

■ **Data della valutazione**

martedì 20/11/2018

■ **Data del rapporto**

martedì 20/11/2018

Rapporto di valutazione immobiliare Appartamenti con Box

■ **Numero della pratica**

BONASIA

■ **Richiedente valutazione**

Sig.ra CARMELA BONASIA

Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 LEGNANO - MI

■ **Valutatore**

GEOMETRA UMBERTO COVA

Via ALBERTO DA GIUSSANO, 13 - 21052 BUSTO ARSIZIO - VA

Tel. 0331.323029



■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Immobili con pertinenze inserite in condominio

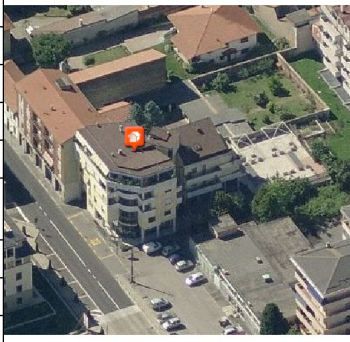
Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ **Valore**

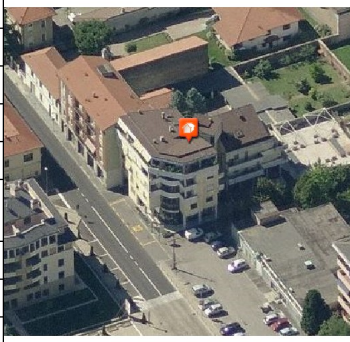
307.000,00 € Diconsi Euro trecentosettemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	LEGNANO	
Indirizzo	Via Mauro venegoni, 118	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 21 Part. 820 Sub. 703 Fg. 21 Part. 820 Sub. 21	
Superficie (m²)	120,72	
Valore unitario (€/m²)	1.399,93	
Valore di mercato (€)	169.000,00	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	LEGNANO	
Indirizzo	Via Mauro venegoni, 118	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 21 Part. 820 Sub. 704 Fg. 21 Part. 820 Sub. 12	
Superficie (m²)	107,81	
Valore unitario (€/m²)	1.280,03	
Valore di mercato (€)	138.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via MAURO VENEGONI, 118, Condominio Quadrifoglio, Scala Unica - LEGNANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LEGNANO Comune Catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 703 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 5 vani, Rendita 671,39 €

Fg. 21 Part. 820 Sub. 21 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 5, 15 m², Rendita 72,82 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via MAURO VENEGONI, 118, Condominio Quadrifoglio, Scala Unica - LEGNANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LEGNANO Comune Catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 704 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 4,5 vani, Rendita 604,25 €

Fg. 21 Part. 820 Sub. 12 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 5, 19 m², Rendita 92,24 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare è redatto affinché il cliente conosca il valore di stima, sulla base del procedimento utilizzato.

Trattasi di due appartamenti con relativi box auto pertinenziali che saranno oggetto di cessione separata.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

La committente incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sig.ra CARMELA BONASIA Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 LEGNANO - MI
Valutatore	GEOMETRA UMBERTO COVA Via ALBERTO DA GIUSSANO, 13 - 21052 BUSTO ARSIZIO - VA Tel. 0331.323029 Cel. 348.8610402 Nato il 01/04/1963 a BUSTO GAROLFO CF: CVOMRT63D01B301F

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
29/09/2018	Sopralluogo al bene immobile
	COVA UMBERTO (Valutatore)
	Rilievo fotografico degli immobili e metrico a campione dei locali.
15/11/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio
	COVA UMBERTO (Valutatore)
	Visure telematiche degli immobili.
16/11/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili
	COVA UMBERTO (Valutatore)
	Verifica dei dati da utilizzare nella comparazione.

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Busto Arsizio, data rapporto martedì 20/11/2018

Pagina 5 di 61

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

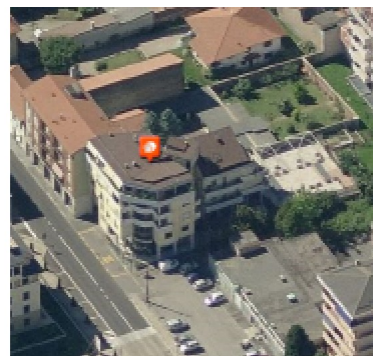
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Denominazione

Data inserimento	15/11/2018	Data ultima modifica	26/11/2018
Codice	SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_1		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	120,72 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via MAURO VENEGONI, 118 -
 20025 LEGNANO - (MI)
 Zona OMI: C1/Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUB...

Unità Immobiliare

Condominio	Quadrifoglio	Palazzina		Scala	Unica
Piano di accesso	Piano Terzo			Interno	

Descrizione principale

Trattasi di un appartamento situato al p. Terzo costituito da cucina, soggiorno, bagno e due camere, con tre balconi (su cucina, sul soggiorno e camera matrimoniale, sulla camera).

Descrizione pertinenze

Box pertinenziale al piano interrato.

Parti comuni

Atrio d'ingresso, scala con ascensore, rampa e corsello carrai.

Provenienza e titolarità

Atto di Compravendita N. 18288 di Rep. - N. 2769 di Racc. in data 14/10/1991 del Notaio dr. Francesca Licari di Milano.

Urbanistica e vincoli

Con il provvedimento ediliziao sotto riportato viene separato il piano terzo dal sottotetto pertinenziale per ricavare una nuova unità abitativa indipendente.

PdC n. 117-2010 per Recupero Sottotetto ai fini Abitativi

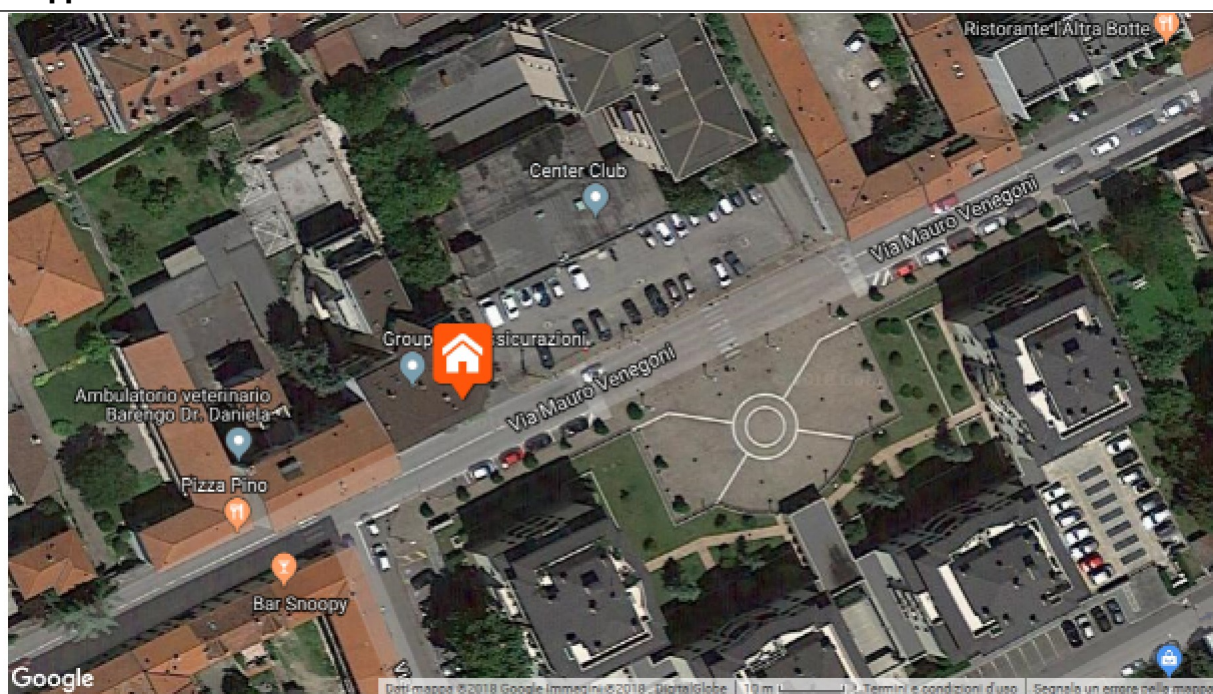
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	LEGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via MAURO VENEGONI		
Civico	118	Cap	20025
Latitudine	45° 35' 30,6220"	Longitudine	8° 54' 11,5604"

Mappa



Confini

CONFINI

Coerenze in contorno degli immobili partendo da nord e procedendo in senso orario:

Appartamento (p. 3)

affaccio su enti comuni, affaccio su parcheggio pubblico, affaccio su via M. Venegoni, A.U.I. sub. 701, indi per chiudere enti comuni (disimpegno).

