,00
c4	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Uno	1,00	Uno	0,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	S	1,00	E-O	2,00
c6	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Normale	0,00	Scadente	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	753,62	753,62	753,62	753,62	
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	450,00	30.600,00	30.600,00	30.600,00	30.600,00	
c3	Livello di piano dell'uiu	Kc3XPci	€	1,8%	1.350,00	1.408,00	1.296,00	936,00	
c4	Numero di affacci	Kc4XPci	€	2,8%	2.100,00	2.190,22	2.016,00	1.456,00	
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	1,8%	1.350,00	1.408,00	1.296,00	936,00	
c6	Qualità distributiva	Kc6XPci	€	5,6%	4.200,00	4.380,44	4.032,00	2.912,00	

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-16,00	-12.057,97	-16,00	-11.304,35	-16,00	-11.304,35	-1,00	-753,62		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-30.600,00	-1,00	-30.600,00	-1,00	-30.600,00	-1,00	-30.600,00		
c3	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-1.350,00	-2,00	-2.816,00	-1,00	-1.296,00	0,00	0,00		
c4	Numero di affacci	-1,00	-2.100,00	-1,00	-2.190,22	0,00	0,00	-1,00	-1.456,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-2.592,00	1,00	936,00		
c6	Qualità distributiva	-2,00	-8.400,00	-2,00	-8.760,89	-1,00	-4.032,00	0,00	0,00		
Σ ΔP _i			-54.507,97		-55.671,46		-49.624,35		-31.873,62		
P _c			75.000,00		78.222,22		72.000,00		52.000,00		
P _c + Σ ΔP _i			20.492,03		22.550,76		22.175,65		20.126,38		
P _c corretto			301,35		331,63		326,11		295,96		313,76
Δ _{medio} %			-3,96%		5,70%		3,94%		-5,67%		10%
Esito 1 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€) 21.335,68

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 €/mq).

Determinazione del valore delle abitazioni – Mappale 10965 Sub. 4

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VARESE
	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 _b		
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
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14140
	Subalterno	22
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _c		
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
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	14142
	Subalterno	63
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _d		
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
	Numero civico	31
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	10977
	Subalterno	6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 simili ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili simili 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (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
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	C _a	C _b	C _c	C _d			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
	B2	B2	B2	B2		B2	
	75.000,00	77.000,00	72.000,00	52.000,00		Verit _{min} - I _{tm} ² 820,00	
	1/2022	2/2021	1/2022	1/2022		Verit _{max} - I _{tm} ² 1.100,00	
	960,00	945,00	960,00	960,00		C* (I _{tm} ²) (decorrenza o normale)	
	1,00	1,02	1,00	1,00		C* (I _{tm} ²) (decorrenza o antinomia)	
	960,00	960,00	960,00	960,00		Epoca stima: 2/2022	
	1,00	1,00	1,00	1,00		Valore centrale OMI - I _{tm} ² (zona ed epoca subject)	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	84	83	83	69		55	
Prezzo unitario po (I _{tmq}) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	892,86	927,71	867,47	753,62		Prezzo min. ammissibile - I _{tm} ² (p _{tm} min - C*) 370,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p _{tc} = pCi x ke x kl (I _{tm})	892,86	942,44	867,47	753,62		Prezzo max. ammissibile - I _{tm} ² (p _{tm} max + C*) 1.550,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P _{tc} = pCi x ST (I)	75.000,00	78.222,22	72.000,00	52.000,00		p _{tc} min = I 753,62	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI			

TABELLA "C" - DATI												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	
c1	Consistenza ragguagliata	84,00	83,00	83,00	83,00	83,00	69,00	69,00	55,00	55,00	55,00	
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	
c3	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00	Rialzato	5,00	
c4	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	
c6	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc	
					Ca	Kc1 x p'ordin	Cb	Kc2 x Sts	Cc	Kc3 x Pci
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'ordin	€/m ²	1,00	753,62	753,62	753,62	753,62	753,62	753,62
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2 x Sts	€	450,00	24.750,00	24.750,00	24.750,00	24.750,00	24.750,00	24.750,00
c3	Livello di piano dell'uiu	Kc3 x Pci	€	1,8%	1.350,00	1.350,00	1.408,00	1.296,00	1.296,00	936,00
c4	Numero di affacci	Kc4 x Pci	€	2,8%	2.100,00	2.100,00	2.190,22	2.016,00	2.016,00	1.456,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5 x Pci	€	1,8%	1.350,00	1.350,00	1.408,00	1.296,00	1.296,00	936,00
c6	Qualità distributiva	Kc6 x Pci	€	5,6%	4.200,00	4.200,00	4.380,44	4.032,00	4.032,00	2.912,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-23,00	-21.855,07	-28,00	-21.101,45	-28,00	-21.101,45	-14,00	-10.550,72		
c2	Stato manutentivo dell'uii	-1,00	-24.750,00	-1,00	-24.750,00	-1,00	-24.750,00	-1,00	-24.750,00		
c3	Livello di piano dell'uii	-1,00	-1.350,00	-2,00	-2.816,00	-1,00	-1.236,00	0,00	0,00		
c4	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.016,00	0,00	0,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-2.592,00	1,00	936,00		
c6	Qualità distributiva	-2,00	-8.400,00	-2,00	-8.760,89	-1,00	-4.032,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO		Σ ΔP _i		-57.428,34		-51.755,45		-34.364,72			
		P _c		75.000,00		72.000,00		52.000,00			
		P _c + Σ ΔP _i		18.644,93		20.793,88		17.635,28			
1 ^a SINTESI	P _c corretto	339,00		378,07		368,08		320,64		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	
	Δ _{sintesi} %	-3,54%		7,58%		4,73%		-8,76%		% di scostamento accettato	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€)	
										351,44	
										10%	
										19.329,20	

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 €/mq).

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

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	5185
	Subalterno	502
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Negozi al piano terra con servizi igienici esclusivi, e soppalco finestrato. 

Comparabile C_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	12684
	Subalterno	1
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		LOCALE RISTORANTE al piano terreno con due locali di deposito al piano interrato. 

Comparabile C _c		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	413
	Subalterno	5
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori 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.

Caratteristiche "Negozio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	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 redistribuzione degli spazi;
- media, se le dimensioni, le caratteristiche e la conformazione dell'immobile permettono la modifica degli spazi interni e la loro redistribuzione attraverso piccoli interventi di ristrutturazione 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 redistribuzione degli spazi interni.

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

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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari

registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 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, 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 $2.550 \text{ €/mq} - 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 950,00$, mentre C' è stato posto pari a 350,00 €/mq coerentemente con il relativo prezzo implicito ($=40\%P_{ci}$).

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 (K_{ci}) 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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



TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare				COMPARABILI (C _i = comparables)					
Commerciale				Ca	Cb	Cc			
Dati di riferimento	Fonte			Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremi			Atto Notaio Katia Fuoci - rep. N. 1583/1356	Atto Notaio Tomaso Bortoluzzi - rep. N. 123879/14583	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 69858/159482			
	Prezzo o valore assunto (i)			100.000,00	100.000,00	40.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)			2/2021	2/2022	1/2022			
	Comune			VARESE	VARESE	VARESE			
	Indirizzo			VIA MEDAGLIE D'ORO	VIALE DEI MILLE	VIA CAIROLI			
	Numero civico / interno			7	SNC	5			
	Sezione			VA	VA	VA			
	Foglio			11	11	11			
	Catastali			Part. Ille	12684	413			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno			502	1	5			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili			B2	C1	C1			
	Valori all'epoca del comparabile			Minimo l/m ²	1.100,00	1.100,00			
				1.050,00		1.100,00			
				Massimo l/m ²	1.550,00	1.550,00			
				1.600,00		1.550,00			
	Valori all'epoca della stima:			Minimo l/m ²	1.100,00	1.100,00			
				1.050,00		1.100,00			
	2/2022			Massimo l/m ²	1.550,00	1.550,00			
				1.600,00		1.550,00			
Caratteristiche e oggetto di confronto	Consistenza raggiunta			Superficie in m ²	113,00	115,00	Superficie in m ²	45,00	
	Appetibilità commerciale			Media			Media		
	Distribuzione spazi interni			Normale			Normale		
	Ingressi e vetture			Sviluppo in ml	6,88	6,14	Sviluppo in ml	3,86	

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)									
Segmento del mercato immobiliare					IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)				
Commerciale					S1	S2	S3		
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	2*/2022	VARESE		2*/2022	VARESE	2*/2022		
	Comune		VARESE		VARESE	VARESE	VARESE		
	Indirizzo	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO		VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO		
		Numero civico / interno	11		11	11	11		
		Sezione	VA		VA	VA	VA		
		Foglio	11		11	11	11		
		Part.ile	8005		8005	8005	8005		
		Subalterno	3		4	32			
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2		B2	B2			
		Superficie interna netta in m²							
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	1.050,00		1.050,00	1.050,00	1.050,00		
		Massimo €/m²	1.600,00		1.600,00	1.600,00	1.600,00		
	2*/2022								
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	38,00		Superficie in m²	66,00	Superficie in m²	159,00	
	Appetibilità commerciale	Media			Media		Media		
	Distribuzione spazi interni	Normale			Normale		Ottima		
	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	2,64		Sviluppo in ml	4,37	Sviluppo in ml	1,80	
Caratteristiche oggetto di confronto									

