

Rif. Prot. n. 61342/23

Accordo di collaborazione prot. 61342 del 30/03/2023 tra Agenzia delle Entrate e Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta.

Redazione di perizia di stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in Comune di Venegono Inferiore, Via Ciro Menotti, e identificate al Catasto Fabbricati al

- **Foglio 7, Mappale 3083, Subalterno 1 e Mappale 3085, Subalterno 6**

Valutazione finalizzata all'alienazione dei beni a mezzo asta pubblica.



INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche del bene	6
1.3 Identificazione catastale.....	13
1.4 Consistenza	14
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	14
2.1 Descrizione urbanistica	14
2.2 Assunzioni	15
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3.1 Criteri e generalità estimative	16
3.2 Scopo della stima	16
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	16
3.3.1 Analisi generale del mercato – Settore Residenziale.....	16
3.3.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento: residenziale	21
4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	22
4.1 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	22
4.1.1 Esposizione del procedimento	22
4.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati.....	24
4.1.3 Tabella delle caratteristiche	28
4.1.4 Tabella degli immobili di comparazione	29
4.1.5 Tabella Test di ammissibilità	30
4.1.6 Tabella dei dati	31
4.1.7 Tabella dei prezzi impliciti	31
4.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	31
CONCLUSIONI	38

PREMESSA

Con istanza acquisita al prot.n. 54801 del 22/03/2023 la Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta 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 (abitazione e box-autorimessa) site in Comune di Venegono Inferiore, Via Ciro Menotti, e identificata al Catasto Fabbricati al

- Foglio 7, Mappale 3083, Subalterno 1 e Mappale 3085, Subalterno 6, valutazione finalizzata all'alienazione dei beni a mezzo asta pubblica.

La richiesta di prestazione è stata acquisita in data 30/03/2023 con protocollo n. 61342.

La valutazione sarà riferita all'attualità.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

- Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta (c.f. 01668320151) sede in Milano (MI) – Proprietà per 1/1.

I beni risultano essere:

- Un appartamento con cantina posto ai piani rialzato e primo seminterrato (particella 3083 sub. 1);
- Un box-autorimessa posto al piano terra (particella 3085 sub. 6).

La Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta, congiuntamente con la richiesta di prestazioni ha fornito all'Ufficio un'ampia e dettagliata documentazione. Alla luce della documentazione fornita e in accordo con il richiedente non è stato eseguito alcun sopralluogo fisico limitandosi ad un sopralluogo virtuale, avvalendosi delle informazioni e della documentazione sia fornite dal Istituto, sia reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di street view.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

Venegono Inferiore è un comune italiano di 5.973 abitanti della provincia di Varese in Lombardia.

Sul suo territorio si trova l'aeroporto Arturo Ferrarin contiguo alle fabbriche della Aermacchi e sede dell'Aeroclub di Varese. Il comune ospita inoltre la sede del Seminario arcivescovile di Milano, inaugurato il 12 maggio 1935 e dedicato a Papa Pio XI.

Il clima è tipicamente prealpino mitigato dai vicini laghi varesini e protetto dalla conca della Valle Olona. Il territorio di Venegono Inferiore si estende verso nord in un'area boschiva denominata Pianbosco all'interno del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, parco regionale e naturale che si

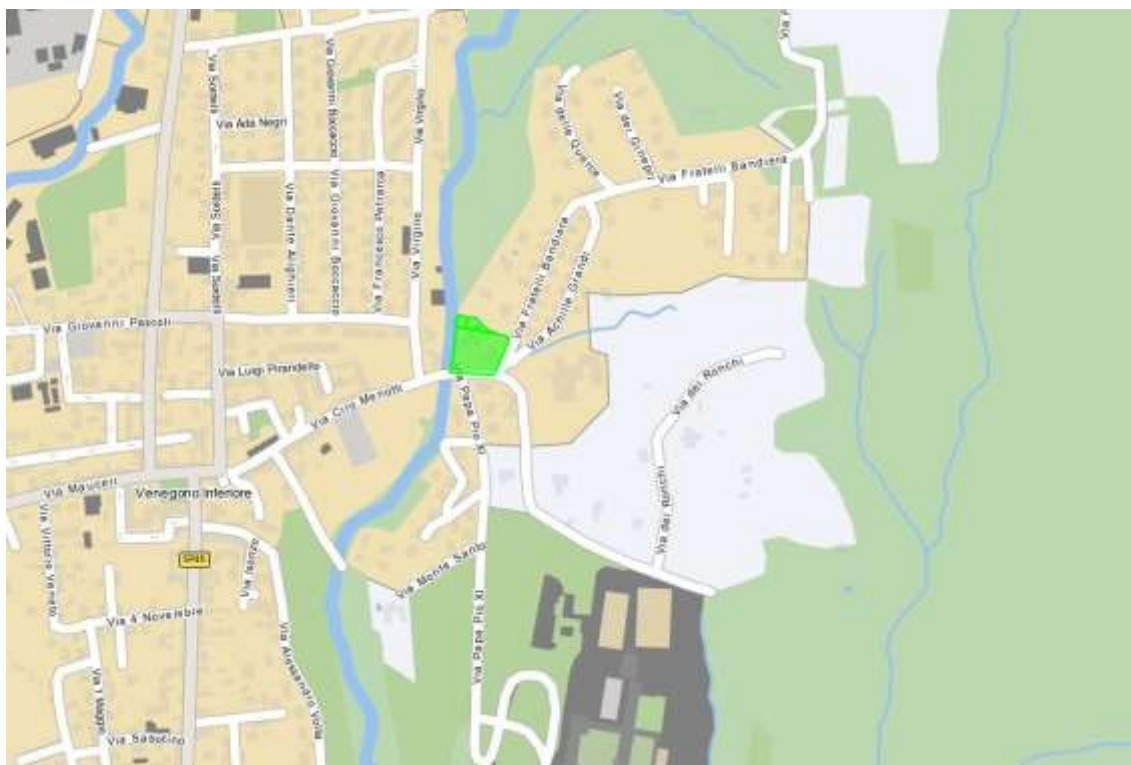
estende su una vasta area di oltre 48 kmq tra la provincia di Varese e la provincia di Como che favorisce la purezza dell'aria dei paesi limitrofi.