Box (p. S1)

A.U.I. sub. 20, terrapieno, A.U.I. sub. 22, indi per chiudere enti comuni (corsello).

Salvo errore e come meglio in fatto.

MODALITA' DI ACCESSO

Partendo dall'androne d'ingresso del condominio, tramite rampa scala e/o ascensore si arriva sino al piano 3, la porta frontale sul corridoio comune è l'ingresso dell'appartamento.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)
Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	104,41	1,00	104,41
Superficie balconi	SUB	20,53	0,30	6,16
Superficie garage autorimessa	SUG	16,92	0,60	10,15
Totale Superficie (m²)		141,86		120,72
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terzo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	104,41	S1	1,00	104,41
	6,90	SUB	0,30	2,07
	5,97	SUB	0,30	1,79
	7,66	SUB	0,30	2,30
Totale per piano	124,94			110,57

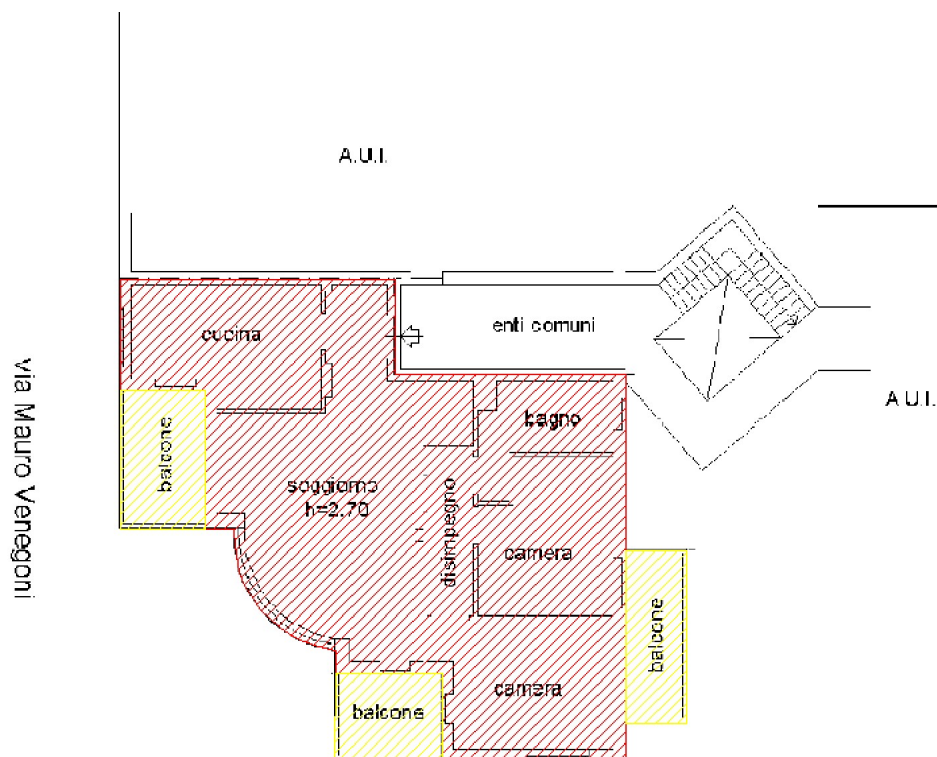
■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	16,92	SUG	0,60	10,15
Totale per piano	16,92			10,15

■ **Planimetria**

**SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_1-Appartamento con Garage pertinenziale Via MAURO
VENEGONI, 118 LEGNANO-MI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terzo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	1

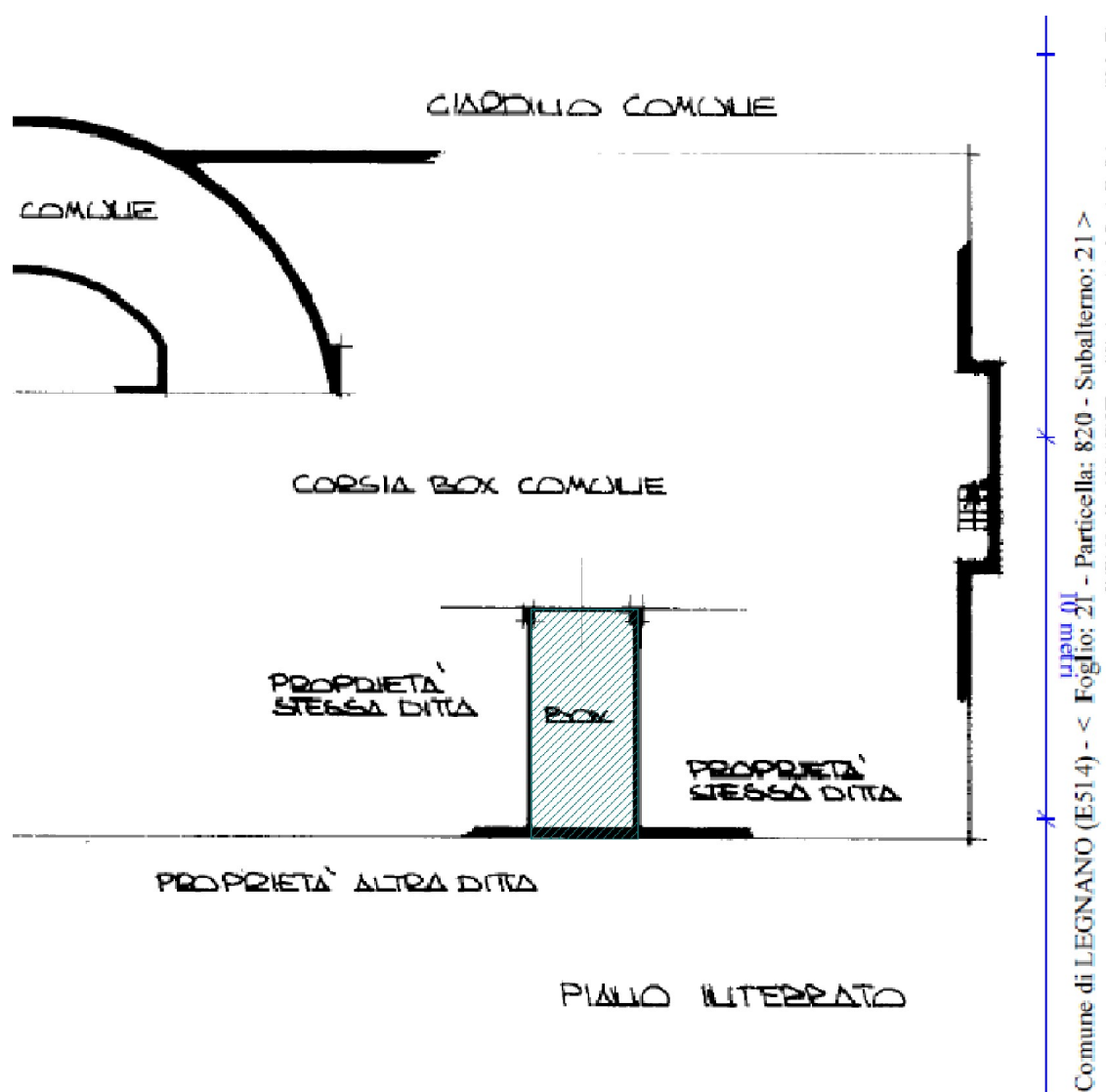


6/11/2018 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 21 - Particella: 820

■ **Planimetria**

**SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_1-Appartamento con Garage pertinenziale Via MAURO
VENEGONI, 118 LEGNANO-MI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	2



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)
Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 25.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Livello di Piano	LIV	3	n.	0,020

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	104,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	20,5	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	0,0	m ²	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	16,9	m ²	0,60
Superficie posto auto coperto	SPA	0,0	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	120,7	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/11/2018	giorno/mese/anno	0,010

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Denominazione

Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LEGNANO	Provincia	MI
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	120,72/120,72	100,00
Superficie principale	S1/SUP	104,41/120,72	86,49
Superficie balconi	SUB/SUP	20,53/120,72	17,01
Superficie cantine	SUC/SUP	0,00/120,72	0,00
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	16,90/120,72	14,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	0,00/120,72	0,00

