

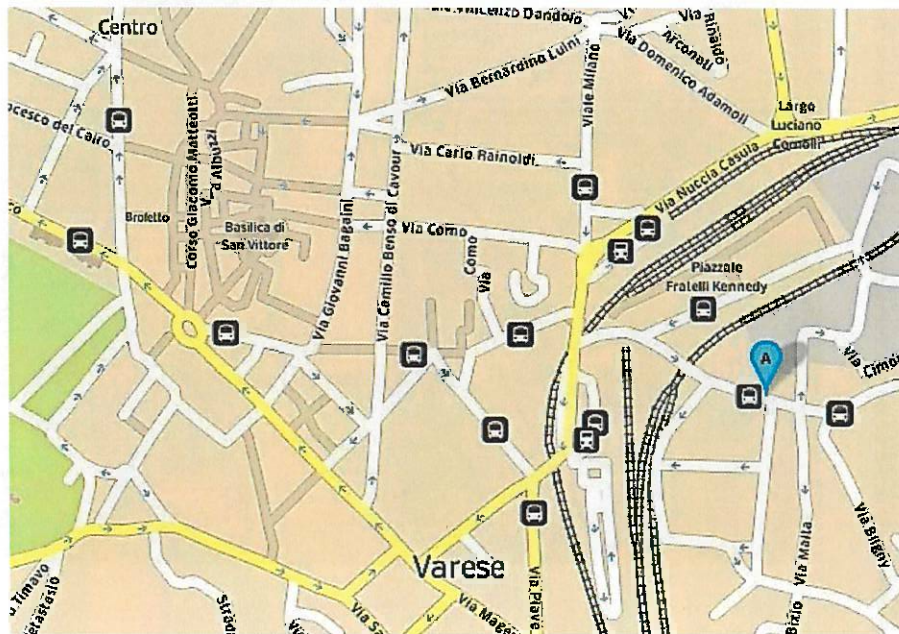
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Gli immobili oggetto di stima sono tutti siti in Comune di Varese. Varese è un comune italiano di circa 80.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia Lombarda. Il caratteristico appellativo di "Città Giardino" deriva di numerosi parchi e giardini che si trovano nell'ambito del comune, in gran parte pertinenze di ville ivi edificate tra il XVIII secolo e l'inizio del XX secolo, prima da famiglie di nobili e più recentemente da industriali e rappresentanti dell'alta borghesia, originari soprattutto di Milano. Varese fa parte della Regione Agraria n° 4 – Colline di Varese, del "Parco regionale Campo dei Fiori", e della Rete delle Città Strategiche (RECS). La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese (nelle Prealpi varesine), che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del centro geofisico prealpino. A segnare il margine più basso della città l'omonimo lago che lambisce a livello di alcune frazioni.

Gli immobili oggetto di stima sono così collocati:

- C) L'appartamento e il box sono siti in via Maspero n.10, zona semicentrale a ridosso delle stazioni, zona OMI D8.



C) Fabbricato a destinazione abitativa in Via Maspero

Si riportano i caratteri salienti indicati nella perizia prodotta dall'amministrazione richiedente relativamente all'intero fabbricato.

"Il complesso edilizio, realizzato negli anni '60, è costituito da una struttura portante in cemento armato (travi e pilastri), solai di interpiano in latero-cemento, pareti di tamponamento e tavolati interni in laterizio. La copertura è a falde inclinate, lo sporto di gronda in muratura ed i pluviali sono incassati. Le facciate esterne sono rivestite con lastre in materiale lapideo al piano terra e con materiale ceramico, mattoncini in marmo ed intonaco al civile ai piani superiori. Le facciate interne sono intonacate e tinteggiate."



