



VALUTAZIONE COMMERCIALE

SAMARATE - Varese

Via Monte Rosa, 19



1. PREMESSA

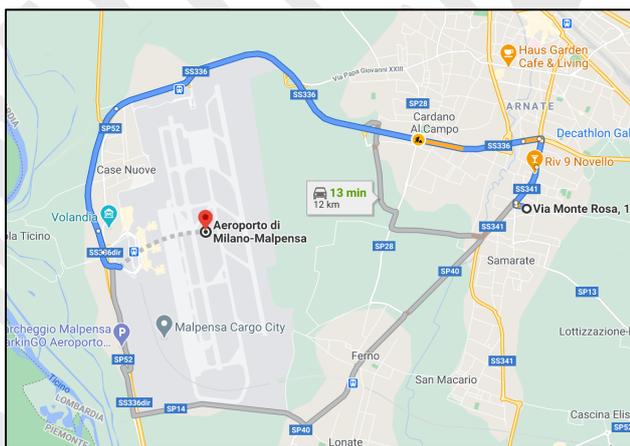
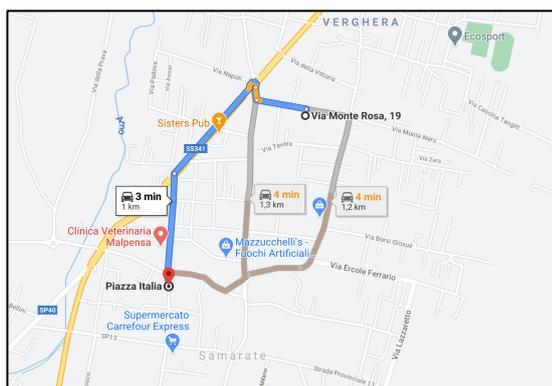
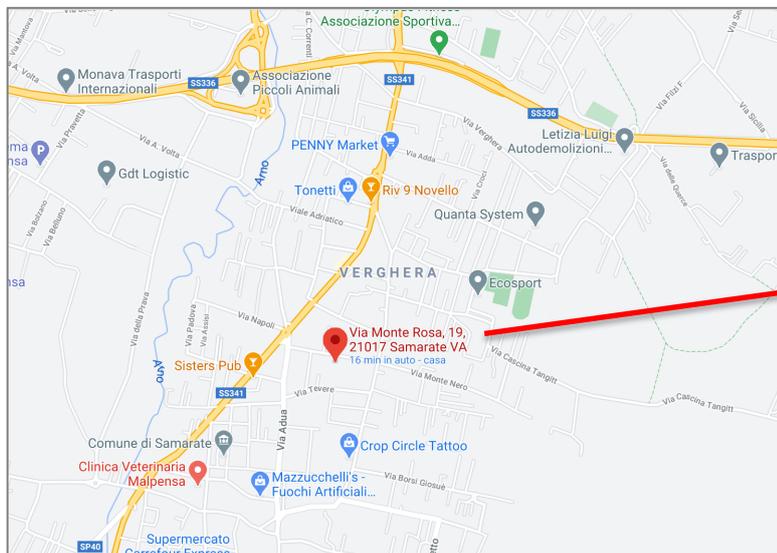
Il sottoscritto Mirco geom Chilin, regolarmente iscritto all'albo degli agenti d'affari in mediazione presso la Camera di Commercio di Milano, redige valutazione immobiliare relativa alle unità immobiliari site in Samarate (VA), Via Monte Rosa, 19 di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e censite al Catasto Fabbricati al Foglio SA/[REDACTED], mappale [REDACTED]:

- **Subalterno** [REDACTED] | piano [REDACTED] - categoria A/3 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale 72 mq – rendita catastale 227,24 €
- **Subalterno** [REDACTED] | piano T - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 17 – superficie catastale 21 mq – rendita catastale 21,95 €
- **Subalterno** [REDACTED] | piano [REDACTED] - categoria A/3 – classe 3 – vani 5 – superficie catastale 87 mq – rendita catastale 284,05 €
- **Subalterno** [REDACTED] | piano T - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 18 – superficie catastale 19 mq – rendita catastale 23,24 €

2. ZONA

La proprietà immobiliare si trova in provincia di Varese, nel Comune di Samarate, precisamente nella frazione di Verghera, a circa 400 mt dal centro, a 1 km dalla Piazza Italia e a circa 900 mt dal più vicino supermercato Penny Market.

I paesi/città limitrofi sono raggiungibili in circa 5-10 minuti, l'aeroporto Milano Malpensa dista circa 10/12 km ed è comodo da raggiungere tramite la SS336 (con ingresso a circa 1 km dall'abitazione) e la città di Varese dista indicativamente 30 km.



3. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano in un condominio costruito negli anni '70 circa che è stato oggetto di riqualificazione negli ultimi anni, infatti si presenta ben tenuto e ordinato anche nelle parti comuni.