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Terzo del 24/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Piano Interrato -1 del 24/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 ceu sub 703 del 15/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 703 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 ceu sub 21 del 15/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 21 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 15 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 5 PLN_sub 703 del 16/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 PLN_sub 21 del 16/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 7 ingresso all'appartamento del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 cucina del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 cucina del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 balcone su cucina del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 atrio notte del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 bagno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 bagno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 cameretta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 cameretta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 camera matrimoniale del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 camera matrimoniale del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 ingresso del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 soggiorno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 soggiorno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 balcone su sogg. + camera m. del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 balcone su cameretta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 ingresso box del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 interno box del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

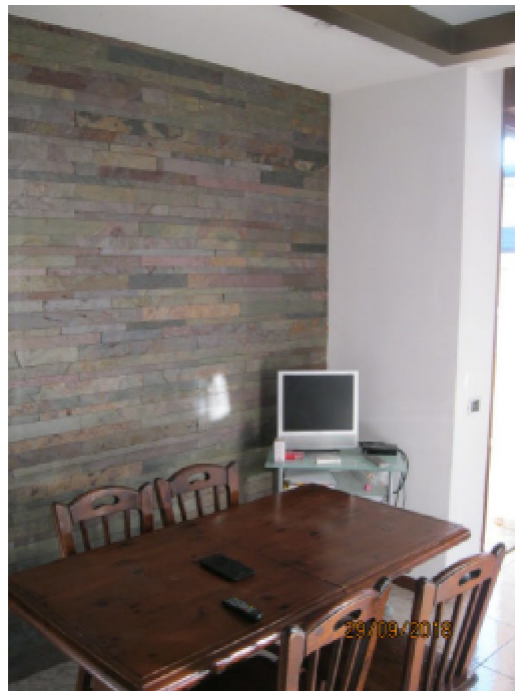
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Fotografie locali interni**

N. 7 - ingresso all'appartamento



N. 8 - cucina



N. 9 - cucina



N. 10 balcone su cucina



N. 11 atrio notte



N. 12 bagno



N. 13 bagno



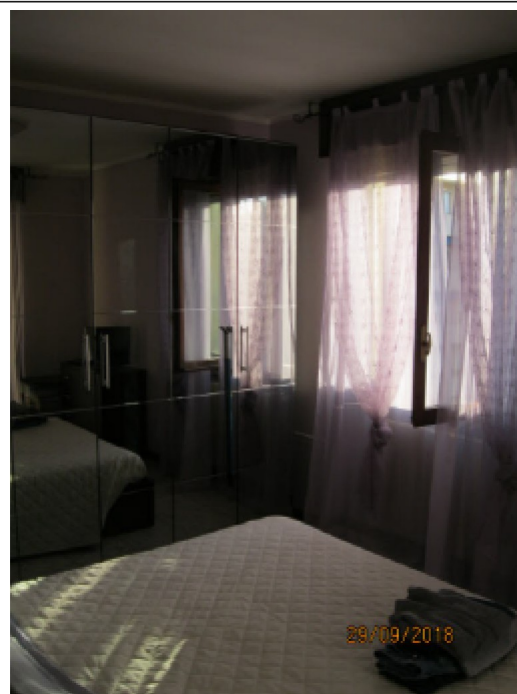
N. 14 cameretta



N. 15 cameretta



N. 16 camera matrimoniale



N. 17 camera matrimoniale



N. 18 ingresso



N. 19 soggiorno



N. 20 soggiorno



N. 21 balcone su sogg. + camera m.



N. 22 balcone su cameretta



N. 23 ingresso box



N. 24 interno box



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LEGNANO	Provincia di	MI
---------------------------------	---------	---------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di LEGNANO (E514)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		21	820	703	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	5 vani	671,39	111,00
2		21	820	21	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	15 m²	72,82	15,00
Totali								744,21	126,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 21 Part. 820 Sub. 703 (Bene principale) Situazione in atti al 15/11/2018

Piano di accesso: 3

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 111,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 105 m²

Documenti di riferimento

N.3 - ceu sub 703 del 15/11/2018

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 21 Part. 820 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 15/11/2018

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 15,00 m²

Documenti di riferimento

N.4 - ceu sub 21 del 15/11/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.21.820.703.	A/2	Abitazioni civili	111,00	intermedio	Normale	1.525,00	169.275,00
2	.21.820.21.	C/6	Box	15,00	seminterrato	Normale	925,00	13.875,00

Valore Normale complessivo 183.150,00

VALUTAZIONE

Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in LEGNANO (MI), Via MAURO VENEGONI, 118, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 20/11/2018.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale utilizzata per la verifica di conformità, inoltre le visure catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
19/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	La committenza ha espressamente esonerato il valutatore dall'accertamento della legittimità edilizia urbanistica e dalla conseguente valida circolazione giuridica dell'immobile.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

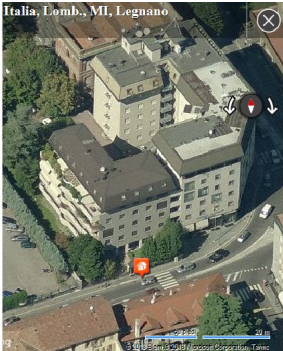
COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

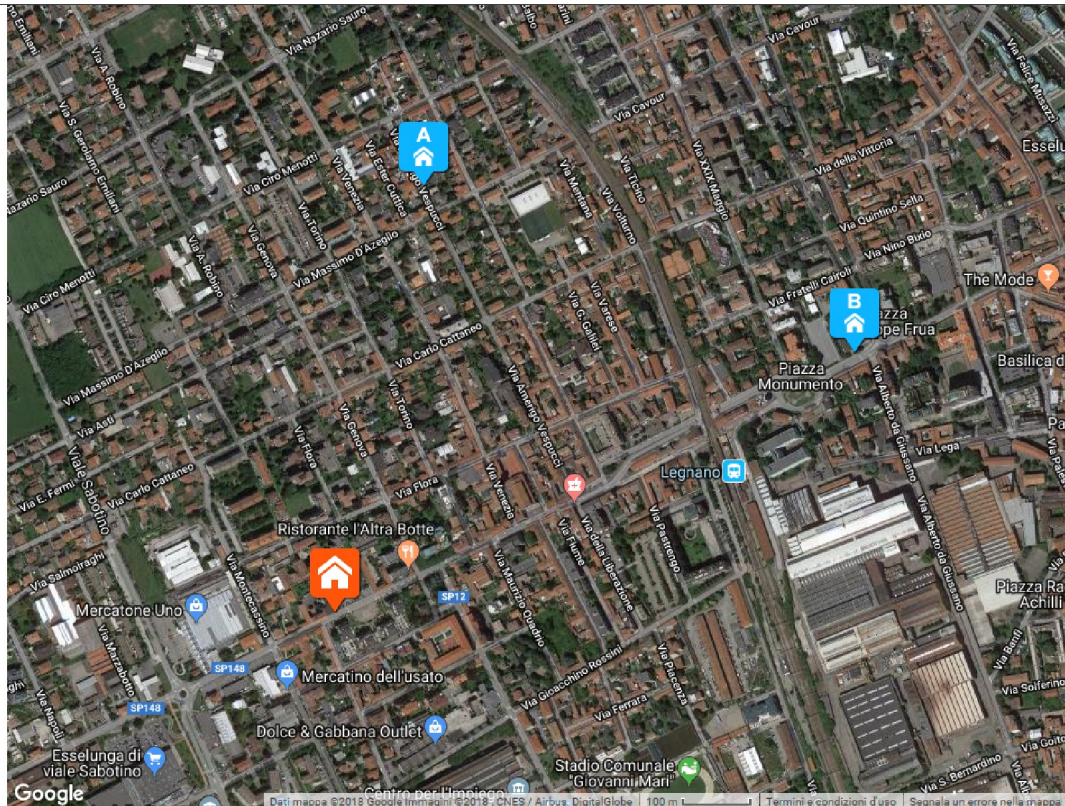
■ Appartamento - Via AMERIGO VESPUCCI, 72/74 - Piano Rialzato - LEGNANO (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento piano terra con Posto auto coperto al piano interrato	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	87,72 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	26/01/2018	
Prezzo	150.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto 31729 del 23.05.2018 Notaio ORESTE CIRILLO di Parabiago	

■ Appartamento - Corso ITALIA, 62 - Condomino BEATRICE, Piano Primo, scala unica - LEGNANO (MI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento piano primo con Box auto al piano interrato	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	125,97 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Personale	
Data	28/02/2018	
Prezzo	200.000,00 €	
Nota Prezzo	N. 85.144 di Repertorio - N. 16.495 di Raccolta Dottorssa MIRIAM MEZZANZANICA Notaio in Legnano	