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'							IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca		Cb		Cc			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B2	
Zona OM1	B2	C1	C1	C1	C1	C1		
Prezzo rilevato (I)	100.000,00	100.000,00	100.000,00	40.000,00	1.050,00	1.050,00		
Semestre OM1 di riferimento	2/2021	2/2022	2/2022	1/2022	1.600,00	1.600,00		
Valore centrale OM1 (Imq) (zona ed epoca comparabile)	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	350,00	350,00		
Coefficiente epoca K _c (nella zona del comparabile) (p' per epoca stimata / p' per epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	950,00	950,00		
Valore centrale OM1 (Imq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.325,00	1.325,00	1.325,00	1.325,00	2/2022	2/2022		
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (p' per zona subject / p' per zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1.325,00	1.325,00		
Consistenza ragguagliata STci (mq)	113,00	115,00	115,00	45,00				
Prezzo unitario pc (Imq) ragg.)	884,96	869,57	869,57	888,89	700,00	700,00		
Prezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi x ke x kl (Imq)	884,96	869,57	869,57	888,89	2.550,00	2.550,00		
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = pCi x STci	100.000,00	100.000,00	100.000,00	40.000,00	889,57	889,57		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI				

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata		113,00		115,00		45,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	6,88	Sviluppo in ml	6,14	Sviluppo in ml	3,86

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		S2		S3	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata		38,00		68,00		159,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	2,64	Sviluppo in ml	4,37	Sviluppo in ml	1,80

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 "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologi a	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza ragguagliata p/cm	Kc1 x p/cm	€/m ³	1,00	869,57	869,57	869,57	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	40,0%	40.000,00	40.000,00	16.000,00	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	2,0%	2.000,00	2.000,00	800,00	
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	1,0%	1.000,00	1.000,00	400,00	

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		S1			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	-75,00	-65.217,39	-77,00	-66.956,52	-7,00	-6.086,96				
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Ingressi e vetrine	-4,24	-4.240,00	-3,50	-3.500,00	-1,22	-488,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-69.457,39		-70.456,52		-6.574,96					
	P'_c	100.000,00		100.000,00		40.000,00					
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	30.542,61		29.543,48		33.425,04					
1° SINTESI	P_c corretto	803,75		777,46		879,61		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)		820,27	
	$\Delta_{medio} \%$	-2,01%		-5,22%		7,23%		% di scostamento accettato		10%	
	Esito 1° sintesi valutativa	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

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				S2	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	-45,00	-33.130,43	-47,00	-40.883,57	23,00	20.000,00				
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Ingressi e vetrine	-2,51	-2.510,00	-1,77	-1.770,00	0,51	204,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-41.640,43		-42.639,57		20.204,00					
	P'_c	100.000,00		100.000,00		40.000,00					
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	58.359,57		57.360,43		60.204,00					
1 ^a SINTESI	P_c corretto	858,23		843,54		885,35				prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)	862,37
	$\Delta_{medio} \%$	-0,48%		-2,18%		2,66%				% di scostamento accettato	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1 ^a sintesi (€)	58.641,16

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
		Ca			Cb			Cc		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
c1	Consistenza ragguagliata	46.00	-40.000.00	44.00	38.268.87	114.00	96.130.43			S3
c2	Appetibilità commerciale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
c3	Distribuzione spazi interni	1.00	2.000.00	1.00	2.000.00	1.00	800.00			
c4	Ingressi e vetture	-5.00	-5.000.00	-4.34	-4.346.00	-2.00	-824.00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	36.920.00			35.920.87		99.106.43			
	P_c	100.000.00			100.000.00		40.000.00			
	$P_c + \sum \Delta P_i$	136.920.00			135.920.87		139.106.43			
1° SINTESI	$P_c \text{ corretto}$	861.13			854.85		874.88			
	$\Delta_{valut}/\%$	-0.29%			-1.02%		1.30%			
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato			Accettato		Accettato			
										prezzo unitario 1° sintesi (€/m²)
										863.62
										% di accostamento accettato
										10%
										Valore 1° sintesi (€)
										137.316,00

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 _a		
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
	Numero civico	16
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	8073
	Subalterno	561
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		BOX AUTORIMESSA, al piano secondo interrato. Si tratta 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 _b		
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
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	20136
	Subalterno	52
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		LOCALE ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada. 

Comparabile C _c		
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
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	6
	Particella	2934
	Subalterno	98
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori 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.

Caratteristiche "Box"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , 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 simili 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 comparabile 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 (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica

del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare				COMPARABILI (C _i = comparables)					
Box		Ca		Cb		Cc			
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi	Atto Notaro Cesare Bortoluzzi - rep. N. 1298/857		Atto Notaro Katia Fucci - rep. N. 1584/135		Atto Notaro Carlo Giani - rep. N. 9888/27564			
	Prezzo o valore assunto (I)	36.000,00		20.000,00		15.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2021		2/2021		1/2022			
	Comune	VARESE		VARESE		VARESE			
	Indirizzo	VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO		PIAZZA DELLA REPUBBLICA		VIA MONSIGNORE ALESSANDRO PROSERPIO			
	Catastali	Numero civico / interno	16	Catastali	Sezione	5	Catastali	Sezione	5
		Sezione	VA		Foglio	11		Foglio	11
		Part.ile	8073		Part.ile	2036		Part.ile	2934
		Subalterno	561		Subalterno	52		Subalterno	98
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo /lm ²	1200,00	Valori all'epoca del comparabile	Minimo /lm ²	1200,00	Valori all'epoca del comparabile	Minimo /lm ²	800,00
		Massimo /lm ²	1550,00		Massimo /lm ²	1550,00		Massimo /lm ²	1200,00
	Valori all'epoca dell'istima:	Minimo /lm ²	1250,00	Valori all'epoca dell'istima:	Minimo /lm ²	1250,00	Valori all'epoca dell'istima:	Minimo /lm ²	800,00
		Massimo /lm ²	1650,00		Massimo /lm ²	1650,00		Massimo /lm ²	1200,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Condizione e qualità		Superficie in m ² 35,00	Condizione e qualità		Superficie in m ² 16,00	Condizione e qualità		Superficie in m ² 15,00
	Stato manutentivo Box		Normale	Stato manutentivo Box		Normale	Stato manutentivo Box		Normale
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Scarsa	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale
	Utilizzabilità degli spazi		Normale	Utilizzabilità degli spazi		Normale	Utilizzabilità degli spazi		Normale
	Perizone Box/Parte auto		Interrato/In elevazione	Perizone Box/Parte auto		Interrato/In elevazione	Perizone Box/Parte auto		Interrato/In elevazione

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S7)									
Segmento del mercato immobiliare		IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)							
Box		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2022
	Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE
	Indirizzo	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO
	Toponimo								
	Numero civico / interno	11	11	11	11	11	11	11	11
	Sezione	VA	VA	VA	VA	VA	VA	VA	VA
	Foglio	11	11	11	11	11	11	11	11
	Catastali								
	Part.lla	6160	6160	6160	13881	13881	13881	13881	13881
	Subalterno	1	2	3	1	2	3	4	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2
	Superficie interna netta in m²								
	Valori all'epoca della stima:								
	Minimo €/m²	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00
	Massimo €/m²	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00
	Consistenza e ragguagliata								
	Stato manutentivo Box	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente
	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Utilizzabilità degli spazi	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Posizione Box/Posto auto	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie
Caratteristiche oggetto di confronto	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²
	Superficie in m²	13,00	13,00	13,00	12,00	12,00	12,00	15,00	Superficie in m²



TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S8 a S10)									
Segmento del mercato immobiliare					IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)				
Dati di riferimento	Box		S8	S9	S10				
	Epoca dato (Semestre/anno)		2 ^o /2022	2 ^o /2022	2 ^o /2022				
	Comune		VARESE	VARESE	VARESE				
	Indirizzo	Toponimo	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO	VIA MEDAGLIE D'ORO				
		Numero civico / interno	11	11	11				
	Catastali	Sezione	VA	VA	VA				
		Foglio	11	11	11				
		Part.ile	13881	13881	13881				
		Subalterno	5	6	7				
	Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B2	B2	B2			
Superficie interna netta in m ²									
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²	1.250,00	1.250,00	1.250,00				
		Massimo €/m ²	1.650,00	1.650,00	1.650,00				
		Consistenza aggregata	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²				
Caratteristiche oggettive di confronto	Stato manutentivo Box		Scadente	Scadente	Scadente				
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale	Normale	Normale				
	Utilizzabilità degli spazi		Normale	Normale	Normale				
	Posizione Box/Posto auto		In superficie	In superficie	In superficie				

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'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)				Ca	Cb	Cc			IMMOBILI IN STIMA (Subjects)
				DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona CIVI				B2	B2	C1			B2
Prezzo rilevato (I)				36.000,00	20.000,00	15.000,00			V _{eff} min. - l/m ² 1.250,00
Semestre CIVI di riferimento				1/2021	2/2021	1/2022			V _{eff} max. - l/m ² 1.650,00
Epoca dato				Valore centrale CIVI (l/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.375,00	1.000,00			C* (l/m ²) (differenza e normale) 200,00
				Coefficiente epoca K _c (nella zona del comparabile) ($V_{\text{per epoca stimata}} / \text{per epoca comparabile}$)	1,05	1,00			C* (l/m ²) (differenza e normale) 150,00
Localizzazione e generale				Valore centrale CIVI (l/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.450,00	1.000,00			Epoca stima 2/2022
				Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) ($V_{\text{per zona subject}} / V_{\text{per zona comparabile}}$)	1,00	1,45			Valore controllo OMI - l/m ² (zona ed epoca subject) 1.450,00
Consistenza raggiagliata ST oI (mq)				35,00	16,00	15,00			
Prezzo unitario pe (l/mq) raggi.				1028,57	1.250,00	1.000,00			Prezzo min. ammisibile (l/m ²) ($P_{\text{per min}} - C^*$) 1.050,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'o = pCI x ke x kl (l/m)				1.084,68	1.318,18	1.450,00			Prezzo max. ammisibile (l/m ²) ($P_{\text{per max}} + C^*$) 1.800,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = pCI x ST (I)				37.963,64	21.090,91	21.750,00			p'o min = I 1.084,68
Dato ammissibile (SI o NO)				SI	SI	SI			