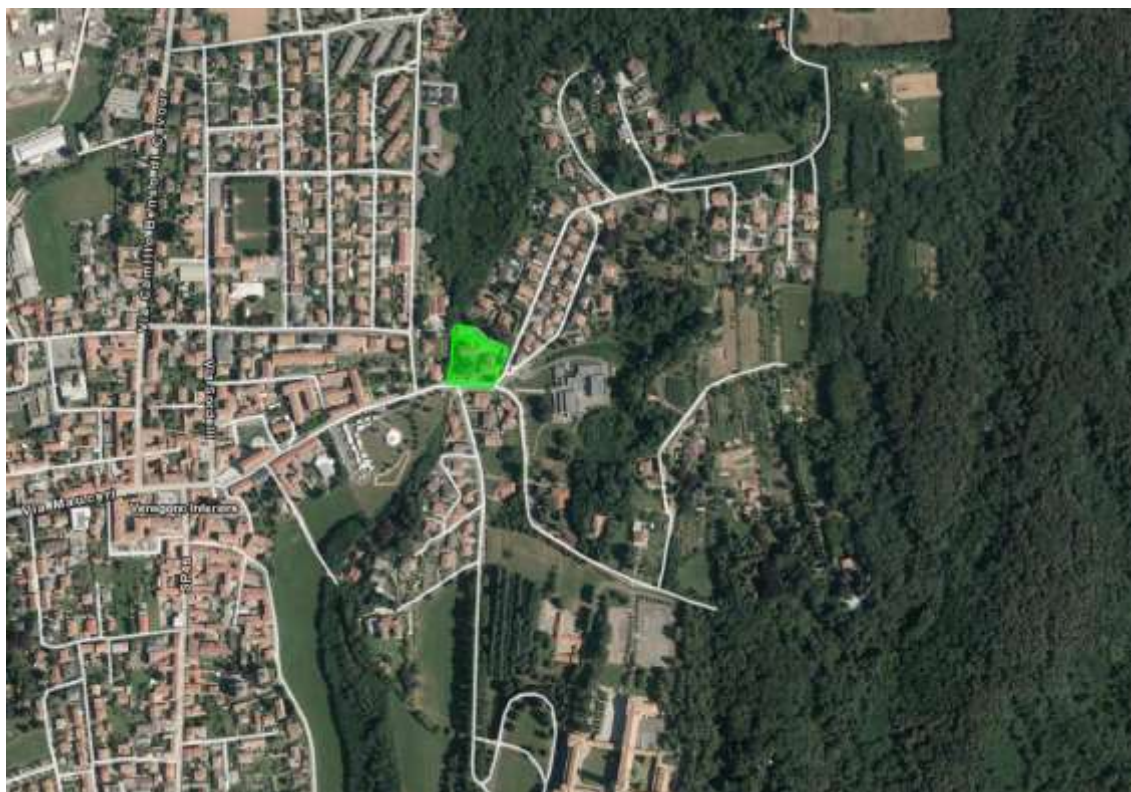
Il territorio comunale di Venegono inferiore è servito dalla linea ferroviaria "Ferrovie Nord" della linea Saronno-Varese-Laveno Mombello tramite la stazione denominata "di Venegono Inferiore".

Il centro abitato di Venegono Inferiore è situato a 345 m s.l.m., ha una superficie di 5,88 kmq, una densità di 1.015,82 ab/kmq e dista 11,8 km da Varese, 14,8 km da Gallarate, 17,5 km da Busto Arsizio e 18,2 km da Saronno.

Via Ciro Menotti Prealpi si trova in una zona semi-centrale ad est del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di palazzine residenziali pluripiano di medie dimensioni realizzate per lo più nel periodo immediatamente successivo il boom economico italiano.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività sportive (pista da skateboard, tensostruttura, campo da basket), grandi porzioni di verde pubblico e privato, un piccolo numero di attività commerciali di piccole e medie dimensioni, una parrocchia e diverse scuole (dell'infanzia, elementari, licei ed istituti professionali).



