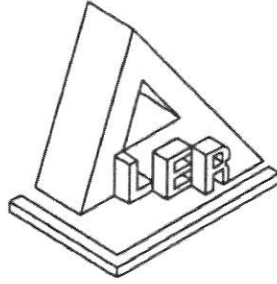


# Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Varese



Perizia di stima del valore di mercato dell'immobile di  
via Como 13 a Varese

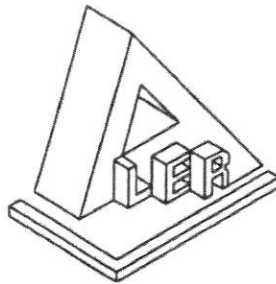
Prof. Ing. Andrea Bassi

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a wavy line, is positioned to the left of a circular professional stamp. The stamp is black and white and contains the following text: 'Dott. Ing. ANDREA BASSI' in the center, 'N. 18472' below it, and 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI MILANO - ORDINE' around the perimeter.

30 gennaio 2015


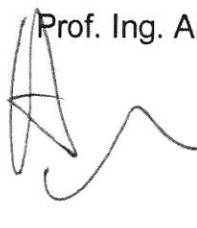


# Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Varese



Perizia di stima del valore di mercato dell'immobile di  
via Como 13 a Varese

Prof. Ing. Andrea Bassi



30 gennaio 2015

*Il sottoscritto, prof. ing. Andrea Bassi, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Milano al n. 18472, docente di Fondamenti di Economia ed Estimo Civile presso la Scuola di Ingegneria Civile e Ambientale del Politecnico di Milano, con determinazione n°128 del 01.10.2014 è stato incaricato dal Direttore Generale della società Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (di seguito Aler Varese) di eseguire una perizia di stima degli immobili di proprietà di Aler Varese siti in Varese Via Como 10/13 e in Piazzale Staffora al fine di porli sul mercato. La presente relazione si riferisce al solo immobile sito in Via Como 13 in Varese.*

Il presente documento è stato suddiviso nei seguenti paragrafi:

Premessa

1. Descrizione dell'immobile
  - 1.1. *Identificazione dell'immobile e sua localizzazione*
  - 1.2. *Descrizione del bene*
  - 1.3. *Stato di consistenza*
  - 1.4. *Stato di possesso e valore di compravendita al 1940*
2. Stato di fatto e caratteristiche dell'immobile
  - 2.1. *Strutture*
  - 2.2. *Chiusure esterne, interne ed elementi di finitura*
  - 2.3. *Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione*
  - 2.4. *Impianto idrico sanitario e reti di scarico acque nere e meteoriche*
  - 2.5. *Impianto elettrico*
  - 2.6. *Rete dati*
  - 2.7. *Impianti di rivelazione fumi ed allarmi*
3. Planimetrie dell'immobile
4. Documentazione fotografica
5. Scopo, oggetto della stima, metodo e fonti per la valutazione
  - 5.1. *Metodo di stima*
  - 5.2. *Analisi del mercato*
  - 5.3. *Valutazione dell'immobile*

## **Premessa**

Il documento rappresenta la perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto ed identificato. I dati utilizzati (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc.) sono stati desunti dalla documentazione fornita da Aler Varese, proprietaria dell'immobile e committente di tale perizia. Sono stati inoltre eseguiti alcuni sopralluoghi e accertamenti volti a constatare lo stato di fatto dell'immobile, oltre a ricerche economico-estimative riguardanti il mercato immobiliare di riferimento.

