

■ **Data della valutazione**

lunedì 01/10/2018

■ **Data del rapporto**

lunedì 01/10/2018

Rapporto di valutazione immobiliare APPARTAMENTO

■ **Numero della pratica**

173

■ **Richiedente valutazione**

Sigg. RICCI TOMMASO - LONGHI AINOA
Via CHERUBINI, 3 - 20025 LEGNANO - MI

■ **Valutatore**

GEOMETRA UMBERTO COVA
Via ALBERTO DA GIUSSANO, 13 - 21052 BUSTO ARSIZIO - VA
Tel. 0331.323029



■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

■ **Valore**

212.000,00 € Diconsi Euro duecentododicimila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	ROSATE	
Indirizzo	Via Sandro pertini, 2	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 120 Sub. 16	
Superficie (m ²)	100,96	
Valore unitario (€/m ²)	2.099,84	
Valore di mercato (€)	212.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via SANDRO PERTINI, 2, Condominio RESIDENZE NEL PARCO, Palazzina LOTTO 2, Scala E - Interno 7 - ROSATE (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/09/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROSATE Comune Catastale di ROSATE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 120 Sub. 16 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 4,5 vani, Rendita 302,13 €

PREMESSA

L'immobile in oggetto è situato in zona periferica di nuovo sviluppo, all'interno di un complesso residenziale costituito da due lotti, ognuno di due corpi.

L'appartamento che si andrà a valutare è inserito nel corpo più vicino alla viabilità di accesso.

In sede di sopralluogo si è costato che l'unità immobiliare è in fase di ultimazione solamente per quanto riguarda alcune finiture (porte, scala interna, frutti impianto elettrico, apparecchi sanitari) i lavori sono comunque regolarmente in corso per garantire il completamento, si è potuto visionare un appartamento simile per verificare le finiture mancanti.

La zona ove si è sviluppato l'intervento è a prevalente destinazione residenziale composta per lo più da palazzine e villini.

Il centro del comune e i vari servizi principali si trovano a circa km. 1,000.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 10 Settembre 2018, dovendo procedere alla richiesta di un finanziamento presso la BCC di Busto Garolfo e Buguggiate, 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	Sigg. RICCI TOMMASO - LONGHI AINOA Via CHERUBINI, 3 - 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
20/09/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio COVA UMBERTO (Valutatore) Visure telematiche
26/09/2018	Sopralluogo al bene immobile COVA UMBERTO (Valutatore) Sopralluogo per rilievo fotografico e presa visione dell'immobile
27/09/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili COVA UMBERTO (Valutatore) Recupero compravendite

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

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	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>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.</p>

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)	

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Denominazione

Data inserimento	29/09/2018	Data ultima modifica	01/10/2018
Codice	SUBJECT_ROSATE_RICCI_LONGHI		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	100,96 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via SANDRO PERTINI, 2 -
 20088 ROSATE - (MI)
 Zona OMI: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Unità Immobiliare

Condominio	RESIDENZE NEL PARCO	Palazzina	LOTTO 2	Scala	E
Piano di accesso	Piano Secondo			Interno	7

Descrizione principale

Trattasi di un appartamento situato al p. Secondo costituito da un locale pluriuso con angolo cottura e ampio terrazzo coperto con vista sul giardino comune, bagno e scala a rampe di collegamento con il sottotetto.

Nel sottotetto si sono ricavati due locali accessorio con uscita sull'ampio terrazzo coperto sempre con affaccio sul giardino comune.

L'appartamento è di nuova costruzione con finiture di buon livello, impianto di riscaldamento e ventilazione meccanica controllata centralizzati, zanzariere e tende da sole motorizzate sul terrazzo della zona abitativa, portoncino d'ingresso blindato, serramenti in legno con vetri isolanti e gelosie a libro.

Descrizione pertinenze

L'appartamento non ha accessori o altra u.i. di pertinenza

Parti comuni

Androne d'ingresso, scala con ascensore, giardino

Provenienza e titolarità

La committenza ha espressamente esonerato il valutatore dall'accertamento dell'atto di provenienza dalle aree su cui è stato edificato il complesso residenziale.

Urbanistica e vincoli

Il Lotto 2 è stato edificato in base ed in conformità alle prescrizioni di una serie di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Rosate, che non vengono elencati, ma sono citati negli atti di compravendita di altre u.i. presenti nello stesso complesso.