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie posto auto coperto (SPA):** La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	150.000,00	200.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/01/2018	28/02/2018		20/11/2018
Superficie principale (S1) m ²	79,0	96,0		104,4
Superficie balconi (SUB) m ²	21,4	38,1		20,5
Superficie cantine (SUC) m ²	9,3	6,4		0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,0	28,3		16,9
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²	15,2	0,0		0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	4		3
Livello di Piano (LIV) n.	0	1		3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Livello di Piano	0,020
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 40.000,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,600
Superficie posto auto coperto	0,400
Superficie principale	1,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 87,72 = 1.709,99 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 125,97 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.709,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 150.000,00 * (-0,01) / 12 = -125,00$$

$$p_B(\text{DAT}) = 200.000,00 * (-0,01) / 12 = -166,67$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.587,68 * 1,00 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.587,68 * 1,00 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.587,68 * 0,30 = 476,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.587,68 * 0,30 = 476,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.587,68 * 0,25 = 396,92 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.587,68 * 0,25 = 396,92 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,60$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.587,68 \cdot 0,60 = 952,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.587,68 \cdot 0,60 = 952,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(\text{SPA})] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.587,68 \cdot 0,40 = 635,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.587,68 \cdot 0,40 = 635,07 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	25.000,00	da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	40.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 150.000,00 = 3.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 200.000,00 = 4.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT)	-125,00	-166,67	
Superficie principale (S1) €/m ²	1.587,68	1.587,68	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	476,30	476,30	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	396,92	396,92	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	952,61	952,61	
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	635,07	635,07	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	40.000,00	25.000,00	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	3.000,00	4.000,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		150.000,00		200.000,00
Data (DAT)	(0-10)	1.250,00	(0-9)	1.500,00
Superficie principale (S1)	(104,4-79,0)	40.374,70	(104,4-96,0)	13.415,90
Superficie balconi (SUB)	(20,5-21,4)	-414,38	(20,5-38,1)	-8.368,66
Superficie cantine (SUC)	(0,0-9,3)	-3.691,36	(0,0-6,4)	-2.540,29
Superficie garage autorimessa (SUG)	(16,9-0,0)	16.099,08	(16,9-28,3)	-10.859,73
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0,0-15,2)	-9.653,10	(0,0-0,0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-5)	-40.000,00	(3-4)	-25.000,00
Livello di Piano (LIV)	(3-0)	9.000,00	(3-1)	8.000,00
Prezzo corretto		162.964,94		176.147,22

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(176.147,22 - 162.964,94) * 100] / 162.964,94 = 8,09\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(162.964,94 + 176.147,22) / 2 = 169.556,08$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	169.556,08

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

169.000,00 €

Diconsi Euro centosessantanovemila

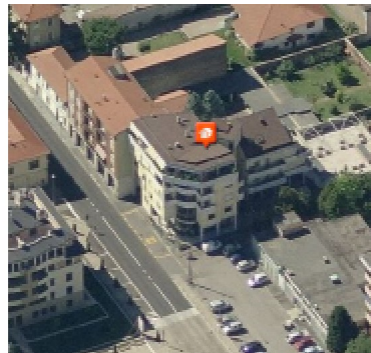
Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 02-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Denominazione

Data inserimento	15/11/2018	Data ultima modifica	26/11/2018
Codice	SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_2		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	107,81 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via MAURO VENEGONI, 118 -

20025 LEGNANO - (MI)

Zona OMI: C1/Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUB...

Unità Immobiliare

Condominio	Quadrifoglio	Palazzina		Scala	Unica
Piano di accesso	Piano Quarto (Sottotetto)			Interno	

Descrizione principale

Trattasi di un appartamento situato al p. Quarto (sottotetto) costituito da angolo cottura, soggiorno, bagno e camera, il tutto con terrazzo coperto su due lati.

Descrizione pertinenze

Box pertinenziale al piano interrato.

Parti comuni

Atrio d'ingresso, scala con ascensore, rampa e corsello carrai.

Provenienza e titolarità

Atto di Compravendita N. 18288 di Rep. - N. 2769 di Racc. in data 14/10/1991 del Notaio dr. Francesca Licari di Milano.

Urbanistica e vincoli

Con il provvedimento edilizio sotto riportato viene separato il piano sottotetto pertinenziale per ricavare una nuova unità abitativa indipendente.

PdC n. 117-2010 per Recupero Sottotetto ai fini Abitativi

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	LEGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via MAURO VENEGONI		
Civico	118	Cap	20025
Latitudine	45° 35' 30,5815"	Longitudine	8° 54' 11,2707"

Mappa



Confini

CONFINI

Coerenze in contorno degli immobili partendo da nord e procedendo in senso orario:

Appartamento (p. 4 - sottotetto)

affaccio su enti comuni, affaccio su parcheggio pubblico, affaccio su via M. Venegoni, A.U.I. sub. 701, indi per chiudere enti comuni (disimpegno).

Box (p. S1)

A.U.I. sub. 13, per due lati enti comuni (corsello e rampa carraia), indi per chiudere terrapieno.

Salvo errore e come meglio in fatto.

MODALITA' DI ACCESSO

Partendo dall'androne d'ingresso del condominio, tramite rampa scala e/o ascensore si arriva sino al piano 3, da qui si prende la scala e si sale sino al piano superiore, si percorre il disimpegno comune dove la porta frontale è l'ingresso dell'appartamento.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)
Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	72,63	1,00	72,63	
Superficie terrazze	SUZ	51,42	0,35	18,00	
Superficie mansarda	SUM	5,42	0,50	2,71	
Superficie garage autorimessa	SUG	24,12	0,60	14,47	
Totale Superficie (m²)		153,59		107,81	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

■ Consistenza per il Piano Quarto

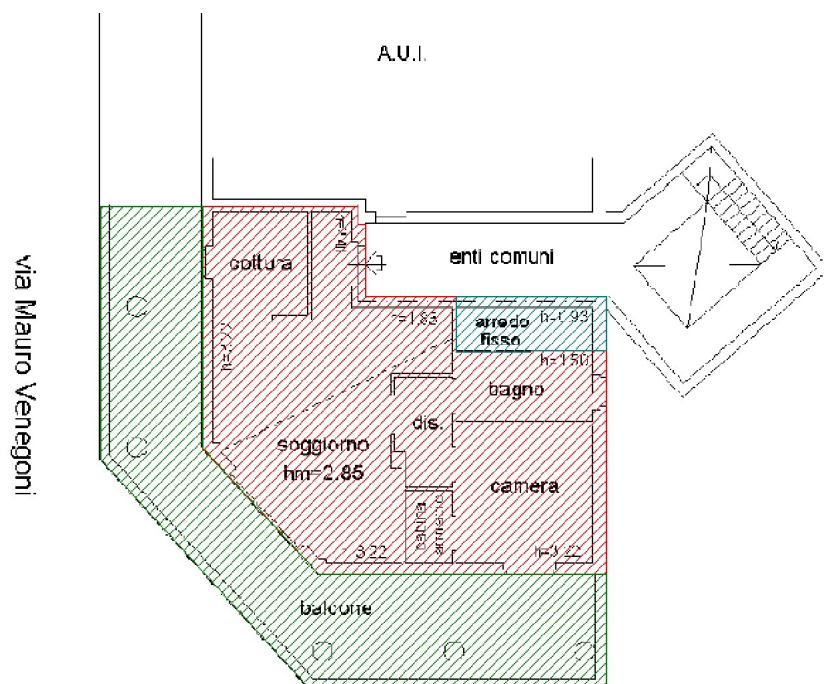
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	72,63	S1	1,00	72,63
	51,42	SUZ	0,35	18,00
	5,42	SUM	0,50	2,71
Totale per piano	129,47			93,34

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	24,12	SUG	0,60	14,47
Totale per piano	24,12			14,47

Planimetria
SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_2-Apartmento con Garage pertinenziale Via MAURO
VENEGONI, 118 LEGNANO-MI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Quarto	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	1

