

■ **Data della valutazione**

domenica 03/02/2019

■ **Data del rapporto**

domenica 03/02/2019

Rapporto di valutazione immobiliare

APPARTAMENTO CON BOX

■ **Numero della pratica**

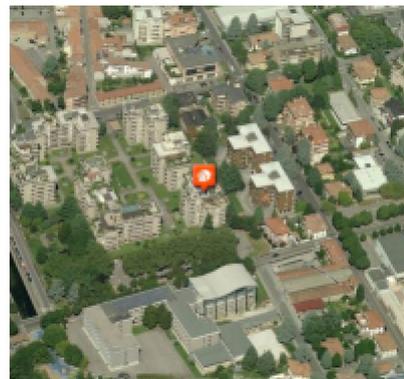
EREDI CUCCO

■ **Richiedente valutazione**

Sigg. CUCCO RITA - CUCCO MAURIZIO
Via GUERCIOTTI, 33 - 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**

Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ **Valore**

67.000,00 € Diconsi Euro sessantasettemila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	LEGNANO	
Indirizzo	Via Guerciotti, 33	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 42 Part. 362 Sub. 17 Fg. 42 Part. 363 Sub. 281	
Superficie (m ²)	86,16	
Valore unitario (€/m ²)	773,49	
Valore di mercato (€)	66.644,24	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

¹ Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via GUERCIOTTI, 33, Condominio Residence "I BARDI", Palazzina C - LEGNANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 03/02/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LEGNANO Comune Catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 42 Part. 362 Sub. 17 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 4,5 vani, Rendita 453,19 €

Fg. 42 Part. 363 Sub. 281 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 14 m², Rendita 79,53 €

PREMESSA

L'immobile in oggetto è situato in zona semicentrale della città di Legnano a circa ml. 700 dal centro, in zona ben servita dai mezzi pubblici.

L'appartamento ha le finiture originali del periodo di costruzione.

L'impianto di riscaldamento di tutto il complesso residenziale invece è stato collegato ad una rete di teleriscaldamento recente.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto nel mese di dicembre 2018 veniva incaricato verbalmente dalla sig.ra Cucco Rita di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sigg. CUCCO RITA - CUCCO MAURIZIO Via GUERCIOTTI, 33 - 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
02/01/2019	Sopralluogo al bene immobile COVA UMBERTO (Valutatore)
	Rilievo fotografico degli immobili e metrico a campione dei locali.
31/01/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio COVA UMBERTO (Valutatore)
	Visure telematiche degli immobili.
01/02/2019	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 domenica 03/02/2019

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

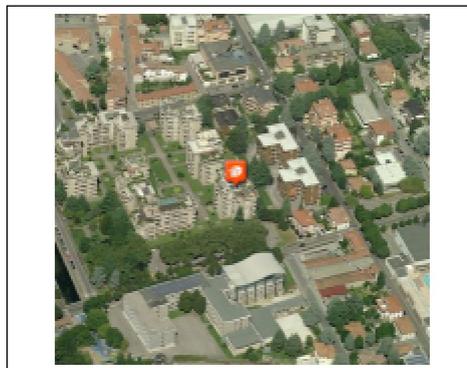
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

Denominazione

Data inserimento	03/02/2019	Data ultima modifica	05/02/2019
Codice	SUBJECT_LEGNANO_CUCCO		
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	86,16 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via GUERCIOTTI, 33 -
 20025 LEGNANO - (MI)
 Zona OMI: C1/Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUB...

Unità Immobiliare

Condominio	Residence "I BARDI"	Palazzina	C	Scala	
Piano di accesso	Piano Terzo			Interno	

Descrizione principale

Trattasi di un appartamento situato al p. Terzo costituito da soggiorno, cucina con piccolo balconcino, atrio notte, bagno e camera da letto doppia con balcone.