Deve essere depositata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 comma 3 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, relativamente all'U.I. sub 16.

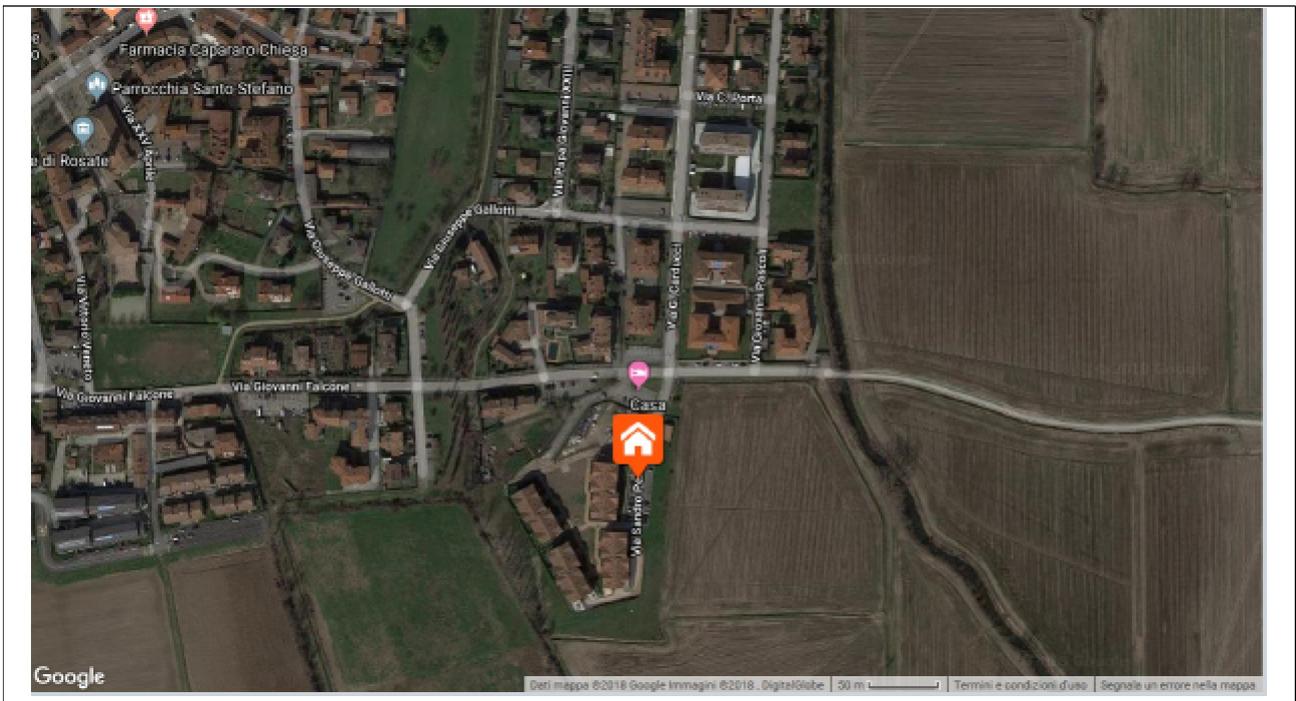
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	ROSATE		
Zona			
Indirizzo	Via SANDRO PERTINI		
Civico	2	Cap	20088
Latitudine	45° 20' 49,7634"	Longitudine	9° 1' 20,5774"

Mappa



Confini

CONFINI

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

Appartamento (p. 2)

enti comuni (disimpegno e vano scala comune "E"), A.U.I. sub. 15 per due lati, A.U.I. sub. 22, indi per chiudere vuoto su giardino comune del mapp. 120.

Salvo errore e come meglio in fatto.

MODALITA' DI ACCESSO

Partendo dall'androne d'ingresso della scala "E" del condominio, tramite rampa scala e/o ascensore si arriva sino al piano 2, la porta frontale sulla destra è l'ingresso dell'appartamento.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>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.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 quotata				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	51,19	1,00	51,19	
Superficie terrazze	SUZ	26,48	0,35	9,27	
Superficie mansarda	SUM	50,63	0,80	40,50	
Totale Superficie (m²)		128,30		100,96	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
appartamento	51,19	S1	1,00	51,19
terrazzo coperto	13,15	SUZ	0,35	4,60
Totale per piano	64,34			55,79