La presente stima è stata effettuata sulla base delle seguenti ipotesi:

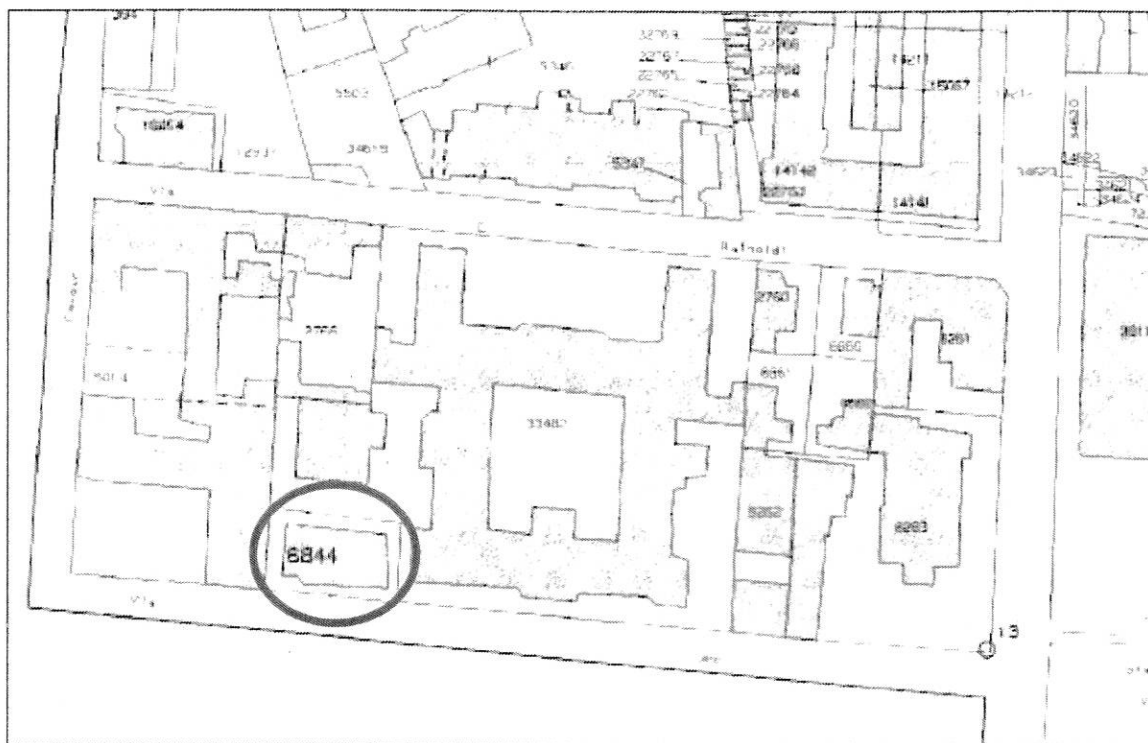
- validità del principio dell'ordinarietà;
- il valore temporale della stima, basata su dati di mercato raccolti tra ottobre 2014 e gennaio 2015;
- l'immobile verrà posto sul mercato libero e nello stato in cui si trova;
- le valutazioni sono state realizzate per Aler Varese con lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di cessione attraverso un'asta pubblica;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- la documentazione fornitaci dalla società Aler Varese è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le dimensioni del bene oggetto di valutazione e considerate nella valutazione e riportate nel presente documento sono state desunte dalla documentazione fornitaci dalla proprietà e da verifiche effettuate a campione;
- i valori di riferimento (prezzi e rendite immobiliari) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di analisi di mercato dirette;
- la presente relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

## **1. Descrizione dell'immobile**

### *1.1. Identificazione dell'immobile e sua localizzazione*

L'edificio oggetto di valutazione è un immobile a destinazione terziaria, sito a Varese, in via Como 13 di circa 1.548 mq di superficie lorda totale.

L'immobile è registrato catastalmente con i seguenti dati identificativi: comune di Varese, sezione urbana VA, foglio 11, particella 6844, subalterno 4, categoria A/10 (uffici), classe 3 con consistenza pari a 27 vani. Inoltre, come si può notare dall'estratto di mappa catastale di seguito riportato l'immobile ha circa 1 metro di terreno di proprietà dai muri perimetrali.