Descrizione pertinenze

Cantinola e Box auto singolo

Parti comuni

Scala e Ascensore per ogni palazzina
 Portineria e giardino condominiale comuni a tutto il residence
 Riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento

Provenienza e titolarità

Atto 76915 di Rep. del 23/07/1990

Urbanistica e vincoli

C.E. N. 147/13149/1737 DEL 09/07/1974
 VARIANTE N. 147/6829/512 DEL 16/05/1977
 riferite al fabbricato "C"

Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.
Motivazioni	La destinazione attuale rappresenta il miglior uso in relazione alla tipologia e alla sua localizzazione, non si ravvede una destinazione alternativa migliore.

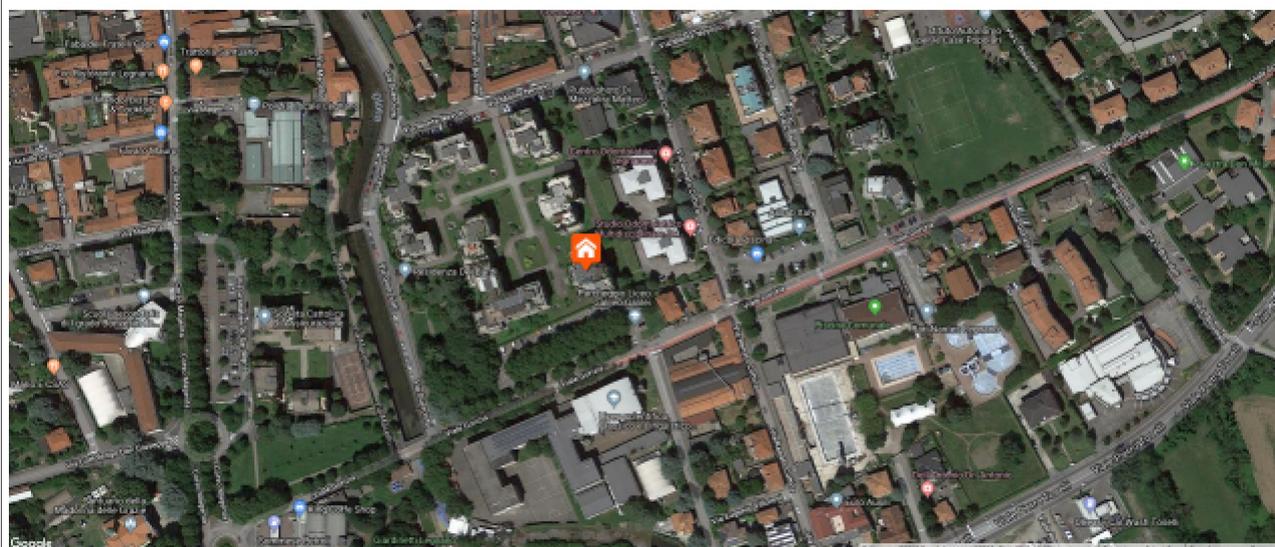
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	LEGNANO		
Zona			
Indirizzo	Via GUERCIOTTI		
Civico	33	Cap	20025
Latitudine	45° 35' 21,0405"	Longitudine	8° 55' 21,2042"

Mappa



Confini

CONFINI

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

Appartamento (p. 3)

vano scala comune, A.U.I., affaccio su cortile comune, indi per chiudere A.U.I.

Cantina (p. S1)

A.U.I., terrapieno per due lati, indi per chiudere enti comuni (corridoio).

Box (p. S1)

A.U.I., enti comuni (corsello), A.U.I., indi per chiudere A.U.I..