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 "C.1" - DATI - COMPARABLES									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc			
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	35,00	Superficie in m ²	16,00	Superficie in m ²	15,00		
c2	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Scarsa	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00		

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S7)															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S1		S2		S3		S4		S5		S6		S7	
		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.
		Superficie in m ²	13,00	Superficie in m ²	13,00	Superficie in m ²	13,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	15,00	Superficie in m ²	14,00
c1	Consistenza ragguagliata	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c2	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Accessibilità a Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	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 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



TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S8 a S10)									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S8		S9		S10		S11	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	14,00	0,00	15,00	0,00	30,00	0,00		
c2	Stato manutentivo Box	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00		

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmln	€/m ²	1,00	1.084,68	1.084,68	1.084,68		
c2	Stato manutentivo Box	Kc2XSts	€	150,00	2.265,00	2.265,00	2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc3XPci	€	5,0%	1.898,18	1.054,55	1.087,50		
c4	Utilizzabilità degli spazi	Kc4XPci	€	5,0%	1.898,18	1.054,55	1.087,50		
c5	Posizione Box/Posto auto	Kc5XPci	€	5,0%	1.898,18	1.054,55	1.087,50		



TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
		Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S1	
c1	Consistenza raggiagliata	-22,00	-23.862,86	-3,00	-3.254,03	-2,00	-2.183,35		
c2	Stato manufatto Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.064,55	1,00	1.087,50		
CORREZIONE									
	$\Sigma \Delta P_i$		-22.331,49		-4.464,48		-3.346,85		
	P_c		37.963,64		21.090,91		21.750,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		15.632,14		16.626,43		18.403,15		
1^a SINTESI									
	P_c corretto		1.202,47		1.278,96		1.415,63	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.299,02
	$\Delta_{medio} \%$		-7,43%		-1,54%		8,98%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	16.887,26

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
		Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S2	
c1	Consistenza ragguagliata	-22,00	-23.882,88	-3,00	-3.254,03	-2,00	-2.163,35		
c2	Stato manufatto Box	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.084,95	1,00	1.087,50		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-22.331,49		-4.464,48		-3.346,85		
	P_c		37.983,64		21.090,91		21.750,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P$		15.632,14		16.626,43		18.403,15		
1^a SINTESI	P_c corretto		1.202,47		1.278,96		1.415,63	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.299,02
	$\Delta_{medio} \%$		-7,43%		-1,54%		8,98%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	16.887,26

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA STIMA (Subject)	S3
		Ca		Cb		Cc			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiuntata	-22,00	-23.862,86	-3,00	-3.254,03	-2,00	-2.183,35		
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.893,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.893,18	1,00	1.064,55	1,00	1.087,50		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-22.331,49		-4.464,48			-3.346,85		
	P_c	37.963,64		21.090,91			21.750,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	15.632,14		16.626,43			18.403,15		
1^a SINTESI	P_c corretto	1.202,47		1.278,96			1.415,63	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.299,02
	$\Delta_{acc} \%$	-7,43%		-1,54%			8,98%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato			Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	16.887,26

TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA S TIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				S4
c1	Consistenza ragguagliata	-23,00	-24.947,53	-4,00	-4.338,70	-3,00	-3.254,03				
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00				
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.064,55	1,00	1.087,50				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-23.416,17		-5.549,16		-4.431,53				
	P_c		37.963,64		21.090,91		21.750,00				
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		14.547,47		15.541,75		17.318,47				
1^a SINTESI	P_c corretto		1.212,29		1.295,15		1.443,21				prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²) 1.316,88
	$\Delta_{sintesi} \%$		-7,94%		-1,65%		9,59%				% di scostamento accettato 10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€) 15.802,56



TABELLA "E.5" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo									
c1	Consistenza raggiagliata	-23,00	-24.947,53	-4,00	-4.338,70	-3,00	-3.284,03			S5
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00			
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.064,55	1,00	1.087,90			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-23.416,17		-5.549,16		-4.431,53			
	P'_c		37.963,64		21.090,91		21.750,00			
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		14.547,47		15.541,75		17.318,47			
1^a SINTESI	P_c corretto		1.212,29		1.295,15		1.443,21			prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²) 1.316,88
	$\Delta_{acc} \%$		-7,94%		-1,65%		9,59%			% di scostamento accettato 10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1^a sintesi (€) 15.802,56

TABELLA "E.6" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.6" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S6	
c1	Consistenza /aggiagliata	-20,00	-21693,51	-1,00	-1.084,68	0,00	0,00		
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1898,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1898,18	1,00	1.064,55	1,00	1.087,50		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$	-20.162,14		-2.295,13		-1.177,50			
	P'_C	37.963,64		21.090,91		21.750,00			
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$	17.801,49		18.795,78		20.572,50			
1^a SINTESI	P_C conato	1.186,77		1.253,05		1.371,50		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	1.270,44
	$\Delta_{mod} \%$	-6,59%		-1,37%		7,95%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	19.056,60

TABELLA "E.7" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
		Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S7	
c1	Consistenza raggiagliata	-2100	-22.778,18	-2,00	-2.163,35	-1,00	-1.084,68		
c2	Stato manufatto Box	-100	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	100	1.838,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	100	1.838,18	1,00	1.084,55	1,00	1.087,50		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P$	-21	246,62	-3	379,61	-2	262,16		
	P_c	37	983,64	21	090,91	21	750,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P$	16	716,82	17	711,10	19	487,82		
1^a SINTESI	P_c corretto	1	194,06	1	265,08	1	391,99	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.283,71
	$\Delta_{medio} \%$	-6,98%		-1,45%		8,43%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^a sintesi (€)	17.371,94

TABELLA "E.8"- VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza e ragguagliata	-21,00	-22.778,18	-2,00	-2.163,35	-1,00	-1.084,68				S8
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00	-1,00	-2.285,00				
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.054,55	1,00	1.087,50				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-21.246,82		-3.379,81		-2.262,18					
	P_c	37.963,64		21.090,91		21.750,00					
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	16.716,82		17.711,10		19.487,82					
1^a SINTESI	P_c corretto	1.194,06		1.265,08		1.391,99					prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{acc} \%$	-6,98%		-1,45%		8,43%					% di scostamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato					Valore 1^a sintesi (€)
											1.283,71
											10%
											17.971,94



TABELLA "E.9" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo									S9
c1	Consistenza ragguagliata	-20,00	-21.693,51	-1,00	-1.084,68	0,00	0,00			
c2	Stato manufattivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00			
c3	Accessibilità agli Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Posizione BoulePosto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.084,95	1,00	1.087,50			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-20.162,14		-2.295,13		-1.177,50			
	P_c		37.963,64		21.090,91		21.750,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		17.801,49		18.795,78		20.572,50			
1^a SINTESI	P_c corretto		1.186,77		1.253,05		1.371,50			prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-6,59%		-1,37%		7,95%			% di scostamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1^a sintesi (€)
										1.270,44
										10%
										19.056,60

TABELLA "E.10" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
		Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S10	
c1	Consistenza ragguagliata	-5,00	-5.423,38	14,00	15.185,45	15,00	16.270,13		
c2	Stato manutentivo Box	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00	-1,00	-2.265,00		
c3	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	1.898,18	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.898,18	1,00	1.054,55	1,00	1.057,50		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-3.882,01		13.975,00		15.092,63		
	P_c		37.963,64		21.090,91		21.750,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		34.071,62		35.065,91		36.842,63		
1^a SINTESI	$P_c \text{ corretto}$		1.135,72		1.168,86		1.228,09	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.177,55
	$\Delta_{acc} \%$		-3,55%		-0,74%		4,29%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	35.326,50

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 €/mq).

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 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. 36 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. 37 pari a 12 mq, 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. 38 pari a 12 mq, 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 mq, 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 mq, 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 mq, 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 €/mq).