Estratto di mappa catastale: foglio 911, particella 6844

L'immobile è situato in zona centrale della città di Varese. La zona risulta ben collegata e facilmente raggiungibile grazie alla vicina stazione ferroviaria di Varese Nord (350 m). La zona risulta molto appetibile per il mercato immobiliare in quanto si trova a pochi passi dal centro storico e in un ottimo contesto di immobili storici e di pregio, contesto valorizzato anche dal recente Piano di Governo del Territorio comunale che lo inserisce in un'area di rilevante interesse storico ed architettonico poiché presenta edifici di costruzione antecedente al 1934. Gli edifici adiacenti infatti sono anch'essi immobili storici ospitanti istituzioni scolastiche, alberghi e residenze.



Contesto urbano



L'edificio e il suo contesto

### 1.2. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è a destinazione d'uso uffici in uso a Aler Varese, ed in particolare ospita la sede della società. È costituito da due piani fuori terra, un piano sottotetto utilizzato a deposito-archivio e un piano interrato per una superficie lorda complessiva pari a 1.548 mq.



Prospetto generale, fronte via Como 13

L'immobile è in uno stato di conservazione buono. L'intero edificio presenta un piano interrato destinato a vespaio e in parte adibito a cantina, archivio e locale caldaia. I piani

terreno e primo sono destinati prevalentemente ad uffici con alcune aree destinate al ricevimento pubblico (sportelli), mentre il secondo piano è un locale sottotetto con travi a vista adibito ad archivio.

I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala interno privo di ascensore ma con un montacarichi di recente installazione.

Dal punto di vista impiantistico, il complesso presenta impianti di tipo autonomo. Inoltre, sulla sinistra dell'immobile è presente un ingresso privato dedicato, protetto con barra elevatrice, al parcheggio privato presente sul terreno retrostante, concesso in comodato d'uso dal Comune di Varese.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di stima ricade in una zona compresa all'interno dell'"Area di Trasformazione 13" che impone il mantenimento dei fronti e degli elementi architettonici di rilievo delle strutture e delle coperture esistenti.

### 1.3. Stato di consistenza

La superficie lorda allo stato di fatto dell'immobile oggetto di valutazione è pari a 1.548,00 mq. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento nelle analisi successive alla superficie commerciale, prendendo come riferimento di base il "D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Le indicazioni ivi riportate sono state parzialmente modificate, a seguito di valutazioni critiche, tenendo conto del maggior o minor pregio ed accessibilità delle aree dell'immobile attraverso dei coefficienti di ragguglio. Le considerazioni e le scelte adottate sono riportate nella tabella seguente.

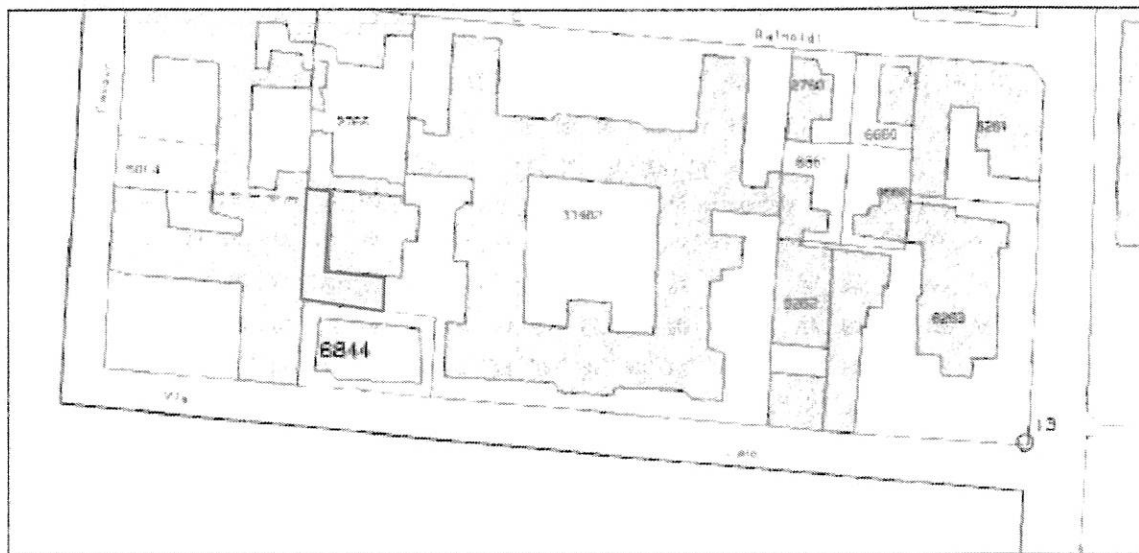
Piano	Sagoma edificio	Locali Principali			Esclusi dalla sup. commerciale		
					Impianti tecnici e proiezione in pianta del vano scala.		
		Misure	coeff.	Sup. Comm.	Misure	coeff.	Sup. Comm.
Piano Interrato	367,15	0,00	1,00	0,00	12,20	0,00	0,00
Piano Terra	446,55	341,95	1,00	341,95	25,20	0,00	0,00
Piano Primo	367,15	367,15	1,00	367,15	0,00	0,00	0,00
Piano Secondo	367,15	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI mq	1.548,00	709,10		709,10	37,40		0,00