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 sulla destra salendo le scale (la seconda sulla sinistra uscendo dall'ascensore) è l'ingresso dell'appartamento.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (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 catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	72,71	1,00	72,71	
Superficie balconi	SUB	8,94	0,30	2,68	
Superficie cantine	SUC	6,98	0,25	1,75	
Superficie garage autorimessa	SUG	15,03	0,60	9,02	

Totale Superficie (m²)	103,66	86,16
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	72,71	S1	1,00	72,71
	6,18	SUB	0,30	1,85
	2,76	SUB	0,30	0,83
Totale per piano	81,65			75,39

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

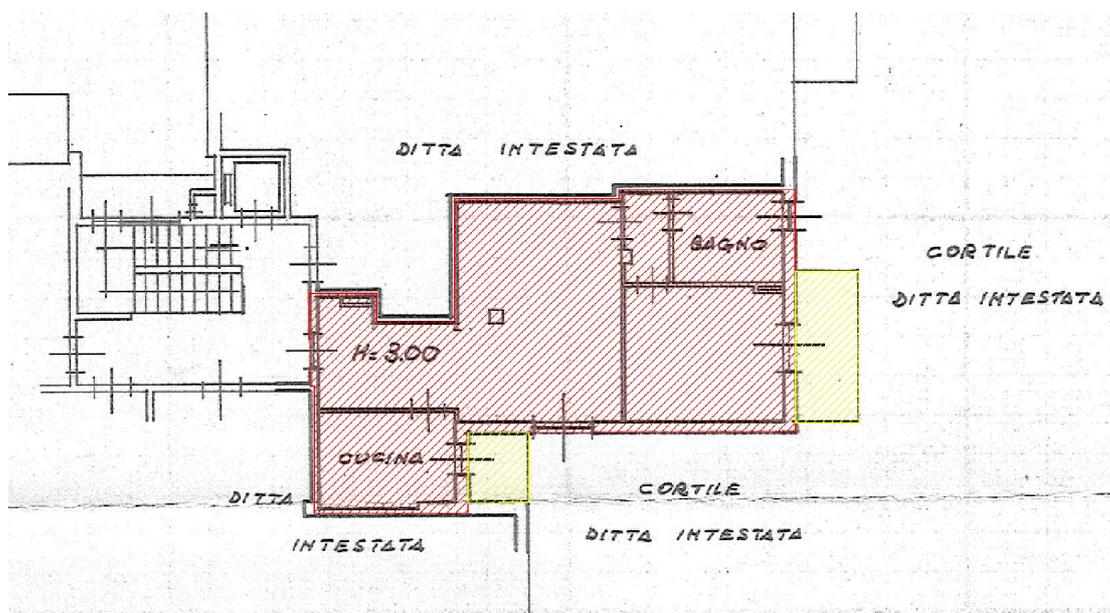
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	6,98	SUC	0,25	1,75
Totale per piano	6,98			1,75

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1 - bis**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	15,03	SUG	0,60	9,02
Totale per piano	15,03			9,02

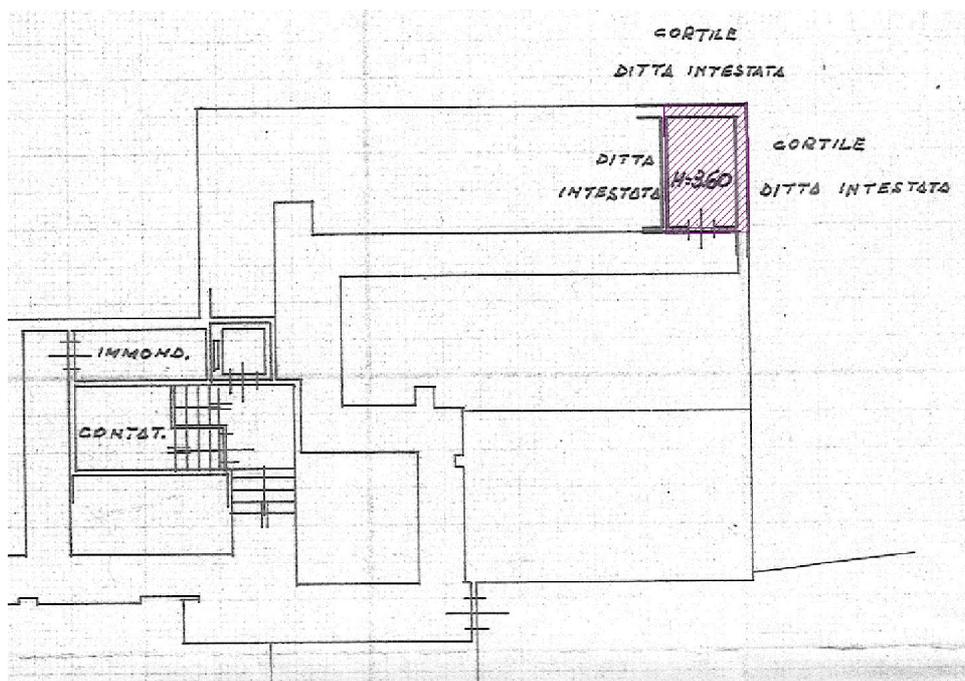
■ **Planimetria**
SUBJECT_LEGNANO_CUCCO-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33
LEGNANO-MI