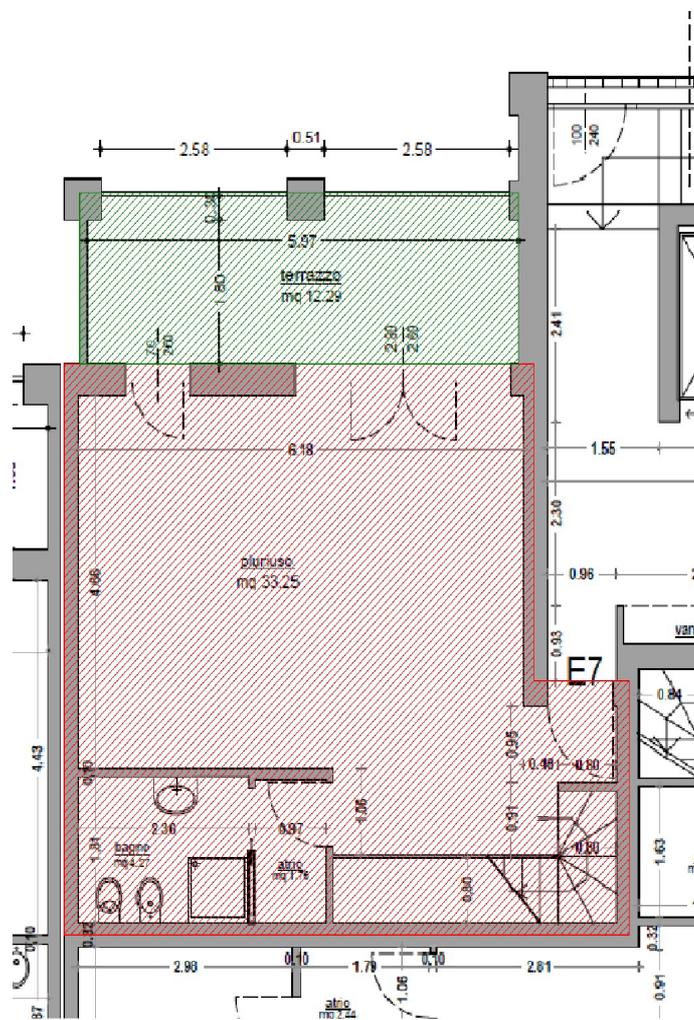
■ **Consistenza per il Piano Sotto Tetto**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
terrazzo coperto	13,33	SUZ	0,35	4,67
sottotetto agibile	50,63	SUM	0,80	40,50
Totale per piano	63,96			45,17

Planimetria

SUBJECT_ROSATE_RICCI_LONGHI-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 ROSATE-MI

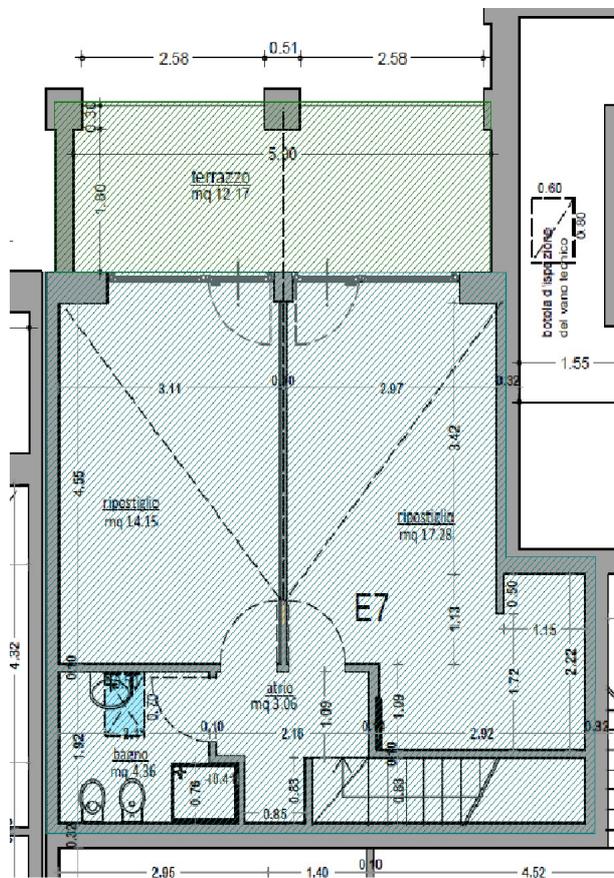
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	1