Piano	Sagoma edificio	Dotazioni Esterne			Dotazioni Interne			Sup. commerciale
		Aree o spazi esterni nella misura del 10%.			Archivi, depositi, cantine, soffitte e simili nella misura del 50%.			
		Misure	coeff.	Sup. Comm.	Misure	coeff.	Sup. Comm.	
Piano Interrato	367,15	0,00	0,10	0,00	354,95	0,30	106,49	106,49
Piano Terra	446,55	79,40	0,10	7,94	0,00	0,30	0,00	349,89
Piano Primo	367,15	0,00	0,10	0,00	0,00	0,30	0,00	367,15
Piano Secondo	367,15	0,00	0,10	0,00	367,15	0,30	110,15	110,15
TOTALI mq	1.548,00	79,40		7,94	722,10		216,63	933,67



La superficie commerciale totale risulta pertanto di mq 933,67.

E' inoltre in essere un contratto di comodato d'uso di un'area circostante, pari a 15 posti auto, di proprietà del Comune di Varese. Tale contratto è stato stipulato nel 1964 e non comprende oneri d'uso. Nella valutazione di seguito riportata non si è tenuto conto di tale comodato d'uso.



Area oggetto del comodato d'uso

#### 1.4. Stato di possesso e valore di compravendita al 1940

L'intero immobile oggetto di stima risulta di proprietà di Aler Varese dal giorno 11.05.1940, in forza del "Contratto di Vendita Compera di Immobile" N.1356, tra Gr. Uff. Domenico Castelletti legale rappresentante del Comune di Varese (venditore) e Cav. Uff. Carlo Aletti quale Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese (acquirente). Da tale documento risulta che l'edificio è stato acquistato per Lire 301.000.

## 2. Stato di fatto e caratteristiche dell'immobile

### 2.1. Strutture

L'edificio ha struttura portante realizzata in muratura di pietrame e malta cementizia. Il tetto è a doppia falda spiovente con altezza del colmo pari a 3,2 m e con lucernari presenti su ogni lato di esposizione e travi in legno a vista conservate in buono stato. Tali caratteristiche permettono di utilizzare il piano sottotetto per la maggior parte della sua superficie. L'immobile, dal punto di vista strutturale, si presenta dunque in uno stato complessivamente buono e privo di sostanziale degrado.

### 2.2. Chiusure esterne, interne ed elementi di finitura

L'immobile in termini di finiture e chiusure presenta uno stato di conservazione buono, pur presentando alcuni elementi indice di degrado dovuto esclusivamente alla vetustà. In particolare l'immobile è un tipico palazzo degli inizi del Novecento con pareti esterne in muratura piena e alte finestrate su ciascun lato dell'immobile stesso.

Gli infissi, realizzati in legno, presentano degli elementi che ne rivelano la carenza in termini di isolamento termico ed acustico.

La suddivisione interna degli spazi è realizzata con pareti mobili in truciolato rivestito, con pareti piene e con pareti in cartongesso.