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	413
	Subalterno	80
	Categoria	A2
Descrizione ed ulteriori 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_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	17
	Particella	30753
	Subalterno	58
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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_c

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	17
	Particella	5248
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _d		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	18790
	Subalterno	11
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (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
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	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 comparabile 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 (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica

del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd					
Data di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi	Atto Notaio Carmelo Candore - rep. N. 70368153964 119.900,00	Atto Notaio Luciano Rubinetti - rep. N. 6087225374 120.000,00	Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 53414838 123.000,00	Atto Notaio Lesare Bortoluzzi - rep. N. 20491365 125.000,00						
	Prezzo o valore assunto (I)	21/2022	21/2022	21/2022	21/2022						
	Epoca dato (Semestre/anno)	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE						21/2022
	Comune	VIA CAIROLI	VIA MAGENTA	VIA MAGENTA	VIA ISONZO						VARESE
	Indirizzo	5	50	42	102						VIA PAVESI
		VA	VA	VA	VA						11
	Sezione	11	17	17	6						VA
	Foglio	413	30753	5248	18790						17
	Catastri	Part. Ille	80	58	8	11					5430
tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C1	C1	C1	C1						10
	Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00						C1
	Massimo l/m ²	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00						
	Minimo l/m ²	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00						
	Massimo l/m ²	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00						1.000,00
	Superficie in m ²	103,00	92,00	109,00	110,00						1.250,00
	Concedenza raggioglia	Normale	Normale	Normale	Normale						Superficie in m ²
	Stato manifestivo dell'usu	intermedio	intermedio	intermedio	intermedio						Normale
	Livello di piano dell'usu	5,00	3,00	3,00	3,00						Primo
	Numero w/c	Uno	Uno	Uno	Due						Uno
caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale						Normale

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 "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	103,00	92,00	103,00	109,00	103,00	110,00	103,00	110,00	166,00	1,00
c2	Stato manutentivo dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Livello di piano dell'usu	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Primo	6,00
c4	Numero v/c	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	1,00	Uno	0,00
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.136,36	1.136,36	1.136,36
c2	Stato manutentivo dell'usu	Kc2XSts	€	450,00	74.700,00	74.700,00	74.700,00
c3	Livello di piano dell'usu	Kc3XPci	€	1,8%	2.159,20	2.160,00	2.322,00
c4	Numero v/c	Kc4XPci	€	4,6%	5.515,40	5.520,00	5.934,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	5,6%	6.714,40	6.720,00	7.224,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiagliata	63,00	71.690,91	74,00	84.090,91	57,00	64.772,73	56,00	63.636,36		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Livello di piano dell'uiu	-2,00	-4.316,40	-2,00	-4.320,00	-2,00	-4.644,00	-2,00	-4.500,00		
c4	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-5.750,00		
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	67.274,51		79.770,91		60.128,73		53.386,36			
	P_c	119.900,00		120.000,00		129.000,00		125.000,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	187.174,51		199.770,91		189.128,73		178.386,36			
1 ^a SINTESI	$P_{c\text{ corretto}}$	1.127,56		1.203,44		1.139,33		1.074,62		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²) % di scostamento accettato	
	$\Delta_{medio} \%$	-0,76%		5,92%		0,27%		-5,42%		10%	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€) 188.614,18	

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	4267
	Subalterno	23
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA al piano interrato. 

Comparabile C_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	34242
	Subalterno	12
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		BOX AUTORIMESSA al secondo piano sottostrada. 

Comparabile C_c

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
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	6
	Particella	1299
	Subalterno	518
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA al piano cantinato (primo sotto strada). 

Comparabile C_d

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	808
	Subalterno	56
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Vano ad uso AUTORIMESSA posto al primo interrato. 

Comparabile C_e

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	18793
	Subalterno	11
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA al piano terra del corpo di fabbrica destinato ad autorimesse. 

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 ²
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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



TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Caratteristiche oggetto di confronto	Dati OmI della tipologia degli immobili	Box		Dati di riferimento	COMPARABILI (C _i = comparables)				
		Ca	Cb		Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Fonte	Estremi	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
		Atto Notaio Federico Luigi Carelli – rep. N. 508/350	Atto Notaio Ferdinando Cutino – rep. N. 83776/24735	Atto Notaio Nicoletta Borghesi – rep. N. 7344/5415	Atto Notaio Paolo Romano – rep. N. 7947/08	Atto Notaio Fulvio Masedu – rep. N. 1435/1096			
		22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00			
		1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022			
		VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE			
		VIA GIUSEPPE VERDI	VIALE VALGANNA	VIA FRANCESCO CRISPI	VIALE DELL'IPPODROMO	VIA SONZO			
		22	34	35	14	SNC			
		VA	VA	MA	VA	VA			
		11	6	6	6	6			
		4267	34242	1299	808	18793			
Dati OmI della tipologia degli immobili	Catastali	23	12	518	56	11			
		C1	C1	C1	C1	C1			
		800,00	800,00	800,00	800,00	800,00			
		1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00			
		800,00	800,00	800,00	800,00	800,00			
		1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00			
		27,00	15,00	18,00	17,00	13,00			
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
		Ottima	Normale	Normale	Normale	Ottima			
		Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	In superficie			
Caratteristiche oggetto di confronto	Condiziona raggioglia	27,00	15,00	18,00	17,00	13,00			
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
		Ottima	Normale	Normale	Normale	Ottima			
		Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	In superficie			
		27,00	15,00	18,00	17,00	13,00			
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
		Ottima	Normale	Normale	Normale	Ottima			
		Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	Interrato/in elevazione	In superficie			
		27,00	15,00	18,00	17,00	13,00			
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			

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 AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cb DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cc DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Cd DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	Ce DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
						C1	C1	C1	C1
Zona CIVI	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00				
Prezzo rilevato (I)						11/2022	11/2022	11/2022	11/2022
Semestre CIVI di riferimento	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00				
Valore centrale CIVI (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00				
Coefficiente epoca K_{ci} (nella zona del comparabile) ($P_{i \text{ var. epoca stimata}} / P_{i \text{ var. epoca comparabile}}$)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00				
Valore centrale CIVI (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00				
Coefficiente localizz. K_{ci} (all'epoca della stima) ($P_{i \text{ var. zona subject}} / P_{i \text{ var. zona comparabile}}$)	27	15	18	17	13				
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15				
Prezzo unitario pe (I/mq) ragg.	814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15				
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times k_i$ (I/mq)	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00				
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST(I)$									
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI				

TABELLA "C" - DATI																			
IMMOBILI IN COMPARAZIONE																		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce									
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in mq	
c1	Consistenza ragguagliata	27,00	1,00	15,00	1,00	18,00	1,00	17,00	1,00	13,00	1,00							19,00	
c2	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c3	Utilizzabilità degli spazi	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Ottima	2,00
c4	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	1,00							In superficie	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE			Simbologia a	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'c/min	€/m ²	1,00	814,81	814,81	814,81	814,81	814,81			
c2	Stato manutentivo Box	Kc2XSts	€	150,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00			
c3	Utilizzabilità degli spazi	Kc3XPci	€	5,0%	1.100,00	850,00	750,00	700,00	550,00			
c4	Posizione Box/Posto auto	Kc4XPci	€	5,0%	1.100,00	850,00	750,00	700,00	550,00			



TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza raggiagliata	-8,00	-6.918,52	4,00	3.259,26	1,00	814,81	2,00	1629,63	6,00	4.888,89	
c2	Stato manufattivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	1,00	850,00	1,00	750,00	1,00	700,00	1,00	550,00	
c4	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.800,00	1,00	850,00	1,00	750,00	1,00	700,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-5.418,52		4.959,26		2.314,81		3.029,63		5.438,89	
	P_c		22.000,00		17.000,00		15.000,00		14.000,00		11.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		16.581,48		21.959,26		17.314,81		17.029,63		16.438,89	
1 ^a SINTESI												
	P_c conato		872,71		1.155,75		911,31		896,30		865,20	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-7,18%		22,92%		-3,08%		-4,67%		-7,98%	% di scostamento accettato
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€)
2 ^a SINTESI												
	P_c conato		872,71				911,31		896,30		865,20	prezzo unitario medio 2 ^a sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-1,54%				2,81%		1,12%		-2,39%	
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2 ^a sintesi (€)

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	10272
	Subalterno	24
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare adibita a DEPOSITO/MAGAZZINO al piano secondo sottostada in cat. C/3. 

Comparabile C _b		
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
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	21
	Particella	20552
	Subalterno	31
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare adibita a LABORATORIO a piano seminterrato (primo interrato), composta da un locale nonché anti wc e wc. 

Comparabile C _c		
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
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	15
	Particella	3099
	Subalterno	16
	Categoria	C/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		LABORATORIO al piano terreno composto di tre locali, piccolo bagno e terrazzo. 

Comparabile C _d		
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
Dati catastali	Sezione	BI
	Foglio	2
	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.

Caratteristiche "Laboratorio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria < 5 m	0
	5,01 m < Ordinaria < 8 m	1
	Superiore all'ordinaria > 8,01 m	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 KI, 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								
Prodotto		Ca	Cb	Cc	Cd					
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi	Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 5388/6435	Atto Notaio Nicoletta Ferrario - rep. N. 172034/26052	Atto Notaio Miriam Mezzanica - rep. N. 8808648253	Atto Notaio Sergio Povera - rep. N. 9520818387					
	Prezzo o valore assunto (I)	25.000,00	55.000,00	40.000,00	43.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2022	1/2022	2/2020	2/2020					
	Comune	VARESE	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO	VARESE					
	Indirizzo	VIA BERNARDINO BUCELLATI 14	VIA OSIMO 11	VIA PALESTRO 3	VIA GIULIO TATTO 11					
	Catastali	Sezione 18	Sezione 21	Sezione 15	Sezione 2					
		Foglio 10272	Foglio 20552	Foglio 3099	Foglio 2745					
		Subalterno 24	Subalterno 31	Subalterno 16	Subalterno 15					
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C1	C2	C2	D6				
Caratteristiche	Valori all'epoca del comparabile	Minimo l/m ²	380,00	380,00	380,00	380,00				
		Massimo l/m ²	550,00	550,00	550,00	550,00				
	Valori all'epoca dell'istima:	Minimo l/m ²	380,00	380,00	380,00	380,00				
		Massimo l/m ²	550,00	550,00	550,00	550,00				
	Caratteristiche	Superficie in m ²	102,00	219,00	176,00	149,00				
		Stato Manuteniva	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Altezza	Interiore all'ordinaria	Interiore all'ordinaria	Interiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Interiore all'ordinaria				
		Livello della tipologia costruttiva	Ordinario	Ordinario	Ordinario	Ordinario				
	Datazione area/coperta	Normale	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa				

