

ASL Varese – DIREZIONE GENERALE – Richiesta di valutazione di immobile aziendale "Comune di Varese, Via Maspero, 10 – Appartamento e autorimessa - Relazione di Stima.



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
I.1 Descrizione immobile	3
I.2 Dati identificativi	8
I.2.1 Dati catastali	8
I.2.2 Dati Urbanistici	12
I.2.3 Dati dimensionali	17
PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE	17
II.1 Generalità	17
II.2 Criteri e metodologie estimative	21
CONCLUSIONI	29

PREMESSA

Con nota del 4 marzo 2015, protocollo n. 20230, ASL Varese ha chiesto la stipula di un Accordo di Collaborazione per la fornitura di servizi di valutazione immobiliare relativamente ad alcuni beni patrimoniali, oggetto di una procedura di valorizzazione ed alienazione.

In data 25 marzo 2015 è stata trasmessa all'Azienda la bozza di accordo, successivamente sottoscritto il 1° luglio 2015 ed acquisito al fascicolo n. 4478/2015.

L'accordo di collaborazione prevede la valutazione di quattro immobili in Comune di Varese, fra i quali le unità immobiliari ubicate in Via Maspero, 10 costituite da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo e da una autorimessa al piano interrato. La presente Relazione di Stima avrà, pertanto, lo scopo di individuarne il più probabile valore di mercato all'attualità per la successiva eventuale alienazione.

Il sopralluogo è stato effettuato il 23 giugno 2015.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un appartamento al terzo piano con cantina e box al piano interrato, posti nell'edificio condominiale, a destinazione residenziale, sito in Varese, al civico 10 di Via Maspero, zona semicentrale in prossimità dell'Ospedale Filippo del Ponte, delle stazioni ferroviarie e del terminal degli autobus di Piazzale Kennedy.

L'immobile è attualmente utilizzato da A.N.D.O.S. Varese O.N.L.U.S. (Associazione Nazionale Donne Operate al Seno) per le proprie finalità statutarie.

L'edificio ha caratteristiche di tipo civile ed è a sei piani fuori terra più uno interrato.

La struttura dell'edificio è ad ossatura portante con travi e pilastri in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento; le pareti di tamponamento sono in muratura di laterizio. Tavolati interni in muratura di laterizio forato.

Le facciate sono rivestite con lastre in materiale lapideo, al piano terra, e, in parte, con materiale ceramico e mattoncini in marmo, ai piani superiori, con intonaco al civile e tinteggiatura per le restanti parti e per le facciate interne.

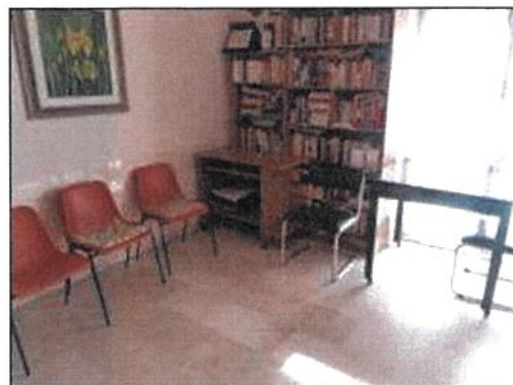
Gli infissi esterni sono in legno verniciato monovetro con avvolgibili in legno.

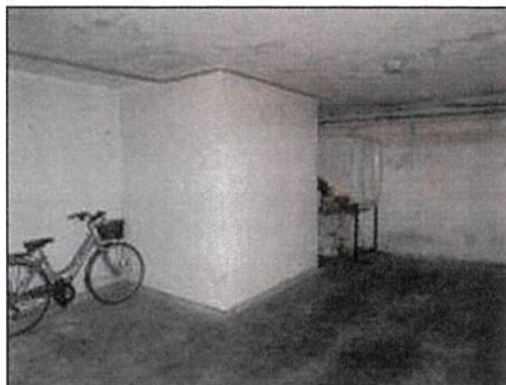
La dotazione degli impianti è completa e costituita da: impianto ascensore; impianto di riscaldamento centralizzato (Collegato alla rete di teleriscaldamento), con distribuzione orizzontale e verticale di ferro ed elementi radianti in ghisa; impianto citofonico; impianto idrico e fognario.

L'edificio si presenta nella sua generalità in buono stato di manutenzione e conservazione.









L'appartamento è costituito da ingresso, disimpegno zona giorno e zona notte, cucina, bagno, quattro camere, un ripostiglio e due balconi, uno che affaccia su Via Leonardo da Vinci e l'altro sul cortile interno.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in parte di marmo ed in parte in parquet in legno; nella cucina e nel bagno i pavimenti sono in piastrelle ceramiche.

Gli impianti sono da verificare ed eventualmente revisionare anche se dall'esame a vista risultano in ordinarie condizioni di funzionamento. Non sono comunque state fornite certificazioni circa la rispondenza alle norme né per quanto riguarda l'efficienza energetica.

L'appartamento, nel complesso, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e all'uso.

L'autorimessa è ubicata nel piano interrato in corrispondenza all'ala Ovest del fabbricato, vi si accede dal cortile interno tramite una breve rampa. La consistenza è di circa 24 m², tuttavia la configurazione irregolare della pianta non consente un razionale sfruttamento.

I.2 DATI IDENTIFICATIVI

I.2.1 Dati catastali

Catasto terreni

Comune di VARESE (Codice: L682A) - Sezione di VARESE
Provincia di VARESE - Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita	Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
9	5458			ENTE URBANO		ha mt ca		Dominicale Agrario
						23 00		

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/2015 n. 2917 1/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. VA0104076) RETT SUPERFICIE ALL'IMPIANTO

Notifica: da studio erroneamente e' stato caricato il nappale 5458 partita 8958 area di fabbricato demolito partita 8958 delle bobine di un immobile migliore precisazione di superficie

Partita 1



Catasto Fabbricati

Comune di VARESE (Codice: L682) - Provincia di VARESE - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
VA	11	3458	33			
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		A/2	4	6,5 vani	Dpr 138/98 121 Tassa 117	Euro 872,81

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2013 n. 63995 1/2013 in attu dal 04/12/2013 (protocollo n. VA0200247) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo VIA PAOLO MASPERO n. 10 piano 3-S1.