C) Abitazione e box in via Maspero n.10

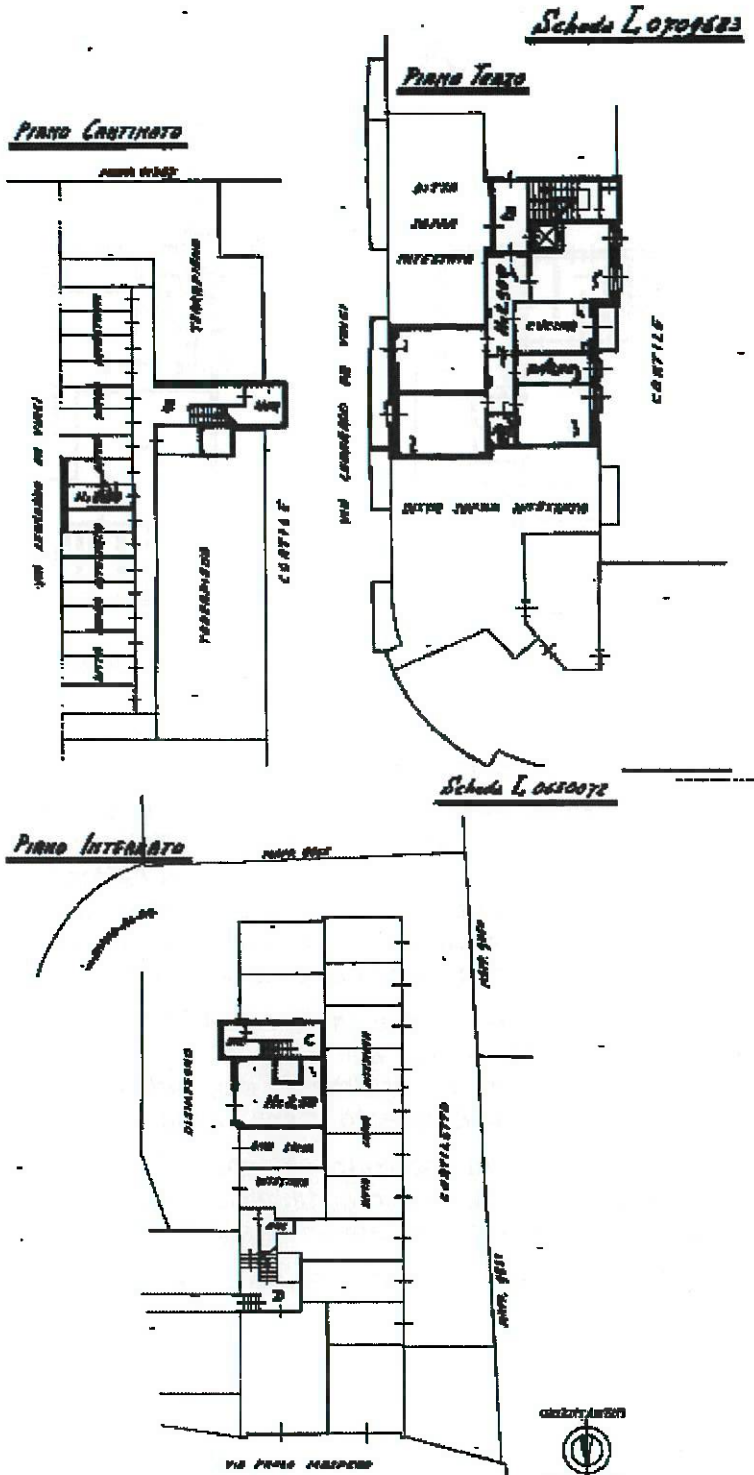
Si riportano i caratteri salienti indicati nella perizia prodotta dall'amministrazione richiedente relativamente alle singole unità immobiliari.

"L'appartamento, posto al terzo piano, è costituito da un ampio ingresso, locale soggiorno, cucina, disimpegno sul quale si affacciano un bagno, tre camere ed un ripostiglio; due camere si aprono su un balcone aggettante su via Leonardo Da Vinci, la cucina si affaccia su un piccolo balcone aggettante sul cortile interno. Le dimensioni dei balconi (con uno spazio utile di circa 1 m) ed il loro affaccio ne riducono sensibilmente la fruibilità.

All'autorimessa si accede dal cortile interno del condominio tramite una rampa promiscua pedonale e carraia. Non è raggiungibile da percorsi pedonali coperti. La consistenza è di circa 24 mq, tuttavia la configurazione irregolare ne consente uno sfruttamento di soli 17 mq per il parcheggio.

La cantina si trova al piano interrato. E' costituita da un unico vano accessibile dal corridoio. Il locale è raggiungibile utilizzando un vano scala interno alla palazzina in cui si trova l'appartamento.