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

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

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	102,00	219,00	176,00	149,00	85,00			
c2	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Altezza	Inferiore all'ordinaria	0,00	Inferiore all'ordinaria	0,00	Inferiore all'ordinaria	0,00	Inferiore all'ordinaria	0,00
c4	Livello della Tipologia costruttiva	Ordinario	1,00	Inferiore all'ordinario	0,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00
c5	Dotazione area scoperta	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
PREZZI IMPLICITI									
N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologi a	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	227,27	227,27	227,27	227,27	
c2	Stato Manutentivo	Kc2XSlis	€	170,00	14.450,00	14.450,00	14.450,00	14.450,00	
c3	Altezza	Kc3XPci	€	5,0%	1.250,00	2.750,00	2.000,00	2.150,00	
c4	Livello della Tipologia costruttiva	Kc4XPci	€	5,0%	1.250,00	2.750,00	2.000,00	2.150,00	
c5	Dotazione area scoperta	Kc5XPci	€	3,0%	750,00	1.650,00	1.200,00	1.290,00	

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza ragguagliata	-17,00	-3.863,64	-134,00	-30.454,55	-91,00	-20.681,82	-64,00	-14.545,45			
c2	Stato Manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-4.300,00			
c4	Livello della tipologia costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	100	2.000,00	0,00	0,00			
c5	Dotazione area scoperta	-1,00	-750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO			-4.613,64		-30.454,55		-18.681,82		-18.845,45			
	P_c		25.000,00		55.000,00		40.000,00		43.000,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		20.386,36		24.545,45		21.318,18		24.154,55			
1 ^a SINTESI												
	p_c corretto		239,64		288,77		250,80		284,17			285,89
	$\Delta_{medio} \%$		-9,80%		8,61%		-5,68%		6,88%			10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€) 22.600,65

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	4267
	Subalterno	23
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA, posta al piano interrato. 

Comparabile C_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	34242
	Subalterno	12
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		BOX AUTORIMESSA al secondo piano sottostrada. 

Comparabile C_c

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
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	6
	Particella	1299
	Subalterno	518
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA al piano cantinato (primo sotto strada). 

Comparabile C_d

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	808
	Subalterno	56
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Vano ad uso AUTORIMESSA posto al primo interrato. 

Comparabile C_e

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	18793
	Subalterno	11
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		AUTORIMESSA al piano terra del corpo di fabbrica destinato ad autorimesse. 

Comparabile C _f		
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
Indirizzo	Toponimo	VIA ERNESTO CAIROLI
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	8752
	Subalterno	562
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori 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 ²
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , 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 (K_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Caratteristiche e oggetto di confronto	Dati OMI della tipologia degli immobili	Box		Ca		Cb		Cc	
		Fonte	Immobile	Compravendita	Atto Notario	Compravendita	Atto Notario	Compravendita	Atto Notario
Indirizzo	Catastrali	Estremi	Atto Notario Federico Luigi Carrelli - rep. N. 508/350	Atto Notario Ferdinando Cutino - rep. N. 837/262/2735	Atto Notario Nicoletta Borghi - rep. N. 734/5415	Atto Notario Paolo Romano - rep. N. 794/208	Atto Notario Tullio Masеду - rep. N. 1435/1036	Atto Notario Francesco Di Maio - rep. N. 494/14486	Atto Notario Francesco Di Maio - rep. N. 494/14486
		Prezzo o valore assunto (l)	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	11.000,00	14.000,00	14.000,00
		Epoca dato (Semestrel'anno)	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022
		Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE
		Indirizzo	VIA GIUSEPPE VERDI	VIALE VALGANNA	VIA FRANCESCO CRISPI	VIALE DEL ECONOMO	VIA SONZO	VIA ERNESTO CAIROLI	VIA PAVESI
		Numero civico	22	34	35	14	SNC	13	11
		Sezione	VA	VA	MA	VA	VA	VA	VARESE
		Foglio	11	6	6	6	6	11	17
		Part. l.le	4267	34242	1299	808	18733	8752	10834
		Subalterno	23	12	518	56	11	562	1
Valori all'epoca del comparabile	Valori all'epoca della stima;	2/2022	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C1	C1	C1	C1	C1	C1
Caratteristiche e oggetto di confronto	Caratteristiche e oggetto di confronto	Condatessa ragguagliata	Stato manufatto Box	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	17,00	Superficie in m ²	13,00
Caratteristiche e oggetto di confronto	Caratteristiche e oggetto di confronto	Posizione Box/Porto auto	Utilizzabilità degli spazi	Superficie in m ²	27,00	Superficie in m ²	17,00	Superficie in m ²	13,00
Caratteristiche e oggetto di confronto	Caratteristiche e oggetto di confronto	Utilizzabilità degli spazi	Utilizzabilità degli spazi	Superficie in m ²	27,00	Superficie in m ²	17,00	Superficie in m ²	13,00

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1	C1		
Epoca data	Zona OM1								
	Prezzo rilevato (I)	22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	Vermin. - Im ²	800,00
	Semestre OM1 di riferimento	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	Vermax. - Im ²	1.200,00
	Valore centrale OM1 (Imq) (zona ed epoca comparabile)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	C' (Im ²) (denominata normale)	150,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (y' per epoca stimata; per epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (Im ²) (denominata normale)	150,00
	Valore centrale OM1 (Imq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	Epoca stima	2/2022
	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (y' per zona subject; y' per zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OM1 - Im ² (denominata normale)	1.000,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	27	15	18	17	13	18	27	
Prezzo unitario pc (Imq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)									
		814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15	777,78	Prossim. ammissibile - Im ² (p' per mob. - C'')	650,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi x ke x ki (Imq)									
		814,81	1.133,33	833,33	823,53	846,15	777,78	Prossim. ammissibile - Im ² (p' per mob. - C'')	1.350,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = pCi x STci									
		22.000,00	17.000,00	15.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	p'o min = I	777,78
Dato ammissibile (SI o NO)									
	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		

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

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN SITUA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	
c1	Consistenza ragguagliata	27,00 m ²		15,00 m ²		18,00 m ²		17,00 m ²		13,00 m ²		18,00 m ²		27,00 m ²	
c2	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	Interrato/in elevazione	0,00	In superficie	1,00	Interrato/in elevazione	0,00	In superficie	
c4	Utilizzabilità degli spazi	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Ottima	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
Ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza raggagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	777,78	777,78	777,78	777,78	777,78	
c2	Stato manutentivo Box	Kc2XSts	€	150,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	4.050,00	
c3	Posizione Box(Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	1.100,00	850,00	750,00	700,00	700,00	
c4	Utilizzabilità degli spazi	Kc4XPci	€	5,0%	1.100,00	850,00	750,00	700,00	700,00	

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	9,00	7.000,00	14,00	10.888,89	3,00	7.000,00		
c2	Stato manutentivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	1.100,00	1,00	850,00	1,00	700,00	1,00	700,00		
c4	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	1,00	850,00	1,00	700,00	2,00	1.400,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	1.100,00	11.033,33		8.500,00		9.177,78		11.438,89		9.100,00
	P_C	22.000,00	17.000,00		15.000,00		14.000,00		11.000,00		14.000,00
	$P_{C_0} + \Sigma \Delta P_i$	23.100,00	28.033,33		23.500,00		23.177,78		22.438,89		23.100,00
1° SINTESI	P_C corretto	855,56	1.038,27		870,37		858,44		831,07		855,56
	$\Delta_{medio} \%$	-3,31%	17,34%		-1,64%		-2,99%		-6,08%		-3,31%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
2° SINTESI	P_C corretto	855,56			870,37		858,44		831,07		855,56
	$\Delta_{medio} \%$	0,16%			1,89%		0,50%		-2,71%		0,16%
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
Valore 2° sintesi (€) 23.063,40											

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 box-autorimessa 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 €/mq.

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	413
	Subalterno	80
	Categoria	A2
Descrizione ed ulteriori 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 state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo. 

Comparabile C_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	17
	Particella	30753
	Subalterno	58
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 modifiche 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_c

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	17
	Particella	5248
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 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 edilizia. 

Comparabile C _d		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	6
	Particella	18790
	Subalterno	11
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	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/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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

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

TABELLA "C" - DATI										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	
c1	Consistenza ragguagliata	103,00	103,00	92,00	92,00	103,00	110,00			147,00
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
c3	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	
c4	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	1,00	
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N. ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. K ₀	Ca		Cb		Cc	
					Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 i p c/min	€/m ²	1,00	1.136,36	1,00	1.136,36	1,00	1.136,36	1,00
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc2 i Stc	€	500,00	51.500,00	1,00	46.000,00	1,00	54.500,00	1,00
c3	Qualità distributiva	Kc3 i Pd	€	5,6%	6.714,40	1,00	6.720,00	1,00	7.224,00	1,00
c4	Numero WC	Kc4 i Pd	€	4,6%	5.515,40	1,00	5.520,00	1,00	5.934,00	1,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5 i Pd	€	3,6%	4.316,40	1,00	4.320,00	1,00	4.644,00	1,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd				
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza raggiuntiata	44,00	58.000,00	55,00	62.500,00	36,00	43.100,00	37,00	42.945,45			
c2	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Qualità distributiva	-1,00	-8.714,40	-1,00	-8.720,00	-1,00	-7.224,00	-1,00	-7.800,00			
c4	Numero WC	1,00	5.515,40	1,00	5.520,00	1,00	5.934,00	1,00	5.934,00			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	-1,00	-4.516,40	-1,00	-4.320,00	-1,00	-4.844,00	-1,00	-4.500,00			
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P$		44.484,60		56.980,00		37.247,82		30.545,45			
	P_c		119.900,00		120.000,00		129.000,00		125.000,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P$		164.384,60		176.980,00		166.247,82		155.545,45			
1° SINTESI												
	P_c corretto		1.118,26		1.203,95		1.130,94		1.058,13		1.127,82	
	$\Delta_{max} \%$		-0,85%		6,75%		0,28%		-6,18%		10%	
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettabile		Accettabile		Accettabile		Accettabile		161/25,54	
	Valore 1° sintesi (€)											

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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	10227
	Subalterno	503
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		abitazione al piano terra con area esterna esclusiva pertinenziale composta 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, né 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_b

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	17448
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Abitazione posta al piano quarto composta da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere, una cantina ed un box-autorimessa 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, né posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C_c

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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	9790
	Subalterno	4
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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, né posti in essere interventi edilizi abusivi. 