Planimetria

SUBJECT_ROSATE_RICCI_LONGHI-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 ROSATE-MI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Sotto Tetto	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	2



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	2	n.	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	51,2	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	0,0	m ²	0,25
Superficie terrazze	SUZ	26,5	m ²	0,35
Superficie mansarda	SUM	50,6	m ²	0,80
Superficie commerciale	SUP	101,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	01/10/2018	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ROSATE	Provincia	MI
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	100,96/100,96	100,00
Superficie principale	S1/SUP	51,19/100,96	50,70
Superficie cantine	SUC/SUP	0,00/100,96	0,00
Superficie terrazze	SUZ/SUP	26,48/100,96	26,23
Superficie mansarda	SUM/SUP	50,63/100,96	50,15

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 SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Secondo del 24/04/2018

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Piano Sotto Tetto del 24/04/2018

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Sotto Tetto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 ceu 20 120 16 del 20/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Appartamento sub. 16 scala E interno 7

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROSATE Comune catastale di ROSATE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 120 Sub. 16 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 edm 20 120 evidenziato del 30/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 5 planimetria catastale del 30/09/2018

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia semplice autenticata dall'autore con data e firma

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 6 IMG_0038 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Ingresso al complesso

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 IMG_0037 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Cancelletto pedonale del Lotto 2

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 IMG_0036 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vialetto pedonale (dal cancelletto pedonale si gira a destra)

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 IMG_0034 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vialetto pedonale che porta all'ingresso della scala E

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 IMG_0033 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista complessiva dell'ingresso della scala E

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 IMG_0032 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Ingresso alla scala E

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 IMG_0041 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Ingresso ai box sotterranei e ingresso pedonale secondario

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 IMG_0040 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Vista del corpo (scale E e F) verso il parcheggio esterno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 IMG_0039 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Parcheggio esterno fronteggiante il corpo con le scale E e F

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 15 IMG_0001 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Sbarco ascensore scala E

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 IMG_0002 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Ingresso appartamento

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 IMG_0004 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Soggiorno - Camera (Pluriuso)

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 IMG_0005 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Soggiorno (angolo cottura)

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 IMG_0006 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista dal soggiorno su ingresso bagno e zona scala interna

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 IMG_0007 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Terrazzo coperto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 IMG_0008 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Terrazzo coperto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 IMG_0009 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista ingresso bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 IMG_0010 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 IMG_0011 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 IMG_0012 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista dal soggiorno su ingresso all'appartamento e zona scala interna

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 IMG_0013 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

sottotetto a destra

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 IMG_0021 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

angolo nel locale sottotetto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 IMG_0014 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

sottotetto a sinistra

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 IMG_0017 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

sottotetto a sinistra vista verso ingresso al locale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 IMG_0015 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Terrazzo coperto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 IMG_0016 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Terrazzo coperto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 IMG_0018 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 IMG_0019 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 IMG_0020 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

lucernario del bagno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 IMG_0022 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

arrivo della scala al piano sottotetto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 IMG_0023 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista dal terrazzo verso il giardino interno comune (le palazzine sono quelle del lotto 1)

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 IMG_0024 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista dal terrazzo verso il giardino interno comune

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 IMG_0031 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

vista dell'appartamento affacciante sul giardino comune

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Fotografie

N. 39 IMG_0026 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Tipologia del rivestimento del portoncino d'ingresso all'appartamento

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 40 IMG_0027 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Tipologia degli apparacchi sanitari

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 41 IMG_0028 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Tipologia degli apparacchi sanitari

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 42 IMG_0030 del 27/09/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Tipologia della scala di collegamento con il sottotetto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Fotografie esterne