Si presenta nella sua generalità in mediocre stato di manutenzione e conservazione."



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio
 Via Fratellini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - op.varese.upvarese@agenziaentrate.it

1.4 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari oggetto di stima sono così identificate:

CATASTO URBANO										
Punto	Comune	Sez.	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. (D.p.r. 138/98)	Rendita
C)	VARESE	VA	11	5458	33 62	A/2 C/6	4 10	6,5 vani 24 mq	121 mq 24 mq	€ 872,81 € 136,34

1.5 Consistenza

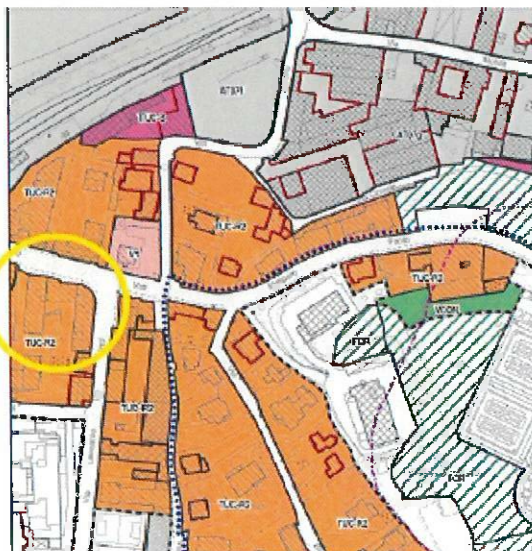
La consistenza dei terreni assunte a base delle valutazioni sono state desunte dai dati catastali e in particolare sono pari alla sommatoria della superficie censuaria delle singole particelle. Le consistenze delle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati sono state desunte a partire dalle planimetrie depositate in banca dati catastale.

Nello specifico:

C) appartamento e box in Via Maspero n° 10: superficie catastale determinata ai sensi del Dpr. 138/98 pari a **121 mq** (abitazione) e **24 mq** (box).

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

C) L'immobile ad uso abitazione di Via Maspero ricade in zona "TUC - R2 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione". L'attività urbanistico-edilizia all'interno delle zone NAF è disciplinata dagli artt. 31, 32 e 33 del Piano delle Regole. Le relative prescrizioni sono influenti ai fini della stima.



Stralcio Piano delle Regole



3.6 Unità immobiliari (abitazione + box) in via Maspero n. 10, identificate al Catasto Fabbricati alla Sezione VA Foglio 111 Particella 5458 Subalterni 33-62 - 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.

Tale valore verrà ricercato separatamente per l'abitazione e per il box, vista la disponibilità di dati di scambio per entrambe le destinazioni.

3.6.1 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 dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
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);

7. determinazione del valore di mercato del bene da stimare moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato, derivato in percentuale rispetto a quello del Subject unità principale.

3.6.2 Beni di confronto (comparables) selezionati - Box

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CNDCML67H15C351T Repertorio: 54834 / 46068
Prezzo (€):		18.000,00
Data dell'atto:		01/02/2018
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Paolo Maspero
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	5458
	Subalterno	70
Categoria		C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Autorimessa al piano interrato. Superficie catastale 15 mq.

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): GNICRL56M19L682K Repertorio: 88484 / 24875
Prezzo (€):		11.000,00
Data dell'atto:		03/05/2019
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Paolo Maspero
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	5458
	Subalterno	69
Categoria		C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Autorimessa posta al piano interrato. Superficie catastale 15 mq.

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): CNDCML67H15C351T Repertorio: 61635 / 52092
Prezzo (€):		10.000,00
Data dell'atto:		15/01/2020
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Bainsizza
	Numero civico	49
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	12
	Particella	8007
	Subalterno	53
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Autorimessa al piano seminterrato. Superfici catastale 14 mq.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): GNICRL56M19L682K Repertorio: 89730 / 25831
Prezzo (€):		14.000,00
Data dell'atto:		12/06/2020
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Viale Francesco Tamagno
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	18
	Particella	17446
	Subalterno	10
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Autorimessa posta al piano terreno. Superficie catastale 18 mq.