Comparabile C _d		
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
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	13754
	Subalterno	7
	Categoria	A2
Descrizione ed ulteriori 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, né 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (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
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Qualità distributiva	Scadente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 (K_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

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

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi	ATTO NOTAIO OLIVIA BARRESI, REPERTORIO 194301638 DEL 25/10/2022	ATTO NOTAIO MASSIMILIANO BELMONTI, REPERTORIO 53634358 DEL 20/07/2022	ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, REPERTORIO 7003459643 DEL 09/06/2022	ATTO NOTAIO CARMELO CANDORE, REPERTORIO 6882058538 DEL 18/02/2022				
	Prezzo o valore assunto (i)	100.000,00	81.000,00	73.000,00	50.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2022	2/2022	1/2022	1/2022				
	Comune	VARESE	VARESE	VARESE	VARESE				
	Indirizzo	VIA CORSICA	VIA MALTA	VIA SEBENICO	VIA LAZIO				
	Toponimo								
	Numero civico / interno	32	29	1	28				
	Sezione	VA	VA	VA	VA				
	Foglio	18	18	18	18				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastali	Part.ile 10227	17448	9790	13754				
	Subalterno	503	1	4	7				
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D8	D8	D8	D8				
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo /m ² 970,00	970,00	970,00	970,00				
		Massimo /m ² 1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00				
	Valori all'epoca dell'estimo:	Minimo /m ² 970,00	970,00	970,00	970,00				
		Massimo /m ² 1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00				
	Caratteristiche ragguagliate	Superficie in m ² 144,00	Superficie in m ² 103,00	Superficie in m ² 94,00	Superficie in m ² 61,00				
	Stato manovrabilità dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Livello di piano dell'usu	T	T	T	Secondo senza ascensore				
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile				
	Ascensore	Assente	Presente	Assente	Assente				

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)									
IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Data di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		S1		S2				
	Comune		2/2022		2/2022				
Dati di riferimento	Indirizzo	Toponimo	VARESE		VARESE				
		Numero civico / interno	VIA SANMICHELE DEL CORSO		VIA SANMICHELE DEL CORSO				
	Catastali	Sezione	26		27				
		Foglio	VA		VA				
		Part.ile	18		18				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Part.ile	14243		14243				
		Subalterno	2		3				
	Superficie interna netta in m ²	D8			D8				
		Valori all'epoca della stima:							
	Minimo l/m ²	Massimo l/m ²	970,00		970,00				
Caratteristiche oggettive di confronto	2/2022	Superficie in m ²	1.350,00		1.350,00				
		Superficie in m ²	67,00		47,00				
	Conoscenza e qualifica	Normale	Normale		Normale				
		Primo	1,00		1,00				
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Assente		Assente				

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'											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)					Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)		
Epoca dato	Zona OM1	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT						D8	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT							
		D8	D8	D8							
		100.000,00	81.000,00	73.000,00	50.000,00				Vo ₉₅ min. - I/m ²		970,00
				1/2022	1/2022				Vo ₉₅ max. - I/m ²		1.350,00
Epoca dato	Valore centrale OM1 (I/mq) (zona ed epoca comparabile)			1.160,00	1.160,00					450,00	
		Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (I' new epoca stimata/ I' new epoca comparabile)			100	100				450,00	
		Valore centrale OM1 (I/mq) (zona comparabile all'epoca stimata)			1.160,00	1.160,00				2/2022	
Localizzazione e generale	Consistenza ragguagliata STci (mq)	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (I' new zona subject/ I' new zona comparabile)		100	100					1.160,00	
			144,00	103,00	94,00	61,00					
Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		694,44	786,41	776,60	819,67					520,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p'o = pCi x ke x kl (I/m)				776,60	819,67					1.800,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P'o = pCi x STci (I)				73.000,00	50.000,00					694,44	
Dato ammissibile (SI o NO)		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI						

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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



**Immobili siti nei Comuni di Varese, Comabbio,
Lonate Pozzolo, Porto Valtravaglia**
Relazione di Stima

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	144,00	Superficie in m ²	103,00	Superficie in m ²	94,00	Superficie in m ²	61,00
c2	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Livello di piano dell'uu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Secondo senza ascensore	5,00
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c6	Ascensore	Assente	0,00	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3	S4	S5	S6
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	67,00	Superficie in m ²	47,00				
c2	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00				
c3	Livello di piano dell'uu	Primo	6,00	Primo	6,00				
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00				
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00				
c6	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00				

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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



TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologi	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	a			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata p'cmin	Kc1 x	€/m ²	1,00	694,44	694,44	694,44	694,44	694,44	694,44
c2	Stato manutentivo dell'ulu	Kc2XSts	€	450,00	25.650,00	25.650,00	25.650,00	25.650,00	25.650,00	25.650,00
c3	Livello di piano dell'ulu	Kc3XPci	€	2,9%	2.900,00	2.349,00	2.117,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	4,2%	4.200,00	3.402,00	3.066,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc5XPci	€	7,0%	7.000,00	5.670,00	5.110,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
c6	Ascensore	Kc6XPci	€	6,7%	6.700,00	5.427,00	4.891,00	3.350,00	3.350,00	3.350,00

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S1
c1	Consistenza e ragguagliata	-77,00	-53.472,22	-36,00	-25.000,00	-27,00	-18.750,00	6,00	4.166,67			
c2	Stato manutentivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Livello di piano dell'usu	3,00	8.700,00	3,00	7.047,00	3,00	6.351,00	1,00	1.450,00			
c4	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-100	-7.000,00	-100	-5.670,00	-100	-5.100,00	-100	-3.500,00			
c6	Ascensore	0,00	0,00	-100	-5.427,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-51.772,22		-29.050,00		-17.509,00		2.116,67				
	P'_c	100.000,00		81.000,00		73.000,00		50.000,00				
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	48.227,78		51.950,00		55.491,00		52.116,67				
1^a SINTESI	p_c corretto	719,82		775,37		828,22		777,86				prezzo unitario medio 1° sintesi (/mq)
	$\Delta_{acciso} \%$	-7,16%		0,01%		6,82%		0,33%				% di scontamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€)
												775,31
												10%
												51.945,77

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	S2
		Ca		Cb		Cc		Cd					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiagliata	-97,00	-67.3611	-56,00	-38.888,89	-47,00	-32.638,89	-14,00	-9.722,22				
c2	Stato manufattivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Livello di piano dell'usu	3,00	8.700,00	3,00	7.047,00	3,00	6.351,00	1,00	1.450,00				
c4	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-7.000,00	-1,00	-5.670,00	-1,00	-5.110,00	-1,00	-3.500,00				
c6	Ascensore	0,00	0,00	-1,00	-5.427,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-65.661,11		-42.938,89		-31.397,89		-11.772,22					
	P_c	100.000,00		81.000,00		73.000,00		50.000,00					
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	34.338,89		38.061,11		41.602,11		38.227,78					
1^a SINTESI	P_c corretto	730,61		809,81		885,15		813,36				prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	809,73
	$\Delta_{medio} \%$	-9,77%		0,01%		9,31%		0,45%				% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€)	38.067,31

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 _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		VA002020004569
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		20/05/2020
Comune:		COMABBIO
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via ai Prati
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	2957
	Subalterno	11
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _b		
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
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	2851
	Subalterno	55
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _c		
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
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	1901
	Subalterno	-
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori 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 rialzato 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 _d		
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
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	2851
	Subalterno	53
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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.