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



■ **Planimetria**
SUBJECT_LEGNANO_CUCCO-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33
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	Committente	N° Documento	2



■ **Planimetria**
SUBJECT_LEGNANO_CUCCO-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33
LEGNANO-MI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -1 - bis	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Committente	N° Documento	3



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 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	-
Livello di Piano	LIV	3	n.	0,020

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	72,7	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	8,9	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	7,0	m ²	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	15,0	m ²	0,60
Superficie commerciale	SUP	86,2	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	03/02/2019	giorno/mese/anno	0,020

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 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	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	86,16/86,16	100,00
Superficie principale	S1/SUP	72,71/86,16	84,39
Superficie balconi	SUB/SUP	8,94/86,16	10,38
Superficie cantine	SUC/SUP	6,98/86,16	8,10
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	15,03/86,16	17,44

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 con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 appartamento del 03/02/2019

Il documento proviene dal Committente.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 cantina del 03/02/2019

Il documento proviene dal Committente.

Autenticità: Originale

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

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 box del 03/02/2019

Il documento proviene dal Committente.

Autenticità: Originale

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

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 4 CEU 42 362 17 del 31/01/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 42 Part. 362 Sub. 17 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 4,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 CEU 42 363 281 del 31/01/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Foglio 42 Particella 362 Sub 17

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LEGNANO Comune catastale di LEGNANO

Catasto Fabbricati

Fg. 42 Part. 363 Sub. 281 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 14 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 6 EDM_42 362 del 05/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 7 Ingresso al complesso residenziale del 03/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Palazzina ove è inserito l'immobile del 03/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 9 vista interna ingresso appartamento del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 arrivo al piano dalla scala del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 ascensore al piano del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 ingresso appartamento del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 soggiorno del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 soggiorno del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 vista dal pianerottolo dell'ingresso appartamento del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 cucina del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 cucina del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 balconcino su cucina del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 collegamento con atrio notte del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 bagno del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 bagno del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 accesso alla camera del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 camera del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 camera del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 balcone su camera del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 balcone su camera del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

particolare uscita dalla porta finestra

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 disimpegno cantine del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 ingresso cantinola del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 interno cantinola del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 box auto singolo del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 vista corsello box del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 vista corsello box del 03/02/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Fotografie esterni