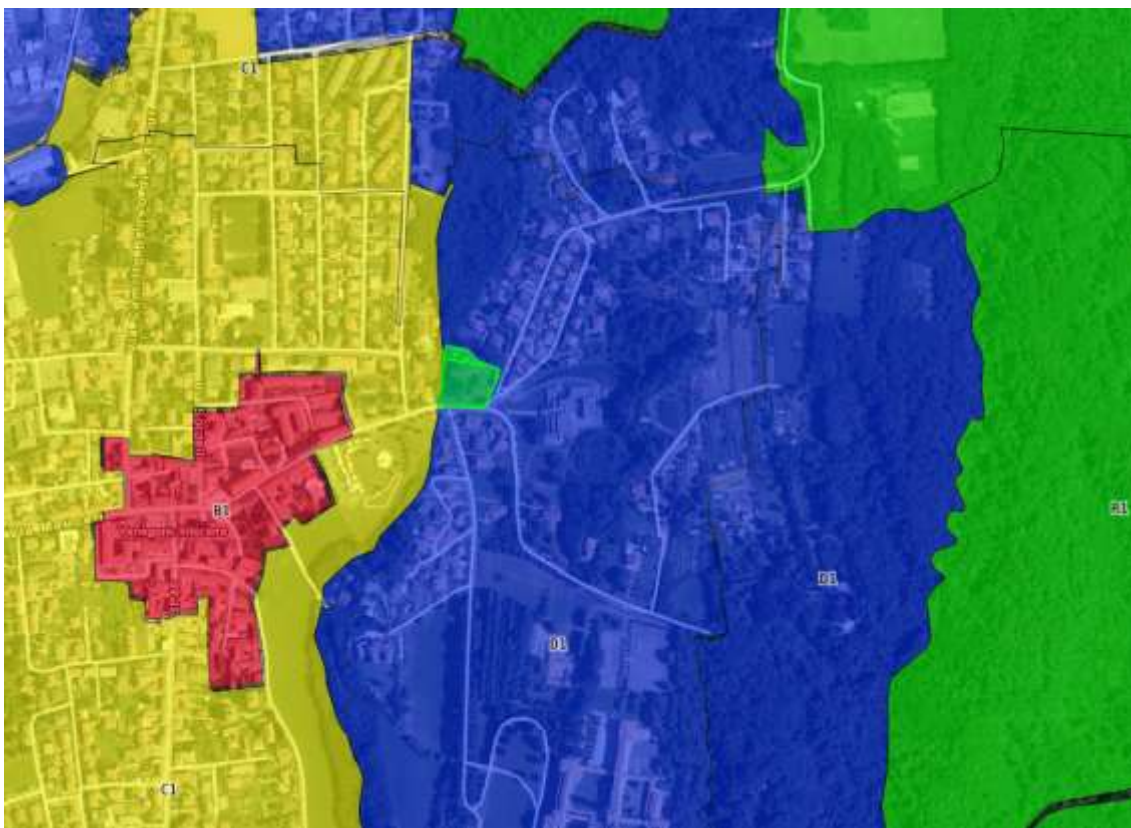




1.2 Caratteristiche del bene

Gli immobili oggetto di stima risultano essere un appartamento ed un box-autorimessa facenti parti di un edificio residenziale multipiano realizzato nel 1972, facente parte di un complesso costituito da n. 3 fabbricati, di cui n. 2 adibiti ad abitazioni ed uno a box. I fabbricati residenziali, insistenti sulla particella 1200, presentano entrambi n. 3 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 18 abitazioni e n. 6 locali di deposito. Il fabbricato adibito a box, insistente sui mappali 3037 3038, dispone di un unico piano fuori terra e presenta al suo interno n. 28 box-autorimessa

Il fabbricato, realizzato in calcestruzzo con travi e piastri e con tamponature in muratura rivestite per lo più in piastrelle con elementi in intonaco verniciato e ingresso rivestito in simil-pietra, presenta una copertura a doppia falda, una rampa di scale, avvolgibili in plastica ed infissi in legno. Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, risulta essere ubicato in zona OMI D1 - Periferica.



I beni risultano essere:

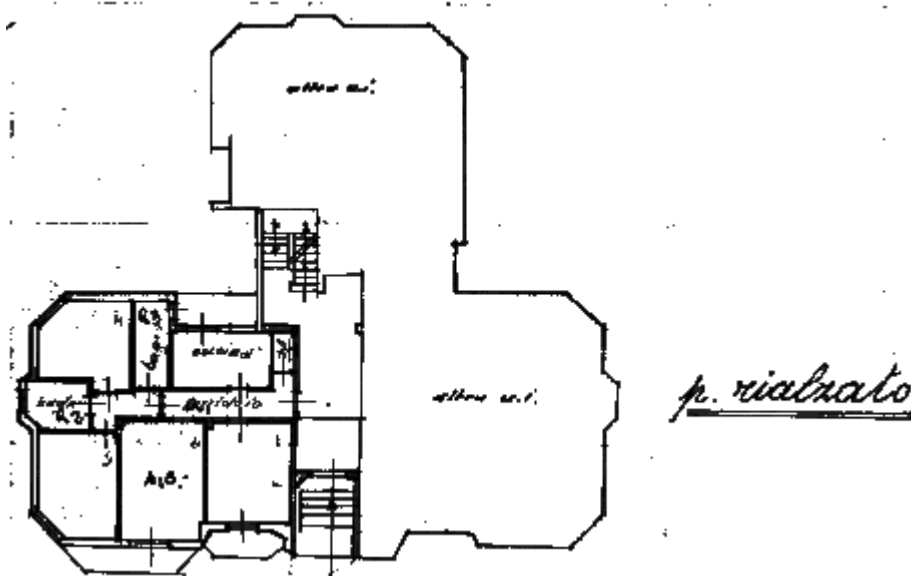
- Un appartamento con cantina posto ai piani rialzato e primo seminterrato (particella 3083 sub. 1);
- Un box-autorimessa posto al piano terra (particella 3085 sub. 6).

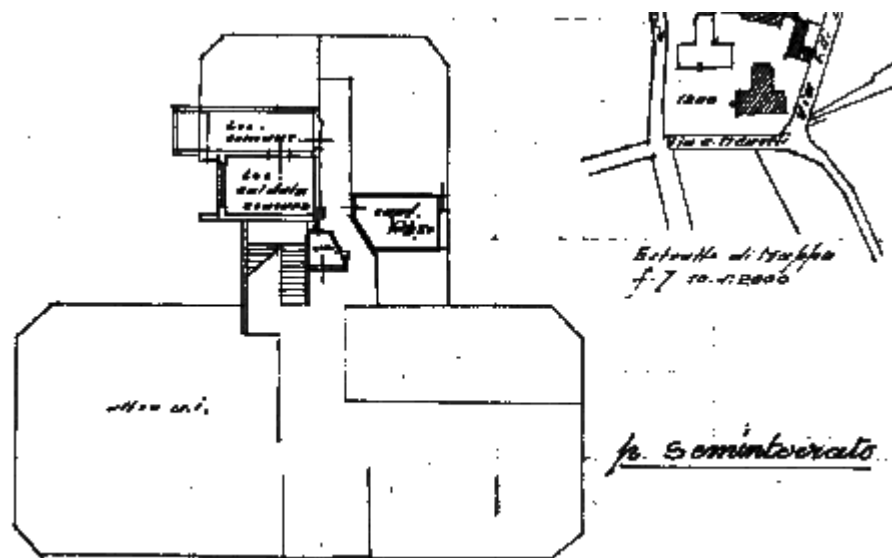
Il subalterno 1 presenta un ingresso/corridoio, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni, quattro camere, una cucina e tre balconi al piano rialzato, nonché una cantina al primo piano seminterrato.