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero WC	Uno	0
	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'affaccio 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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , 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 simili a quello di stima risulta essere compreso tra € 1.500,00 e € 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 €/mq mentre il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C'') sarà pari a 1.600,00 €/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 comparabile 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 (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica

del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Immobili Residenziali	Fonte	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Estremi	Estremi	VA002020004569	VA002021003994	VA002021003994	TRSMRCD3E07F205C Beneditto: 23131/17191	TRSMRCD3E07F205C Beneditto: 23131/17191	VA002021004774	VA002021004774	
	Prezzo o valore assunto (l)	120.000,00	130.000,00	130.000,00	250.000,00	250.000,00	120.000,00	120.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2020	1/2021	1/2021	1/2020	1/2020	1/2021	1/2021	
	Comune	COMABBIO	COMABBIO	COMABBIO	Comabbio	Comabbio	COMABBIO	COMABBIO	
	Indirizzo	Via ai Prati	Via Metà Campagna	Via Metà Campagna	Via per Travedona	Via per Travedona	Via Metà Campagna	Via Metà Campagna	
Catastali	Numero civico / interno	snc	snc	snc	snc	snc	snc	snc	
	Sezione	-	-	-	-	-	-	-	
	Foglio	6	7	7	1	1	7	7	
	Part. Ille	2957	2851	2851	1901	1901	2851	2851	
	Subalterno	11	55	55	-	-	53	53	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	D1	D1	D1 (R1)	D1 (R1)	D1	D1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo l/m ²	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	
		Massimo l/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	
	Valori all'epoca della stima:	Minimo l/m ²	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	
	2/2022	Massimo l/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	
Caratteristiche	Consistenza raggiogata	Superficie in m ²	81,00	126,00	126,00	95,00	82,00	82,00	
	Stato manutativo dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Signorile	Signorile	Signorile	Signorile	Signorile	Signorile	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Ricercata	Ricercata	Normale	Normale	
	Numero v/c	Uno	Due	Due	Due	Due	Uno	Uno	
oggetti di confronto	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Di pregio	Di pregio	Normale	Normale	

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)									
Segmento del mercato immobiliare		IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)							
Immobili Residenziali		S1	S2						
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2022	2/2022						
	Comune	COMABBIO	COMABBIO						
	Indirizzo	Toponimo	VIA BRUSISCH						
		Numero civico / interno	SMC						
		Sezione	-						
		Foglio	3						
		Part. lre	245						
		Subalterno	1						
		Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	R1						
		Superficie interna netta in m ²							
Dati CMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca della stima:	Minimo l/m ²	850,00						
		Massimo l/m ²	1.050,00						
	2/2022								
	Condizionalità raggiunta	Superficie in m ²	161,00						
	Stato manutentivo dell'immobile	Superficie in m ²	151,00						
Caratteristiche oggettive di confronto	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale						
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Signorile	Signorile						
	Numero w/c	Ricerca	Ricerca						
	Qualità dell'affaccio prevalente dall'via	Due	Due						

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'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)				
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	R1				
Zona OM1	D1	D1	D1 (R1)	D1					
Prezzo rilevato (I)	120.000,00	190.000,00	250.000,00	120.000,00	V _{min} - I/m ² 850,00				
Semestre OM1 di riferimento	1/2020	1/2021	1/2020	1/2021	V _{max} - I/m ² 1.050,00				
Valore centrale OM1 (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	950,00	950,00	950,00	950,00	C' (I/m ²) (da coefficiente normale)				
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (I' _{new epoca stimata} / I' _{new epoca comparabile})	1,00	1,00	1,00	1,00	C* (I/m ²) (da normale artificiale)				
Valore centrale OM1 (I/mq) (zona comparabile all'epoca stimata)	950,00	950,00	950,00	950,00	Epoca stimata 2/2022				
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (I' _{new zona subject} / I' _{new zona comparabile})	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OM1 - I/m ² (zona ed epoca stimata)				
Consistenza ragguagliata STol (mq)	81,00	125,00	95,00	82,00					
Prezzo unitario po (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.481,48	1.507,94	2.631,58	1.463,41	Prezzo min. ammissibile (I/m ²) (I' _{new min} - C')				
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x Kl (I/mq)	1.481,48	1.507,94	2.631,58	1.463,41	Prezzo max. ammissibile (I/m ²) (I' _{new max} + C')				
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x STol (I)	120.000,00	190.000,00	250.000,00	120.000,00	p'c min = I				
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI					

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	81,00	1,00	126,00	1,00	95,00	82,00		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricercata	1,00	Normale	1,00
c5	Numero v/c	Uno	0,00	Due	1,00	Due	0,00	Uno	0,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3		S4	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	161,00	1,00	151,00	1,00				
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	2,00	Signorile	2,00				
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00				
c5	Numero v/c	Due	1,00	Due	1,00				
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00				

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE		Simbologia a	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.463,41	1.463,41	1.463,41	1.463,41	1.463,41	1.463,41
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	500,00	78.000,00	78.000,00	78.000,00	78.000,00	78.000,00	78.000,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	7,5%	9.000,00	14.250,00	18.750,00	9.000,00	18.750,00	9.000,00
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc4XPci	€	14,6%	17.520,00	27.740,00	36.500,00	17.520,00	36.500,00	17.520,00
c5	Numero v/c	Kc5XPci	€	5,5%	6.600,00	10.450,00	13.750,00	6.600,00	13.750,00	6.600,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	4,4%	5.280,00	8.360,00	11.000,00	5.280,00	11.000,00	5.280,00

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

[illegible]

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
		Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S2	
c1	Consistenza raggiuntata	70,00	102.439,02	25,00	36.595,37	56,00	81.951,22	69,00	106.975,61		
c2	Sito manufatto del fuo	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-78.000,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	9.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	17.520,00	1,00	27.740,00	0,00	0,00	1,00	17.520,00		
c5	Numero WC	1,00	6.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	6.600,00		
c6	Qualità dell'edificio prevalente dell'uo	1,00	5.200,00	1,00	6.360,00	0,00	0,00	1,00	5.200,00		
CORREZIONE DEL PREZZO											
	$\Sigma \Delta P_i$		140.839,02		72.685,37		3.951,22		130.375,61		
	P_c		120.000,00		190.000,00		250.000,00		120.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		260.839,02		262.685,37		253.951,22		250.375,61		
1° SINTESI											
	$P_i \text{ medio}$		1.727,41		1.739,64		1.681,80		1.698,12	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	1.701,74
	$\Delta_{max}\%$		1,51%		2,23%		-1,17%		-2,56%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa :		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	256.962,74

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 €/mq.

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie dell'immobile al sub. 2 pari a 34 mq, 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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	LO
	Foglio	14
	Particella	2163
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 provvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi ad eccezione di: - concessione edilizia per ristrutturazione n. 22/00; - DIA n. 1502/2004 per rifacimento recinzione; - DIA n. 13248/2004 per manutenzione straordinaria recinzione esistente.



Comparabile C _b		
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
Dati catastali	Sezione	LO
	Foglio	14
	Particella	8105
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 provvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi. 

Comparabile C _c		
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	-
Dati catastali	Sezione	LO
	Foglio	14
	Particella	10964
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 (box-autorimessa e abitazione). Anno di costruzione: 1976 Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C _d		
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	-
Dati catastali	Sezione	LO
	Foglio	14
	Particella	11708
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 (box-autorimessa e abitazione). Anno di costruzione: 1996 Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, nè posti in essere interventi edilizi abusivi.



Comparabile C _e		
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	-
Dati catastali	Sezione	LO
	Foglio	14
	Particella	10941
	Subalterno	13
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 (box-autorimessa e abitazione). Anno di costruzione: 1976 Non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 (K_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili	Fonte	Immobili Residenziali							
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Dati di riferimento Indirizzo Carattali Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili Valori all'epoca del comparabile Valori all'epoca della stima: Minimo l/m ² Massimo l/m ² Minimo l/m ² Massimo l/m ² 2/2022	Estremi	Compravendita Atto Notaio Larmelo Candore - rep. N. 63466/ 53714 70.000,00	Compravendita Atto Notaio Flaviano Atzori - rep. N. 21374/ 19658 65.000,00	Compravendita Atto Notaio Alessandro Cabizza - rep. N. 192405/22255 70.000,00	Compravendita Atto Notaio Francesco Di Maio - rep. N. 1763/1618 196839/26026 127.000,00	Compravendita Atto Notaio Alessandro Cabizza - rep. N. 196839/26026 120.000,00			
	Prezzo o valore assunto (l)								
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2020	2/2021	1/2021	1/2021	2/2022			
	Comune	LONATE POZZOLO	LONATE POZZOLO	LONATE POZZOLO	LONATE POZZOLO	LONATE POZZOLO			
	Indirizzo	VIA DEI MILLE	VIALE TICINO	VIALE S. FORTUNATO	VIALE L. DA VINCI	VIALE GIOVANNI XXIII			
	Toponimo								
	Numero civico	17	35	-	-	-			
	Sezione	LO	LO	LO	LO	LO			
	Foglio	14	14	14	14	14			
	Part. l/e	2163	8105	10964	11708	10941			
Dati CMI della tipologia degli immobili Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili Valori all'epoca del comparabile Valori all'epoca della stima: Minimo l/m ² Massimo l/m ² Minimo l/m ² Massimo l/m ² 2/2022	Subalterno	8	3	2	8	13			
	C1	C1	C1	C1	C1	C1			
	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00			
	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00			
	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00			
	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00			
	Superficie in m ²	80,00	77,00	91,00	133,00	123,00			
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Scadente	S	E-Q	N	E-Q	S			
	Numero w/c	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili Condizione aggiornata Stato manufatto dell'iva Orientamento prevalente dell'iva Qualità distributiva Numero w/c	Condizione aggiornata	80,00	77,00	91,00	133,00	123,00			
	Stato manufatto dell'iva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Orientamento prevalente dell'iva	S	E-Q	N	E-Q	S			
	Qualità distributiva	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Numero w/c	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			
	Superficie in m ²	80,00	77,00	91,00	133,00	123,00			
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Scadente	S	E-Q	N	E-Q	S			
	Numero w/c	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			
	Superficie in m ²	80,00	77,00	91,00	133,00	123,00			

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)					
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OM1	C1	C1	C1	C1	C1	C1					
Epoca data	Prezzo rilevato (I)	70.000,00	65.000,00	127.000,00	120.000,00	850,00					
	Semestre OM1 di riferimento	2/2020	2/2021	1/2021		1.150,00					
	Valore centrale OM1 (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.000,00	1.000,00	1.000,00		450,00					
	Coefficiente epoca K_{ci} (nella zona del comparabile) (γ_{ov} epoca stimata / γ_{ov} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00		450,00					
Localizzazione generale	Valore centrale OM1 (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.000,00	1.000,00	1.000,00		2/2022					
	Coefficiente localizz. K_{ci} (all'epoca della stima) (γ_{ov} zona subject / γ_{ov} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00		1.000,00					
	Consistenza ragguagliata STol (mq)	80	77	91	123	293					
Prezzo unitario p_c (I/mq) ragg.) (prezzo rilevato/sup.)	875,00	844,16	769,23	954,89	975,61	400,00					
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = p_{ci} \times K_{ci} \times K_{li}$ (I/mq)	875,00	844,16	769,23	954,89		1.600,00					
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_{ci} = p'_{ci} \times ST_{II}$	70.000,00	65.000,00	70.000,00	127.000,00		769,23					
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI						

