

Rif. Prot. n. 108033/24

Protocollo di Intesa prot. 400346 del 13/11/2023 tra Agenzia delle Entrate e Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Redazione di perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili confiscati in via definitiva siti nel Comune di Busto Arsizio in Via Marsala n. 60 e catastalmente identificati alla:

- **Sezione BU, Foglio 10, Particella 4890, Subalterni 19 e 30.**



INDICE

PREMESSA	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	4
1.1 Notizie di carattere generale	4
1.2 Caratteristiche del bene	7
1.3 Identificazione catastale.....	14
1.4 Consistenza	16
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	16
2.1 Descrizione urbanistica	16
2.2 Assunzioni	19
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	19
3.1 Criteri e generalità estimative.....	19
3.2 Scopo della stima	19
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	20
3.3.1 Analisi generale del mercato	20
3.3.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento: residenziale	27
4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO – SUB. 19 ...	28
4.1 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach.....	28
4.1.1 Esposizione del procedimento	28
4.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati - Appartamenti	30
4.1.3 Tabella delle caratteristiche	34
4.1.4 Tabella degli immobili di comparazione	35
4.1.5 Tabella Test di ammissibilità	36
4.1.6 Tabella dei dati	37
4.1.7 Tabella dei prezzi impliciti.....	37
4.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa.....	38
5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BOX-AUTO – SUB. 30	43
5.1 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach.....	43
5.1.1 Esposizione del procedimento	43
5.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati - Box	44
5.1.3 Tabella delle caratteristiche	49
5.1.4 Tabella degli immobili di comparazione	50
5.1.5 Tabella Test di ammissibilità	50
5.1.6 Tabella dei dati	51

5.1.7	Tabella dei prezzi impliciti.....	52
5.1.8	Tabella di valutazione e sintesi valutativa.....	52
	CONCLUSIONI	59

PREMESSA

Con nota prot. 42285 del 11 giugno 2024, l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), ha richiesto l'intervento estimale di questa Agenzia, nell'ambito del Protocollo d'intesa (Accordo Quadro) sottoscritto in data 13 novembre 2023, per la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della vendita dei beni immobili confiscati in via definitiva siti nel Comune di Busto Arsizio in Via Marsala n. 60 e catastalmente identificati alla:

- Sezione BU, Foglio 10, Particella 4890, Subalterni 19 e 30.

La valutazione sarà riferita all'attualità.

La richiesta di prestazione è stata acquisita al prot. 108033 del 11/06/2024.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

-

I beni oggetto di stima risultano essere:

- Un appartamento (sub. 19) in pessimo stato di conservazione, posto al piano sesto di una palazzina avente un totale di n. 8 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra;
- Un box-auto (sub. 30) in pessimo stato di conservazione posto al piano seminterrato.

Con autorizzazione prot. 6353 del 09/07/2024 è stato eseguito sopralluogo fisico interno ed esterno in data 12/07/2024, che ha permesso di integrare e completare le informazioni e la documentazione reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di Street View.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

Busto Arsizio è un comune italiano di 83.636 abitanti, in provincia di Varese.

La città è un polo industriale e commerciale di grande importanza situato in un contesto densamente urbanizzato.

Il territorio di Busto Arsizio è al limite settentrionale della pianura Padana, nella zona alluvionale dell'alta pianura, a sud delle Prealpi Varesine. È situato nella zona interessata dai pianalti morenici della Valle Olona.

La collocazione del primo insediamento non è casuale: si trovava infatti su un percorso alternativo alla strada del Sempione, detto "strada di Milano", che metteva in comunicazione Milano con il Lago Maggiore.

La casa comunale è situata a 228,18 metri s.l.m., come indicato su una facciata del Municipio. Le quote dei punti più basso e più alto sono rispettivamente 194 e 244 m s.l.m., per un dislivello di 50 metri.

Il terreno del territorio di Busto Arsizio è costituito da materiali staccatisi dalle Alpi a causa delle glaciazioni. Si tratta principalmente di ciottoli, ghiaia, sabbia e argilla. Un tempo era coperto da un sottile strato di humus poco adatto alla crescita di boschi e successivamente alla coltivazione agricola, così da essere in gran parte brughiera, nome che indica quel paesaggio nel quale domina una vegetazione che riesce a svilupparsi in un ambiente arido (il brugo, l'erica, il rovo e la robinia). Infatti, a causa della presenza di strati argillosi, il terreno fatica ad assorbire e trattenere l'acqua piovana, che cade abbondante in questa zona. La falda acquifera sotterranea si trova a parecchi metri di profondità: la sua soggiacenza media è di circa 35 metri. Nel territorio di Busto Arsizio sono presenti numerosi pozzi, interconnessi tra loro. Sotto il livello stradale scorrono anche due torrenti, il Tenore e il Rile, un suo affluente.

La sismicità è irrilevante (classificazione sismica: Zona 4).

Dista circa 25 km da Varese, circa 7 km da Gallarate, circa 15 km da Saronno e circa 30 km da Milano.

Busto Arsizio è servita dall'Autostrada dei Laghi e dalla strada statale 336 della Malpensa, nonché dalle strade statali numero 33 del Sempione, 341 Gallaratese e 527 Bustese. La città dispone di due stazioni: la stazione di Busto Arsizio, posta lungo la ferrovia del Sempione e gestita da Rete Ferroviaria Italiana e la stazione di Busto Arsizio Nord, posta sulla linea Novara-Seregno e località di diramazione per la Busto Arsizio-Malpensa Aeroporto, gestita da Ferrovienord. Entrambi gli impianti sono serviti da reti regionali e suburbane gestite da Trenord e TiLo nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia. Fra il 1881 e il 1951 la città era altresì servita dalla tranvia Milano-Gallarate, gestita da STIE.

La via Marsala si trova in una zona semicentrale del comune di Busto Arsizio, in una posizione strategica in quanto è poco lontana dal pieno centro cittadino ed al tempo stesso in pochi minuti è possibile accedere all'autostrada. La zona ha prevalente destinazione residenziale con presenza maggioritaria di fabbricati pluripiano di medie e grandi dimensioni costruiti per lo più a metà del secolo scorso. La presenza di parcheggi è scarsa mentre a pochi passi dai beni oggetto di stima vi è un piccolo spazio verde pubblico. Ottima la presenza di servizi pubblici e commerciali. A pochi passi l'Istituto Clinico San Carlo ed il Tribunale di Busto Arsizio.

1.2 Caratteristiche del bene

Il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte risulta essere una palazzina pluripiano di medie dimensioni avente n. 8 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato. Il fabbricato, realizzato nel 1966 presenta al suo interno un totale di n. 36 u.i.u. di cui un ufficio, sedici abitazioni di tipo civile, tre abitazioni di tipo economico, tre negozi, due cantine, nove box-auto e due beni comuni non censibili. Il fabbricato risulta avere caratteristiche costruttive e finiture del tutto ordinarie. Rivestimento esterno in piastrelle e struttura portante in calcestruzzo con tamponature in mattoni forati.





I beni immobili oggetto della presente stima risultano essere un appartamento per civile abitazione (sub. 19) posto al piano sesto ed un box-auto posto al piano seminterrato (sub. 30).