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

3.6.3 Tabella delle caratteristiche - Box

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

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

3.6.4 Tabella degli immobili in comparazione - Box

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

3.6.5 Tabella Test di ammissibilità - Box

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile nella zona del comparabile;

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

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C'') è stato posto pari a 150,00 €/mq, mentre il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') è stato posto pari a 250,00 €/mq, andando quindi ad ampliare maggiormente l'intervallo verso il basso, in quanto i valori OMI indicati per la zona D8 non sembrano rappresentare realmente il mercato immobiliare.

3.6.6 Tabella dei dati - Box

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

3.6.7 Tabella dei prezzi impliciti - Box

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_d) 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 dalla "dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture" 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 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 ottimo.

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

3.6.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa - Box

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

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

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

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						COMPARABILI (C _i = comparables)		IMMOBILE IN STIMA (S = subject)	
Box		Ca	Cb	Cc	Cd						
Fonte		Compravendita Notario (CF) CNDCL67H15C351T Reparto: 54234 / 46068	Compravendita Notario (CF) CNDCL67H15C351T Reparto: 54484 / 24525	Compravendita Notario (CF) CNDCL67H15C351T Reparto: 61635 / 52092	Compravendita Notario (CF) CNDCL67H15C351T Reparto: 88730 / 24831						
Prezzo o valore assunto (€)		18.000,00	11.000,00	19.000,00	14.000,00						
Epoca date (Semestre/anno)		1/2018	1/2019	1/2020	1/2020						
Comune		Varese	Varese	Varese	Varese						
Indirizzo		Via Paolo Maspero 10	Via Paolo Maspero 10	Via Baralza 49	Viale Francesco Tamagno 10						
Catastri		Sezione 11	Sezione 11	Sezione 12	Sezione 18						
		Partile 5458	Partile 5438	Partile 6007	Partile 17446						
Subalterno		70	69	53	10						
Denominazione della zona DMI		D8	D8	D8	D8						
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ² 970,00	Minimo €/m ² 970,00	Minimo €/m ² 1.200,00	Minimo €/m ² 970,00						
		Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00						
Valori all'epoca della stima		Minimo €/m ² 970,00	Minimo €/m ² 970,00	Minimo €/m ² 970,00	Minimo €/m ² 970,00						
		Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00	Massimo €/m ² 1.200,00						
Consistenza raggiunta		Superficie in m ² 15,00	Superficie in m ² 15,00	Superficie in m ² 14,00	Superficie in m ² 15,00						
Accessibilità/Spazio di Manovra		Normale	Normale	Normale	Normale						
Utilizzabilità degli spazi		Normale	Normale	Normale	Normale						
Posizione Real/Poso auto		Interrazioni elevazione	Interrazioni elevazione	Interrazioni elevazione	Interrazioni elevazione						
Stato manufatto Box		Normale	Normale	Normale	Normale						
Superficie in m ²		24,00	24,00	24,00	24,00						

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	C _a DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	C _b DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	C _c STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	C _d STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Zona OM1	18.000,00	11.000,00	10.000,00	14.000,00	370,00 Vestimin - /m ²
Prezzo rilevato (I)					1200,00 Vestimin - /m ²
Semestre OM1 di riferimento	1/2016	1/2019			
Valore centrale OM1 (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.085,00	1.085,00			280,00 O' (mq ²) (fabbricato normale)
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (P' per epoca stimata / P' per epoca comparabile)	1,00	1,00			150,00 O' (mq ²) (fabbricato normale)
Valore centrale OM1 (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.085,00	1.085,00			1/2020 Espositivi
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (P' per zona subject / P' per zona comparabile)	1,00	1,00			1.085,00 Valore centrale OM1 - /m ² (comparabile)
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	15	15	14	18	24
Prezzo unitario po (I/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1200,00	733,33	714,29	777,78	720,00 Prezzi min. ammissibile - /m ² (P' per mq - EP)
Prezzo unitario omogeneizzato P'c = PCl x Ke x Kl (I/m)	1200,00	733,33			1390,00 Prezzi min. ammissibile - /m ² (P' per mq - EP)
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = PCl x Ke x Kl x K _l (I/m)	18.000,00	11.000,00			714,29 p'o min = I
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI	ESCLUSO DAL TEST DI	