N. 6 - IMG_0038



N. 7 - IMG_0037



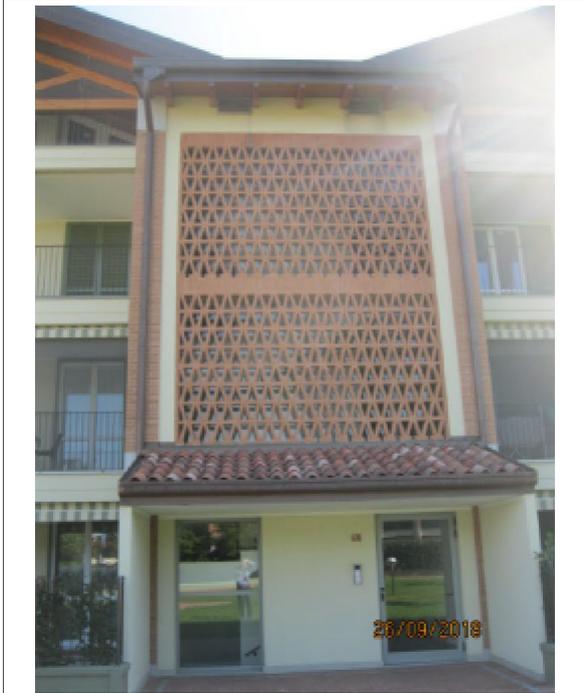
N. 8 - IMG_0036



N. 9 - IMG_0034



N. 10 IMG_0033



N. 11 IMG_0032



N. 12 IMG_0041



N. 13 IMG_0040



N. 14 IMG_0039

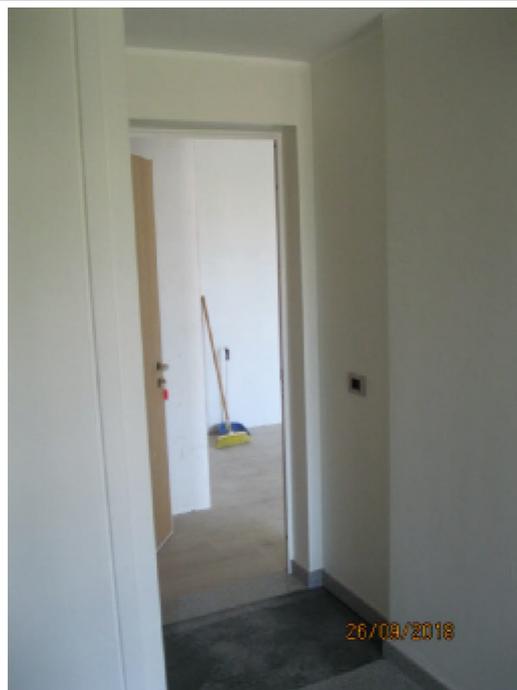


Fotografie locali interni

N. 15 IMG_0001



N. 16 IMG_0002



N. 17 IMG_0004



N. 18 IMG_0005



N. 19 IMG_0006



N. 20 IMG_0007



N. 21 IMG_0008



N. 22 IMG_0009



N. 23 IMG_0010



N. 24 IMG_0011



N. 25 IMG_0012



N. 26 IMG_0013



N. 27 IMG_0021



N. 28 IMG_0014



N. 29 IMG_0017



N. 30 IMG_0015



N. 31 IMG_0016



N. 32 IMG_0018



N. 33 IMG_0019



N. 34 IMG_0020



N. 35 IMG_0022



N. 36 IMG_0023



N. 37 IMG_0024



N. 38 IMG_0031



Fotografie

N. 39 IMG_0026



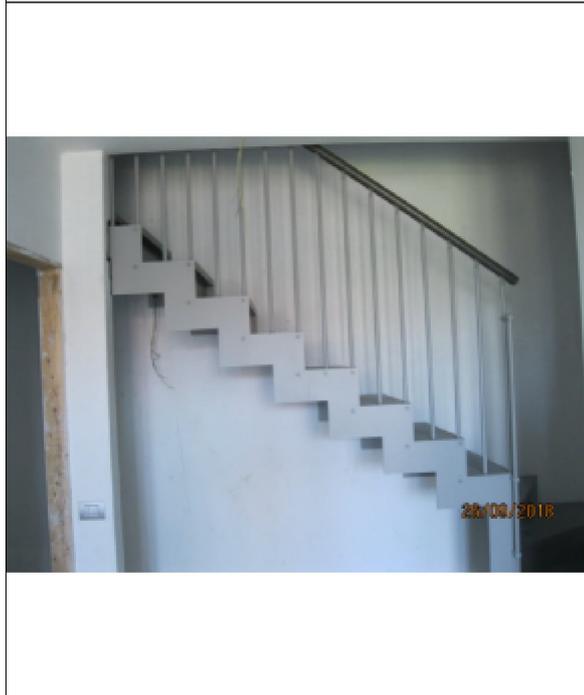
N. 40 IMG_0027



N. 41 IMG_0028



N. 42 IMG_0030



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di ROSATE	Provincia di MI
--	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di ROSATE (H560)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	120	16	A 3 -Abitazione economica	3	4,5 vani	302,13	83,00
Totali								302,13	83,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 120 Sub. 16 (Bene principale) Situazione in atti al 20/09/2018