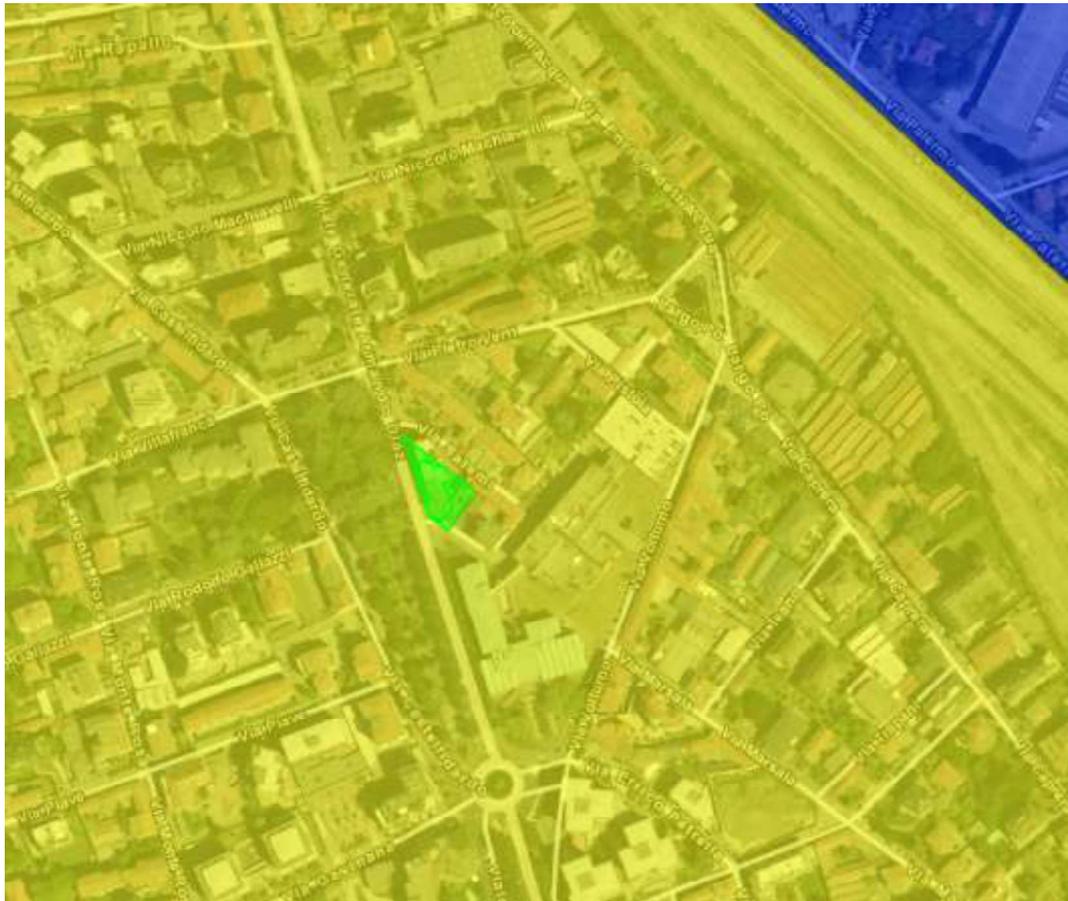
L'appartamento (sub. 19) posto al sesto piano del fabbricato di via Marsala n. 60 presenta un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un salotto, un disimpegno, un bagno, due camere (una singola ed una matrimoniale) e due balconi (uno serve la zona giorno ed uno la camera matrimoniale ed il bagno); è inoltre presente una piccola cantina al piano sotterraneo.

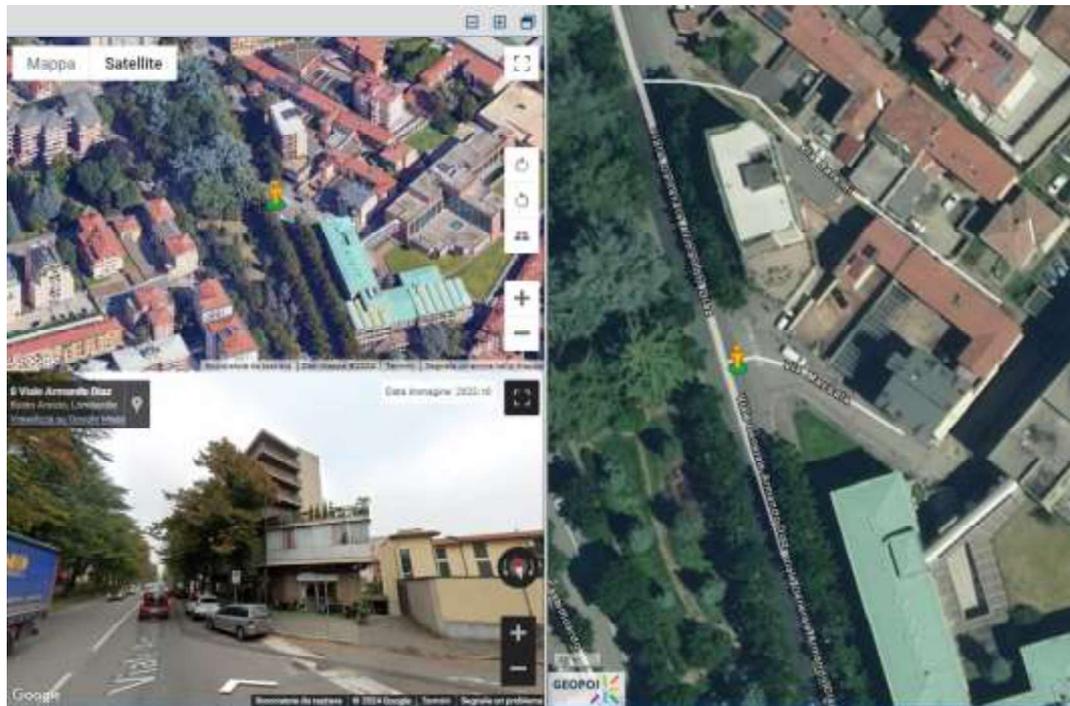
La pavimentazione, quasi completamente coperta di guano risulta essere in parquet per la zona notte, in marmettoni per la zona giorno ed in piastrelle per il bagno. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, risultano divelti, ammalorati e da sostituire, le tapparelle sono in legno, anch'esse ammalorate e da sostituire. I muri interni sono completamente intonacati di bianco tranne che in bagno e in cucina, in cui vi è un rivestimento di piastrelle fino a circa 1,5 metri di altezza. L'età degli impianti coincide con quella del fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte. In linea generale lo stato manutentivo complessivo risulta essere scadente.

Attestato di prestazione energetica: Classe energetica G.

Il box-auto (sub. 30) posto al piano sottostrada risulta avere una superficie totale di 12 mq ed altezza interna di 2,50 m. E' privo di finestre, con finiture scadenti, presenta tracce di umidità e intonaco scrostato. In linea generale anche per il box-auto lo stato manutentivo complessivo risulta essere scadente.

Il fabbricato, di cui i beni oggetto della presente stima fanno parte, ricade in zona OMI C1 - Semicentrale (V.DONIZETTI, CORSO ITALIA, FS, FNM, V.CASTELMORONE, V.MAGENTA, V.MAZZINI, V.GIUSSANO,V.D.D AOSTA, V.ZAPPELINI, V.A.VOLTA.)





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



VIALE ARMANDO DIAZ



VIALE ARMANDO DIAZ



PIANO SESTO

ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA SUBALTERNO 19



VIALE ARMANDO DIAZ



PIANO SOTTERRANEO

ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA SUBALTERNO 30

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



FOTO INTERNE SUBALTERNO 19



FOTO INTERNE SUBALTERNO 19



FOTO SUBALTERNO 30 E RAMPA DI ACCESSO



FOTO ESTERNE FBBRICATO DI VIA MARSALA 60

1.3 Identificazione catastale

L'area su cui ricade il fabbricato di cui i bei oggetto di valutazione fanno parte è identificata al Catasto Terreni come di seguito riportato:

Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie		
						ha	are	ca
BUSTO ARSIZIO	A	9	4890	ENTE URBANO	-	00	08	51



MAPPALE 303

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificato al Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Comune	Sez.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. (D.p.r. 138/98)	Rendita €
BUSTO ARSIZIO	BU	10	4890	19	A/2	2	6,5 vani	117 m²	570,68
BUSTO ARSIZIO	BU	10	4890	30	C/6	6	12 m²	12 m²	54,54

Le unità immobiliari sopra indicata risultano essere di proprietà di:

-

Si precisa come trattandosi di immobili confiscati occorra procedere alla regolarizzazione dell'intestazione in quanto gli immobili non sono più di proprietà privata.