Il subalterno 6 risulta essere un box-autorimessa singolo con altezza interna pari a 260 cm privo di alcuna apertura finestrata.

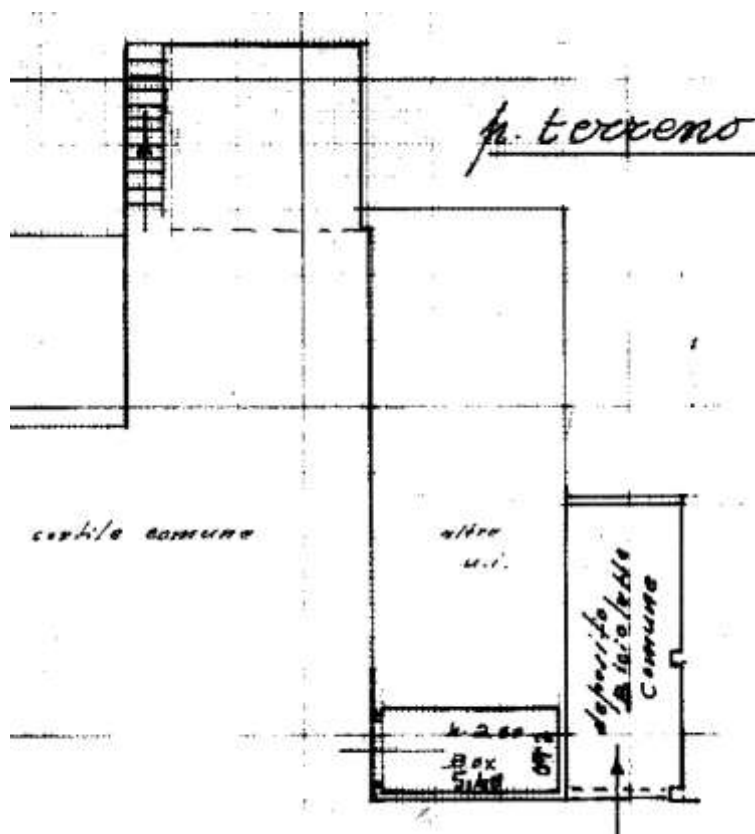


Gli immobili sono stati realizzati nel 1972 e nel corso degli anni ha subito tutta una serie di interventi di manutenzione ordinaria, per questo motivo, nonostante non abbia mai subito interventi di ristrutturazione totale lo stato manutentivo risulta essere normale.





MAPPALÉ 3083 SUBALTERNO 1



MAPPALÉ 3085 SUBALTERNO 6



VISTA ESTERNA







VISTA INTERNA – MAPPALE 3083 SUBALTERNO 1



MAPPALE 3085 SUBALTERNO 6

1.3 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
VENEGONO INFERIORE	-	9	1200	AREA FAB DM	-	00	37	30
VENEGONO INFERIORE	-	9	3037	ENTE URBANO	-	00	01	80
VENEGONO INFERIORE	-	9	3038	ENTE URBANO	-	00	03	60



MAPPALI 1200 - 3037 - 3038

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 €
VENEGONO INFERIORE	-	7	3083	1	A/2	2	7 vani	134 mq	361,52
VENEGONO INFERIRE	-	7	3085	6	C/6	2	14 mq	16 mq	20,97

Nonostante la realizzazione dei fabbricati sia avvenuta nel 1972 essi sono rappresentati in banca dati catastale. Questa anomalia è già stata segnalata al Capo Area Servizi Catastali e Cartografici.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

- Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta (c.f. 01668320151) sede in Milano (MI) – Proprietà per 1/1.

1.4 Consistenza

La consistenza degli immobili assunta a base della valutazione è stata desunta dalle planimetrie catastali ed è pari a:

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Abitazione (Mapp. 3083 Sub. 1)	Planimetria catastale	134,00	DPR 138/98	1,00	134,00
Box-Autorimessa (Mapp. 3085 Sub.6)	Planimetria catastale	16,00	Vedi precisazioni	0,60	9,60
TOTALE (m ²)					143,60

Trattandosi di un appartamento e di un box-autorimessa e considerato che generalmente i box-autorimessa pertinenziali a tali unità vengono compravenduti/locati unitamente all'unità abitativa principale, si è ritenuto opportuno ragguagliare la superficie dello stesso con un coefficiente pari a 0,60. A seguito di un'approfondita analisi di mercato si è rilevato che i box-autorimessa compravenduti congiuntamente con abitazioni risultano avere prezzi unitari pari a circa il 60% dei prezzi unitari delle abitazioni, da qui il coefficiente di ragguaglio utilizzato.