N. 7 - Ingresso al complesso residenziale



Fotografie esterni

N. 8 - Palazzina ove è inserito l'immobile



Fotografie locali interni

N. 9 - vista interna ingresso appartamento



N. 10 arrivo al piano dalla scala



N. 11 ascensore al piano



N. 12 ingresso appartamento



N. 13 soggiorno



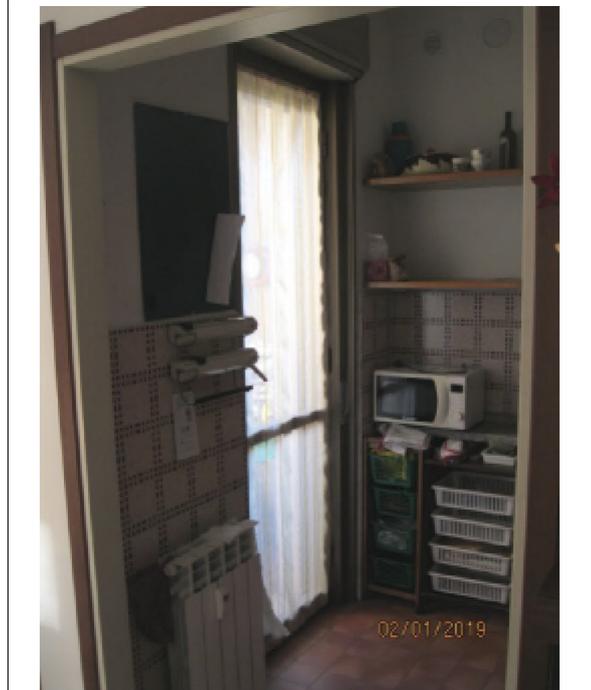
N. 14 soggiorno



**N. 15 vista dal pianerottolo dell'ingresso
- appartamento**



N. 16 cucina



N. 17 cucina



N. 18 balconcino su cucina



N. 19 collegamento con atrio notte



N. 20 bagno



N. 21 bagno



N. 22 accesso alla camera



N. 23 camera



N. 24 camera



N. 25 balcone su camera



N. 26 balcone su camera



N. 27 disimpegno cantine



N. 28 ingresso cantinola



N. 29 interno cantinola



N. 30 box auto singolo



N. 31 vista corsello box



N. 32 vista corsello 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. (m ²)
1		42	362	17	A 3 -Abitazione economica	4	4,5 vani	453,19	74,00
2		42	363	281	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	14 m ²	79,53	14,00
Totali								532,72	88,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 42 Part. 362 Sub. 17 (Bene principale) Situazione in atti al 31/01/2019

Piano di accesso: 3-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 74,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 72 m²

Documenti di riferimento

N.4 - CEU 42 362 17 del 31/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 42 Part. 363 Sub. 281 (Bene principale) Situazione in atti al 31/01/2019

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 14,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.5 - CEU 42 363 281 del 31/01/2019

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	.42.362.17.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	74,00	intermedio	Normale	1.200,00	88.800,00
2	.42.363.281.	C/6	Box	14,00	seminterrato	Normale	925,00	12.950,00
Valore Normale complessivo								101.750,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in LEGNANO (MI), Via GUERCIOTTI, 33, 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 03/02/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/02/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>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. (intestazione Cucco Francesco padre deceduto - sono in corso le formalità della dichiarazione di successione).</p> <p>Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.</p>	Conforme	0,00
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:

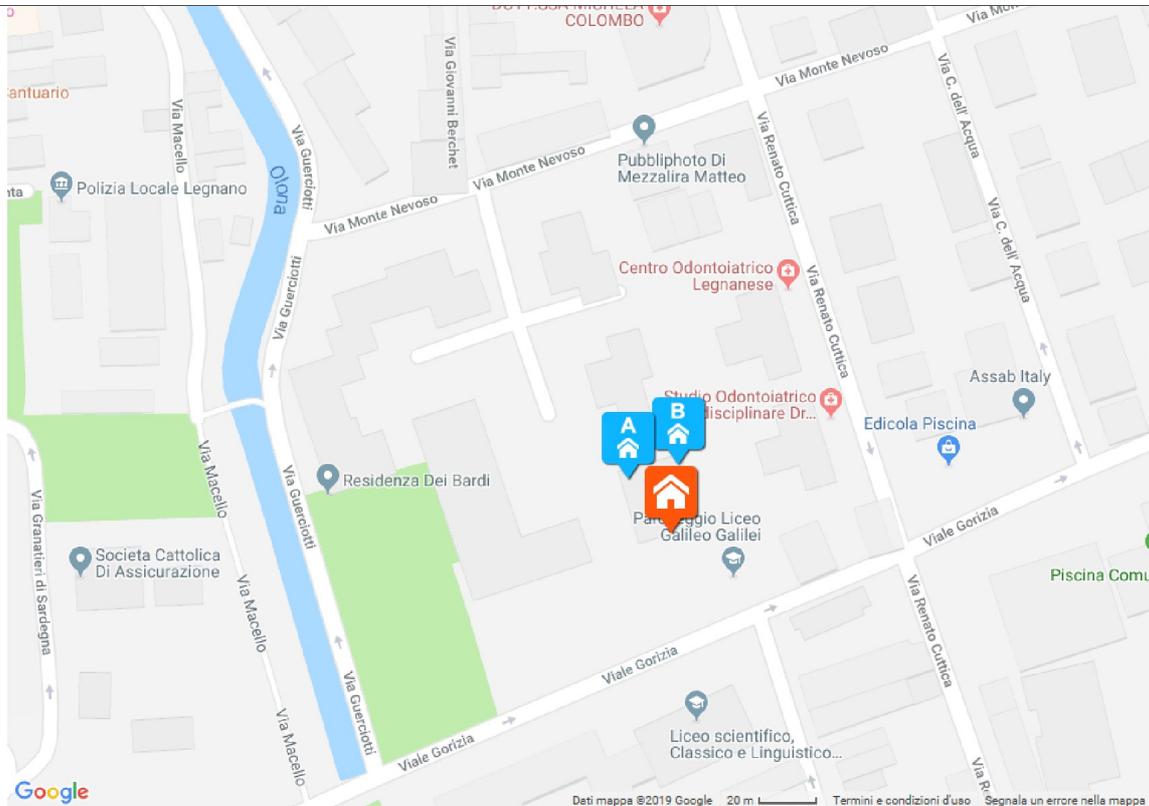
■ Appartamento - Via GUERCIOTTI, 33 - Piano Terra - LEGNANO (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento piano terra		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	68,38 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	29/09/2017		
Prezzo	50.000,00 €		
Nota Prezzo	Atto 54086 del 29.09.2017 Notaio ZAMBON VITTORIO di Legnano		

■ Appartamento - Via GUERCIOTTI, 33 - Piano Sesto - LEGNANO (MI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	Appartamento piano sesto con Box pertinenziale al piano interrato		
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	118,99 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	20/11/2018		
Prezzo	95.000,00 €		
Nota Prezzo	Atto 44409 del 20.11.2018 Notaio SCAGLIONI GIANNI di Abbiategrasso		

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 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 superficiera 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;

- 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) €	50.000,00	95.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/09/2017	20/11/2018	03/02/2019
Superficie principale (S1) m ²	65,2	99,1	72,7
Superficie balconi (SUB) m ²	5,1	18,3	8,9
Superficie cantine (SUC) m ²	6,6	9,0	7,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²		20,4	15,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	0	6	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,600
Livello di Piano	0,020

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 68,38 = 731,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 118,99 = 798,39 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 798,39 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 731,21 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,02) / 12 = -83,33$$

$$p_B(\text{DAT}) = 95.000,00 * (-0,02) / 12 = -158,33$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 731,21 * 1,00 = 731,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 731,21 * 1,00 = 731,21 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 731,21 * 0,30 = 219,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 731,21 * 0,30 = 219,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 731,21 * 0,25 = 182,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 731,21 * 0,25 = 182,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 731,21 * 0,60 = 438,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 731,21 * 0,60 = 438,73 \text{ €/m}^2$$