1.4 Consistenza

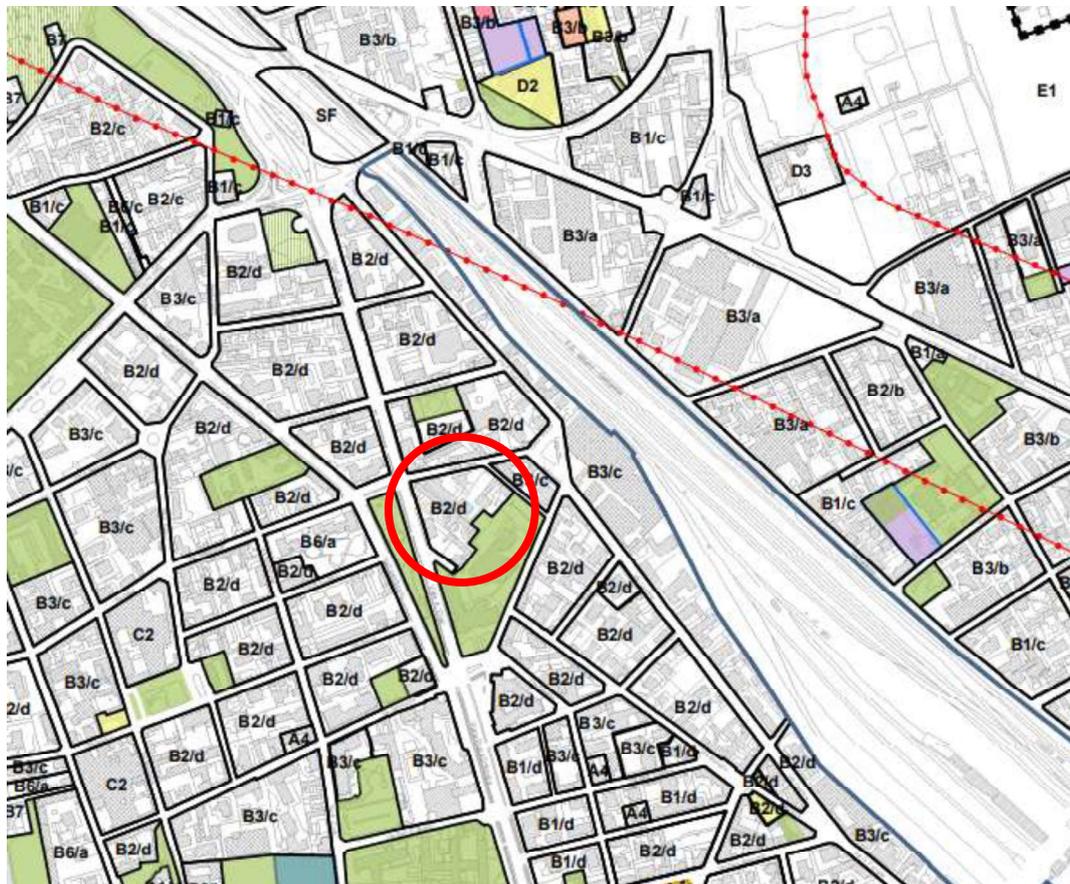
La consistenza degli immobili assunta a base della valutazione è stata desunta dalle planimetrie catastali ed è pari a:

- **117 m²** per quanto riguarda il subalterno 19;
- **12 m²** per quanto riguarda il subalterno 30.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

Secondo il Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) del Comune di Busto Arsizio, approvato con delibera di consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013, pubblicato in BURL il 18/12/2013, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte ricade nell'Ambito "Ambiti residenziali compositi - Zone B2" - Sottozona B2/d - ambiti residenziali compositi a densità alta (1,2 mq/mq) (art. 25 - Piano delle Regole).



ambiti residenziali composti - Zone B2

- B2/a** Sottozone B2/a - ambiti residenziali composti a densità bassa (0,5 mq/mq)
- B2/b** Sottozone B2/b - ambiti residenziali composti a densità media (0,75 mq/mq)
- B2/c** Sottozone B2/c - ambiti residenziali composti a densità media (1 mq/mq)
- B2/d** Sottozone B2/d - ambiti residenziali composti a densità alta (1,2 mq/mq)

Art. 25. Ambiti residenziali composti (B2)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate.

2. Finalità

Gli interventi in forma unitaria dovranno portare alla riorganizzazione morfo-tipologica all'interno del comparto al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV2
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggio Pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B2a:

- a. It = 0,30 mq/mq
- b. If = 0,5 mq/mq
- c. H = 7,50 m
- d. RC= 30%
- e. P = vedi tabella Art. 10
- f. Vf=30%
- g. Vp=1/3 di Vf

Per il sub ambito B2b:

- a. It = 0,45 mq/mq
- b. If = 0,75 mq/mq
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. Vf=30%
- f. Vp=1/3 di Vf

Per il sub ambito B2c:

- a. It = 0,50 mq/mq
- b. If = 1 mq/mq
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. Vf=30%
- f. Vp=1/3 di Vf

Per il sub ambito B2d:

- a. It = 0,55 mq/mq
- b. If = 1,2 mq/mq
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. Vf=30%
- f. Vp=1/3 di Vf

L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui.

Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo).

Le predette prescrizioni sono ininfluenti ai fini della stima.

2.2 Assunzioni

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

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di contratti di affitto; pertanto, il bene sarà valutato libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e generalità estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

3.2 Scopo della stima

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

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene, è stata condotta un'approfondita indagine di mercato.

In particolare, si è rilevato che nel Comune di Busto Arsizio il mercato immobiliare registrava in generale una grande disponibilità di atti compravendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima (appartamenti in palazzine pluripiano di medie dimensioni e box-auto).

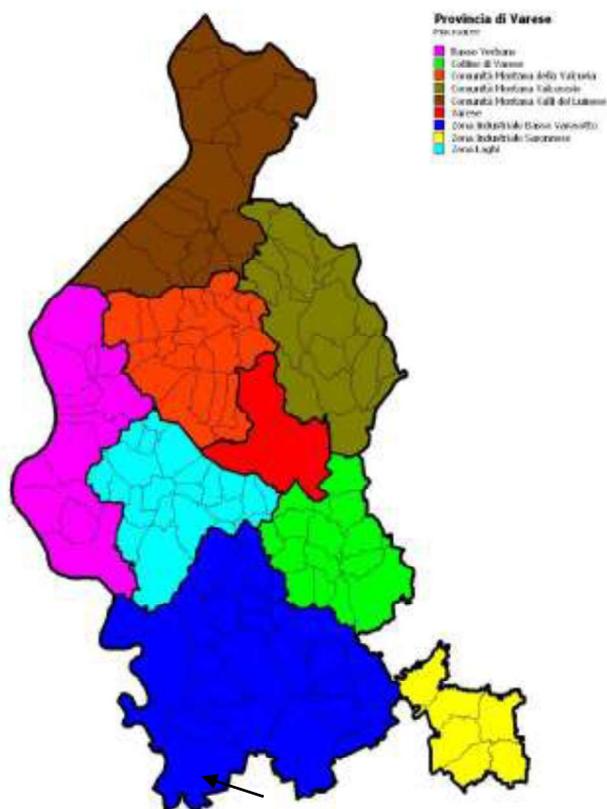
In particolare, l'indagine si è concentrata esclusivamente sui settori residenziale e delle pertinenze in quanto i beni oggetto della presente stima appartengono a tali settori.

3.3.1 Analisi generale del mercato

Statistiche Regionali 2024, Regione Lombardia: "Focus Provinciale - Varese"

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

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese



In Tabella 53 (NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale) risulta evidente una flessione nella percentuale delle NTN, rispetto all'anno 2022, su tutta la provincia (-4,3%). Anche la differenza IMI 2023/2022 è di segno negativo, seppure molto più modesto (-0,13). In quanto alle singole macroaree, l'andamento è ancora una volta disomogeneo; se non nel trend, decisamente negativo, nell'entità della variazione. Solo tre macroaree riportano segni percentuali positivi, modestissimi, fatta eccezione per la Zona Laghi (3,0%), mentre per la Comunità Montana della Valcuvia si registra l'aumento dello 0,4% e per la Zona Industriale Basso Varesotto lo 0,6%. In quanto ai segni negativi, questi oscillano dal minore (-4,9% per la Comunità Montana Valceresio) al più elevato (-15,8% per la Zona Industriale Saronnese). Notevole la flessione anche nella Comunità Montana Valli del Luinese (-11,5%).