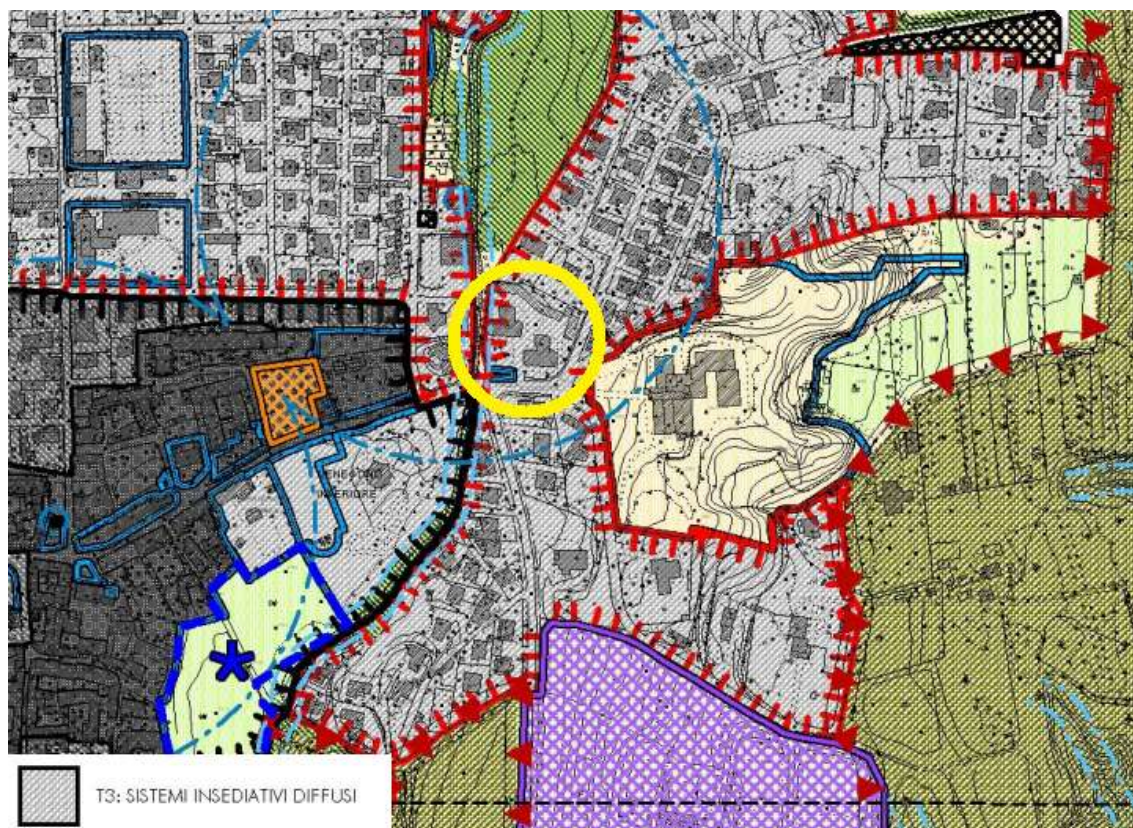
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 Descrizione urbanistica

Secondo la variante del PGT Comunale di Venegono Inferiore, approvata con delibera di consiglio comunale n. 51 del 30/11/2017 (data BURL approvazione 17/01/2018), gli immobili in oggetto ricadono in Ambito T3: Sistemi Insediativi Diffusi.

L'ambito T3 Sistemi Insediativi Diffusi, viene regolamentato al Capo III. L'art.88 definisce l'ambito T3 come "Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di media entità. Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera."

Le relative prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.



2.2 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 il bene sarà valutato libero da fittanze e da qualsiasi altro vincolo.

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di scritture o trascrizioni pertanto il bene sarà valutato come libero da ogni servitù o peso legale.

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di certificazioni, allo stesso modo a seguito di valutazione della documentazione fornita dalla parte, ai fini di questa stima si considera lo stato degli impianti come normale.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 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.

3.2 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".

La valutazione sarà riferita all'attualità.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

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.

In particolare si è rilevato che nel Comune di Venegono Inferiore, il mercato immobiliare registrava una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite. Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una stazionarietà dei prezzi. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

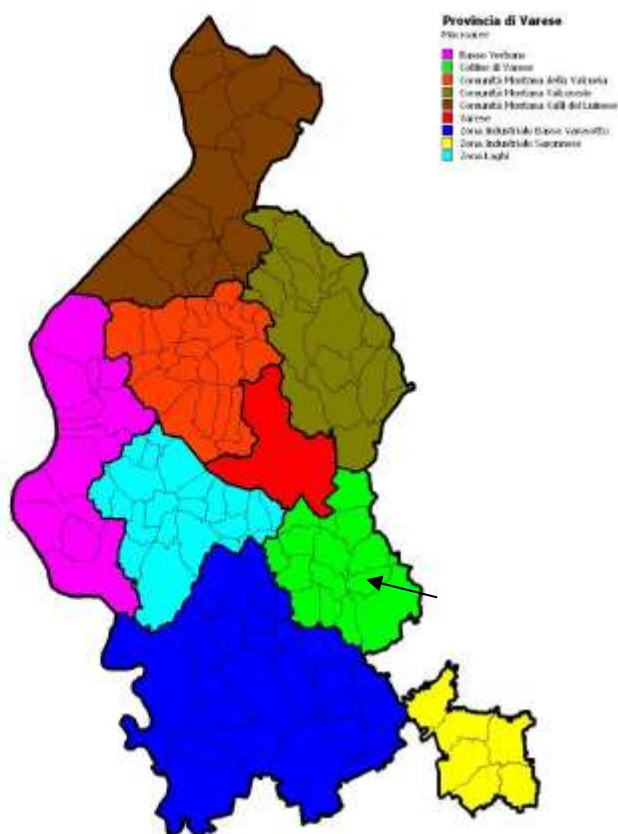
L'indagine si è pertanto concentrata esclusivamente sul settore residenziale in quanto i beni in oggetto appartengono a questo settore.