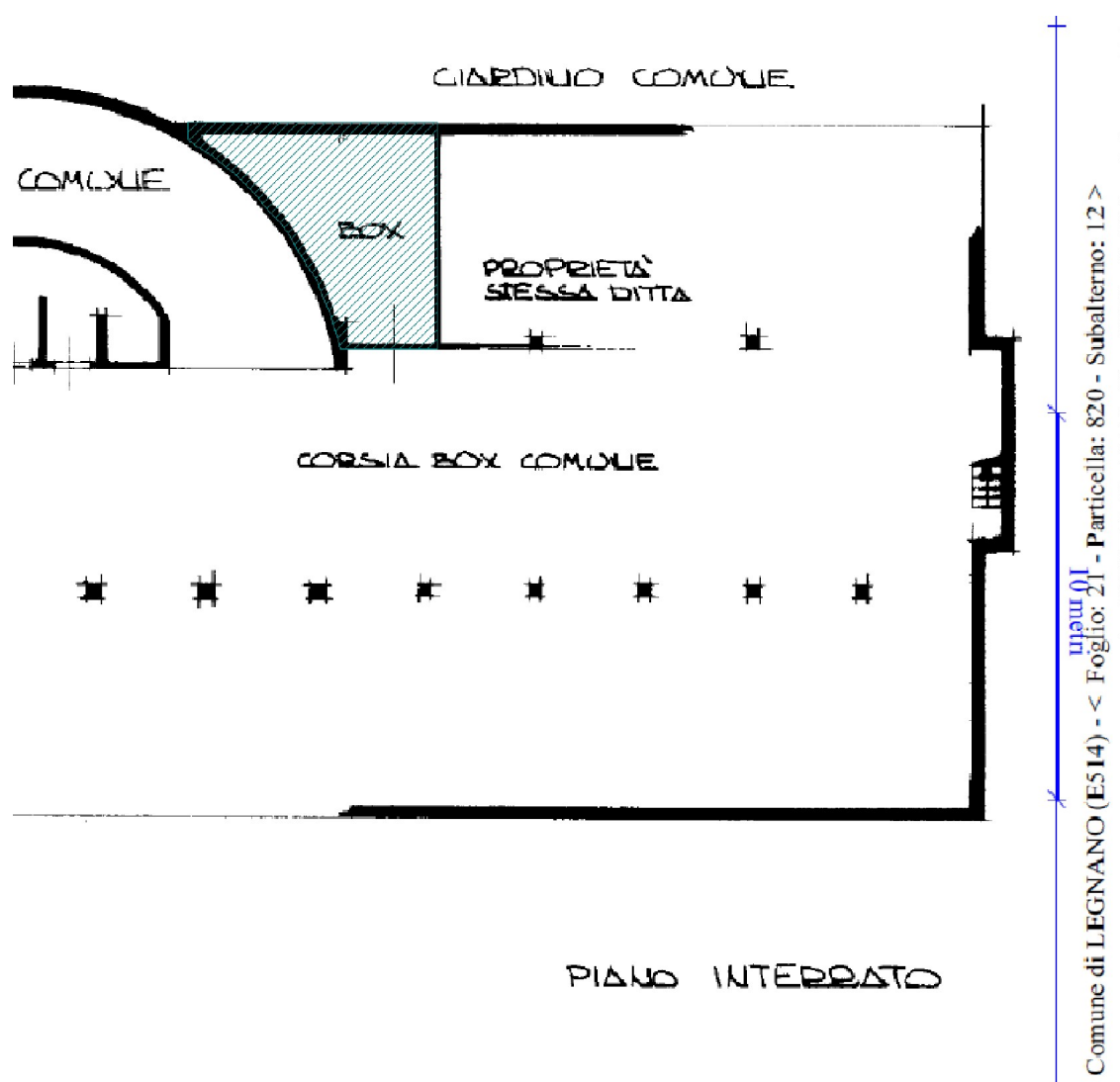


5/11/2018 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 21 - Particella: 820 -
o: 4;

■ **Planimetria**

**SUBJECT_LEGNANO_BONASIA_2-Appartamento con Garage pertinenziale Via MAURO
VENEGONI, 118 LEGNANO-MI**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	2



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)
Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 25.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,020

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	72,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	0,0	m ²	0,25
Superficie terrazze	SUZ	51,4	m ²	0,35
Superficie mansarda	SUM	5,4	m ²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	24,1	m ²	0,60
Superficie posto auto coperto	SPA	0,0	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	107,8	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/11/2018	giorno/mese/anno	0,010

DOCUMENTI

LOTTO 02-Apartmento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Quarto del 24/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quarto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 ceu sub 704 del 15/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 704 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 4,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Piano Interrato -1 del 24/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 ceu sub 12 del 15/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 820 Sub. 12 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 19 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 4 PLN_sub 704 del 16/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 PLN_sub 12 del 16/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 6 ingresso appartamento del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 zona ingresso del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 soggiorno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 soggiorno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 soggiorno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 cottura del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 cottura del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 camera del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 cabina armadio del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 bagno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 bagno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 bagno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 terrazza coperta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 terrazza coperta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 terrazza coperta del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 box vista ingresso del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 box interno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 box interno del 03/10/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Fotografie locali interni

N. 6 - ingresso appartamento



N. 7 - zona ingresso



N. 8 - soggiorno



N. 9 - soggiorno



N. 10 soggiorno



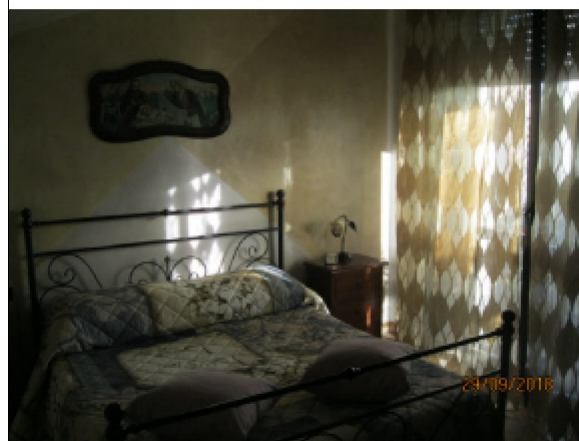
N. 11 cottura



N. 12 cottura



N. 13 camera



N. 14 cabina armadio



N. 15 bagno



N. 16 bagno



N. 17 bagno



N. 18 terrazza coperta



N. 19 terrazza coperta



N. 20 terrazza coperta



N. 21 box vista ingresso



N. 22 box interno



N. 23 box interno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LEGNANO	Provincia di	MI
---------------------------------	---------	---------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di LEGNANO (E514)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		21	820	704	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	4,5 vani	604,25	82,00
2		21	820	12	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	19 m²	92,24	19,00
Totali								696,49	101,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 21 Part. 820 Sub. 704 (Bene principale) Situazione in atti al 15/11/2018

Piano di accesso: 4

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 82,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 72 m²

Documenti di riferimento

N.2 - ceu sub 704 del 15/11/2018

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 21 Part. 820 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 15/11/2018

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 19,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - ceu sub 12 del 15/11/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.21.820.704.	A/2	Abitazioni civili	82,00	ultimo	Normale	1.603,75	131.507,50
2	.21.820.12.	C/6	Box	19,00	seminterrato	Normale	925,00	17.575,00
Valore Normale complessivo								149.082,50

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in LEGNANO (MI), Via MAURO VENEGONI, 118, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 20/11/2018.

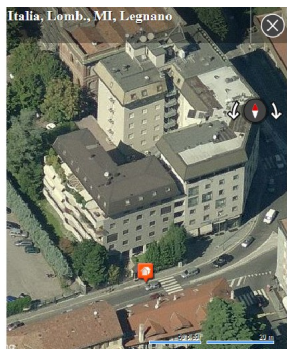
COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