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE	02413470127*	(1) Proprieta' per 1/1

Dati derivanti da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/1997 Voltura n. 18195 1/2006 in attu dal 17/10/2006 (protocollo n. VA0229924) Repertorio n. 70585 Rogante PRES REG LOMBARDIA Sede MILANO Registrazione Sede TRASFERIMENTO BENI

Comune di VARESE (Codice: L682) - Provincia di VARESE - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
VA	11	3458	62			
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		C/6	10	24 mq	Dpr 138/98 24 Tassa -	Euro 136,34

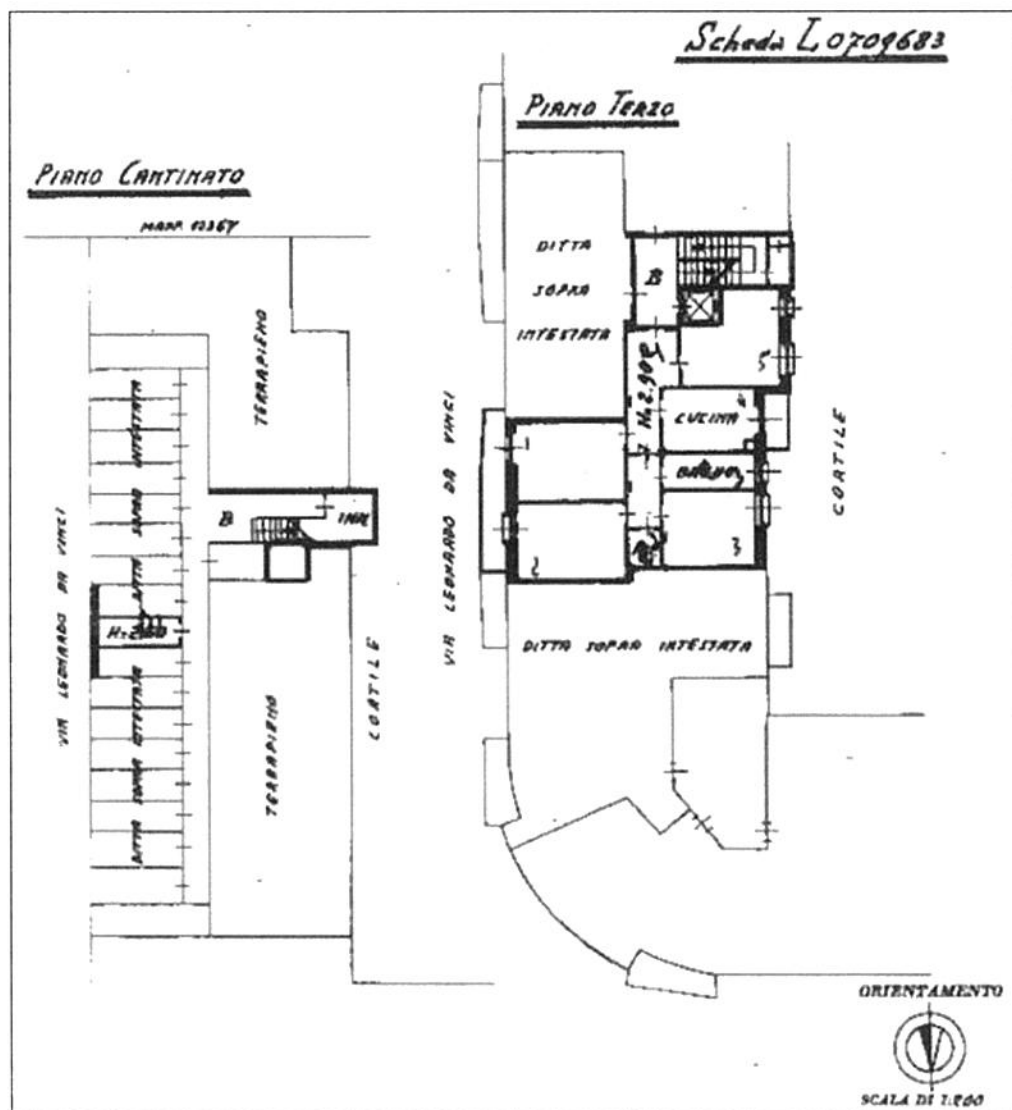
Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2013 n. 63975 1/2013 in attu dal 04/12/2013 (protocollo n. VA0200227) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

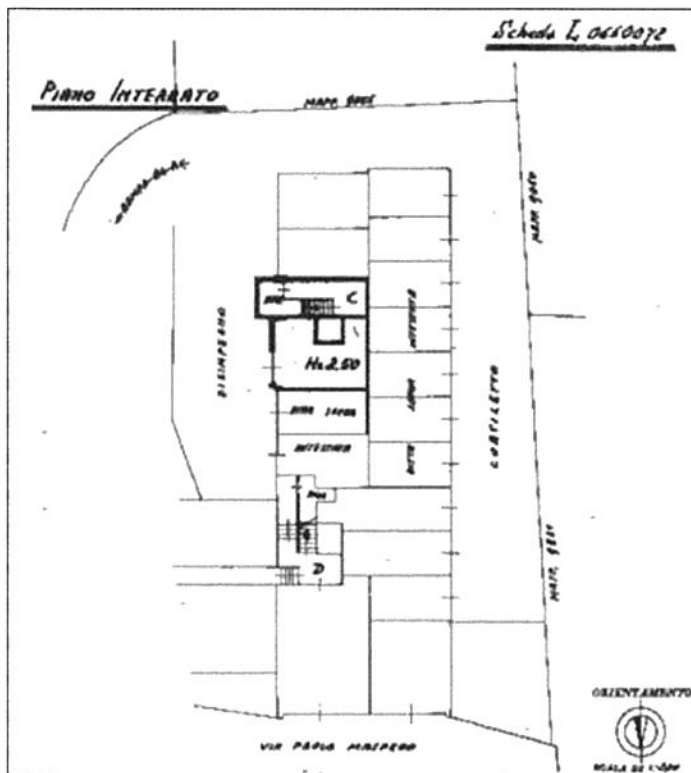
Indirizzo VIA PAOLO MASPERO n. 10 piano S1.