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

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					MIOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Quantità o num. nominatore Superficie in m ²	Quantità o num. nominatore Superficie in m ²	Quantità o num. nominatore Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	15,00 Normale	15,00 Normale	14,00 Normale	18,00 Normale	24,00 Normale	24,00 Normale	1,00
c2	Accessibilità spazi di Manovra	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00
c3	Utilizzabilità degli spazi	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	2,00
c4	Posizione Box/Posto auto	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	1,00 In superficie	0,00 Interrato/in elevazione	0,00 Interrato/in elevazione	0,00
c5	Stato manutenzione Box	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

Nordine	CARATTERISTICHE	Simbologi e	Unità di misura	Coeff. Kc1	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P/cm ²	€/m ²	1,00	714,29	714,29	714,29	714,29	714,29
c2	Accessibilità spazi di Manovra	Kc2/PCi	€	5,0%	900,00	550,00	500,00	700,00	700,00
c3	Utilizzabilità degli spazi	Kc3/PCi	€	5,0%	900,00	550,00	500,00	700,00	700,00
c4	Posizione Box/Posto auto	Kc4/PCi	€	5,0%	900,00	550,00	500,00	700,00	700,00
c5	Stato manutenzione Box	Kc5/CSB	€	150,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

IL	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		C4		C5		C6			C7
		Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo
C1	Consistenza ragguagliata	9,00	8.428,57	9,00	8.428,57	10,00	7.142,86	9,00	4.285,71
C2	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C3	Utilizzabilità degli spazi	1,00	900,00	1,00	900,00	1,00	500,00	1,00	700,00
C4	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-700,00
C5	Stato manufatto Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P$		7.328,57		6.978,57		7.642,86		4.285,71
	P_C		16.000,00		11.000,00		10.000,00		14.000,00
	$P_C + \Sigma \Delta P$		23.328,57		17.978,57		17.642,86		18.285,71
1ª SINTESI									
	P_{correz}		1.095,26		749,11		735,12		761,90
	$\Delta_{varese} \%$		27,87%		-9,24%		-10,93%		-7,89%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato
2ª SINTESI									
	P_{correz}				749,11		735,12		761,90
	$\Delta_{varese} \%$				0,05%		-1,82%		1,76%
	Esito 2ª sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato
DEL PREZZO									
	prezzo unitario medio 1ª sintesi (litri)								625,37
	% di aumento scartato								15%
	Valore 1ª sintesi (€)								18.906,88
DEL PREZZO									
	prezzo unitario medio 2ª sintesi (litri)								749,71
	Valore 2ª sintesi (€)								17.969,04

Il valore unitario di mercato del bene è pari ad 748,71 €/mq.

La superficie commerciale del bene è pari a 24 mq.

Il valore di mercato del box è pari ad € 17.969,04, in cifra tonda € 18.000,00.

3.6.9 Beni di confronto (comparables) selezionati - Abitazione

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): TZRFVN73B18E514M Repertorio: 14443 / 13199
Prezzo (€):		134.500,00
Data dell'atto:		30/09/2019
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Paolo Maspero
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	VA
	Foglio	11
	Particella	6868
	Subalterno	7
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano terzo composto da quattro locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano secondo sottostrada nonchè box autorimessa al piano primo sottostrada.</p> <p>Superficie catastale 117 mq.</p> <p>Al prezzo di € 145.000,00 è stato sottatto il valore del box autorimessa ottenuto moltiplicandone la superficie (14 mq) per il valore prima determinato (750 €/mq).</p>

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): RVRSRG64E30L682K Repertorio: 92118 / 16108
Prezzo (€):		168.750,00
Data dell'atto:		19/04/2018
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Maspero
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	Varese
	Foglio	11
	Particella	5458
	Subalterno	39
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Unità immobiliare costituita da appartamento al piano quinto con annesso vano ad uso cantina in piano cantinato, composto da disimpegno, ripostiglio, doppi servizi (di cui uno con anti-bagno), cucina, quattro locali utili e balconi.</p> <p>Superficie catastale 121 mq.</p> <p>Al prezzo di € 180.000,00 è stato sottatto il valore del box autorimessa ottenuto moltiplicandone la superficie (15 mq) per il valore prima determinato (750 €/mq).</p>