Piano di accesso: 2-3

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 83,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 76 m²

Documenti di riferimento

N.3 - ceu 20 120 16 del 20/09/2018

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.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.20.120.16.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	83,00	intermedio	Ottimo	1.550,00	128.650,00
Valore Normale complessivo								128.650,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ROSATE (MI), Via SANDRO PERTINI, 2, 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 domenica 30/09/2018.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/09/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale utilizzata per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
28/09/2018	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. Si evidenzia in ogni caso che negli atti dei comparabili sono stati citati tutti i provvedimenti edilizi rilasciati.		
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:

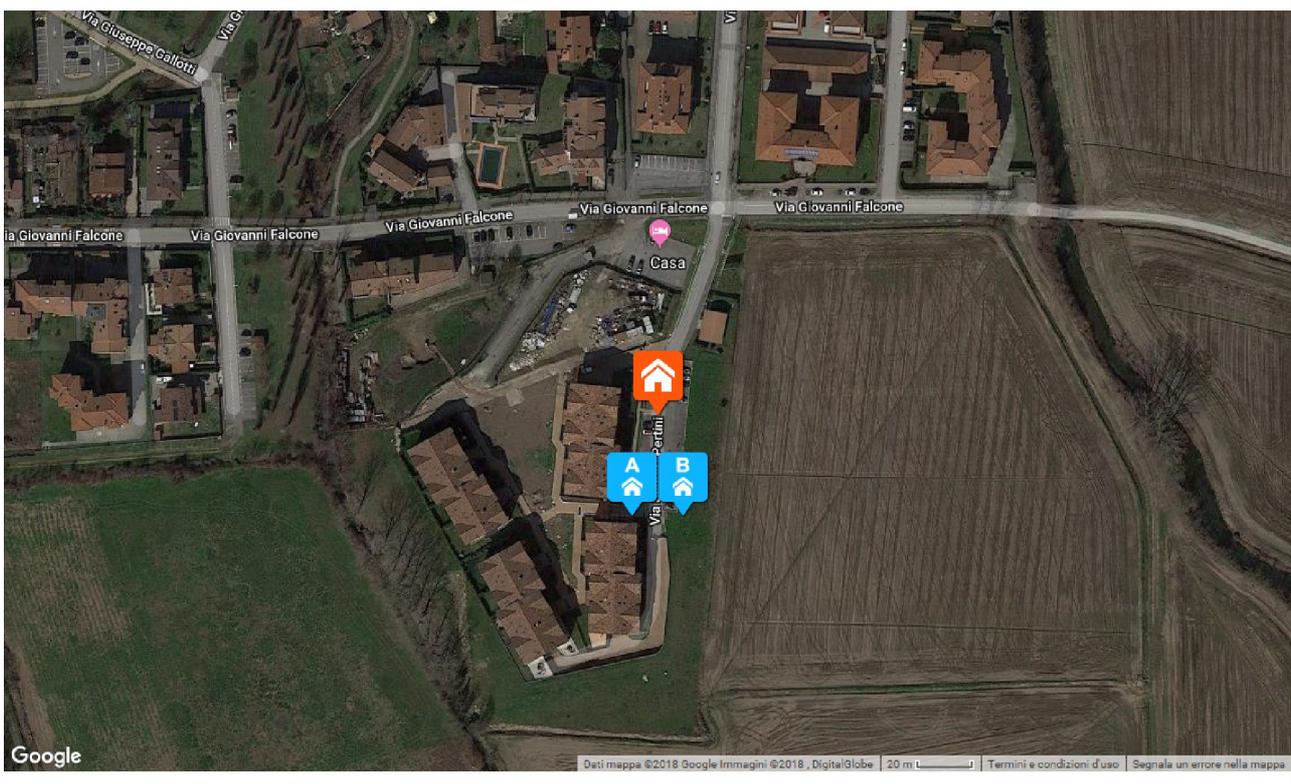
■ Appartamento - Via SANDRO PERTINI, 2 - Condomino RESIDENZA NEL PARCO, palazzina LOTTO 2, Piano Secondo , scala E, interno 8 - ROSATE (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento con sottotetto		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	128,98 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra imp. e privato (valore normale)		
Provenienza	Personale		
Data	19/06/2018		
Prezzo	272.000,00 €		
Nota Prezzo	Rep. N. 138539 Racc. N. 34367 - Dott. Matarrese P. Notaio in Milano		