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

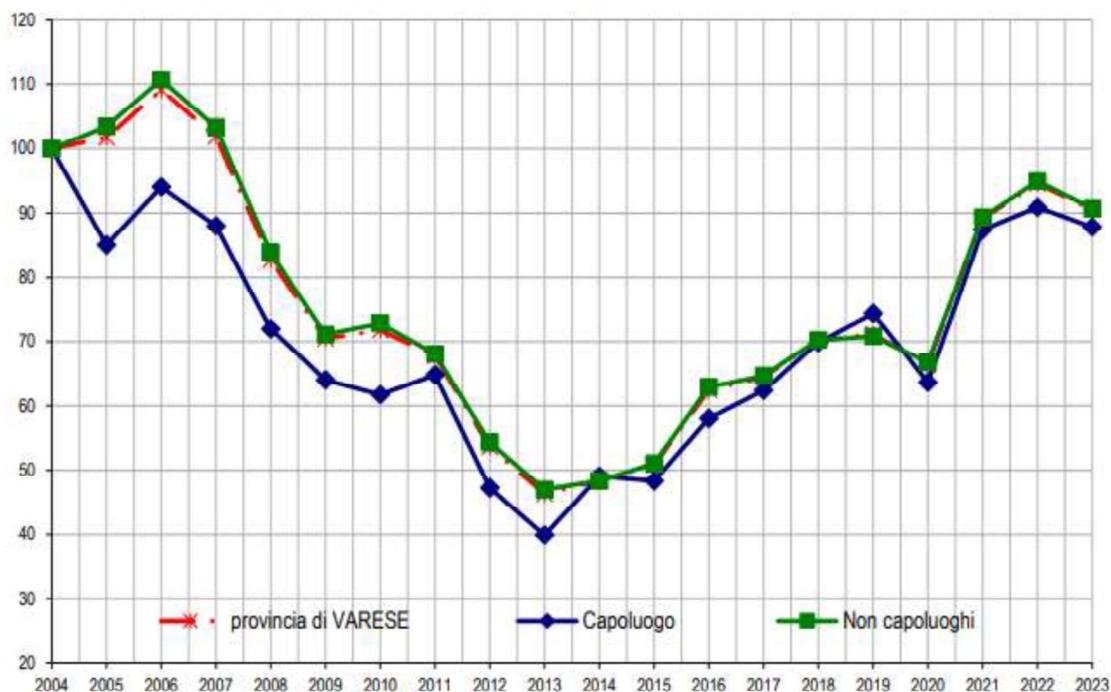
Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
Varese Capoluogo	1.199	-3,4%	2,62%	-0,10	9,1%
Basso Verbano	872	-7,3%	2,38%	-0,19	6,6%
Colline Di Varese	1.338	-8,6%	2,63%	-0,25	10,1%
Comunità Montana Della Valcuvia	595	0,4%	2,20%	0,00	4,5%
Comunità Montana Valceresio	1.015	-4,9%	2,49%	-0,13	7,7%
Comunità Montana Valli Del Luinese	738	-11,5%	2,52%	-0,33	6,6%
Zona Industriale Basso Varesotto	5.420	0,6%	2,95%	0,01	41,0%
Zona Industriale Saronnese	1.416	-15,8%	2,83%	-0,55	10,7%
Zona Laghi	623	3,0%	2,24%	0,06	4,7%
Varese	13.216	-4,3%	2,69%	-0,13	100,0%

Le differenze IMI seguono un andamento simile. Sono solo due, e modestissimi, i segni positivi (Basso Varesotto e Laghi) mentre la Comunità Montana della Valcuvia ha valore 0,00. I segni negativi sono di maggiore entità nella Zona Industriale Saronnese (-0,55) e nelle Valli del Luinese (-0,33). Seguono con differenze minime le Colline di Varese, il Basso Verbano, la Comunità Montana Valceresio e il Capoluogo.

Per ciò che concerne la quota NTN per macroarea, la Zona Industriale del Basso Varesotto ha aumentato il suo impatto sul totale provinciale delle NTN, detenendo il 41,0% di tutte le transazioni. I segni positivi, seppure modesti, di questa zona hanno fortemente controbilanciato le pesanti flessioni delle altre zone, consentendo di contenere la flessione provinciale al di sotto del -5,0%. Seguono la Zona Industriale Saronnese, col 10,7% e le Colline di Varese col 10,1%. La quota del capoluogo è leggermente aumentata ed è del 9,1%

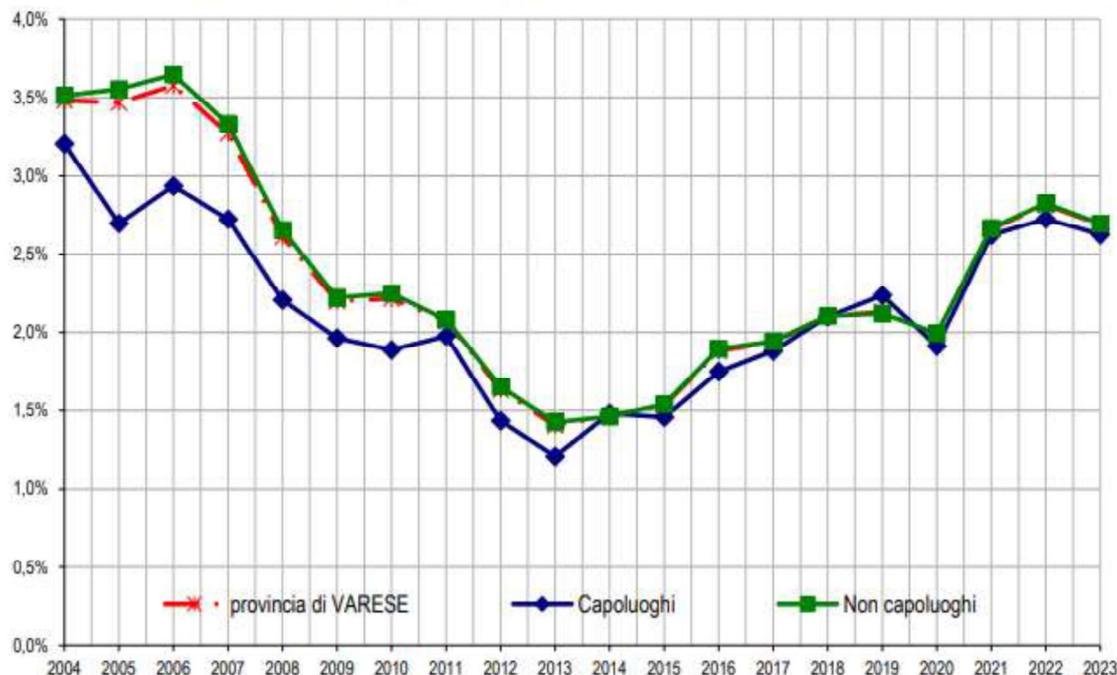
In Figura 57 (serie storica del numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si registra una inversione di tendenza che interessa i dati dell'intera provincia, del capoluogo e dei comuni non capoluogo. Si interrompe infatti una serie positiva iniziata nel 2020, che aveva visto nel 2021 una risalita senza precedenti, seguita da un più contenuto ma pur sempre ragguardevole rialzo (più marcato per i comuni non capoluogo) del 2022. Nell'anno 2023 la discesa riporta tale dato a valori molto prossimi a quelli del 2021.

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



In Figura 58 (serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo sia molto simile a quello del numero indice, in quanto le tre linee del grafico, dopo la considerevole risalita dell'anno 2021 rispetto al 2020, e la minore ma comunque non trascurabile ulteriore risalita dell'anno 2022 rispetto al 2021, nel 2023 flettono tornando a valori pressoché identici a quelli del 2021.