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): LTTGNZ55L31D623K Repertorio: 43420 / 16198
Prezzo (€):		68.000,00
Data dell'atto:		14/07/2017
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Maspero
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	Varese
	Foglio	11
	Particella	5458
	Subalterno	34
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ad uso civile abitazione, in piano terzo, scala B, composto da ingresso, due locali, cucina, servizio e balcone, con annesso vano cantina in piano interrato. Superficie catastale 71 mq.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): NCLPLA78R57L682J Repertorio: 1018 / 712
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		06/12/2017
Comune:		Varese
Zona OMI:		D8
Indirizzo	Toponimo	Via Maspero
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	Varese
	Foglio	11
	Particella	5458
	Subalterno	76
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano quarto della scala A, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e due balconi, con annessa cantina al piano cantinato. Superficie catastale 74 mq.

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

3.6.10 Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
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

3.6.11 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

3.6.12 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 risultanti disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile nella zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame, il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') è stato posto pari a 450,00 €/mq mentre il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C'') è stato posto pari a 950,00 €/mq in quanto per la zona OMI D8 sono disponibili le quotazioni riferite allo stato ottimo con $V_{MAX} = 2.200$ €/mq.

3.6.13 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

3.6.14 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

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

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

3.6.15 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

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

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

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA	
Immobili Residenziali		COMPARABILI (C = comparables)							(S = subject)	
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Ch	Ch
Estremi	Notaio (CF): TZRFVNT9318E514M Repertorio: 4443 / 13159	Notaio (CF): FVRSRG64E30L69K Repertorio: 92118 / 18108	Notaio (CF): LTTGNZ95L51D623K Repertorio: 43420 / 18199	Notaio (CF): NCLPLA78R57L662J Repertorio: 1018 / 712						
Prezzo o valore assunto (€)	134.500,00	169.750,00	69.000,00	105.000,00						
Epoca data (Semestrale)	2°/2019	1°/2018	2°/2017	2°/2017						
Comune	Varese	Varese	Varese	Varese						
Indirizzo	Toponimo Via Paolo Maspero	Via Maspero	Via Maspero	Via Maspero						
Catastri	Numero C/lotto 9	10	10	10						
	Sezione 11	11	11	11						
	Part.lla 6566	5469	5466	5469						
	Subalterno 7	39	34	76						
Dati Chi della Spieg	Denominazione della zona C/lotto di ubicazione degli immobili D8	D8	D8	D8						
	Minimo €/m ² 900,00	900,00	900,00	900,00						
	Massimo €/m ² 1.100,00	1.300,00	1.100,00	1.100,00						
	Minimo €/m ² 1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00						
	Massimo €/m ² 1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00						
	Superficie in m ² 117,00	121,00	71,00	121,00						
	Intermedio con ascensore 3,00	5,00	3,00	4,00						
	SE-SO	E-O	E-O	NE-NO						
	T/B	D/4	Uno	Uno						
	Due	Due	Uno	Uno						
	Normale	Normale	Normale	Normale						
	Presente	Presente	Presente	Presente						
	Superficie in m ² 121,00	74,00	71,00	121,00						
	Intermedio con ascensore 3,00	4,00	3,00	4,00						
	E-O	E-O	E-O	E-O						
	Due	Due	Uno	Uno						
	Normale	Normale	Normale	Normale						
	Presente	Presente	Presente	Presente						
	Superficie in m ² 121,00	74,00	71,00	121,00						
	Intermedio con ascensore 3,00	4,00	3,00	4,00						
	E-O	E-O	E-O	E-O						
	Due	Due	Uno	Uno						
	Normale	Normale	Normale	Normale						
	Presente	Presente	Presente	Presente						

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						IMMOBILE(S) / TMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Co	Cd	D8	Volumi - fm ³	Volumi min. - fm ³
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona CIVI	D8	D8	D8	D8	D8	1.050,00	1.250,00
Prezzo rilevato (f)	194.500,00	162.760,00	68.000,00	105.000,00			
Semestre CIVI di riferimento	2/2019	1/2018	2/2017	2/2017			
Valore centrale CIVI [fmq] (prezzo ed epoca comparabile)	1.050,00	1.115,00	1.000,00	1.000,00		460,00	
Coefficiente epoca K _i (nella zona del comparabile) (p _i per epoca stimata / per epoca comparabile)	1,10	1,03	1,15	1,15		950,00	
Valore centrale CIVI [fmq] (prezzo comparabile all'epoca stima)	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00		1.120,00	
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (p _i per zona subject / p _i per zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00		1.150,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	117	121	71	74		121	
Prezzo unitario pe [f/mq] (prezzo rilevato / superficie)	1.495,7	1.394,63	967,75	1.418,82		600,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p _o = pCi x K _i x K _l [fm]	1.259,06	1.438,41	1.101,41	1.631,76		2.200,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato p _o = pCi x STci	147.303,62	174.047,09	78.200,00	120.760,00		1.101,41	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI			