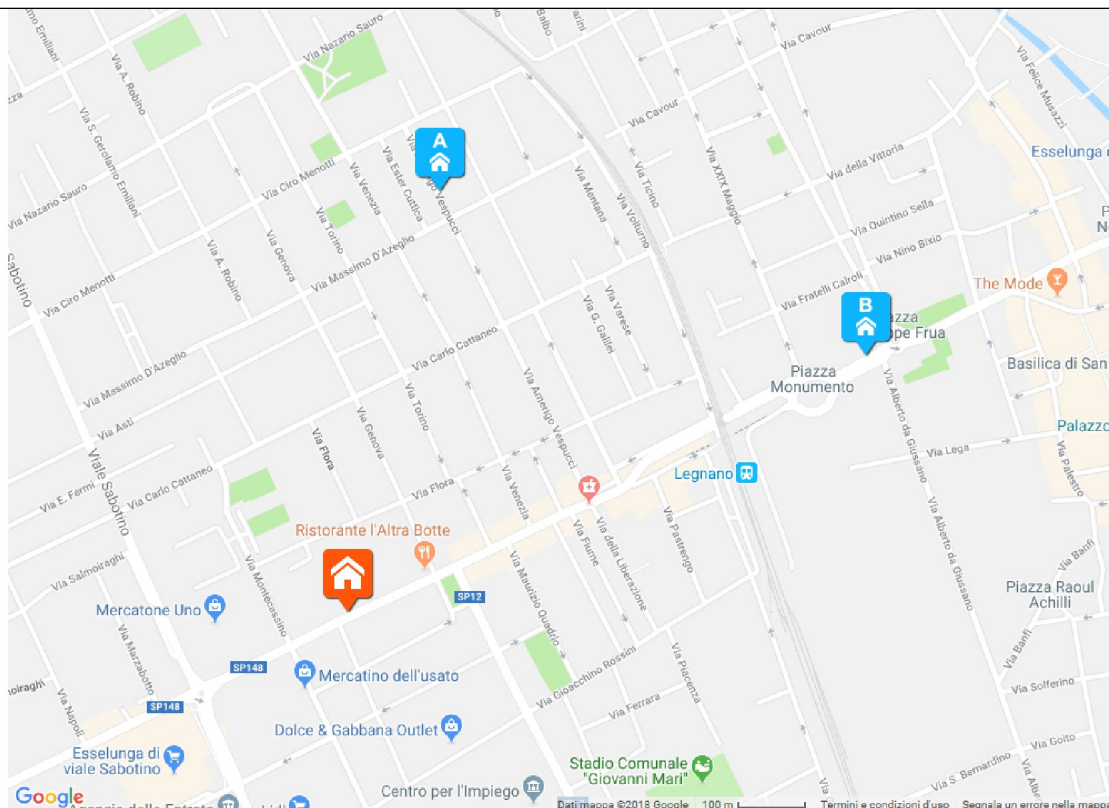
■ Appartamento - Via AMERIGO VESPUCCI, 72/74 - Piano Rialzato - LEGNANO (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento piano terra con Posto auto coperto al piano interrato		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	87,72 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	26/01/2018		
Prezzo	150.000,00 €		
Nota Prezzo	Atto 31729 del 23.05.2018 Notaio ORESTE CIRILLO di Parabiago		

■ **Appartamento - Corso ITALIA, 62 - Condomino BEATRICE, Piano Primo, scala unica - LEGNANO (MI) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento piano primo con Box auto al piano interrato		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	125,97 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
Provenienza	Personale		
Data	28/02/2018		
Prezzo	200.000,00 €		
Nota Prezzo	N. 85.144 di Repertorio - N. 16.495 di Raccolta Dottorssa MIRIAM MEZZANZANICA Notaio in Legnano		

■ **Location map comparabili**



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 02 - Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie mansarda (SUM): La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è

collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 33. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	150.000,00	200.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/01/2018	28/02/2018		20/11/2018
Superficie principale (S1) m ²	79,0	96,0		72,6
Superficie balconi (SUB) m ²	21,4	38,1		0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	9,3	6,4		0,0
Superficie terrazze (SUZ) m ²	0,0	0,0		51,4
Superficie mansarda (SUM) m ²	0,0	0,0		5,4
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,0	28,3		24,1
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²	15,2	0,0		0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	4		3
Livello di Piano (LIV) n.	0	1		0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Livello di Piano	0,020
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 40.000,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,600
Superficie mansarda	0,500
Superficie posto auto coperto	0,400
Superficie principale	1,000
Superficie terrazze	0,350

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 87,72 = 1.709,99 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 125,97 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.709,99 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 150.000,00 * (-0,01) / 12 = -125,00$$

$$p_B(\text{DAT}) = 200.000,00 * (-0,01) / 12 = -166,67$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.587,68 * 1,00 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.587,68 * 1,00 = 1.587,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.587,68 * 0,30 = 476,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.587,68 * 0,30 = 476,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.587,68 * 0,25 = 396,92 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.587,68 * 0,25 = 396,92 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,35$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 1.587,68 \cdot 0,35 = 555,69 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 1.587,68 \cdot 0,35 = 555,69 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

$[i(\text{SUM})] = 0,50$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUM}) = 1.587,68 \cdot 0,50 = 793,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUM}) = 1.587,68 \cdot 0,50 = 793,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,60$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.587,68 \cdot 0,60 = 952,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.587,68 \cdot 0,60 = 952,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(\text{SPA})] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.587,68 \cdot 0,40 = 635,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.587,68 \cdot 0,40 = 635,07 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	25.000,00	da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	40.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 150.000,00 = 3.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 200.000,00 / (1 + 0,02) = 3.921,57 \text{ €/livello di piano}$$

■ **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT)	-125,00	-166,67	
Superficie principale (S1) €/m ²	1.587,68	1.587,68	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	476,30	476,30	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	396,92	396,92	
Superficie terrazze (SUZ) €/m	555,69	555,69	
Superficie mansarda (SUM) €/m ²	793,84	793,84	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	952,61	952,61	
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	635,07	635,07	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	40.000,00	25.000,00	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	3.000,00	3.921,57	

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		150.000,00		200.000,00
Data (DAT)	(0-10)	1.250,00	(0-9)	1.500,00
Superficie principale (S1)	(72,6-79,0)	-10.081,77	(72,6-96,0)	-37.040,57
Superficie balconi (SUB)	(0,0-21,4)	-10.192,91	(0,0-38,1)	-18.147,18
Superficie cantine (SUC)	(0,0-9,3)	-3.691,36	(0,0-6,4)	-2.540,29
Superficie terrazze (SUZ)	(51,4-0,0)	28.573,48	(51,4-0,0)	28.573,48
Superficie mansarda (SUM)	(5,4-0,0)	4.302,61	(5,4-0,0)	4.302,61
Superficie garage autorimessa (SUG)	(24,1-0,0)	22.957,85	(24,1-28,3)	-4.000,95
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0,0-15,2)	-9.653,10	(0,0-0,0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-5)	-40.000,00	(3-4)	-25.000,00
Livello di Piano (LIV)	(0-0)	0,00	(0-1)	-3.921,57
Prezzo corretto		133.464,82		143.725,52

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(143.725,52 - 133.464,82) * 100] / 133.464,82 = 7,69\% < 10\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(133.464,82 + 143.725,52) / 2 = 138.595,17$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	138.595,17

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

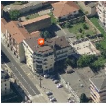
138.000,00 €

Diconsi Euro centotrentaottomila

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 169.000,00 € per 120,7 m ² pari a 1.400,17 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 0,00 € per 120,7 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 0,00 € per 120,7 m ² pari a 0,00 €/m ²	 169.000,00
Totale		169.000,00

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 138.000,00 € per 107,8 m ² pari a 1.280,15 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 0,00 € per 107,8 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/11/2018 è pari a 0,00 € per 107,8 m ² pari a 0,00 €/m ²	 138.000,00
Totale		138.000,00

Totale Lotti	307.000,00
---------------------	-------------------

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con Garage pertinenziale sito in Via MAURO VENEGONI, 118 LEGNANO (MI)	
Valore di mercato (20/11/2018)	
Fg. 21 Part. 820 Sub. 703 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 671,39 € Superficie di 111,00 m ² per 1.373,55 €/m ² pari a	152.463,57
Fg. 21 Part. 820 Sub. 21 C 6 -Box o posti auto pertinentiali Rendita 72,82 € Superficie di 15,00 m ² per 1.102,43 €/m ² pari a	16.536,43
Totale	169.000,00

02 - Lotto 2

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con Garage pertinenziale sito in Via MAURO VENEGONI, 118 LEGNANO (MI)	
Valore di mercato (20/11/2018)	
Fg. 21 Part. 820 Sub. 704 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 604,25 € Superficie di 82,00 m ² per 1.460,05 €/m ² pari a	119.723,90
Fg. 21 Part. 820 Sub. 12 C 6 -Box o posti auto pertinentiali Rendita 92,24 € Superficie di 19,00 m ² per 961,90 €/m ² pari a	18.276,10
Totale	138.000,00

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare Appartamenti con Box

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	ceu sub 703	✓	✓	x
2	ceu sub 21	✓	✓	x
3	PLN_sub 703	✓	✓	x
4	PLN_sub 21	✓	✓	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	ceu sub 704	✓	✓	x
2	ceu sub 12	✓	✓	x
3	PLN_sub 704	✓	✓	x
4	PLN_sub 12	✓	✓	x

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare Appartamenti con Box

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6

Lotto 1

Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Consistenza catastale	23
Valutazione	24
Due diligence	24
Comparabili	25
Market Comparison Approach	27
Risultati della valutazione	32