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



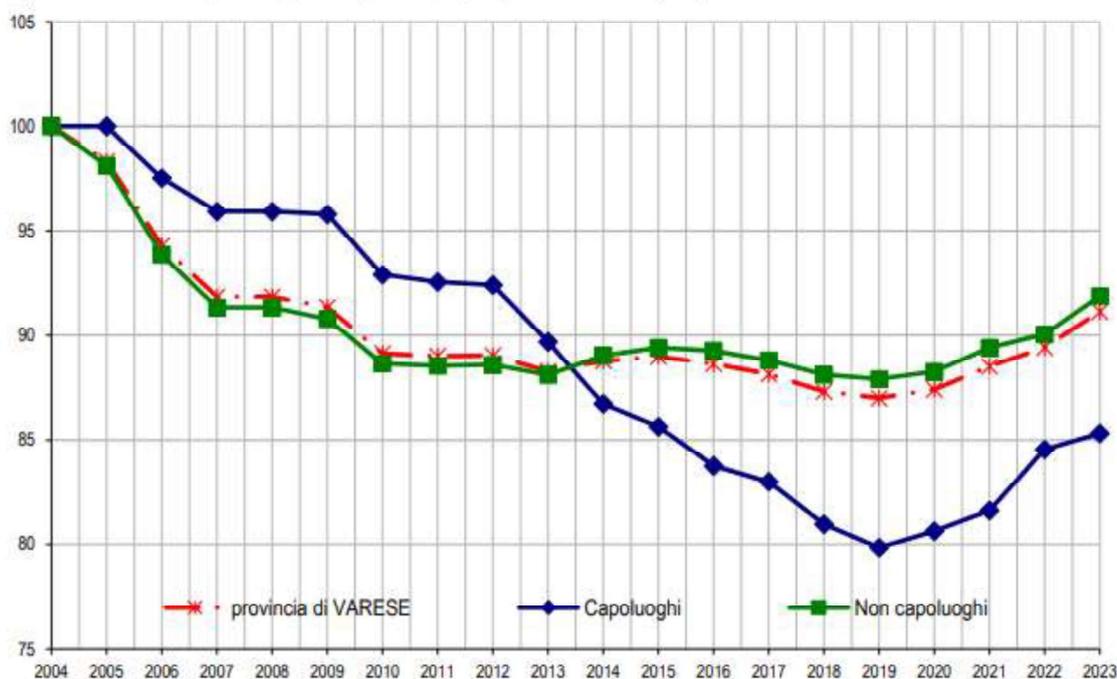
In Tabella 54 (Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) si registra un lieve aumento percentuale a livello dell'intera provincia (1,9%) che vede le sue punte massime (comunque tutte inferiori al 10,0%) nella Comunità Montana della Valcuvia (7,5%), e nelle Comunità: Montana Valceresio e Zona Laghi (entrambe 5,0%). Ciò in totale controtendenza rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente, nel quale i segnali più forti si riscontravano nel Capoluogo (oggi caratterizzato da un modestissimo aumento dello 0,9%) e nelle zone industriali. Nessun segno risulta essere negativo.

Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
Basso Verbano	1.254	2,2%
Colline Di Varese	1.193	0,4%
Comunità Montana Della Valcuvia	1.248	7,5%
Comunità Montana Valceresio	1.196	5,0%
Comunità Montana Valli Del Luinese	1.247	0,2%
Varese Capoluogo	1.426	0,9%
Zona Industriale Basso Varesotto	1.209	0,8%
Zona Industriale Saronnese	1.333	2,4%
Zona Laghi	1.196	5,0%
Varese	1.246	1,9%

In Figura 59 (serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si registra un discreto rialzo rispetto ai valori del 2022; si conferma pertanto il trend positivo iniziato nel 2019. L'andamento più discontinuo, seppure costante in risalita, e decisamente meno consistente, continua a registrarsi nel Capoluogo, il cui numero indice è appena al di sopra della soglia del valore 85, mentre il grafico dei comuni non capoluogo (e della provincia intera, di conseguenza) supera, e non di poco, la soglia di 90, con un input di risalita decisamente più marcato.

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



Rapporto Immobiliare 2024, Settore residenziale: "Le pertinenze"

In questo paragrafo sono riportati i dati di consuntivo relativi al mercato dei depositi pertinenti e dei box/posti auto per il 2023 (Tabella 12). Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti, convenzionalmente, depositi pertinenti le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 mq e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 mq.

Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinenziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinenziali Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023 - 22
Nord Ovest	65.998	46,1%	-4,7%	4,59%	-0,60
Nord Est	23.782	16,6%	-8,7%	4,39%	-0,73
Centro	28.405	19,8%	-11,4%	2,67%	-0,43
Sud	18.448	12,9%	-5,6%	1,73%	-0,13
Isole	6.583	4,6%	-6,5%	1,60%	-0,13
Italia	143.216	100,0%	-7,0%	3,16%	-0,38
Box e posti auto Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023 - 22
Nord Ovest	165.303	41,1%	-9,2%	2,68%	-0,29
Nord Est	105.923	26,3%	-11,9%	2,63%	-0,37
Centro	70.753	17,6%	-13,5%	2,43%	-0,39
Sud	42.343	10,5%	-9,7%	2,06%	-0,24
Isole	18.150	4,5%	-7,5%	2,03%	-0,18
Italia	402.473	100,0%	-10,7%	2,51%	-0,32

In termini di NTN sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 143 mila depositi pertinenziali, con una diminuzione media del 7% rispetto alla precedente annualità ed il massimo delle perdite riscontrabili nel Centro (-11,4%) e nel Nord Est (-8,7%). Anche gli scambi di box e posti auto, con oltre 402 mila NTN, risultano in netta diminuzione, quasi 11 punti percentuali medi rispetto al 2022, con punte di massimo calo sempre nell'area Centro e del Nord Est (rispettivamente -13,5% e -11,9%).

Nelle annualità precedenti si è assistito per entrambe le tipologie di pertinenze ad un notevole incremento degli scambi, con massimi raggiunti negli anni 2020 e 2021, attribuiti principalmente agli effetti della normativa catastale, divenuta efficace solo dal 1° luglio 2020, che ne disponeva l'autonomo accatastamento rispetto alle unità residenziali di cui in precedenza potevano risultare come semplici accessori. Nel 2022 le medesime variazioni positive, più contenute, sono state interpretate in un'ottica di normale ripresa del mercato dopo la crisi pandemica. Nell'annualità ora in esame si riscontra una fisiologica inversione di tendenza le cui perdite registrate sulle transazioni di pertinenze appaiono del tutto in linea con la tendenza registrata per le compravendite di abitazioni.

Considerando infine il quoziente IMI, indicatore dell'intensità del mercato in relazione allo stock disponibile, con una media nazionale del 3,16% questo risulta più elevato per i depositi scambiati nelle aree del Nord, dove supera abbondantemente i 4 punti percentuali, e del Centro, con IMI pari al 2,67%; al Sud e nelle Isole rimane sempre al di sotto del 2%. Relativamente a box e posti auto, con un IMI aggregato che si attesta sui 2,5 punti percentuali, si riscontra una minor variabilità del dato tra le diverse aree geografiche che presentano un massimo, pari al 2,68% nel Nord Ovest, e un minimo del 2,03% nelle Isole.

Analisi generale del mercato immobiliare nel Comune di Busto Arsizio

Per quanto riguarda il Comune di Busto Arsizio, nell'anno 2023 e nei due anni precedenti, si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale:

ANNO 2023 -> NTN = 1.390,97

ANNO 2022 -> NTN = 1.503,84

ANNO 2021 -> NTN = 1.309,54

Per quanto riguarda il Comune di Busto Arsizio, nell'anno 2023 e nei due anni precedenti, si sono registrate le seguenti transazioni nel settore residenziale pertinenze - box:

ANNO 2023 -> NTN = 1.179,73

ANNO 2022 -> NTN = 1.283,10

ANNO 2021 -> NTN = 1.117,01

3.3.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento: residenziale

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

- listini immobiliari della provincia di Varese, tra i quali l'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dall'Agenzia delle Entrate e la "Rilevazione prezzi degli immobili" della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

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

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare - I semestre 2024" a cura dell'Agenzia delle Entrate:

I° semestre 2024 - Busto Arsizio, zona C1							
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Valori di locazione (€/m ² mese)		Saggio	
		minimo	massimo	minimo	massimo	R1	R2
Abitazioni civili	Ottimo	1.450	1.750	-	-	-	-
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.400	7,2	10,5	7,5	8,1
Box	Normale	800	1.150	5	7,5	5	5,1

- "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese anno 2023" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese:

CCIAA – ed. 2023 – valori unitari rilevati nel 2023 nel Comune di Busto Arsizio – Busto Arsizio Frati - Tribunale			
Tipologia edilizia	Stato	Valore mercato (€/m ²)	
		minimo	massimo
Unità abitative	Nuovo	2.100	3.300
Unità abitative	Ristrutturate	1.400	2.000
Unità abitative	Abitabili in buono stato	800	1.400
Unità abitative	Da ristrutturare	550	750
Box	Singola unità	13.000	18.000

4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO – SUB. 19

4.1 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

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

4.1.1 Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data della presente stima;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata)."