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE	02413470127*	(1) Proprieta' per 1/1

Dati derivanti da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/1997 Voltura n. 18195 1/2006 in attu dal 17/10/2006 (protocollo n. VA0229924) Repertorio n. 70585 Rogante PRES REG LOMBARDIA Sede MILANO Registrazione Sede TRASFERIMENTO BENI





I.2.2 Dati Urbanistici

Per il Piano delle Regole del PGT del Comune di Varese, l'immobile ricade in una zona "TUC-R2 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione. L'attività urbanistico-edilizia all'interno delle zone TUC-R2 è disciplinata dagli Artt. 31-32 e 33 del Piano delle Regole.



Tessuto Urbano Consolidato

-  TUC R1
Tessuto Urbano Consolidato
residenziale di completamento
-  TUC R2
Tessuto Urbano Consolidato
residenziale di trasformazione
-  A25
Aree di sviluppo urbano
-  TUC PD
Tessuto Urbano Consolidato
produttivo
-  TUC C
Tessuto Urbano Consolidato
commerciale
-  TUC S
Tessuto Urbano Consolidato
storico

Art. 31 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2): definizione e parametri di intervento

1. Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari).
2. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale tessuto dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale. È quindi fondamentale che gli interventi conseguano la sostituzione dei tessuti obsoleti ed incongrui, il riordino a livello urbanistico, con particolare attenzione alla corretta dotazione di servizi, la riqualificazione energetica degli edifici ed il mantenimento e la valorizzazione delle aree a verde, in particolare avendo cura di non snaturare la loro fisionomia.
3. All'interno del TUC-R2 il Piano delle Regole individua gli edifici rilevati nelle cartografie del Nistri del 1934 e del 1953. Ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Qualora per questi edifici sia riconosciuta l'insussistenza di valori storici, culturali, architettonici, paesaggistici o ambientali secondo le modalità di cui all'art. 19, si applicano le norme contenute nel presente articolo.
4. All'interno del TUC-R2 il Piano delle Regole consente l'individuazione di edifici costruiti dopo il 1953 meritevoli di tutela per motivi storici, culturali, architettonici, paesaggistici o ambientali, secondo le modalità di cui all'art. 21; ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.
5. All'interno del TUC R2 non sono consentiti interventi di nuova edificazione su lotti liberi.
6. Per gli edifici che non rientrino in quanto disposto dai commi 3 e 4, le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nel TUC-R2 sono:
 - a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b), c), d) con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione parziale o totale: titolo abilitativo diretto;
 - b. la ristrutturazione edilizia con intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma d) con titolo abilitativo diretto, purché l'edificio ristrutturato consegua almeno la classe energetica B;
 - c. per edifici esistenti di dimensione inferiore a 1000 mc, l'ampliamento, fino ad un massimo del 15% del volume, con titolo abilitativo diretto; la possibilità prevista dal presente punto è attuabile solo nel caso in cui la capacità edificatoria del lotto sia inferiore; si potrà comunque applicare la possibilità edificatoria più favorevole tra l'ampliamento e la verifica della capacità residua del lotto;
 - d. per edifici esistenti di dimensione inferiore a 1000 mc, l'ampliamento, fino ad un massimo del 25% del volume, con titolo abilitativo diretto purché l'intervento consenta il miglioramento della classificazione energetica, così come definita da D.Lgs 192/2005 e smi., dell'intero edificio; in particolare l'ampliamento è consentito qualora edifici in classe inferiore alla D conseguano la classe D o superiore; agli edifici in classe D e C purché conseguano una classe superiore; agli edifici in classe B e A (e oltre) purché mantengano la propria classe energetica o la migliorino.
 - e. sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera e-7) con titolo abilitativo diretto; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica B
 - f. sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera e-7) con ampliamento fino al 25% del volume esistente con possibilità di redistribuzione dei volumi su nuovi mappali adiacenti previa approvazione di un piano attuativo; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica B; parimenti il suddetto intervento è ulteriormente incentivato del 15% nel caso in cui almeno il 50% degli alloggi ricavati sia destinato ad edilizia convenzionata. In sede di presentazione dell'istanza di intervento, è richiesta, oltre alla evidenziazione dei parametri edilizi di

intervento, anche la produzione della simulazione di inserimento urbanistico e architettonico dell'intervento, possibilmente con un modello plastico.

7. Per gli interventi edilizi che realizzino un nuovo edificio il conseguimento della classe energetica A (o superiore) è incentivato attraverso la possibilità di incremento volumetrico pari al 15%. Parimenti il suddetto intervento è ulteriormente incentivato del 15% nel caso in cui almeno il 50% degli alloggi ricavati sia destinato ad edilizia residenziale pubblica o a quella normata dall'art. 4
8. In caso di interventi di sostituzione edilizia di cui al precedente comma 6 lettera d) ed e), al fine di minimizzare il consumo di suolo, vengono definiti i seguenti parametri edilizi:
 - a. Altezza massima: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc, 9,75 mt, per altri edifici 16,50 mt, comunque non superiore all'edificio più alto nel raggio di 50 m dal perimetro dell'area interessata dall'intervento;
 - b. Superficie verde permeabile: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc 30%, per altri edifici 20%;
 - c. Distanza tra fabbricati: 10 mt;
 - d. Distanza dai confini 5 mt;
 - e. Distanza dalle strade 5 mt;
9. In caso di interventi di ampliamento di cui al comma 6, al fine di minimizzare il consumo di suolo, valgono i parametri edilizi di cui al precedente comma, con la precisazione che, ad eccezione della distanza di 10 mt tra i fabbricati, se i parametri del fabbricato esistente non rispettano i suddetti limiti valgono i parametri esistenti.
 - a. Gli interventi di recupero del sottotetto dovranno rispettare l'altezza massima di cui alla lettera a) del precedente comma e l'altezza esistente se superiore.
 - b. Gli edifici a destinazione produttiva, agricola e commerciale situati entro il TUC-R2 possono mantenere la loro funzione, con possibilità di ampliamento dell'edificio per esigenze legate nell'attività economica sino a un massimo del 10% del volume degli edifici esistenti. In tal caso dovranno essere rispettati i parametri edilizi di cui al comma 7 lettere a), c), d), e) e per gli ampliamenti volumetrici delle medie e grandi strutture di vendita il volume dovrà essere compensato con obbligo di "acquisire" tutto il volume in ampliamento in diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
10. Negli interventi in cui si prevede la demolizione di edifici, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - a. i volumi oggetto di ricostruzione potranno essere posti anche in sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi siano di altezza inferiore di quella degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una omogeneizzazione delle altezze dei fronti delle cortine edilizie. Tale disposizione ha efficacia e prevalenza sulle disposizioni di cui al comma 7 lettere a) ed e);
 - b. la demolizione e ricostruzione di edifici legittimati tramite rilascio di condono edilizio dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme sopra indicate.