3.3.1 Analisi generale del mercato – Settore Residenziale

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. Venegono Inferiore fa parte della macroarea "Colline di Varese" (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	805	49,5%	2,5%	0,84	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%

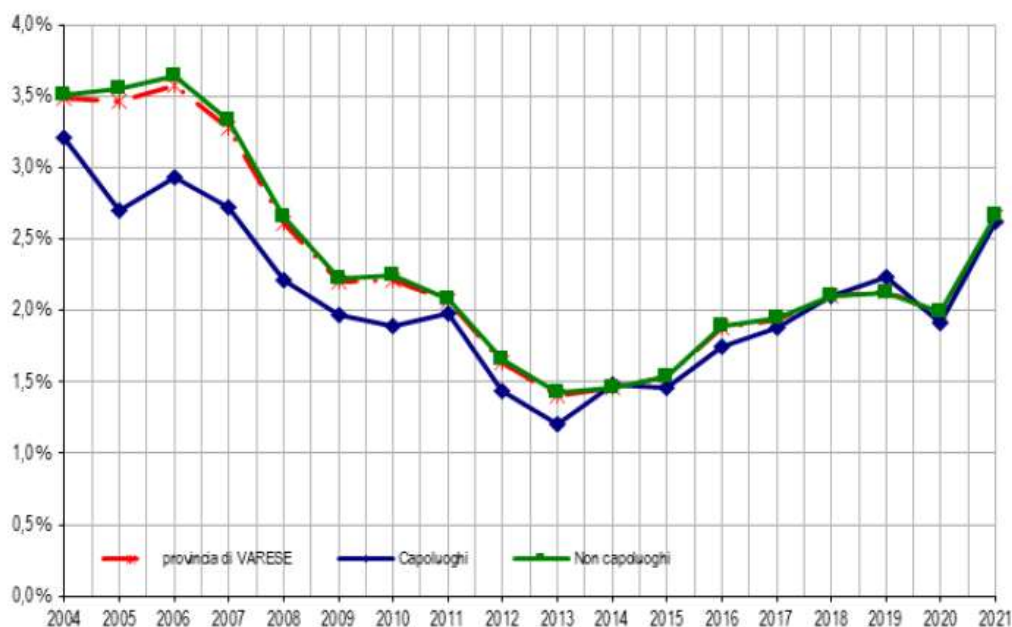
In quanto alla differenza IMI rispetto all'anno precedente, anche in questo dato i segni sono tutti positivi. L'intera provincia ha registrato un aumento di 0,67 punti percentuali, e nell'ambito delle singole macroaree, la punta massima (+0,83) si è registrata nella "Zona Laghi". La quota NTN 2021 più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

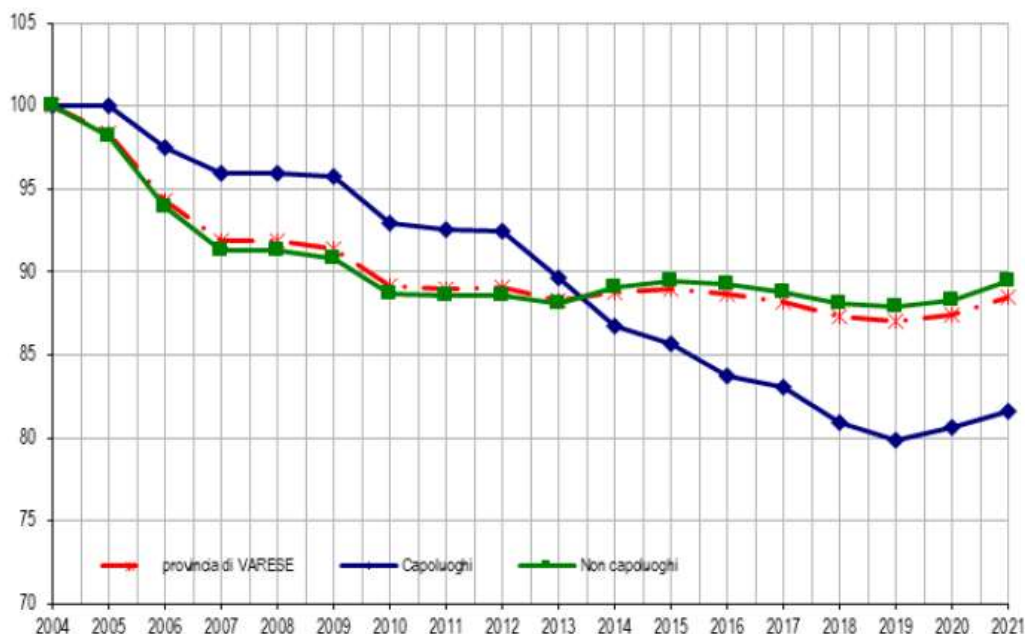
mentre per il Capoluogo l'incremento è stato dell'1,2%. La quotazione media più alta resta comunque quella del Capoluogo, con un valore di 1.364 €/mq.

Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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

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

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



Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Venegono Inferiore

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

anno 2022 -> NTN = 85,61

anno 2021 -> NTN = 56,75

anno 2020 -> NTN = 42,67

anno 2019 -> NTN = 49,58

3.3.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento: residenziale

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 e la "Rilevazione prezzi degli immobili" della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

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

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare - II semestre 2022" (ultima rilevazione disponibile - data pubblicazione 15 marzo 2023) a cura dell'Agenzia delle Entrate:

II° semestre 2022 – Venegono Inferiore, 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	800	1.000	2,8	4,2	4,2	5,0
Box	Normale	540	640	3,0	3,8	7,1	7,1

"Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese anno 2022" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese:

CCIAA – ed. 2022 – valori unitari rilevati nel 2022 nel Comune di Venegono Inferiore			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di vendita (€/m ²)	
		minimo	massimo
Unità abitative	Abitabili in buono stato	700	1.000
Unità abitative	Da ristrutturare	400	600
Box	Singoli	8.000 (unità)	12.000 (unità)

4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

4.1 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.