4.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati - Appartamenti

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): SCRLTR73L09G273E Repertorio: 28295 / 24502	
Prezzo (€):	60.000,00	
Data dell'atto:	09/09/2021	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Viale Armando Diaz
	Numero civico	34
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	1557
	Subalterno	35
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano sesto composto da quattro locali oltre servizi e tre balconi con annesso vano cantina al piano secondo cantinato.</p> <p>La superficie del vano cantina è stata raggugliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione utilizzando i coefficienti di ragguglio da DPR 138/98.</p> <p>Anno di costruzione: ante 1967</p> <p>Successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.</p> <p>Certificato di prestazione energetica: Classe G</p>	
		

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): QNAMRC79T27D205S Repertorio: 4112 / 3296	
Prezzo (€):	115.000,00	
Data dell'atto:	30/09/2022	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Luigi Galvani
	Numero civico	23
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	6135
	Subalterno	38
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo composto da due disimpegni, cucina, tre locali, bagno, un balcone e un terrazzo con annesso pertinenziale vano ad uso cantina posto al piano interrato. La superficie del vano cantina è stata raggugiata al 25% e sommata a quella dell'abitazione utilizzando i coefficienti di raggugiato da DPR 138/98.</p> <p>Anno di costruzione: ante 1967</p> <p>Successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.</p> <p>Certificato di prestazione energetica: Classe D</p>	
		

Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): BLLRRT87R30F839P Repertorio: 2128 / 1553	
Prezzo (€):	130.000,00	
Data dell'atto:	21/11/2022	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Largo Gaetano Giardino
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	20272
	Subalterno	78
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano sesto composto da cucina, bagno, ripostiglio, tre locali e due balconi con annesso vano di cantina pertinenziale al pinao cantinato.</p> <p>La superficie del vano cantina è stata raggugliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione utilizzando i coefficienti di ragguglio da DPR 138/98.</p> <p>Anno di costruzione: 1968</p> <p>Successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.</p> <p>Certificato di prestazione energetica: Classe E</p>
		

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): PNTVTI53L25A662E Repertorio: 299373 / 22304	
Prezzo (€):	160.000,00	
Data dell'atto:	12/10/2023	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Marsala
	Numero civico	60
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	4890
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Appartamento per civile abitazione composto da ingresso, tre locali, cucina, disimpegno, servizio, un balcone e terrazzo con pertinenziale cantina al piano seminterrato.</p> <p>La superficie del vano cantina è stata ragguagliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione utilizzando i coefficienti di ragguaglio da DPR 138/98.</p> <p>Anno di costruzione: ante 1967</p> <p>Successivamente sono state apportate allo stesso le modifiche per le quali in data 3 ottobre 2023, CLA per diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>Certificato di prestazione energetica: Classe E</p>	
		

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): MRNCSR88C11G337W Repertorio: 788 / 587
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		10/04/2024
Comune:		Busto Arsizio
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via della Concordia
	Numero civico	8
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	16
	Particella	6693
	Subalterno	9
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano secondo composto da ingresso/corridoio, cucina, tre vani, disimpegno, bagno e due balconi con locale di cantina nel piano seminterrato.</p> <p>La superficie del vano cantina è stata raggugliata al 25% e sommata a quella dell'abitazione utilizzando i coefficienti di ragguglio da DPR 138/98.</p> <p>Anno di costruzione: ante 1967</p> <p>Successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.</p> <p>Certificato di prestazione energetica: Classe E</p>
		

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

4.1.3 Tabella delle caratteristiche

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

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

4.1.4 Tabella degli immobili di comparazione

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

4.1.5 Tabella Test di ammissibilità

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

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

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dello stato manutentivo.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile stato manutentivo scadente a quello normale (C') e quello 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 500,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo. Essendo, per la zona OMI C1 del Comune di Busto Arsizio disponibili rilevazioni relative sia alle abitazioni civili in stato normale sia a quelle in stato manutentivo ottimo, il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C'') sarà pari a 350,00 €/mq, pari alla differenza tra il valore unitario massimo relativo allo

stato manutentivo ottimo (1.750,00 €/mq) ed il valore unitario massimo relativo allo stato manutentivo normale (1.400,00 €/mq).

4.1.6 Tabella dei dati

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

4.1.7 Tabella dei prezzi impliciti

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

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

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2024 a partire dalla tipologia A2-Edificio unifamiliare e sono pari a circa 1.000 €/mq. Pertanto, il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione quali scavi e rinterri, opere in c.a. e vaspai, e maggiorato dei costi indiretti, sarà, in c.t. 500,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

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

4.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Immobili Residenziali	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Notario (CF): SCRLTR73L096273E Repertorio: 28295 / 24502	Notario (CF): ONAMRC79127D205S Repertorio: 4132 / 3286	Notario (CF): ELLRRT87R00F839F Repertorio: 2128 / 1553	Notario (CF): PNTV153L25A662E Repertorio: 299373 / 22304	Notario (CF): MRNCSR88C11G337W Repertorio: 788 / 587				
	Prezzo a valore assunto (€)	60.000,00	115.000,30	130.000,00	160.000,00	75.000,00			
	Epoca d'uso (Semestre/anno)	2°/2021	2°/2022	2°/2022	2°/2023	1°/2024		2°/2024	
	Comune	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio		Busto Arsizio	
	Indirizzo	Viale Armando Diaz 34	Via Luigi Galvani 23	Largo Coletto Giardini 7	Via Marsala 60	Via della Concordia 8		Via Marsala 60	
	Catastri	BU 10	BU 10	BU 10	BU 10	BU 16		BU 10	
		1557	6135	20272	4890	6693		4890	
	Subsistemo	35	38	78	8	9		19	
	Denominazione della zona DM di ubicazione degli immobili	C1	C1	C1	C1	C1		C1	
	Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.150,00	1.150,00			
	Valori all'epoca della stima	1.300,00	1.350,00	1.350,00	1.550,00	1.550,00			
	Superficie in m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00		1.200,00	
	Superficie in m ²	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00	
	Consistenza rogatoria	Scadente	Normale	Normale	Normale	Scadente		Scadente	
	Stato manutentivo dell'usu	Due	Due	Tre	Tre	Due		Tre	
	Numero di affari	6,00	1,00	6,00	2,00	2,00		6,00	
	Livello di piano dell'usu	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno		Uno	
	Numero WC	E-O	S	SE-SO	E-O	E-O		E-O	
	Orientamento prevalente dell'usu								

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1						
Zona OMI	60.000,00	115.000,00	130.000,00	160.000,00	75.000,00	$V_{\text{est. min.}} = \text{I/m}^2$ 1.200,00	
Prezzo rilevato (I)	212021	212022	212022	212023	112024	$V_{\text{est. max.}} = \text{I/m}^2$ 1.400,00	
Semestre OMI di riferimento	1.160,00	1.225,00	1.225,00	1.350,00	1.350,00	$C' (\text{I/m}^2 \cdot J)$ (da scabente a normale) 570,00	
Valore centrale OMI (I/mq) (zona ad epoca comparabile)	1,13	1,06	1,06	0,96	0,96	$C'' (\text{I/m}^2 \cdot J)$ (da normale a attinco) 350,00	
Coefficiente epoca $K_{e,i}$ (nella zona del comparabile) ($V_{\text{est. epoca stima}} / V_{\text{est. epoca comparabile}}$)	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	Epoca stima: 212024	
Valore centrale OMI (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = I/m ² (zona ed epoca subject) 1.300,00	
Coefficiente localizz. $K_{l,i}$ (all'epoca della stima) ($V_{\text{est. zona subject}} / V_{\text{est. zona comparabile}}$)	107	101	117	139	111	117	
Consistenza raggugliata ST <i>i</i> (I/mq)	560,75	1.138,61	1.111,11	1.151,08	675,68	Prezzo min. ammissibile = I/m ² ($V_{\text{est. max.}} \cdot C'$) 630,00	
Prezzo unitario pc (I/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	633,89	1.208,32	1.179,14	1.108,45	650,65	Prezzo max. ammissibile = I/m ² ($V_{\text{est. max.}} \cdot C''$) 1.750,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p <i>c</i> = p <i>C</i> _i × k _e × k _l (I/mq)	67.825,09	122.040,82	137.959,18	154.074,07	72.222,22	p <i>c</i> min = I	
Prezzo complessivo omogeneizzato p <i>c</i> = p <i>C</i> _i × ST _i							
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	633,89	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce			IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	Scadente	107,00	101,00	Normale	1,00	117,00	139,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	117,00
c2	Stato manufatto dell'uu	Scadente	0,00	1,00	Normale	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
c3	Numero di affacci	Due	1,00	1,00	Due	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c4	Livello di piano dell'uu	Intermedio con ascensore	8,00	6,00	Intermedio con ascensore	8,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	8,00
c5	Numero w/c	Uno	0,00	0,00	Uno	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Disinquinamento prevalente dell'uu	E-O	2,00	4,00	SE-SO	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI

Caratteristiche	Nome	Simboli a	Unità di misura	Coeff. di Koi	PREZZI IMPLICITI														
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ce									
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1A	€/m ²	1,00	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89	633,89
c2	Stato manufatto dell'uu	Kc2XBta	€	500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00
c3	Numero di affacci	Kc3XPd	€	2,8%	1.899,13	3.417,14	3.862,86	4.314,07	4.765,18	5.216,29	5.667,40	6.118,51	6.569,62	7.020,73	7.471,84	7.922,95	8.374,06	8.825,17	9.276,28
c4	Livello di piano dell'uu	Kc4XPd	€	1,8%	1.220,87	2.196,73	2.483,27	2.773,33	3.063,39	3.353,45	3.643,51	3.933,57	4.223,63	4.513,69	4.803,75	5.093,81	5.383,87	5.673,93	5.963,99
c5	Numero w/c	Kc5XPd	€	4,6%	3.120,00	5.613,88	6.346,12	7.087,41	7.828,70	8.569,99	9.311,28	10.052,57	10.793,86	11.535,15	12.276,44	13.017,73	13.759,02	14.500,31	15.241,60
c6	Disinquinamento prevalente dell'uu	Kc6XPd	€	1,8%	1.220,87	2.196,73	2.483,27	2.773,33	3.063,39	3.353,45	3.643,51	3.933,57	4.223,63	4.513,69	4.803,75	5.093,81	5.383,87	5.673,93	5.963,99

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			prezzo unitario medio n° metri (qm) di accostamento scoperto	Valore 1+ sintesi (€)
	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
H															
c1	Consistenza ragguagliata	10,00	0,338 89	10,00	10,142 22	0,00	0,00	-22,00	-11,945 56	0,00	0,00	0,00	3 803,33		
c2	Stato manufatto dell'usu	0,00	0,00	-1,00	-58,500,00	-1,00	-58,500,00	-1,00	-58,500,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Numero di affacci	1,00	1 899,13	1,00	3 417,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 022,22		
c4	Livello di piano dell'usu	0,00	0,00	2,00	4 293,47	0,00	0,00	1,00	2 773,33	0,00	0,00	0,00	1 300,00		
c5	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Differenziale prevalente dell'usu	0,00	0,00	-2,00	-4 393,47	-1,00	-2 483,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO															
	Σ ΔP _i		8 238,02		-44 940,64		-60 983,27		-68 672,22		-7 125,55		7 125,55		
	P _c		67 826,09		122 040,82		137 959,18		154 074,07		72 222,22		72 222,22		
	P _c + Σ ΔP _i		76 064,10		77 100,18		76 975,92		84 401,86		75 347,78		75 347,78		
	P _c sintesi		650,72		658,98		657,91		721,38		678,19		678,19		
	Δ _{max} %		-3,44%		-2,13%		-2,29%		7,14%		0,72%		0,72%		
	Esito 1+ sintesi valutativa		Accettato												
															38 777,27

Il valore unitario di mercato del "Subject" (sub. 19) è pari a 673,31 €/m².

La superficie commerciale del bene è pari a 117 m².

Il valore di mercato del "Subject" (sub. 19), è pari ad € 78.777,27, **in c.t. € 78.000,00.**

Preme specificare come nonostante il valore unitario peritato (673,31 €/mq) sia inferiore al valore minimo OMI (Zona C1 – Abitazioni civili, stato Normale - 1.150,00 €/mq) le condizioni del bene ed il suo stato manutentivo "scadente" giustificano tale valore.

5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BOX-AUTO – SUB. 30

5.1 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

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

5.1.1 Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data della presente stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a

riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata)."

5.1.2 Beni di confronto (comparables) selezionati - Box

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): CCCCLD72S54B963X Repertorio: 64111 / 9991	
Prezzo (€):	10.000,00	
Data dell'atto:	15/12/2022	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Guglielmo Marconi
	Numero civico	17 Bis
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	17
	Particella	20501
	Subalterno	7
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Box autorimessa al piano terreno. Anno di costruzione: 1961 Successivamente a tale data non sono intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): RCCRNN77M70C136F Repertorio: 10345 / 9336	
Prezzo (€):	8.000,00	
Data dell'atto:	15/05/2024	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Niccolò Macchiavelli
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	6189
	Subalterno	27
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Vano ad uso autorimessa facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Oscar". Anno di costruzione: ante 1967 Successivamente a tale data non sono intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 	

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): PSTGCR67E15F952O Repertorio: 12651 / 6941
Prezzo (€):		11.500,00
Data dell'atto:		29/03/2022
Comune:		Busto Arsizio
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Risorgimento
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	17
	Particella	18734
	Subalterno	5
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Box autorimessa posto al piano terra facente parte dell'edificio sito in Busto Arsizio Via Risorgimento n. 5. Anno di costruzione: ante 1967 Successivamente a tale data non sono intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): CRSMGB49A43C052B Repertorio: 36145 / 15067	
Prezzo (€):	10.000,00	
Data dell'atto:	20/04/2023	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Guglielmo Oberdan
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	17
	Particella	10575
	Subalterno	11
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Box ad uso autorimessa privata, posto al piano terreno, facente parte di fabbricato condominiale avente accesso da Piazza Volontari della Libertà n. 8.</p> <p>Anno di costruzione: ante 1967</p> <p>Successivamente a tale data non son intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 	

Comparabile C _e		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): PSTGCR67E15F952O Repertorio: 13715 / 7722	
Prezzo (€):	14.000,00	
Data dell'atto:	17/10/2023	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Caprera
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	32038
	Subalterno	32
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Box autorimessa al piano interrato, facente parte del complesso immobiliare sito nel comune di Busto Arsizio in via Caprera n. 10. Anno di costruzione: 1997 Successivamente a tale data non son intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 	

Comparabile C _f		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio (CF): TLLFRZ87D20F205W Repertorio: 5550 / 3899	
Prezzo (€):	11.000,00	
Data dell'atto:	25/03/2024	
Comune:	Busto Arsizio	
Zona OMI:	C1	
Indirizzo	Toponimo	Via Generale Antonio Cantore
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	BU
	Foglio	10
	Particella	6846
	Subalterno	30
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Box ad uso autorimessa privata sito in Comune di Busto Arsizio in Via Generale Antonio Cantore n. 10 al piano primo interrato. Anno di costruzione: 1985 Successivamente a tale data non son intervenute modifiche, variazioni o interventi che richiedessero ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.</p> 	

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

5.1.3 Tabella delle caratteristiche

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

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

Si precisa come:

- La caratteristica Accessibilità/Spazi di Manovra la si considera: scarsa se lo spazio antistante al box è inferiore a 6 metri di profondità; normale se lo spazio antistante al box è uguale o maggiore di 6 metri; ottima se oltre ad avere uno spazio antistante uguale o maggiore di 6 metri, è presente un'area laterale al box di almeno 6 metri di profondità su entrambi i lati.
- L'utilizzabilità degli spazi sarà valutata in rapporto alla conformazione planimetrica ed alla superficie netta del box; nel dettaglio, considerata la superficie ideale di un posto auto pari a 12,5 mq e dimensioni 2,5 m x 5 m, si considererà normale un'utilizzabilità che permette di posteggiare all'interno del box tutte le possibili auto in base alla superficie e alle dimensioni suddette. In caso contrario sarà considerata scarsa. Sarà invece ottima se: per i box auto singoli sarà possibile avere uno spazio residuo di almeno 6 mq netti oltre i 12,5 di posto auto; per i box auto doppi o tripli se permette il posteggio delle auto affiancate in larghezza.

5.1.4 Tabella degli immobili di comparazione

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

5.1.5 Tabella Test di ammissibilità

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

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

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dello stato manutentivo.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile stato manutentivo scadente a quello normale (C') e quello necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C' ; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame, il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''), saranno entrambi pari a 150,00 €/mq. Tale costo è stato determinato come indicato successivamente per il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo.