Art. 32 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2): cambio di destinazione d'uso

1. All'interno del TUC-R2, non sono in ogni caso ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Attività agricole e forestali, ivi compresa quella di commercializzazione diretta di prodotti ortofrutticoli;
 - b. Attività industriali e le attività artigianali moleste;
 - c. Impianti tecnologici molesti;
 - d. Medie strutture di vendita fatto salvo quanto stabilito all'art. 06;
 - e. Grandi strutture di vendita;
 - f. Impianti di distribuzione di carburante.
2. Negli edifici a destinazione mista, il cambio della destinazione ad uso non residenziale è ammesso nei limiti di cui al comma 1 previo reperimento dei posti auto e della dotazione di servizi pubblici previsti dal piano dei servizi. Nel caso di conversione d'uso che realizzi destinazioni commerciali di media struttura di vendita, un terzo del volume dovrà essere compensato acquisendo diritti edificatori.
3. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione produttiva, con o senza interventi di ristrutturazione, che non modificano il volume e la sagoma dell'edificio, è regolato dalle seguenti norme:
 - a. in caso di conversione a destinazione "commerciale" (le attività commerciali insediabili sono quelle ammesse nel TUC-R2), dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
 - vengano reperi i parcheggi previsti all'art. 08;
 - un terzo del volume oggetto di conversione d'uso dovrà essere compensato acquisendo diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori, (questa prescrizione non si applica agli esercizi di vicinato);
 - b. in caso di conversione a destinazione "direzionale", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
 - vengano reperi i parcheggi previsti all'art. 08;
 - c. in caso di conversione a destinazione "residenziale", con titolo abilitativo diretto questa non potrà rappresentare più del 20% del volume; qualora si intenda riutilizzare a residenza una percentuale superiore, l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato; un terzo del volume oggetto di conversione d'uso dovrà essere compensato acquisendo diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
4. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione commerciale, con o senza interventi di ristrutturazione, che non modifica il volume e la sagoma dell'edificio è regolato dalle seguenti norme:
 - a. in caso di conversione a destinazione "direzionale", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
 - vengano reperi i parcheggi previsti all'art. 08;
 - b. in caso di conversione a destinazione "residenziale", con titolo abilitativo diretto questa non potrà rappresentare più del 20% del volume; qualora si intenda riutilizzare a residenza una percentuale superiore, l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato; un terzo del volume oggetto di conversione d'uso dovrà essere compensato acquisendo diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
 - c. la conversione di edifici commerciali in edifici produttivi non è ammessa.
5. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione produttiva o commerciale mediante sostituzione edilizia è ammesso solo con destinazione finale a residenza e funzioni compatibili, secondo le seguenti norme:
 - a. riutilizzo al massimo del 60% del volume esistente;

- b. rispetto integrale dei parametri edilizi di cui al comma 8 dell' art. 31;
 - c. venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
 - d. vengano reperiti i parcheggi previsti all'art. 08;
 - e. venga richiesto un permesso di costruire convenzionato;
 - f. vengano eseguite opere di urbanizzazione eventualmente carenti in zona oppure segnalate nel piano dei servizi.
6. Le attività agricole esistenti negli ambiti disciplinati dal presente articolo potranno essere mantenute. Ogni loro modifica (anche non sostanziale) dovrà però essere preventivamente assoggettata a verifica di carattere igienico sanitario che accerti l'assenza di possibili molestie per le abitazioni poste nelle vicinanze.

Art. 33 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2): posti auto e manufatti accessori

1. Gli interventi edilizi di ampliamento, sostituzione edilizia e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ammessi dalle presenti norme sono subordinati al reperimento dei posti auto previsti dall'art. 08.
2. Le modificazioni della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, sono subordinate al reperimento dei posti auto nella misura prevista dall'art. 08 per una quantità pari alla differenza di dotazione tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso.
3. In caso di impossibilità alla realizzazione dell'intera dotazione richiesta, è ammessa la loro monetizzazione considerando a tal fine sia il valore dell'area che quello delle opere per la realizzazione del posto auto. I proventi della monetizzazione di tali posti auto sono finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal PUM.
4. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati ai sensi della vigente normativa regionale nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico previa stipula di idonea convenzione.
5. La realizzazione di manufatti accessori è ammessa per un massimo di superficie pari al 5% della superficie fondiaria. Tali manufatti, non essendo considerati "edifici", non vengono conteggiati nel calcolo del volume.
6. La realizzazione di altri manufatti quali piscine, autorimesse interrate o parcheggi a raso non è consentita se la realizzazione di tali opere altera l'equilibrio tra componente architettonica e il sistema botanico vegetazionale o intacca gli apparati radicali delle alberature tutelate esistenti.
7. In ogni caso la realizzazione degli manufatti accessori anche interrati dovrà rispettare la superficie di verde permeabile prevista al precedente art. 31 comma 7 e sarà ammessa la loro realizzazione a confine di proprietà.

I.2.3 Dati dimensionali

Al fine del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie lorda vendibile calcolata sulla base delle planimetrie catastali; le consistenze così ricavate sono state ragguagliate secondo i criteri generali dettati dalle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)", allegato "C" al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, pubblicato in G.U. n. 108 del 12.05.1998:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Superficie Catastale	Superficie commerciale ragguagliata m ²
Varese	VA	11	5458	33	121 m ²	121
Varese	VA	11	5458	62	24 m ²	24

PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

II.1 GENERALITÀ

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell' "ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

- scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

A tal fine, risulta utile analizzare preliminarmente l'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale e valutare le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi di questa Agenzia, nonché ai dati raccolti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito OMI).

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a ½ equivale a ½ di transazione);
- IMI = NTN / stock immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presenti nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare".