Le pavimentazioni dell'immobile sono di diverso tipo, alcuni pavimenti sono realizzati in parquet altri in linoleum ma tutti di recente sostituzione.

Tutti i locali dell'immobile, ad esclusione dei piani interrato e secondo, hanno soffitti con altezze importanti, all'incirca di 4 m, che in alcuni casi sono stati controsoffittati mentre in altri sono rimasti allo stato originario. Inoltre, in alcuni locali del piano primo lo scrostamento del recente strato di intonaco ha portato alla luce delle vecchie decorazioni presenti sul soffitto dei locali stessi che potrebbero essere agevolmente recuperate. I controsoffitti sono realizzati con coperture mobili metalliche costituite da pannelli di dimensioni 60x60. L'illuminazione dei locali è realizzata con corpi illuminanti a neon.

Infine, l'immobile è dotato di finiture esterne di pregio realizzate lungo i cornicioni esterni e gli spigoli dell'immobile, oltre alla particolare realizzazione della facciata con pietre a vista, come si può notare dalle foto riportate nei paragrafi seguenti.

### *2.3. Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione*

L'edificio è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento di tipo a caloriferi. Non è presente un impianto di condizionamento centralizzato ma solo un sistema di condizionamento con sistema split presente nella sala riunioni sita al primo piano dell'immobile.

Per quanto riguarda il funzionamento dell'impianto di riscaldamento realizzato negli anni 1989-1990, i fluidi termici sono prodotti da una centrale termica posta al piano interrato, accessibile attraverso una scala esterna separata dagli altri locali interrati. La caldaia è stata sostituita nel 2012, di costruzione Biklim modello TS1 di potenza 258,1 kW. I bruciatori di gas sono di costruzione Cib Unigas tipo NG350 e modello M-PR.M.IT.A.0.40. Le tubazioni di alimentazione dei radiatori sono correnti a pavimento.

### *2.4. Impianto idrico sanitario e reti di scarico acque nere e meteoriche*

L'acqua potabile è allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico attraverso l'arrivo al collettore condominiale. L'acqua calda sanitaria per i servizi igienici è prodotta in modo automatico.

La rete acque nere è composta da colonne di scarico prevalentemente posizionate nel muro perimetrale est dell'immobile collegate ad un collettore condominiale a sua volta collegato alla fognatura comunale.

### *2.5. Impianto elettrico*

L'impianto elettrico a servizio dell'immobile prevede un'alimentazione dalla rete in bassa tensione a 400 V, con potenza totale installata di 78 kW. Il sistema elettrico disperdente è costituito da dispersori a croce, con conduttori di terra in corda nuda in rame di sezione 50 mm<sup>2</sup>. L'impianto di illuminazione d'emergenza è stato integrato nell'ottobre del 1999 ed è costituito da lampade autonome di emergenza.

## *2.6. Rete dati*

Per quanto riguarda la rete dati è presente un locale CED climatizzato, di dimensioni medio piccole, al piano terra dell'edificio e in linea con la necessità dell'edificio.