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

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd
		Quantità o numerazione o superficie in m ²	Quantità o numerazione o superficie in m ²	Quantità o numerazione o superficie in m ²	Quantità o numerazione o superficie in m ²
c1	Consistenza regolabile	117,00	121,00	71,00	74,00
c2	Livello di piano dell'auto	8,00	8,00	8,00	8,00
c3	Orientamento prevalente dell'auto	SE-SO	E-O	E-O	NE-NO
c4	Numero di affacci	2,00	1,00	1,00	1,00
c5	Numero WC	1,00	1,00	0,00	0,00
c6	Stato manufatto dell'auto	Normale	Normale	Normale	Normale
c7	Ascensore	Presente	Presente	Presente	Presente

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI			
					Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza regolabile	Kc1 x p/cm ²	€/m ²	1,00	1.101,41	1.101,41	1.101,41	1.101,41
c2	Livello di piano dell'auto	Kc2XPci	€	3,0%	4.419,29	5.221,41	2.346,00	3.622,50
c3	Orientamento prevalente dell'auto	Kc3XPci	€	2,5%	3.682,74	4.351,18	1.955,00	3.018,75
c4	Numero di affacci	Kc4XPci	€	2,5%	3.682,74	4.351,18	1.955,00	3.018,75
c5	Numero WC	Kc5XPci	€	6,0%	8.688,57	10.442,83	4.692,00	7.245,00
c6	Stato manufatto dell'auto	Kc6SSts	€	450,00	54.450,00	54.450,00	54.450,00	54.450,00
c7	Ascensore	Kc7XPci	€	7,0%	10.311,67	12.165,20	5.474,00	8.452,50

Immobili siti in Comune di Varese
 A) Terreno edificabile in via della Valletta
 B) Fabbricato uffici in Via Luini 19
 C) Appartamento e box in via Maspero, 10
 Relazione di Stima

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio
 Via Fratellini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/476791.1 fax. 0332/476798.1 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	
c1	Identificativo	4,00	4,00	50,00	50,00	47,00	51,786,20		
c2	Consistenza raggiugliata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-1,00	0,00	0,00	1,00	3,018,75		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-1,00	1,00	1,955,00	0,00	0,00		
c5	Numero di affacci	-1,00	-1,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato manutenzione dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	$\Sigma \Delta P_i$	-11.798,41	-10.442,83	57.025,42	57.025,42		57.603,70		
	Pc	147.309,52	174.047,09	78.210,00	78.210,00		120.750,00		
	Pc + $\Sigma \Delta P_i$	135.511,11	163.604,26	135.225,42	135.225,42		178.553,70		
	Pc connesso	1.119,93	1.352,10	1.117,57	1.117,57		1.475,95		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) 1.255,31
	$\Delta_{media} \%$	-11,56%	6,77%	-11,75%	-11,75%		15,53%		% di scostamento accertato 15%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato		Scartato		Valore 1° sintesi (€) 453.225,64
	Pc connesso	1.119,93	1.352,10	1.117,57	1.117,57				prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²) 1.196,53
	$\Delta_{media} \%$	-6,40%	13,00%	-5,60%	-5,60%				Valore 2° sintesi (€) 144.780,93
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato				

Il valore di mercato dell'abitazione è pari ad € 144.780,93, in cifra tonda € 145.000,00.

3.6.16 *Determinazione del valore di mercato complessivo delle due unità immobiliari (abitazione + box)*

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Abitazione	Varese/VA	11	5458	33	145.000,00
Box	Varese/VA	11	5458	62	18.000,00
TOTALE in c.t. (euro centosessantatremila/00)					163.000,00