Attualmente gli appartamenti, divisi catastalmente, sono uniti in unico appartamento in quanto un primo immobile () è stato acquistato nel 2009 mentre il secondo () nel 2015.

Pertanto ora l'unità immobiliare si presenta unica ed è composta da:



- Abitazione su unico livello sita al piano terzo e composta da 4 locali, servizi e tre balconi per un totale pari a circa 160 mq commerciali
- 2 box auto singoli per un totale di circa 40 mq

4. ANALISI ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

Il momento storico del mercato immobiliare sottolinea segnali negativi da circa una decina di anni, sempre in notevole discesa, e si prevedono segnali di stagnazione come negli ultimi 2-3 anni.

Il Comune di Samarate nell'anno 2019 ha registrato in totale circa **148 transazioni immobiliari** residenziali posizionandosi al 13° posto tra i comuni della Provincia di Varese, a circa 30 compravendite in meno da Cardano al Campo e circa 50 in più di Lonate Pozzolo.

Gli immobili acquistati sono caratterizzati da:

❖ 8 per immobili fino a 50 mq

❖ 24 per immobili tra 50 e 85 mq

❖ 52 per immobili tra 85 e 115 mq

❖ 29 per immobili tra 115 e 145 mq

❖ 35 per immobili oltre i 145 mq

La considerazione è determinata dal fatto che gli immobili più acquistati sono caratterizzati da TRILOCALI di ampie metrature (85-115 mq) che rappresentano circa il 35% del mercato totale, a seguire le abitazioni oltre i 145 mq (35%) caratterizzate da ville a schiera e singole, ma comunque rimane una buona percentuale (29%) anche quella relativa ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione.

5. STIMA

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione.

L'attribuzione del valore di mercato viene elaborata considerando il numero di transazioni, i valori medi delle compravendite avvenute in zona, l'ubicazione, lo stato conservativo dello stabile in generale e della singola unità immobiliare e le richieste di mercato per immobili con caratteristiche simili.

L'andamento dei prezzi di mercato è sceso negli ultimi dieci anni, anche se sta migliorando leggermente nell'ultimo anno, come raffigurato nel grafico



Gli attuali prezzi di mercato al metro quadrato nel Comune di Samarate indicano:

- Per le **abitazioni** in buono stato di conservazione valori compresi tra 800 e 1.000 €/mq
- Per i **box auto** valori compresi tra 560 e 660 €/mq



Pertanto:

- Con il calcolo al mq un valore compreso tra 128.000 € e 160.000 € per l'abitazione
- Con il calcolo al mq un valore compreso tra 22.400 € e 26.400 € per i box auto

Quindi un importo totale compreso tra

- Valore minimo € 150.000 circa
- Valore massimo € 186.000 circa
- Valore medio pari ad € 168.000

6. PREZZO DI VALUTAZIONE

Sulla base dei conteggi eseguiti, dell'incidenza dei lavori di ristrutturazione e delle considerazioni sopra esposte e dello stato dell'immobile si esprime pertanto il parere che il più probabile prezzo di mercato da attribuire agli immobili in oggetto risulta compreso tra **€ 175.000 ed € 185.000.**

7. CONSIDERAZIONI COMMERCIALI

In relazione al momento congiunturale di mercato immobiliare le considerazioni commerciali sono le seguenti:

- ❖ Offerta molto più elevata della richiesta
- ❖ Piccoli segnali di crescita in termini di richieste e volumi di compravendita
- ❖ Molta confusione sui valori di mercato al mq in quanto ci sono richieste molto disallineate tra soluzioni similari
- ❖ Immobili all'asta che deprezzano notevolmente i valori degli immobili "normali"
- ❖ Trattative parecchio al ribasso tra prezzo richiesto e prezzo di vendita finale



Mentre le considerazioni OGGETTIVE di potenziali acquirenti possono essere le seguenti:

POSITIVE

Complesso datato ma ben curato

Posizione strategica e tranquilla

Immobile ristrutturato

NEGATIVE

Appartamento ultimo piano senza ascensore

Riscaldamento centralizzato

Bassa Classe Energetica

In relazione a quanto sopra esposto è opportuno analizzare bene anche gli altri immobili proposti in sul mercato per un'attenta commercializzazione del bene e intraprendere delle attività utili a fare la differenza rispetto a quanto proposto in vendita.

Si precisa che è opportuno procedere alla fusione per la vendita dell'unità immobiliare come nello stato di fatto, oppure si potrebbe anche pensare di mantenere la situazione catastale così com'è e valutare di vendere le 2 unità immobiliari separate, riadeguando gli impianti.

Rimango disponibile per qualsiasi spiegazione o approfondimento in merito, per condividere insieme un piano d'azione in caso di vendita o locazione e l'occasione è gradita per porgere i miei più cordiali saluti.

Castano Primo (MI), 01/03/2021