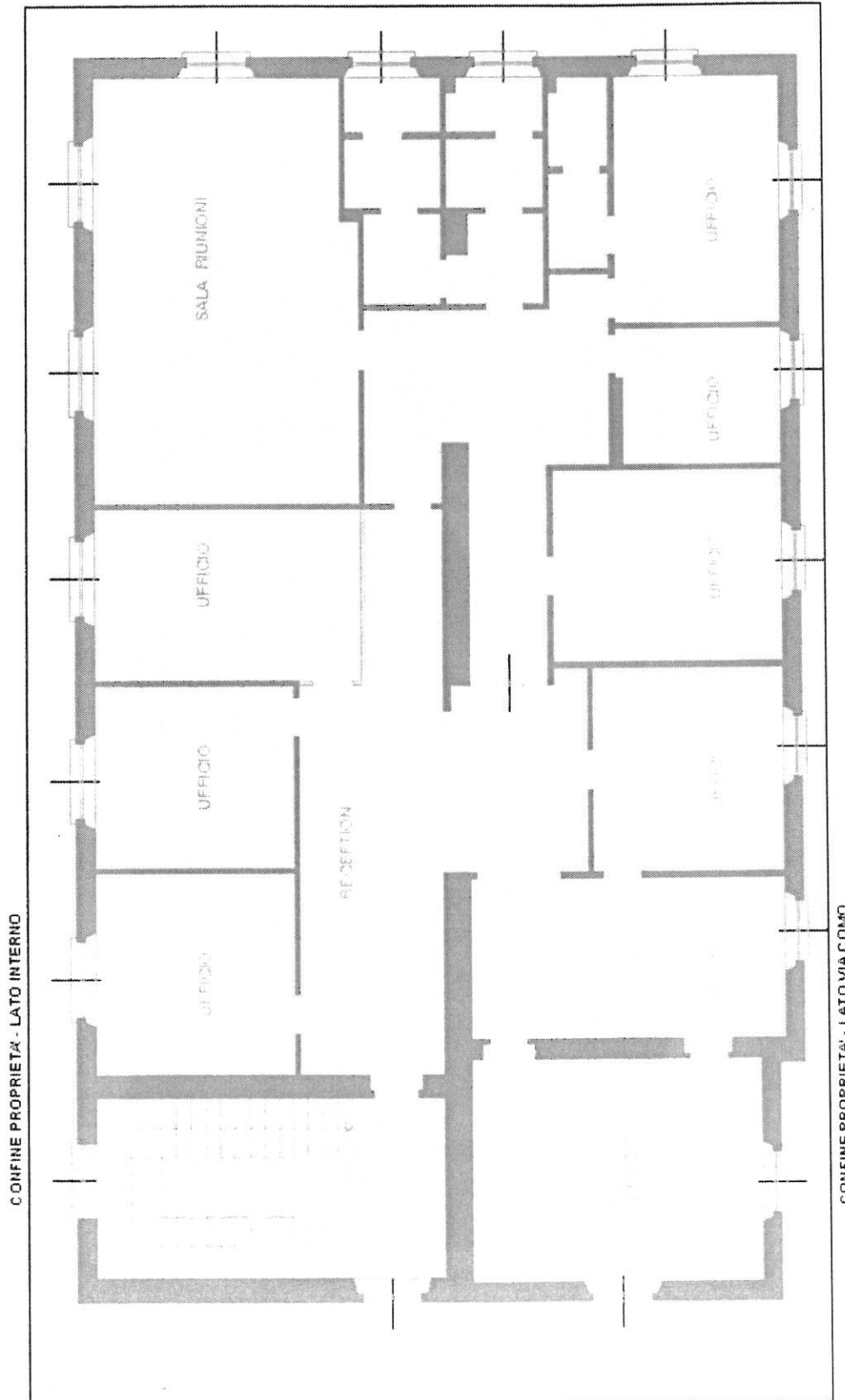
## *2.7. Impianti di rivelazione fumi ed allarmi*

Nell'edificio è presente un impianto di rivelazione antincendio costituito da rivelatori puntiformi di fumo. Gli elementi di rivelazione sono installati nei locali principali dell'immobile. L'impianto di rivelazione è collegato elettricamente ad una centrale di controllo ed allarme a sua volta collegata ad impianto di allarme ottico ed acustico. L'alimentazione elettrica dell'impianto viene garantita dall'intervento di batterie munite da raddrizzatore di carica.