■ Appartamento - Via SANDRO PERTINI, 2 - Condomino RESIDENZA NEL PARCO, palazzina LOTTO 2, Piano Secondo , scala E, interno 9 - ROSATE (MI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento con sottotetto e cantina pertinenziale		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	136,45 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico fra imp. e privato (valore normale)		
Provenienza	Personale		
Data	05/04/2018		
Prezzo	284.000,00 €		
Nota Prezzo	Rep. N. 36312 Racc. N. 16167 - Dott.ssa Crestetto R. Notaio in Milano		

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (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 superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

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;

- 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, 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) €	272.000,00	284.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	19/06/2018	05/04/2018	01/10/2018
Superficie principale (S1) m ²	70,3	63,6	51,2
Superficie cantine (SUC) m ²	0,0	2,7	0,0
Superficie terrazze (SUZ) m ²	39,0	31,9	26,5
Superficie mansarda (SUM) m ²	56,3	76,2	50,6
Livello di Piano (LIV) n.	2	2	2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie cantine	0,250
Superficie mansarda	0,800

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:

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

$$p_A(S1) = 272.000,00 * 1,00 / 128,98 = 2.108,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 284.000,00 * 1,00 / 136,45 = 2.081,35 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.108,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 2.081,35 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 272.000,00 * (-0,00) / 12 = 0,00$$

$$p_B(\text{DAT}) = 284.000,00 * (-0,00) / 12 = 0,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 2.081,35 * 1,00 = 2.081,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 2.081,35 * 1,00 = 2.081,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 2.081,35 * 0,25 = 520,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 2.081,35 * 0,25 = 520,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 2.081,35 * 0,35 = 728,47 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 2.081,35 * 0,35 = 728,47 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

$[i(\text{SUM})] = 0,80$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUM}) = 2.081,35 * 0,80 = 1.665,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUM}) = 2.081,35 * 0,80 = 1.665,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,00 * 272.000,00 = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,00 * 284.000,00 = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT)	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	2.081,35	2.081,35
Superficie cantine (SUC) €/m ²	520,34	520,34
Superficie terrazze (SUZ) €/m	728,47	728,47
Superficie mansarda (SUM) €/m ²	1.665,08	1.665,08
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	0,00	0,00

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)		272.000,00		284.000,00
Data (DAT)	(0-4)	0,00	(0-6)	0,00
Superficie principale (S1)	(51,2-70,3)	-39.774,60	(51,2-63,6)	-25.871,18
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-2,7)	-1.404,91
Superficie terrazze (SUZ)	(26,5-39,0)	-9.142,33	(26,5-31,9)	-3.926,47
Superficie mansarda (SUM)	(50,6-56,3)	-9.391,05	(50,6-76,2)	-42.642,70
Livello di Piano (LIV)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		213.692,02		210.154,74

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(213.692,02 - 210.154,74) * 100] / 210.154,74 = 1,68\% < 10\%$.

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 $(213.692,02 + 210.154,74) / 2 = 211.923,38$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	211.923,38

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

212.000,00 €

Diconsi Euro duecentododicimila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 30/09/2018 è pari a 212.000,00 € per 101,0 m ² pari a 2.099,01 €/m ²	 212.000,00
Totale		212.000,00

Totale Lotti

212.000,00

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 212.000,00 €

Diconsi Euro duecentododicimila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via SANDRO PERTINI, 2 ROSATE (MI) Valore di mercato (30/09/2018) Fg. 20 Part. 120 Sub. 16 A 3 -Abitazione economica Rendita 302,13 € Superficie di 83,00 m ² per 2.554,22 €/m ² pari a	212.000,00
Totale	212.000,00

CONCLUSIONI
Rapporto di valutazione immobiliare
APPARTAMENTO

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' 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 20 120 16	✓	✓	x
2	edm 20 120 evidenziato	✓	✓	x
3	planimetria catastale	✓	✓	x

FIRME

UMBERTO COVA

Iscrizione al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano n. 7867



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

APPARTAMENTO

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 SANDRO PERTINI, 2 - 20088 - ROSATE (MI)	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Due diligence	31
Comparabili	32
Market Comparison Approach	34
Risultati della valutazione	38
Quadro riassuntivo	38
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	39
APPARTAMENTO	
Elenco documenti	39
Firme	40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2018