4.1.1 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)."

4.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CLNGNV76S16C002M Repertorio: 2691 / 2146
Prezzo (€):		95.000,00
Data dell'atto:		21/06/2021
Comune:		Venegono Inferiore
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via General Cantore
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	3221
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano primo composto da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con annessi vano cantina e vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. 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: 1973 Successivamente non sono state eseguite ulteriori opere né mutamenti di destinazioni per i quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, comunicazioni o denunce. Classe energetica APE: F Box: Fg. 7 Mapp. 3221 Sub. 6



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): DMIFNC91D28F839H Repertorio: 937 / 863
Prezzo (€):		122.500,00
Data dell'atto:		30/10/2020
Comune:		Venegono Inferiore
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Paolo XXIII
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	10
	Particella	1326
	Subalterno	7
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento adibito a civile abitazione al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici e due balconi con pertinenziali cantina e autorimessa al piano seminterrato. 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: 1981 Successivamente non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria fatta eccezione per per CILA in sanatoria per opere interne non strutturali prot. 5534 del 20 luglio 2020. Classe energetica APE: G Box: Fg. 10 Mapp. 3589 Sub. 25



Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): RMNPLA87M06L407Z Repertorio: 574 / 510
Prezzo (€):		177.000,00
Data dell'atto:		17/01/2022
Comune:		Venegono Inferiore
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Sordelli
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	5014
	Subalterno	12
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo con annessi vano cantina e vano autorimessa pertinenziali al piano interrato. 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: 2002 Successivamente non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria. Classe energetica APE: C Box: Fg. 7 Mapp. 5014 Sub. 42



Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CND CML67H15C351T Repertorio: 65091 / 55162
Prezzo (€):		130.000,00
Data dell'atto:		09/02/2021
Comune:		Venegono Inferiore
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Ciro Menotti
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	3082
	Subalterno	5
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento composto da tre locali e servizi al piano primo, con cantina al piano interrato ed un'autorimessa al piano terreno in corpo staccato. 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: 1971 Successivamente non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria fatta eccezione per: licenza edilizia per costruzione recinzione n. 84/72; autorizzazione per opere di adeguamento della rete fognaria n. 11/94; comunicazione di inizio lavori asseverata per modifiche di tavolati interni del 8 settembre 2016. Classe energetica APE: F Box: Fg. 7 Mapp. 3037 Sub. 2



Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CNCPLA69T44F839L Repertorio: 50487 / 36768
Prezzo (€):		115.000,00
Data dell'atto:		30/05/2022
Comune:		Venegono Inferiore
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Sordelli
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	2108
	Subalterno	17
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi con annesso box ad uso autorimessa pertinenziale al piano terra. 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: ante 1967 Successivamente non sono state eseguite opere che richiedano concessione o autorizzazione in sanatoria fatta eccezione per comunicazione di attività edilizia libera del 22 giugno 2010. Classe energetica APE: F Box: Fg. 7 Mapp. 2108 Sub. 4



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

4.1.3 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 Nomendatore	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
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

4.1.4 Tabella degli immobili di comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per gli immobili 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.

4.1.5 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 450,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

4.1.6 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 agli immobili da stimare.

4.1.7 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 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.

4.1.8 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)				
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
Estremi	Compravendita Notaio (CF): CLINGV76S16C002M Repertorio: 2891 / 2146 95.000,00	Compravendita Notaio (CF): DMFNCS1D28F839H Repertorio: 937 / 863 122.500,00	Compravendita Notaio (CF): RMINPLA87M06L407Z Repertorio: 574 / 510 177.000,00	Compravendita Notaio (CF): CNDICVL67H15C351T Repertorio: 65091 / 55162 130.000,00	Compravendita Notaio (CF): CNCPLA69T44F839L Repertorio: 50487 / 36768 115.000,00				
Prezzo o valore assunto (€)	1°/2021	2°/2020	1°/2022	1°/2021	1°/2022				
Epoca dato (Semestre/anno)	Venegono Inferiore	Venegono Inferiore	Venegono Inferiore	Venegono Inferiore	Venegono Inferiore				
Comune	Via General Cantore	Via Giovanni Paolo XXIII	Via Sordelli	Via Ciro Menotti	Via Sordelli				
Indirizzo	7	1	3	-	12				
Toponimo	-	-	-	-	-				
Numero civico	-	-	-	-	-				
Sezione	7	10	7	7	7				
Foglio	3221	1326	5014	3082	2108				
Catastali	2	7	12	5	17				
Subalterno	D1	D1	B1	D1	C1				
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	800,00	800,00	900,00	800,00	850,00				
Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.000,00	1.100,00	1.000,00	1.100,00				
Valori all'epoca della stima:	800,00	800,00	900,00	800,00	850,00				
1°/2023	100,00	1.000,00	1.100,00	1.000,00	1.100,00				
Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²				
Stato mandatorio dell'usu	109,00	126,00	145,80	117,60	107,80				
Livello di piano dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
Assessore	Primo	Primo	Primo	Primo	Secondo				
Numero VC	Assente	Assente	Presente	Assente	Assente				
Numero di affacci	Uno	Due	Due	Uno	Uno				
Numero di affacci	Tre	Due	Due	Tre	Due				
Orientamento prevalente dell'usu	E-O	S	S	S	E-O				
Caratteristiche oggetto di confronto	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²				
	143,60	143,60	143,60	143,60	143,60				
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Rialzato	Rialzato	Rialzato	Rialzato	Rialzato				
	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente				
	Due	Due	Due	Due	Due				
	Tre	Tre	Tre	Tre	Tre				
	S	S	S	S	S				