### 3. Planimetrie dell'immobile



Pianta del piano terra



Pianta del piano primo

#### 4. Documentazione fotografica



Fronte principale su Via Como

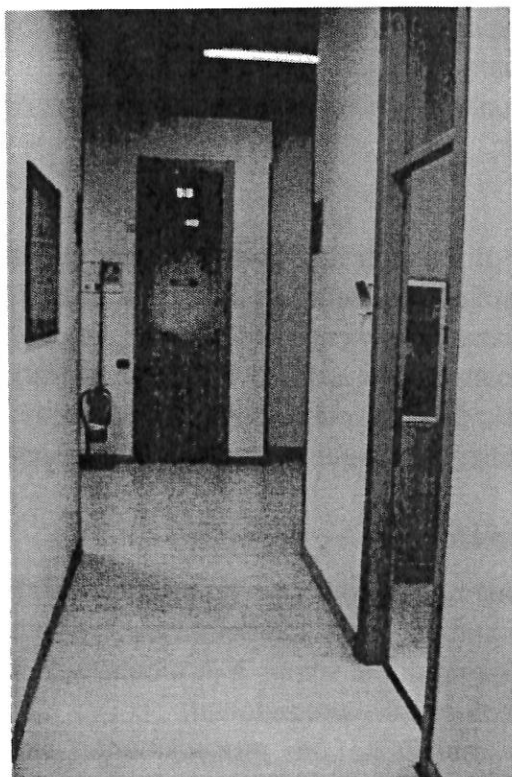


Fronte secondario interno

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or '2', located in the bottom right corner of the page.



Particolari della facciata esterna



Esempi dello stato degli spazi interni

## 5. Scopo, oggetto della stima, metodo e fonti per la valutazione

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai principi contenuti nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, che recita:

*“Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.*

*Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare del luogo di ubicazione dell'immobile.*

*Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni “normali”, cioè tali che:*

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economica-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per la commercializzazione dell'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.”*

### 5.1. Metodo di stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottato il metodo del valore di mercato attraverso un approccio operativo di tipo sintetico-comparativo. Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Tale approccio si basa quindi sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi.

In particolare si è proceduto con due momenti distinti:

1. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
2. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq)



applicando inoltre dei coefficienti di confronto per poter omogeneizzare i comparables all'immobile oggetto di stima.

La seconda fase comporta la scelta di adeguati parametri di confronto in modo da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Gli elementi che si è deciso di prendere in esame quali elementi di confronto sono la localizzazione, la consistenza e lo stato manutentivo. Ciascuna di queste voci è stata quindi esplicitata mediante un valore percentuale che in unione con le altre voci di confronto permette di determinare il coefficiente correttivo che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

Una prima analisi del mercato immobiliare ha rilevato la mancanza di "comparables" opportuni a destinazione terziaria con consistenza comparabile con il bene oggetto di stima. Si è quindi proceduto considerando "comparables" con la medesima destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, situato nella medesima zona della città ma di consistenza nettamente inferiore, utilizzando i coefficienti di ragguaglio e omogeneizzazione dipendenti dallo stato manutentivo dei beni, dalla localizzazione e dalla consistenza degli stessi rispetto alle stesse caratteristiche del bene oggetto di stima.

## 5.2. Analisi del mercato

Il rilievo dei prezzi è stato eseguito attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione è stata preliminarmente definita la scala territoriale di analisi, coincidente con la zona del centro storico di Varese. All'interno del contesto preso a riferimento sono state rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione, qualità e superficie commerciale si possono comparare con l'immobile oggetto di stima. Nella tabella sottostante sono indicati i valori rilevati dall'analisi di mercato eseguita attraverso indagini dirette sul territorio ovvero indagini su internet, in particolare principalmente dal sito di [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), per la destinazione d'uso uffici.

INDAGINE DI MERCATO - DESTINAZIONE D'USO UFFICI				
Ubicazione	Agenzia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
Via Cairoli	Studio Talizia	270	€ 450.000,00	1.666,67
Via Piave	Arianna	250	€ 330.000,00	1.320,00
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	155	€ 298.000,00	1.922,58
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	155	€ 335.000,00	2.161,29
Via Veratti	Ge.co.im	141	€ 450.000,00	3.191,49
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	140	€ 200.000,00	1.428,57
Via Piave	Arianna	130	€ 253.000,00	1.946,15
Via Piave	Immobiliare Arena Team	110	€ 220.000,00	2.000,00
Zona Centro Storico	Cava Immobiliare	95	€ 140.000,00	1.473,68
Via Veratti	Duemilacase	90	€ 180.000,00	2.000,00
Piazza Repubblica	Giasone&Mercurio	90	€ 175.000,00	1.944,44
Piazza XX Settembre	Studio Riefolo	72	€ 160.000,00	2.222,22
Via G. Garibaldi	Remax	70	€ 98.000,00	1.400,00