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.543	6,0%	2,13%	586	25,4%	0,82%	3.957	3,6%	2,80%
Brescia	4.672	5,1%	2,19%	746	14,0%	1,04%	3.926	3,6%	2,78%
Como	2.506	11,2%	1,18%	386	41,4%	0,54%	2.120	7,0%	1,50%
Cremona	1.373	12,0%	0,64%	396	22,4%	0,55%	977	6,2%	0,69%
Lecco	1.290	0,4%	0,61%	191	16,9%	0,27%	1.099	-2,0%	0,78%
Lodi	850	7,6%	0,40%	178	1,5%	0,25%	673	9,4%	0,48%
Mantova	1.271	5,6%	0,60%	183	10,6%	0,25%	1.088	4,8%	0,77%
Milano	15.944	2,0%	7,48%	7.821	4,8%	10,88%	8.123	-0,6%	5,75%
Monza Brianza	3.657	14,2%	1,72%	596	23,6%	0,83%	3.062	12,5%	2,17%
Pavia	2.071	6,7%	0,97%	405	0,6%	0,56%	1.666	8,3%	1,18%
Sondrio	710	-2,9%	0,33%	104	11,0%	0,14%	605	-4,9%	0,43%
Varese	3.741	8,3%	1,75%	341	22,2%	0,47%	3.400	7,0%	2,41%
Lombardia	42.629	5,4%	19,99%	11.932	9,0%	16,60%	30.697	4,0%	21,72%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.219	0,1%	90,9	1.865	0,7%	110,4	1.142	-0,1%	87,9
Brescia	1.558	0,1%	121,8	2.068	0,0%	112,3	1.469	0,2%	124,3
Como	1.521	-0,3%	96,4	2.257	-2,2%	87,2	1.406	0,2%	99,1
Cremona	982	-0,6%	93,9	1.408	-1,4%	87,8	863	-0,3%	97,0
Lecco	1.248	-0,1%	116,4	1.540	0,9%	115,0	1.205	-0,3%	116,7
Lodi	1.087	-0,9%	90,5	1.391	-2,2%	87,6	1.007	-0,4%	91,6
Mantova	807	1,9%	71,5	1.074	1,3%	85,9	762	2,1%	68,8
Milano	2.693	0,8%	113,8	3.832	1,1%	112,0	1.717	0,3%	117,5
Monza Brianza	1.708	-0,4%	111,7	2.294	-2,2%	109,9	1.604	0,1%	112,1
Pavia	1.165	-0,4%	130,9	1.972	3,6%	153,7	1.030	-1,6%	125,0
Sondrio	1.449	-0,5%	142,3	1.483	0,6%	103,3	1.446	-0,6%	147,2
Varese	1.215	0,6%	89,0	1.424	-2,0%	85,9	1.193	1,0%	89,4
Lombardia	1.757	0,4%	108,7	3.092	0,9%	110,2	1.370	0,1%	107,7

Scheda Comune di Varese I sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune					
	Residenziale	Commerciale	Terzario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	41.194	38.760	24.432	398	43.100
NTN	432.35	18	15.80	8	55.784
IMP%	0,473	0,472	0,651	0,020	0,129

Scheda Comune di Varese II sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune					
	Residenziale	Commerciale	Terzario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	41.194	38.760	24.432	398	43.100
NTN	340,8	24,23	4,7	8,4	419,73
IMP%	0,824	0,623	0,193	0,021	0,958

Come desumibile dai prospetti soprariportati, dal raffronto delle dinamiche di mercato fra i due semestri 2014, a livello locale si rileva un modesto incremento dell'attività per quanto riguarda il segmento residenziale.

Dal punto di vista delle quotazioni si continua a rilevare un calo generalizzato ma più marcato per gli immobili meno recenti che scontano la necessità di costi aggiuntivi per l'adeguamento ai più elevati standard tecnologici e di risparmio energetico richiesti dal mercato.

Come accennato in premessa, oggetto della stima sarà l'individuazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari per la loro successiva alienazione da parte dell'Azienda.

Il Valore di mercato è definibile, in generale, come valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore ed un acquirente che operino in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

Al verificarsi di tali circostanze e condizioni ideali, pertanto, il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione.

Ciò stante, sono state innanzitutto svolte opportune indagini tendenti a costatare l'andamento generale del mercato immobiliare e la effettiva sussistenza di normali condizioni di mercato e di parametri riferibili a immobili e destinazioni raffrontabili.

La ricerca è stata condotta tramite le seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Varese Zona periferica D8- II Semestre 2014			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)	
		minimo	massimo
Abitazioni civili	normale	1100	1400
Box	normale	970	1200

- Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese 2014 a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese:

Varese Giubiano			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)	
		minimo	massimo
Unità abitative	abitabili in buono stato	1000	1400
	da ristrutturare	600	900
		€/cad	
Box singoli		15000	18000

- Esame offerte commerciali presenti nelle più diffuse pubblicazioni cartacee e via Internet, redatte dalle reti di vendita delle agenzie immobiliari.

Offerte di vendita rilevate da siti Internet, pubblicazioni di settore e annunci su quotidiani				
Descrizione	Agenzia	Richiesta	Consistenza	Prezzo unitario
Trilocale in vendita in Giubiano Piazza Bioldi 22	Casa Più Servizi Immobiliari	115.000,00	93,00	1.236,00
Appartamento in vendita Giubiano Via Lazio.	Tempocasa	85.000,00	65,00	1.307,00
Varese Giubiano Via Riago 48 appartamento in ordine.	Gabetti	83.000,00	60,00	1.383,00
Bilocale Via Nino Bixio 59 appartamento ben tenuto zona ospedali autostrada.	Magenta 2000	90.000,00	60,00	1.500,00
Varese Giubiano appartamento 4 piano.	Immobiliare Italiana	60.000,00	60,00	1.000,00
Varese Via Antelao trilocale.	REMAX	115.000,00	80,00	1.437,00
Varese Via Tamagno 17 trilocale ultimo piano	Remax Centro Immobiliare	123.000,00	85,00	1.447,00
Varese Giubiano appartamento libero subito.	Novintermedia Varese	137.000,00	100,00	1.370,00
Varese Giubiano 2 piano libero subito	Novintermedia Varese	110.000,00	90,00	1.222,00
Varese Via Lazio appartamento piano alto	Gabetti	115.000,00	85,00	1.352,00

Pur in presenza di una fase di mercato scarsamente dinamica, in considerazione della sostanziale ordinarietà degli immobili, è stato possibile reperire un numero di parametri riferibili ad immobili raffrontabili, tale da consentire l'attivazione di un procedimento di tipo comparativo.