Dati della richiesta	Comune di ROSATE (Codice: H560)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 120 Sub.: 16

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		20	120	16			A/3	3	4,5 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	Euro 302,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2017 protocollo n. MI0177899 in atti dal 06/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57342.1/2017)
Indirizzo					VIA SANDRO PERTINI n. 2 piano: 2-3 interno: E7 scala: E lotto: 2 edificio: E;							
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	LE FORNACI S.R.L. con sede in ASSAGO	12978040157*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 05/04/2016 protocollo n. MI0152877 in atti dal 05/04/2016 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1196.1/2016)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H560 - Sezione - Foglio 20 - Particella 120

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).



N=5021300

E=1501400

20-Set-2018 8:51:5
Prot. n. T33938/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ROSATE
Foglio: 20

1 Particella: 120

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosate
 via s. pertini _____ civ. 2

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 20
 Particella: 120
 Subalterno: 16

Compilata da:
PASTORINO PIETRO
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Milano

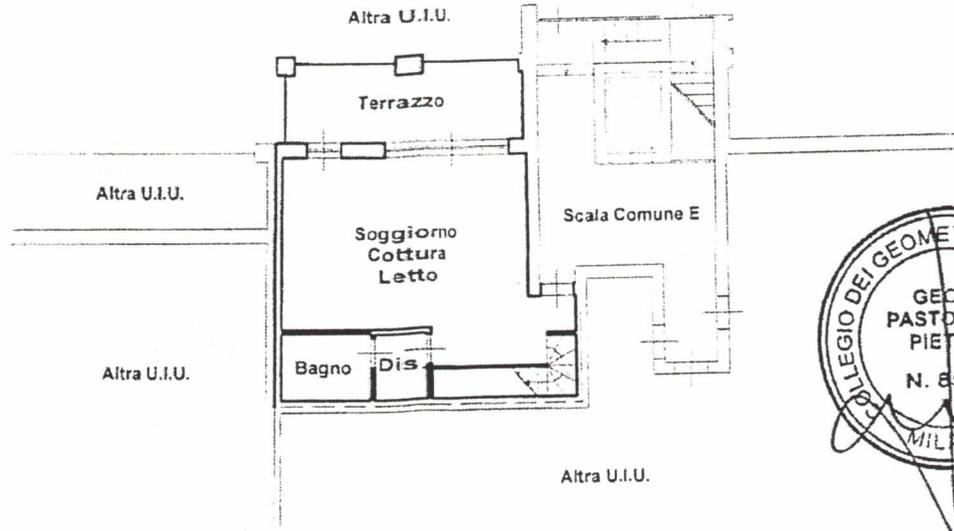
N. 8572

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Secondo

H = 2.70

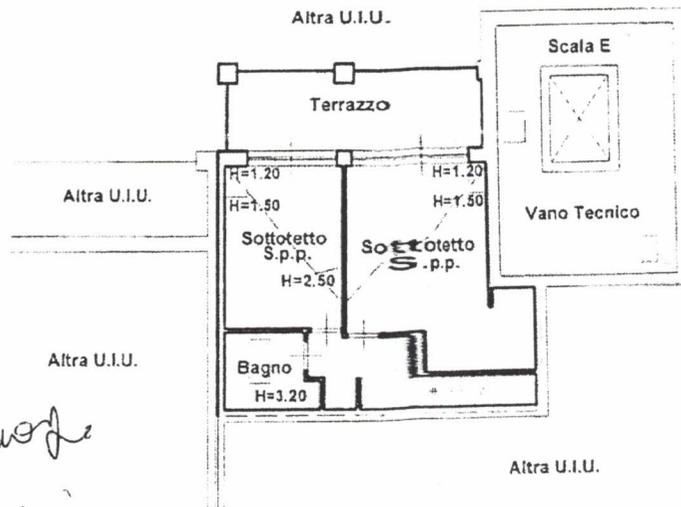
**LOTTO 2
 EDIFICIO E**



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE INVIATA
 MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO

In data **05 APR 2016**
 Protocollo n. **152877**
 Tecnico Geom. **PASTORINO PIETRO**
 Iscrizione **8572** Prov. **MI**

Piano Terzo



*Picciannone
 Quastagli*

*Picciannone
 Quastagli*