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(STM)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 * 50.000,00 = 1.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 * 95.000,00 / (1 + 0,02) = 1.862,75 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT)	-83,33	-158,33
Superficie principale (S1) €/m ²	731,21	731,21
Superficie balconi (SUB) €/m ²	219,36	219,36
Superficie cantine (SUC) €/m ²	182,80	182,80
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	438,73	438,73
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	1.000,00	1.862,75

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)		50.000,00		95.000,00
Data (DAT)	(0-17)	1.416,67	(0-3)	475,00
Superficie principale (S1)	(72,7-65,2)	5.484,08	(72,7-99,1)	-19.260,07
Superficie balconi (SUB)	(8,9-5,1)	848,93	(8,9-18,3)	-2.046,66
Superficie cantine (SUC)	(7,0-6,6)	67,64	(7,0-9,0)	-360,12
Superficie garage autorimessa (SUG)	(15,0-0,0)	6.594,05	(15,0-20,4)	-2.342,80
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(3-0)	3.000,00	(3-6)	-5.588,24
Prezzo corretto		67.411,37		65.877,12

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(67.411,37 - 65.877,12) * 100] / 65.877,12 = 2,33\% < 10\%$.

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 $(67.411,37 + 65.877,12) / 2 = 66.644,24$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 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	66.644,24

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

66.644,24 €

Diconsi Euro sessantaseimilaseicentoquarantaquattrovirgolaventiquattro

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 03/02/2019 è pari a 66.644,24 € per 86,2 m ² pari a 773,14 €/m ²	66.644,24
	Totale	66.644,24



Totale Lotti

66.644,24

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 67.000,00 €

Diconsi Euro sessantasettemila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ **01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con Garage pertinenziale sito in Via GUERCIOTTI, 33 LEGNANO (MI) Valore di mercato (03/02/2019) Fg. 42 Part. 362 Sub. 17 A 3 -Abitazione economica Rendita 453,19 € Superficie di 74,00 m ² per 766,15 €/m ² pari a	56.694,89
Fg. 42 Part. 363 Sub. 281 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 79,53 € Superficie di 14,00 m ² per 710,67 €/m ² pari a	9.949,35
Totale	66.644,24

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

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 42 362 17	✓	✓	x
2	CEU 42 363 281	✓	✓	x
3	EDM_42 362	✓	✓	x

FIRME

UMBERTO COVA

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



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

APPARTAMENTO 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 con Garage pertinenziale Via GUERCIOTTI, 33 - 20025 - LEGNANO (MI)

Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	26
Valutazione	27
Due diligence	27
Comparabili	28
Market Comparison Approach	30
Risultati della valutazione	35
Quadro riassuntivo	35
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	36
Elenco documenti	37
Firme	37

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 362 Sub.: 17

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		42	362	17			A/3	4	4,5 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 453,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA GUERCIOTTI n. 33 piano: 3-S1 scala: U;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CUCCO Francesco nato a BUSTO GAROLFO il 22/11/1934	CCCFNC34S22B301Z*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA del 23/07/1990 Voltura in atti dal 20/01/1999 Repertorio n.: 76915 Rogante: TODISCO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 20123 del 01/08/1990 (n. 267599.1/1991)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 42 - Particella 362

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 31/01/2019

Dati della richiesta	Comune di LEGNANO (Codice: E514)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 363 Sub.: 281

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		42	363	281			C/6	6	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 79,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 protocollo n. MI0596210 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 260212.1/2016)
Indirizzo		VIA GUERCIOTTI piano: S1;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CUCCO Francesco nato a BUSTO GAROLFO il 22/11/1934	CCCFNC34S22B301Z*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		del 23/07/1990 Voltura in atti dal 20/01/1999 Repertorio n.: 76915 Rogante: TODISCO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 20123 del 01/08/1990 (n. 267599.1/1991)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E514 - Sezione - Foglio 42 - Particella 363

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