I dati sopra raccolti sono stati confrontati con i dati ricavati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio) che per ogni comune e ogni microzona comunale riporta per ciascuna tipologia urbanistica i valori rilevati da ciascun Ufficio provinciale nel corso delle valutazioni effettuate. In particolare dalle rilevazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio è

emerso che il valore di mercato degli uffici nella microzona 2, riferita al primo semestre 2014, varia da un minimo di 1.400,00 a un massimo di 1.900,00 €/mq.

### 5.3. Valutazione dell'immobile

Dalle analisi e dalle ricerche effettuate, applicando il metodo sintetico-comparativo, il valore di prezzo medio individuato per il mercato considerato risulta pari a 1.954,59 €/mq. La comparazione come descritto è stata effettuata applicando i coefficienti di confronto definiti sulla base della diversa consistenza, del diverso stato manutentivo e della diversa localizzazione degli edifici presi a confronto. Le tabelle seguenti riportano i coefficienti utilizzati e il prezzo unitario di confronto determinato dalla moltiplicazione del prezzo unitario richiesto per i suddetti coefficienti di confronto.

VIA COMO, 13 - UFFICI				
Ubicazione	Agenzia	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
		m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
Via Cairoli	Studio Talizia	270	450.000,00	1.666,67
Via Piave	Arianna	250	330.000,00	1.320,00
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	155	298.000,00	1.922,58
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	155	335.000,00	2.161,29
Via Veratti	Ge.co.im	141	450.000,00	3.191,49
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	140	200.000,00	1.428,57
Via Piave	Arianna	130	253.000,00	1.946,15
Via Piave	Immobiliare Arena Team	110	220.000,00	2.000,00

Altri valori non sono stati presi in considerazione.

VIA COMO, 13 - UFFICI						
Ubicazione	Agenzia	Coeff. di confronto			Prezzo unitario di confronto	Prezzo medio ponderato
		Stato Man.vo	Consistenza	Localizzazione	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Via Cairoli	Studio Talizia	1,15	0,90	1,00	1.725,00	1.793,52
Via Piave	Arianna	1,10	0,90	1,00	1.306,80	
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	1,10	0,85	1,00	1.797,61	
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	1,10	0,85	1,00	2.020,81	
Via Veratti	Ge.co.im	1,00	0,80	1,00	2.553,19	
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	1,15	0,80	1,00	1.314,29	
Via Piave	Arianna	1,15	0,80	1,00	1.790,46	
Via Piave	Immobiliare Arena Team	1,15	0,80	1,00	1.840,00	

Il prezzo medio determinato è affetto dal margine di trattativa, che sulla base delle valutazioni di Nomisma già nel 2013 e oggi più che confermato si può supporre essere pari al 16,5%. Considerando quindi tale margine di trattativa il prezzo medio con cui determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 1.497,59 €/mq.

Pertanto, sulla base di quanto rilevato, elaborato e riportato nella presente relazione e per quanto si è avuto cognizione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'edificio di

Via Como 13 in Varese di proprietà dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Varese per una superficie commerciale di 934 mq destinato ad uso uffici nelle condizioni e nello stato in cui si trova, sia pari in cifra tonda a € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomila, 00).

Si ritiene inoltre, che tale valore possa oscillare entro una forchetta di variabilità piuttosto ampia e comunque non inferiore a  $\pm 10\%$ , viste le attuali condizioni di mercato.

Milano, 30 gennaio 2015

Prof. Ing. Andrea Bassi



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Andrea Bassi'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGNERI. PROVINCIA DI MILANO' around the perimeter, 'Dott. Ing. ANDREA BASSI' in the center, and 'N. 18472' below the name. A horizontal line is drawn across the stamp, passing through the name and the number.