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
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	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
	D1	D1	B1	D1	C1	
Zona OMI						D1
Epoca data	Prezzo rilevato (€)	122.500,00	177.000,00	130.000,00	115.000,00	$V_{OMI} min. = 11m^2$ 800,00
	Semestre OMI di riferimento	1*/2021	2*/2020	1*/2022	1*/2021	$V_{OMI} max. = 11m^2$ 1.000,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	900,00	900,00	1.000,00	900,00	$C' (11m^2)$ (da scadente a normale) 450,00
	Coefficiente epoca K_{ec} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparabile$)	0,50	1,00	1,00	1,00	$C'' (11m^2)$ (da normale a attuale) 450,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	450,00	900,00	1.000,00	900,00	Epoca stima: 1*/2023
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile$)	2,00	1,00	0,90	1,00	Valore centrale OMI = $11m^2$ (zona ed epoca subject) 900,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	109	126	146	118	144
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	871,56	972,22	1.213,99	1.105,44	1.066,79	Prezzo min. ammisibile = $11m^2$ ($P'_{OMI} min. - C''$) 350,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	871,56	972,22	1.092,59	1.105,44	984,73	Prezzo max. ammisibile = $11m^2$ ($P'_{OMI} max. - C''$) 1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = p'Ci x ST (€)	95.000,00	122.500,00	159.300,00	130.000,00	106.153,85	p'c min = € 871,56
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

Via Fratellini, 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 STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
		Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²	Quantità o num. Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	109,00	125,00	145,80	117,60	107,80	143,60		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
c3	Livello di piano dell'uiu	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Rialzato		
c4	Ascensore	Assente	Assente	Presente	Assente	Assente	Assente		
c5	Numero WC	Uno	Due	Due	Uno	Uno	Due		
c6	Numero di affacci	Tre	Due	Due	Tre	Due	Tre		
c7	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	S	S	S	E-O	S		

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	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	871,56	871,56	871,56	871,56	871,56		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	450,00	64.620,00	64.620,00	64.620,00	64.620,00	64.620,00		
c3	Livello di piano dell'uiu	Kc3XPci	€	2,9%	2.755,00	3.552,50	4.619,70	3.770,00	3.078,46		
c4	Ascensore	Kc4XPci	€	6,7%	6.365,00	8.207,50	10.673,10	8.710,00	7.112,31		
c5	Numero WC	Kc5XPci	€	5,5%	5.225,00	6.737,50	8.761,50	7.150,00	5.838,46		
c6	Numero di affacci	Kc6XPci	€	2,1%	1.995,00	2.572,50	3.345,30	2.730,00	2.229,23		
c7	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	2,2%	2.090,00	2.695,00	3.504,60	2.860,00	2.335,38		

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza raggiuntiata	34,60	30.155,96	17,60	15.335,45	-2,20	-1.917,43	26,00	22.660,55	35,50	31.201,83	
c2	Stato manufattivo dell'uu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Livello di piano dell'uu	-1,00	-2.754,00	-1,00	-9.552,50	-1,00	-4.619,70	-1,00	-3.770,00	0,00	0,00	
c4	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-18.672,10	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Numero WC	1,00	5.225,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	7.150,00	1,00	5.838,45	
c6	Numero di affacci	0,00	0,00	1,00	2.572,50	1,00	3.345,30	0,00	0,00	1,00	2.228,23	
c7	Orientamento prevalente dell'uu	2,00	4.168,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	4.870,77	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		36.805,96		14.359,45		-13.864,93		26.040,55		43.940,30	
	P_e		95.000,00		122.500,00		159.300,00		130.000,00		106.153,85	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		131.805,96		136.859,45		145.435,07		156.040,55		150.094,14	
1 ^a SINTESI	P_c corretto		917,87		953,06		1.012,78		1.086,63		1.045,22	
	$\Delta_{media} \%$		-8,50%		-4,99%		0,96%		8,33%		4,20%	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
												prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)
												% di scostamento accettato
												Valore 1 ^a sintesi (€)
												1.003,11
												10%
												144.040,00

Il valore unitario di mercato dell'appartamento (mappale 3083 sub. 1), comprensivo del box-autorimessa (mappale 3085 sub. 6), è pari a 1.003,11 €/mq.

La superficie commerciale del bene è pari a 143,60 mq.

Il valore di mercato dell'appartamento (mappale 3083 sub. 1), comprensivo del box-autorimessa (mappale 3085 sub. 6) è pari a € 144.046,60, **in c.t. € 144.000,00** (di cui € 134.400,00 riferiti all'abitazione al sub. 1 e € 9.600,00 riferiti al box-autorimessa al sub. 6).

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto come sopra individuate. La richiesta è stata effettuata dalla Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta e finalizzata all'alienazione dei beni a mezzo asta pubblica.

La stima potrà pertanto essere utilizzata esclusivamente per tale scopo, escludendone ogni altro utilizzo.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

- Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta (c.f. 01668320151) sede in Milano (MI) – Proprietà per 1/1.

La valutazione relativa alla quota del 100% di proprietà, riferita all'attualità, è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari salvo quanto specificato in perizia.

I beni risultano essere:

- Un appartamento con cantina posto ai piani rialzato e primo seminterrato (particella 3083 sub. 1);
- Un box-autorimessa posto al piano terra (particella 3085 sub. 6).

La Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta, congiuntamente con la richiesta di prestazioni ha fornito all'Ufficio un'ampia e dettagliata documentazione. Alla luce della documentazione fornita e in accordo con il richiedente non è stato eseguito alcun sopralluogo fisico limitandosi ad un sopralluogo virtuale, avvalendosi delle informazioni e della documentazione sia fornite dal Istituto, sia reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di street view.

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

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione e dei risultati dei conteggi eseguiti, si indica in **€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattro mila/00)** il prezzo da porre a base a base d'asta per l'alienazione dei beni.

Varese, 05 maggio 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.