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	80,00	77,00	91,00	133,00	123,00	292,66				
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	E-O	2,00	N	0,00	E-O	2,00	S	4,00
c4	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Numero v/c	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI											
PREZZI IMPLICITI											
N.ordine	Caratteristiche	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc	
						Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p c/min	€	1,00	450,00	769,23	769,23	131,697,00	769,23	131,697,00	769,23
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	1,8%	450,00	131,697,00	1,170,00	1,260,00	131,697,00	2,286,00	131,697,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	5,6%	450,00	131,697,00	3,640,00	3,920,00	131,697,00	7,112,00	131,697,00
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	4,6%	450,00	131,697,00	2,990,00	3,220,00	131,697,00	5,842,00	131,697,00
c5	Numero v/c	Kc5XPci	€	4,6%	450,00	131,697,00	2,990,00	3,220,00	131,697,00	5,842,00	131,697,00

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

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 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 _a		
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
Dati catastali	Sezione	VE
	Foglio	3
	Particella	5304
	Subalterno	9
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _b		
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
Dati catastali	Sezione	MC
	Foglio	3
	Particella	905
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _c		
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
Dati catastali	Sezione	PO
	Foglio	5
	Particella	1002
	Subalterno	503
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 adeguamento 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 _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): BLMMMSM73P07A290Q 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
Dati catastali	Sezione	PO
	Foglio	5
	Particella	225
	Subalterno	38
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 _e		
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
Dati catastali	Sezione	MC
	Foglio	3
	Particella	905
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori 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 simili ai "Subject" per stato manutentivo e tipologia architettonica, pertanto la ricerca si è concentrata su immobili simili 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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'uii	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	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 K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , 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 K_l , 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 K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 (K_{ci}) 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 comparabile 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce
	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)	Compravendita Notaio (C.F.)
Estremi	CNDV16SL07G273E Recupero: 48966 / 125.000,00	CNDV16SL07G273E Recupero: 48966 / 125.000,00	PSCGPP57T16A433P Recupero: 77573 / 1179 117.500,00	PSCGPP57T16A433P Recupero: 77573 / 1179 117.500,00	TONGPP48P20A285G Recupero: 56280 / 85.000,00	TONGPP48P20A285G Recupero: 56280 / 85.000,00	BLMMSM73P07A290Q Recupero: 4255 / 3501 28.000,00	PSCGPP57T16A433P Recupero: 77573 / 1179 117.500,00	PSCGPP57T16A433P Recupero: 77573 / 1179 117.500,00
Prezzo o valore assunto (i)	1/2020	1/2020	2/2020	2/2020	2/2021	2/2021	2/2021	2/2020	2/2020
Epoca data (Semestre/anno)	Castelvecchio	Castelvecchio	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia	Porto Valtravaglia
Comune	Via per Sarigo	Via per Sarigo	Via Madonna	Via Madonna	Via Roma	Via Roma	Via Castello	Via Madonna	Via Castello
Indirizzo	Toponimo	Toponimo	9	9	24	24	84	9	19
Numero civico	sno	sno	MC	MC	PO	PO	PO	MC	MC
Sezione	VE	VE	3	3	5	5	5	3	3
Foglio	3	3	905	905	1002	1002	225	905	12
Catasti	Part. Ille	Part. Ille	5304	5304	503	503	38	2	7-10-11
Subalterno	9	9	D1	D1	B1	B1	D1	D1	D1
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Valori all'epoca del comparabile	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1350,00	1350,00	1250,00	1250,00	1250,00
Massimo l/m ²	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Minimo l/m ²	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1350,00	1350,00	1250,00	1250,00	1250,00
Massimo l/m ²	147,00	147,00	131,00	131,00	108,00	108,00	38,00	131,00	163,00
Confezione rogatoria	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Stato manufatto dall'usu	Quattro	Quattro	Quattro	Quattro	Due	Due	Uno	Quattro	Tre
Numero di affacci	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Scadente	Scadente	Normale	Di pregio	Scadente
Qualità distributiva	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Economica
Tipologia architettonica dell'edificio									

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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



**Immobili siti nei Comuni di Varese, Comabbio,
Lonate Pozzolo, Porto Valtravaglia**
Relazione di Stima

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ' (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona CIVI		DI	DI	BI	DI	DI	DI				
Epoca data	Prezzo rilevato (I)	125.000,00	117.500,00	85.000,00	28.000,00	117.500,00	V ₀ min. - Im ² 1.000,00				
	Semestre CIVI di riferimento	1/2020	2/2020	2/2021	2/2021	2/2020	V ₀ max. - Im ² 1.250,00				
	Valore centrale CIVI (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.125,00	1.125,00	1.225,00	1.125,00	1.125,00	C* (Im ²) (decrebito o aumentato) 450,00				
	Coefficiente epoca K _c (nella zona del comparabile) (<i>p_{ov} epoca stimata</i> / <i>p_{ov} epoca comparabile</i>)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C* (Im ²) (decrebito o aumentato) 450,00				
	Valore centrale CIVI (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.125,00	1.125,00	1.225,00	1.125,00	1.125,00	Esportima: 2/2022				
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (<i>p_{ov} zona subject</i> / <i>p_{ov} zona comparabile</i>)	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	Valore centrale CIVI - Im ² (zona ed epoca subject) 1.125,00				
	Consistenza ragguagliata STOI (mq)	147	131	108	38	131	163				
Prezzo unitario pc (I/mq) raggi. (prezzo rilevato/sup.)		850,34	896,95	787,04	736,84	896,95	Prezzo min. ammittibile - Im ² (<i>p_{ov} max</i> - C*) 550,00				
		850,34	896,95	722,79	736,84	896,95	Prezzo max. ammittibile - Im ² (<i>p_{ov} max</i> + C*) 1.700,00				
Prezzo complessivo omogeneizzato P _{ov} = pC _{ov} x k _l ST (I)		125.000,00	117.500,00	78.061,22	28.000,00	117.500,00	pC _{ov} min = I 722,79				
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI					

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

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN SITUAZIONE (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	147,00 m ²		131,00 m ²		108,00 m ²		38,00 m ²		131,00 m ²		163,00 m ²	
c2	Stato manutentivo dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c3	Numero di afsacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Due	1,00	Uno	0,00	Quattro	3,00	Tre	2,00
c4	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Scadente	0,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cm	€/m ²	1,00	722,79	722,79	722,79	722,79	
c2	Stato manutentivo dell'ulu	Kc2XSts	€	450,00	73.350,00	73.350,00	73.350,00	73.350,00	
c3	Numero di afisoci	Kc3XPci	€	2,1%	2.467,50	1.639,29	588,00	2.467,50	
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	4,2%	5.250,00	4.935,00	1.176,00	4.935,00	
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc5XPci	€	7,0%	8.750,00	8.225,00	1.960,00	8.225,00	

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

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 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 $\frac{1}{2}$;

- ASST SETTELAGHI - VARESE (VA) (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

B) Fg. VA/17 mapp. 5430 sub. 1:

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- ASST SETTELAGHI - VARESE (VA) (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

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 $\frac{1}{4}$;
- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- ASST SETTELAGHI - VARESE (VA) (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

C) - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- ASST SETTELAGHI - VARESE (VA) (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

D) - Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;

- Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- ASST SETTELAGHI - VARESE (VA) (c.f. 03510050127) – Diritto di Proprietà per $\frac{1}{2}$;

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 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 n° 12 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio VA/17, Particella 3946 sub. 1;

D) Varese, Via S. Michele del Carso n° 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 n° 4 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio LO/14, Particella 6238 sub. 1, 2 e 3;

G) Porto Valtravaglia, Via Cristoforo Colombo n° 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.IIa	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
A	VARESE	VA	11	6160	2	C/6	€ 16.800,00
A	VARESE	VA	11	6160	3	C/6	€ 15.800,00
A	VARESE	VA	11	13881	1	C/6	€ 15.800,00
A	VARESE	VA	11	13881	2	C/6	€ 15.800,00

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

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
B	VARESE	VA	17	5430	1	C/3	€ 22.000,00
B	VARESE	VA	17	5430	2	C/6	€ 57.000,00
B	VARESE	VA	17	5430	10	A/2	€ 188.000,00
B	VARESE	VA	17	10832	1	C/2	€ 58.000,00
B	VARESE	VA	17	10834	1	C/6	€ 23.000,00
C	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
E	COMABBIO	-	3	245	1	A/7	€ 271.000,00
E	COMABBIO	-	3	245	2	C/6	€ 34.600,00
E	COMABBIO	-	3	245	3	A/7	€ 257.000,00
E	COMABBIO	-	3	245	4	C/2	€ 8.900,00
E	COMABBIO CADREZZATE CON OSMATE	-	9	2137	-	-	€ 26.000,00
		B	9	1253/ 1249	-	-	
F	LONATE POZZOLO	LO	14	6238	1/2/3	A/3	€ 238.000,00
G	PORTO VALTRAVAGLIA	MC	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.