Lotto 2

Appartamento Via MAURO VENEGONI, 118 - 20025 - LEGNANO (MI)

Scheda immobile	33
Geografia	34
Consistenze superficiali	35
Caratteristiche	39
Documenti	40
Consistenza catastale	48
Valutazione	49
Comparabili	49
Market Comparison Approach	51
Risultati della valutazione	57
Quadro riassuntivo	57
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare Appartamenti con Box	59
Elenco documenti	60

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 08.23.44 Fine

Visura n.: T27105 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 21 Particella: 820 Sub.: 703

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	820	703			A/2	4	5 vani	Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte**: 105 m²	Euro 671,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA MAURO VENEGONI n. 118 piano: 3;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASIA Carmela nata a BITONTO il 05/10/1952	BNSCML52R45A893B*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 21 - Particella 820

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 08.23.14 Fine

Visura n.: T27018 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 21 Particella: 820 Sub.: 21

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	820	21			C/6	5	15 m²	Totale: 15 m²	Euro 72,82 L. 141.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA MAURO VENEGONI n. 118 piano: S1;
------------------	--------------------------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASIA Carmela nata a BITONTO il 05/10/1952	BNSCML52R45A893B*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 14/10/1991 protocollo n. 1248491 Voltura in atti dal 19/12/2001 Repertorio n.: 18288 Rogante: LICARI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 22516 del 24/10/1991 COMPRAVENDITA (n. 290957.1/1991)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 21 - Particella 820

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

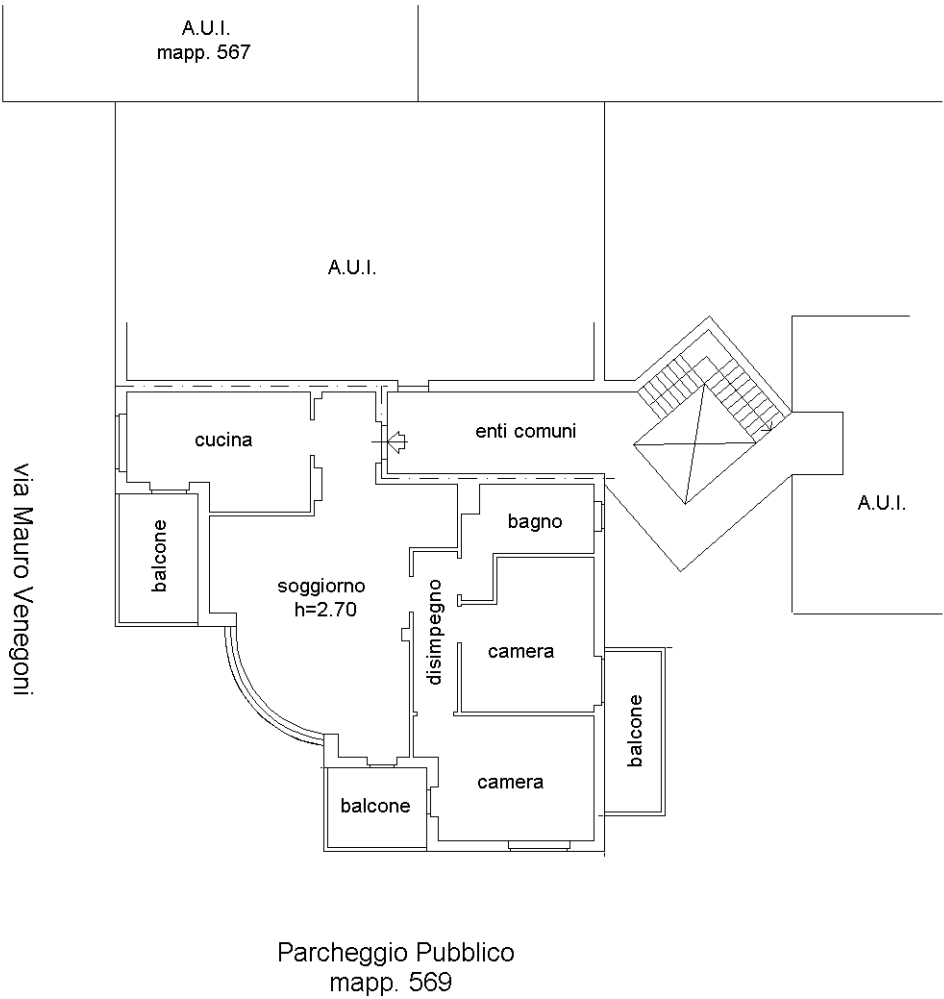
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI1257042 del 09/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnano	
Via Mauro Venegoni	civ. 118
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ravicini Andrea
Foglio: 21	Iscritto all'albo:
Particella: 820	Geometri
Subalterno: 703	Prov. Milano
	N. 10779

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

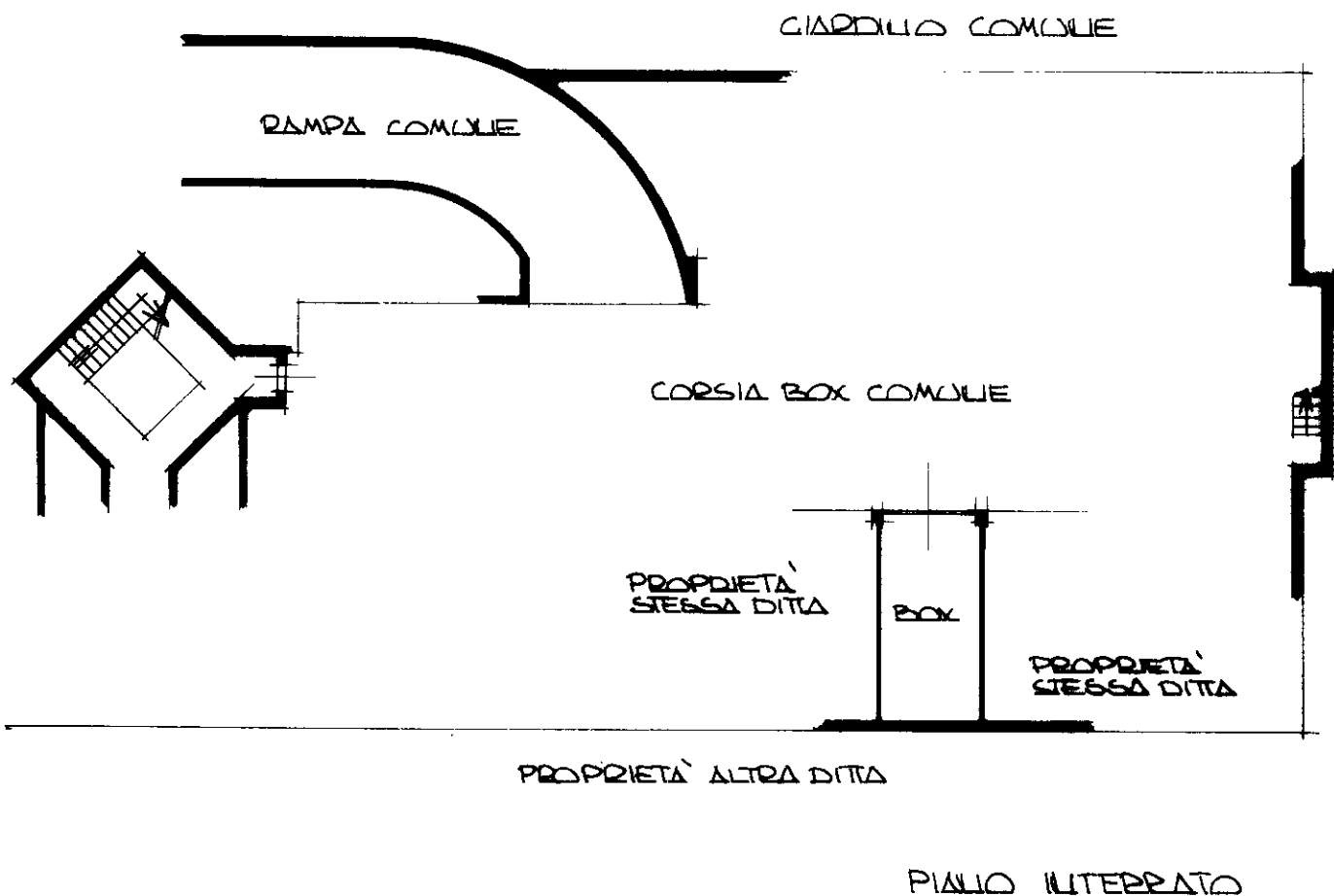
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LEGNANO via MAURO VELEGOLI civ.