5.1.6 Tabella dei dati

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

5.1.7 Tabella dei prezzi impliciti

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

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

Nel caso in esame i costi di manutenzione straordinaria, deprezzati in alcune voci per tener conto che si tratta di una ristrutturazione relativa alla singola unità immobiliare e maggiorati dei costi indiretti, sono stati desunti dal "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI-2024 a partire dalla tipologia H13-Parcheggio 1 piano interrato (144 box singoli più 14 doppi) e sono pari a circa 300 €/mq. Pertanto, il prezzo marginale assunto per lo stato manutentivo, escludendo i costi non relativi ad una normale ristrutturazione quali scavi e rinterri, opere in c.a. e vaspai, e maggiorato dei costi indiretti, sarà, in c.t. 150,00 €/mq, pari alla metà del costo suddetto.

I restanti prezzi impliciti sono quelli usualmente utilizzati dall'ufficio sentito anche il parere degli operatori immobiliari.

5.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

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

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Box	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	Notaio (CF)	
	CCOCLD729548963X	RCCRNN7M70C138F	PSTGCR07E15F9620	CRSMGB484J309528	PSTGCR07E15F9620	PSTGCR07E15F9620	TLLFR207D207205W	TLLFR207D207205W	TLLFR207D207205W	
	Repertorio: 54111/9981	Repertorio: 10345/0336	Repertorio: 12651/6841	Repertorio: 35145/15067	Repertorio: 13715/7722	Repertorio: 13715/7722	Repertorio: 5550/3899	Repertorio: 5550/3899	Repertorio: 5550/3899	
	10.000,00	8.000,00	11.500,00	10.000,00	14.000,00	14.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	
	2*/2022	1*/2024	1*/2022	1*/2023	2*/2023	2*/2023	1*/2024	1*/2024	2*/2024	
	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio	
	Via Guglielmo Marconi	Via Niccolò Macchiavelli	Via Risorgimento	Via Guglielmo Oberdan	Via Capreia	Via Capreia	Via Generale Antonio Canale	Via Generale Antonio Canale	Via Marsala	
	17 Bis	1	5	1	10	10	10	10	60	
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU	
	17	10	17	17	10	10	10	10	10	
	Part.lla	6189	18734	10575	32038	32038	6846	6846	4890	
	Subaltemo	27	5	11	32	30	30	30	30	
	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	
	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	
	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	
	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	
	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	
	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	
	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	
	In superficie	Interrazioni elevazione Offina	In superficie	In superficie	Interrazioni elevazione	Interrazioni elevazione	In superficie	In superficie	In superficie	
	Offina	Offina	Normale							
	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Scarsa	
	11,00	11,00	11,00	10,00	14,00	14,00	12,00	12,00	12,00	
	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT C1						
Zona DM1	10.000,00	8.000,00	11.500,00	10.000,00	14.000,00	11.000,00	$V_{min} = \text{lim}^2$ 800,00
Prezzo rilevato (I)	212022	112024	112022	112023	212023	112024	$V_{max} = \text{lim}^2$ 1.150,00
Semestre DM1 di riferimento	975,00	975,00	975,00	975,00	975,00	975,00	$C' (\text{lim}^2)$ (de scadente a normale) 150,00
Valore centrale DM1 (I/mq) (zona ed epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{lim}^2)$ (de normale a estremo) 150,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{ov} \text{ epoca stima} / V_{ov} \text{ epoca comparabile}$)	975,00	975,00	975,00	975,00	975,00	975,00	Epoca stima: 212024
Valore centrale DM1 (I/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale DM1 = lim^2 (zona ed epoca subject) 975,00
Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{ov} \text{ zona subject} / V_{ov} \text{ zona comparabile}$)	11	11	11	10	14	12	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	909,09	727,27	1.045,45	1.000,00	1.000,00	916,67	Prezzo min. ammissibile = lim^2 ($V_{ov} \text{ min} \cdot C'$) 650,00
Prezzo unitario pc (I/mq) ragg.) (prezzo rilevato sup.)	909,09	727,27	1.045,45	1.000,00	1.000,00	916,67	Prezzo max. ammissibile = lim^2 ($V_{ov} \text{ max} \cdot C'$) 1.300,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x ki (I/mq)	10.000,00	8.000,00	11.500,00	10.000,00	14.000,00	11.000,00	p'c min = I 727,27
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x STci (I)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Dato ammissibile (SI o NO)							

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN CONFISCAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Ca	Ca	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Quantità o num.	Descrizione nomenclatura	Quantità o num.	Descrizione nomenclatura
c1	Consistenza ragguagliata	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	10,00	14,00	12,00	12,00	12,00	12,00
c2	Stato manufattivo Box	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

N.ordine	Caratteristiche	Simbologi	Unità di misura	PREZZI IMPLICITI					
				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/min	€/m ²	727,27	727,27	727,27	727,27	727,27	727,27
c2	Stato manufattivo Box	Kc2xSta	€	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3xPci	€	500,00	400,00	575,00	500,00	700,00	550,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4xPci	€	500,00	400,00	575,00	500,00	700,00	550,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	Kc5xPci	€	500,00	400,00	575,00	500,00	700,00	550,00

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/4767911 fax. 0332/4767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Ch	Ch					
	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza regolata	1,00	727,27	1,00	727,27	2,00	1.454,55	-2,00	-1.454,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c2	Stato manufatto Box	-1,00	-1.800,00	-1,00	-1.800,00	-1,00	-1.800,00	-1,00	-1.800,00	1,00	700,00	1,00	550,00	1,00	550,00	0,00
c3	Posizione Box/Porto auto	0,00	0,00	1,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	-1,00	-500,00	-1,00	-400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Utilizzabilità degli spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Σ ΔP _i	-1.572,73	727,27	-1.072,73	-345,45			-3.254,55				-1.250,00				
	P _c	10.000,00	8.000,00	11.500,00	10.000,00			14.000,00				11.000,00				
	P _c + Σ ΔP _i	8.427,27	8.727,27	10.427,27	9.654,55			10.745,45				9.750,00				
	P _c medio	792,27	727,27	968,94	804,55			895,45				812,50				
	Δ medio %	-12,42%	-9,30%	8,37%	0,34%			11,66%				1,33%				
	Esito 1° sintesi valutativa	Scartato	Accettato	Accettato	Accettato			Scartato			Accettato	Accettato				9.621,00
	P _c medio		727,27	968,94	804,55							812,50				
	Δ medio %		-9,47%	8,17%	0,15%							1,14%				803,31
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato	Accettato	Accettato						Accettato	Accettato				8.510,72

Il valore unitario di mercato del "Subject" (sub. 30) è pari a 803,31 €/m².

La superficie commerciale del bene è pari a 12 m².

Il valore di mercato del "Subject" (sub. 30), è pari ad € 9.639,72, **in c.t. € 9.600,00.**

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto per la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della vendita dei beni immobili confiscati in via definitiva siti nel Comune di Busto Arsizio in Via Marsala n. 60 e catastalmente identificati alla:

- Sezione BU, Foglio 10, Particella 4890, Subalterni 19 e 30.

La richiesta è effettuata dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata – Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati. La stima potrà pertanto essere utilizzata esclusivamente per tale scopo, escludendone ogni altro utilizzo.

La valutazione sarà riferita all'attualità.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere di proprietà di:

-

Si precisa come trattandosi di immobili confiscati occorra procedere alla regolarizzazione dell'intestazione in quanto gli immobili non sono più di proprietà privata.

I beni oggetto di stima risultano essere:

- Un appartamento (sub. 19) in pessimo stato di conservazione, posto al piano sesto di una palazzina avente un totale di n. 8 piani fuori terra n. 1 piani entro terra;
- Un box-auto (sub. 30) in pessimo stato di conservazione posto al piano seminterrato.

La richiesta di prestazione è stata acquisita al prot. 108033 del 11/06/2024.

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

Con autorizzazione prot. 6353 del 09/07/2024 è stato eseguito sopralluogo fisico interno ed esterno in data 12/07/2024, che ha permesso di integrare e completare le informazioni e la documentazione reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di Street View.

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione della scala dei valori desunta dalle indagini di mercato, nonché dei risultati dei conteggi qui eseguiti, si indica in:

- **€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)** il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente stima (sub. 19);

- **€ 9.600,00 (euro novemilaseicento/00)** il più probabile valore di mercato del box-auto oggetto della presente stima (sub. 30).

Varese, 26 agosto 2024

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

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE TERRITORIO
Roberto Lolli (*)
Firmato digitalmente

(*) Su atto di delega del Direttore provinciale (Antonio Montuori) n. 149791 del 23/08/2024.

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