II.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

APPARTAMENTO

Nell'utilizzo di un metodo comparativo, pur seguendo un approccio il più possibile rigoroso e circoscrivendo la comparazione a beni e informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella quantità e nella qualità degli immobili comparabili. Se tale possibilità risulta del tutto marginale per quanto riguarda le autorimesse, (per la quale si procederà ad una stima per comparazione sintetica), nel caso dell'unità immobiliare principale, sarà pertanto opportuno ricorrere ad un processo di aggiustamento che permetta di valutare e comparare tali gradi di differenza; si adotterà quindi un sistema logico concettuale di tipo pluriparametrico che permetta di determinare il valore di mercato del bene trasformato attraverso il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e comunque di prezzo noto. La metodologia prescelta è individuata nel *Market Comparison Approach* (MCA) adottando un procedimento derivato che consente eventualmente di estendere territorialmente e temporalmente la raccolta di parametri di comparazione. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione, ecc.) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati, per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni immobile preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare agli immobili in valutazione.

In tal modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Nell'ambito delle indagini svolte si sono quindi selezionati i seguenti immobili recentemente compravenduti in Varese:

comparable Ca - atto di compravendita in data 20.05.2015, rep. 82991/20695 notaio Calo Giani.

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, Via Dandolo n. 19

Prezzo: € 125.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 82,00

Prezzo unitario: €/m² 1.524,00

comparable Cb - atto di compravendita in data 31.03.2015, rep. 82819/20561 notaio Carlo Giani.

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo Via De Vincenti n. 1

Prezzo: € 150.000,00

Superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 143,00

Prezzo unitario: €/m² 1.048,00

comparable Cc - atto di compravendita in data 20.03.2015 rep. 11068/5733 notaio Olivia Barresi.

Appartamento al piano quinto in Via De Cristoforis n.10.

Prezzo: € 155.000,00

Superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 84,00

Prezzo unitario: €/m² 1.845,00

comparable Cd - atto di compravendita in data 24/02/2015 rep. 82690/20466 notaio Carlo Giani.

Appartamento in Varese Via Gasparotto.

Prezzo: € 68.000,00

Superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 59,00

Prezzo unitario: €/m² 1.152,00

comparable Ce - atto di compravendita del 28/01/2015 rep. 82601/20397 notaio Carlo Giani.

Appartamento in Varese, Via Cairoli 13 terzo piano.

Prezzo: € 260.000,00

Superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 146,00

Prezzo unitario: €/m² 1.780,00.

comparable Cf - atto di compravendita del 28/01/2015 rep. 82600/20396 notaio Carlo Giani.

Appartamento in varese Via Cairoli piano terzo.

Prezzo: € 151.396,68

Superficie commerciale ragguagliata DPR 138/98: m² 115,00

Prezzo unitario: €/m² 1.316,00.

Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale effettivamente raffrontabili. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente Scheda di raccolta dati:

RACCOLTA DATI			COMPARABLES						SUBJECT
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			atto 20/05/15 rep. 82991/20695	atto 31/03/15 rep. 82819/20561	atto 20/03/2015 rep. 11068/5733	atto 24/02/2015 rep. 82690/20466	atto 28/01/2015 rep. 82601/20397	atto 28/01/2015 rep. 82600/20396	?
prezzo o valore			125.000,00	150.000,00	155.000,00	68.000,00	260.000,00	151.396,00	
dati identificativi	indirizzo		Via Dandolo, 19	Via De Vincenti, 1	Via De Cristoforis, 10	Via Gasparotto	Via Cairoli, 13	Via Cairoli, 13	Via Maspero, 10
	dati catast. fg.mapp.		VA/11 13874/11	VA/10 mapp. 7201/3	VA/11 mapp. 12932/31	VA/24 mapp. 11271/501	VA/11 mapp. 8752/37	VA/11 mapp. 15065/20	
epoca			semestre - anno	I - 2015	I - 2015	I-2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015
zona OMI	denominaz.		B2	C1	C1	D4	C1	C1	D8
	Vmin OMI (N) [€/mq] ab.civ.		1.200	1.100	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100
	Vmax OMI (N) [€/mq] ab.civ.		1.650	1.400	1.400	1.300	1.400	1.400	1.400
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	x	x	x	x	x	x	x
	tipologia architettonica	economica civile signorile	x	x	x	x	x	x	x
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	x	x	x	x	x	x	x
	sup.ragg. [mq]	S.l.c.	82	143	84	59	146	115	121
unità immobiliare	livello di piano	con ascens. senza ascens. n° piano (S.L.T.R.L.1.2...) ultimo attico	x piano 1	x piano 1	x piano 5	x piano T	x piano 3	x piano 3	x piano 3
	orientamento prevalente	N NE-NO E-O SE-SO S	x	x	x	x	x	x	x
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	x	x	x	x	x	x	x
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	x	x	x	x	x	x	x

Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità

Per le caratteristiche dei dati rilevati, i comparables individuati non necessitano di riallineamento cronologico dei prezzi.

Per essere ritenuti utili ai fini della comparazione i prezzi stessi devono essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona in cui ricade il subject. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dei possibili diversi stati di manutenzione e conservazione.