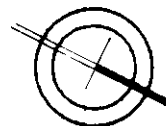


PROPRIETA' ALTRA DITTA

PIANILLO ILTERRATO

23 MAR 1991 02954

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐



Compilata dal

(Titolo, cognome e nome)

dott. ing. M.A. FEDE

Iscritto all'albo de

INGEGNERI

della provincia di

MILANO

data

20.05.91

Firma

[Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Data presentazione:23/05/1991 - Data: 16/11/2018 - n. T83108 - Richiedente: CVOMRT63D01B301F

Totale schede: 150 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2018 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 21 - Particella: 820 - Subalterno: 21 >
VIA MAURO VELEGOLI n. 119 piano: 54;

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 08.24.17 Fine

Visura n.: T27186 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 21 Particella: 820 Sub.: 704

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	820	704			A/2	4	4,5 vani	Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte**: 72 m²	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA MAURO VENEGONI n. 118 piano: 4;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASIA Carmela nata a BITONTO il 05/10/1952	BNSCML52R45A893B*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 21 - Particella 820

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 08.22.18 Fine

Visura n.: T26885 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 21 Particella: 820 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	820	12			C/6	5	19 m²	Totale: 19 m²	Euro 92,24 L. 178.600	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA MAURO VENEGONI n. 118 piano: S1:									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASIA Carmela nata a BITONTO il 05/10/1952	BNSCML52R45A893B*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 14/10/1991 protocollo n. 1248491 Voltura in atti dal 19/12/2001 Repertorio n.: 18288 Rogante: LICARI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 22516 del 24/10/1991 COMPRAVENDITA (n. 290957.1/1991)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 21 - Particella 820

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI1257042 del 09/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnano

Via Mauro Venegoni

civ. 118

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 820

Subalterno: 704

Compilata da:

Ravicini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

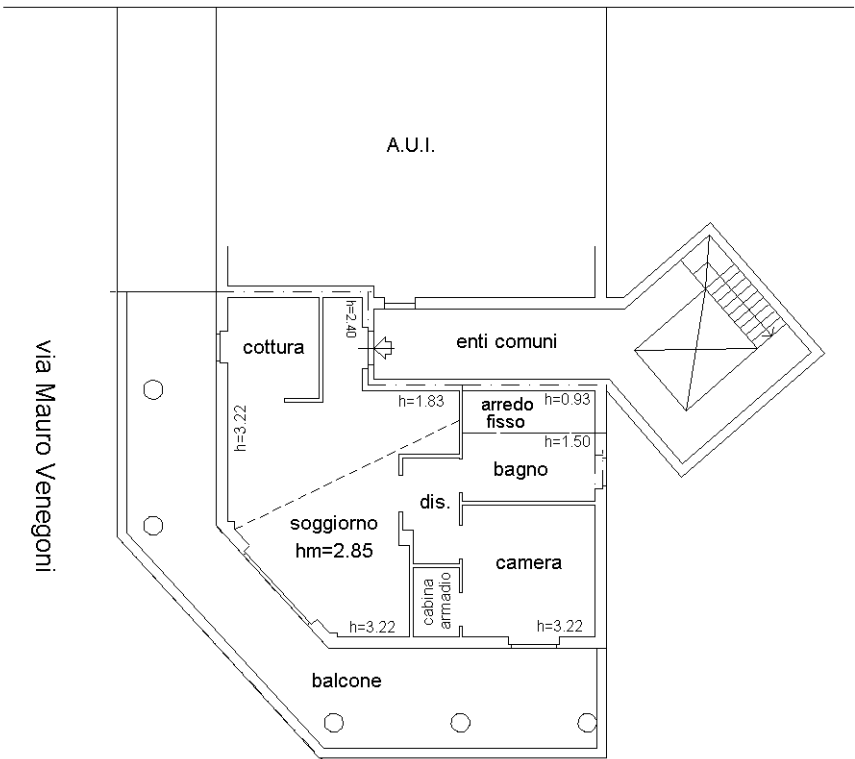
Prov. Milano

N. 10779

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO
(sottotetto)



Parcheggio Pubblico
mapp. 569

Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2018 - n. T83110 - Richiedente: CVOMRT63D01B301F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2018 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 21 - Particella: 820 - Subalterno: 704 >
VIA MAURO VENEGONI n. 118 piano: 4;

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

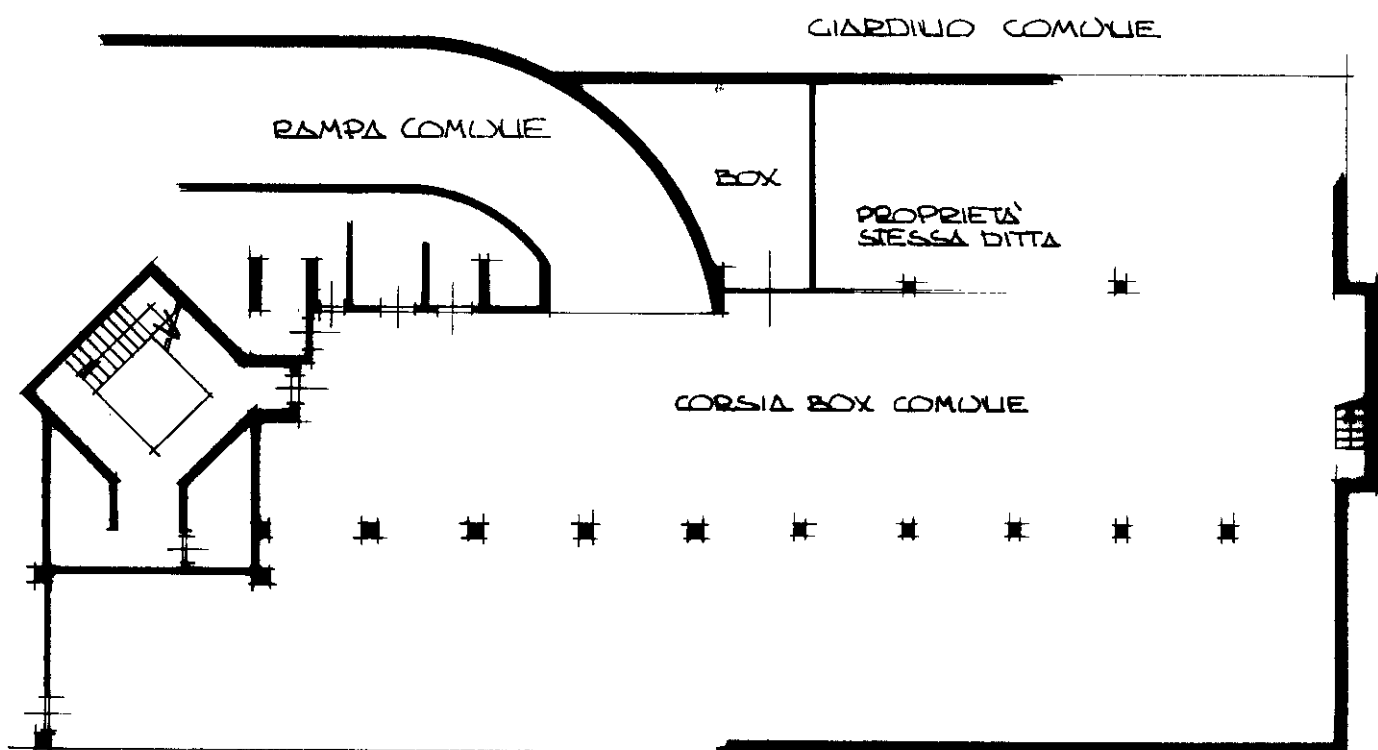
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

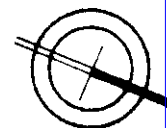
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LEGNANO via MAURO VENEGLIONI civ.



PIANO INTERROATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Compilata dal

(Titolo, cognome e nome)

dot. ing. M.A. FERRE

Iscritto all'albo de INGEGNERI

della provincia di MILANO

data 20.05.91 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Data presentazione:23/05/1991 - Data: 16/11/2018 - n. T83107 - Richiedente: CVOMRT63D01B301F
Totale schede: 1 sub Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2018 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 21 - Particella: 820 - Subalterno: 12 >
VIA MAURO VENEGLIONI n. 118 piano: S1;