Si riporta la tabella del Test di Ammissibilità dei comparabili:

RACCOLTA DATI		COMPARABLES						SUBJECT		
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf			
fonte		atto 20/05/15 rep. 82991/20695	atto 31/03/15 rep. 82819/20561	atto 20/03/2015 rep. 11068/5733	atto 24/02/2015 rep. 82690/20466	atto 28/01/2015 rep. 82601/20397	atto 28/01/2015 rep. 82600/20396	-		
prezzo o valore		125.000,00	150.000,00	155.000,00	68.000,00	260.000,00	151.396,00			
epoca	semestre - anno	I - 2015	I - 2015	I-2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015		
zona OMI	denominaz.	B2	C1	C1	D4	C1	C1	D8	costi C	
	Vmin OMI (N) [€/mq] vill.	1.200	1.100	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100	400	C"da Normale Norm [€/mq]
	Vmax OMI (N) [€/mq] vill.	1.650	1.400	1.400	1.300	1.400	1.400	1.400	600	C"da Normale OMI [€/mq]
	Vmed ep (i) - z (i)	1.425	1.250	1.250	1.150	1.250	1.250	1.250		
	Ke*Kz = V _{OMI} (S) / V _{OMI} (i)	0,88	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00			
	sup.agg. [mq] S.Lc.	82	143	84	59	146	115	121		
prezzo o valore - UNITARIO [€/mq]		1.524,39	1.048,95	1.845,24	1.152,54	1.780,82	1.316,49			
prezzo o valore omogeneizzato - UNITARIO [€/mq] = pci*Ke*Kz		1.341,46	1.048,95	1.845,24	1.256,27	1.780,82	1.316,49			
test		SI	-	-	SI	-	-			
prezzo o valore omogeneizzato - [€]		110.000,00	150.000,00	155.000,00	74.120,00	260.000,00	151.396,00			

Tabella dei Dati

La Tabella dei Dati prende in considerazione il “peso” delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo:

CARATTERISTICHE					q _{ij} = PUNTEGGI della caratteristica j, posseduta dal COMPARABLE i						q _{ij} s
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	SUBJECT
fonte					atto 20/05/15 rep. 82991/20695	atto 31/03/15 rep. 82819/20561	atto 20/03/2015 rep. 11068/5733	atto 24/02/2015 rep. 82690/20466	atto 28/01/2015 rep. 82601/20397	atto 28/01/2015 rep. 82600/20396	?
prezzo o valore					110.000,00	150.000,00	155.000,00	74.120,00	260.000,00	151.396,00	
dati identificativi	indirizzo				Via Dandolo, 19	Via De Vincenti, 1	Via De Cristoforis, 10	Via Gasparotto	Via Cairoli, 13	Via Cairoli, 13	Via Maspero, 10
	dati catast.	fig.mapp.			VA/11 13874/11	VA/10 mapp. 7201/3	VA/11 mapp. 12932/31	VA/24 mapp. 11271/501	VA/11 mapp. 8752/37	VA/11 mapp. 15065/20	VA/11 mapp. 5458/33
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	degradata	0							
			normale	1	1	1	1	1	1	1	1
	c2	tipologia architettonica	ricercata	2							
			economica	0							
	c3	stato manutentivo	civile	1	1	1	1	1	1	1	1
			signorile	2							
unità immobiliare	c4	sup.ragg. [mq]	scadente	0							
			normale	1	1	0	2	0	2	2	1
	c5	livello di piano	ottimo	2							
			S.Lc.		82	143	84	59	146	115	121
			piano	si	no						
			S1	0	0						
			T	3	3						
			R1	5	5						
	c6	orientamento prevalente	1	6	6	6	6	8	3	8	8
			2	7	5						
			n > 2	8	7-n						
			ultimo	9	8-n						
	c7	qualità dell'affaccio prevalente	attico	13	12-n						
			N	0							
			NE-NO	1							
			E-O	2	1	1	2	0	4	2	1
c8	stato manutentivo	scadente	SE-SO	3							
			S	4							
			normale	0							
			di pregio	1	1	0	1	1	1	1	1
c8	stato manutentivo	scadente	normale	1	1	1	1	1	1	1	1
			ottimo	2							

Tabella dei Prezzi Marginali

Definita la Tabella dei Dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa. (I singoli coefficienti K_{Cj} sono rilevabili dalla tabella):

CARATTERISTICHE					COMPARABLES Ci							SUBJECT
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf		
prezzo o valore					110.000,00	150.000,00	155.000,00	74.120,00	260.000,00	151.396,00		
sup.ragg. S.l.c. [mq]					82,00	143,00	84,00	59,00	146,00	115,00	121,00	
prezzo o valore UNITARIO [€/mq]					1.341,46	1.048,95	1.845,24	1.256,27	1.780,82	1.316,49	1.431,54	
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI - Pmji		coeff. Kcj	PREZZI MARGINALI - Pmji						
ambito	cj	denom.	simbologia	unità mis.		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
edificio	e1	localizzazione di dettaglio	$Pm1i = K_{C1} \times P_{C1}$	€	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	e2	tipologia architettonica	$Pm2i = K_{C2} \times P_{C1}$	€	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	e3	stato manutentivo	$Pm3i = K_{C1} \times S_{subject}$	€	100,00	0,00	12.100,00	12.100,00	12.100,00	12.100,00	12.100,00	
unità immobiliare	e4	sup.ragg. [mq]	$Pm4i = K_{C4} \times P_{C3,med}$	€/mq	1,00	1.048,95	1.048,95	1.048,95	1.048,95	1.048,95	1.048,95	
	e5	livello di piano	$Pm5i = K_{C4} \times P_{C3}$	€	0,03	3.300,00	4.500,00	0,00	2.223,60	0,00	0,00	
	e6	orientamento prevalente qualità dell'affaccio	$Pm6i = K_{C6} \times P_{C3}$	€	0,02	0,00	0,00	3.100,00	1.482,40	5.200,00	3.027,92	
	e7	stato manutentivo	$Pm7i = K_{C7} \times P_{C3}$	€	0,10	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	e8	stato manutentivo	$Pm8i = K_{C8} \times S_{subject}$	€	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Tabella di Valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella di Valutazione si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable ed il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte le stesse caratteristiche del subject.

Nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti p'_{Cj} di ciascun comparable;
2. calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
3. calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{Cj} dal valore medio p_{medio} ;
4. eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 10% (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata) dal p_{medio} ;
5. ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} del subject, sulla base dei soli comparables superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{Cj} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 10%;
6. determinazione del valore unitario del subject p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables di riferimento);

7. calcolo del valore complessivo P_s del subject come prodotto del p_s per la consistenza ragguagliata del subject stesso.

Si riporta la *Tabella di Valutazione*:

CARATTERISTICHE		g	danno	compendio C1				compendio C2				C3				Cd				C4				C5				C6				C7				Totale
				A _{q1} = q ₁ / m ₁ / 2	P _{q1}	M _{q1} = A _{q1} * P _{q1}	A _{q2} = q ₂ / m ₂ / 2	P _{q2}	M _{q2} = A _{q2} * P _{q2}	A _{q3} = q ₃ / m ₃ / 2	P _{q3}	M _{q3} = A _{q3} * P _{q3}	A _{q4} = q ₄ / m ₄ / 2	P _{q4}	M _{q4} = A _{q4} * P _{q4}	A _{q5} = q ₅ / m ₅ / 2	P _{q5}	M _{q5} = A _{q5} * P _{q5}	A _{q6} = q ₆ / m ₆ / 2	P _{q6}	M _{q6} = A _{q6} * P _{q6}	A _{q7} = q ₇ / m ₇ / 2	P _{q7}	M _{q7} = A _{q7} * P _{q7}	A _{q8} = q ₈ / m ₈ / 2	P _{q8}	M _{q8} = A _{q8} * P _{q8}	A _{q9} = q ₉ / m ₉ / 2	P _{q9}	M _{q9} = A _{q9} * P _{q9}						
edilizia	c1	tecnicamente di dettaglio	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
	c2	ingegneria architettonica	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
sintesi economica	c3	costo manodopera	0	0,00	0,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00	0	12,000,00	12,000,00							
	c4	costo mag. [mq]	20	1.048,95	40.959,00	22	1.048,95	23.073,92	35	1.048,95	36.711,75	62	1.048,95	65.044,67	128	1.048,95	26.223,78	0	1.048,95	0	2.993,90	17.960,00	0	1.048,95	0,00	0	0,00	0,00	0,00							
	c5	incasso di piano	2	1.900,00	6.900,00	2	4.900,00	9.900,00	0	0,00	0,00	0	2.223,60	11.000,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
	c6	costo di piano	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	1.482,40	7.482,40	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
	c7	costo di piano	0	0,00	0,00	0	15.000,00	15.000,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
	c8	costo manodopera	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00							
SINTESI VALUTATIVE VERIFICA DEI RISULTATI	costo medio delle costruzioni di piano L. A. P.		47.509,09				13.023,08				23.611,19				89.735,37				-53.025,78				-8.834,21													
	prezzo unit. (mq) piano L. P. P.		110.000,00				150.000,00				155.000,00				74.120,00				260.000,00				151.396,00													
	prezzo unitario (P _{q1}) = P _{q1} / m ₁		157.509,09				163.023,08				178.611,19				163.855,37				206.076,22				142.561,79													
	prezzo unitario (P _{q2}) = P _{q2} / m ₂		1.301,73				1.347,30				1.476,13				1.354,18				1.703,31				1.178,20				1.163,41									
	costo medio per mq (C _{q1}) = C _{q1} / m ₁		-6,58%				-3,31%				5,93%				-2,82%				22,22%				-15,65%													
	costo medio per mq (C _{q2}) = C _{q2} / m ₂		SI				SI				SI				SI				NO				NO													
	prezzo unitario (P _{q3}) = P _{q3} / m ₃		1.301,73				1.347,30				1.476,13				1.354,18				-				-				1.369,83									
	costo medio per mq (C _{q3}) = C _{q3} / m ₃		-4,97%				-1,65%				7,76%				-1,14%				-				-													
	costo medio per mq (C _{q4}) = C _{q4} / m ₄		SI				SI				SI				SI				-				-				165,750 = P _q (€)									
	costo medio per mq (C _{q5}) = C _{q5} / m ₅		SI				SI				SI				SI				-				-													

Oltre ai dati già riportati nel paragrafo delle Generalità (OMI e CCIAA), si riportano, di seguito, alcuni annunci di vendita presenti su siti Internet e pubblicazioni specializzate:

Offerte di vendita rilevate da siti Internet, pubblicazioni di settore e annunci su quotidiani				
<i>Descrizione</i>	<i>Agenzia</i>	<i>Richiesta</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Prezzo unitario</i>
Box zona Belforte Viale Milano	F&T Servizi Immobiliari	25.000,00	12,00	2.083,00
Varese Viale Belforte in piccolo complesso recente.	Sim Immobiliare	17.000,00	16,00	1.062,00
Box garage in vendita zona Giubiano.	G.A.M.	28.000,00	38,00	736,00
Varese centro box piano interrato.	REMAX	14.000,00	12,00	1.166,00
Varese Piazza Bossi box quadruplo.	Rogito Ergo Sum	65.000,00	54,00	1.203,00
Box singolo Varese Centro Piazza XX settembre	Immobiliare Palazzo	29.000,00	16,00	1.818,00

Tutto ciò premesso, elaborato il complesso dei dati di mercato e stabiliti gli opportuni possibili raffronti, si ritiene di attribuire il prezzo a corpo di **25.000,00 €** (pari a circa 1.042,00 €/m²).

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Varese, ubicate in Varese, Via Maspero, 10 e costituite da un appartamento di civile abitazione e da un box autorimessa.

Dal punto di vista temporale il presente parere è riferito all'attualità. (Luglio 2015).

Metodologicamente, effettuata una indagine di mercato sulla base delle fonti citate, si è ritenuto di poter acquisire un numero di parametri sufficienti ad attivare un realistico processo di comparazione; ciò stante, per l'abitazione si è provveduto alla valutazione sulla base delle risultanze del procedimento derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Per il box la valutazione è stata effettuata in maniera sintetica sulla scorta di dati rilevati nell'indagine di mercato.

In sede di stima gli immobili sono stati considerati esenti da vincoli, pesi e/o gravami diversi da quelli eventualmente indicati.

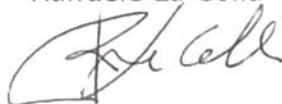
Tutto ciò premesso e sulla base dei singoli valori soprariportati, si indica in complessivi **€. 195.000,00 (Euro Centonovantacinquemila/00)**, il più probabile valore di mercato attuale del compendio immobiliare stimato.

La stima è stata effettuata allo scopo di individuare il parametro economico indicato (valore di mercato attuale dell'immobile per la sua eventuale successiva alienazione) e non potrà essere utilizzata per altri scopi.

Varese, 28 agosto 2015

IL RESPONSABILE TECNICO

Raffaele La Colla



IL DIRETTORE

Giovan Battista Badagliacca



