

■ **Data della valutazione**

sabato 15/12/2018

■ **Data del rapporto**

sabato 15/12/2018

# Rapporto di valutazione immobiliare Appartamento con Box

■ **Numero della pratica**

174

■ **Richiedente valutazione**

Sig. MAURO TONOLINI

Via ROVATO, 3 - 21052 BUSTO ARSIZIO - VA

■ **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 FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

■ **Valore**

203.000,00 € Diconsi Euro duecentotremila



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

1	<b>Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)</b>	
Classificazione	Appartamento	
Comune	MILANO	
Indirizzo	Via Federico engels, 7	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 293 Part. 328 Sub. 70 Fg. 293 Part. 329 Sub. 10	
Superficie (m <sup>2</sup> )	110,71	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.829,21	
Valore di mercato (€)	202.511,36	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via FEDERICO ENGELS, 7, Scala civico 7 - MILANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/12/2018.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MILANO Comune Catastale di MILANO

Catasto Fabbricati

Fg. 293 Part. 328 Sub. 70 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 6,5 vani, Rendita 738,53 €

Fg. 293 Part. 329 Sub. 10 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 7, 12 m<sup>2</sup>, Rendita 70,03 €

## PREMESSA

L'immobile in oggetto è situato in zona periferica della città di Milano, a sud-est dello stadio San Siro, in zona ben servita dai mezzi pubblici fermata metrò linea viola a circa ml. 700, 10 minuti a piedi.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 13 Novembre 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	Sig. MAURO TONOLINI Via ROVATO, 3 - 21052 BUSTO ARSIZIO - VA
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
13/11/2018	Incarico verbale TONOLINI MAURO (Richiedente valutazione) Conferimento telefonico del mandato ed invio della prima documentazione a mezzo di posta elettronica.
21/11/2018	Sopralluogo al bene immobile COVA UMBERTO (Valutatore) Sopralluogo per rilievo fotografico e presa visione dell'immobile, verifica a campione di alcune misure interne. Raccolta delega dalla comproprietaria, per accesso alla banca dati delle planimetrie catastali.
10/12/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Visure telematiche, recupero delle planimetrie catastali in banca dati.
13/12/2018	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.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
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 FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

**SCHEDA IMMOBILE**

**LOTTO 01-Apartmento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	12/12/2018	<b>Data ultima modifica</b>	15/12/2018
<b>Codice</b>	TONOLINI_SUBJECT_MILANO		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Da ristrutturare		
<b>Superficie</b>	110,71 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



**Ubicazione**

Via FEDERICO ENGELS, 7 -  
20100 MILANO - (MI)  
Zona OMI: D25/Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	civico 7
<b>Piano di accesso</b>	Piano Quinto			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Trattasi di un appartamento situato al p. Quinto costituito da quattro locali con accessori così composto: soggiorno, veranda chiusa, cucina abitabile, wc aspirato, atrio notte, bagno e tre camere. L'appartamento ha il doppio affaccio (est - ovest) e due lati confinanti con altri appartamenti.

Dalla cucina si può usufruire di un piccolo balcone coperto.

Le finiture dell'appartamento sono ancora quelle tipiche del periodo di realizzazione e della tipologia di alloggio (tranne i serramenti che sono stati sostituiti con dei nuovi in alluminio), tutto il complesso è riscaldato con un impianto centralizzato.

L'U.I. necessiterà di una ristrutturazione

Il complesso residenziale ove l'immobile è inserito ha un aspetto di edilizia datata di tipo popolare.

**Descrizione pertinenze**

Al piano interrato si trova il box auto solo per una macchina.

Al piano 9° (solaio) si trova un ripostiglio, l'asensore arriva sino al piano 8° poi si prosegue con la scala condominiale.

**Provenienza e titolarità**

Dichiarazione di Successione del 06/07/2018 Volume 88888 Numero 52255, presentata al competente UFFICIO TERRITORIALE DI MILANO 6 - TNR.

Protocollo Telematico: 18070612372150114.

**Urbanistica e vincoli**

Ai fini della legittimità edilizia-urbanistica, necessaria per la valida circolazione giuridica dell'immobile, si evidenzia che allo scrivente non sono stati forniti i provvedimenti edilizi originari, quindi si ritiene di essere esonerato da tale accertamento.

Si fa comunque presente che nell'atto di provenienza gli stessi vengono citati e che dalla data dell'atto non sono intervenute modifiche.

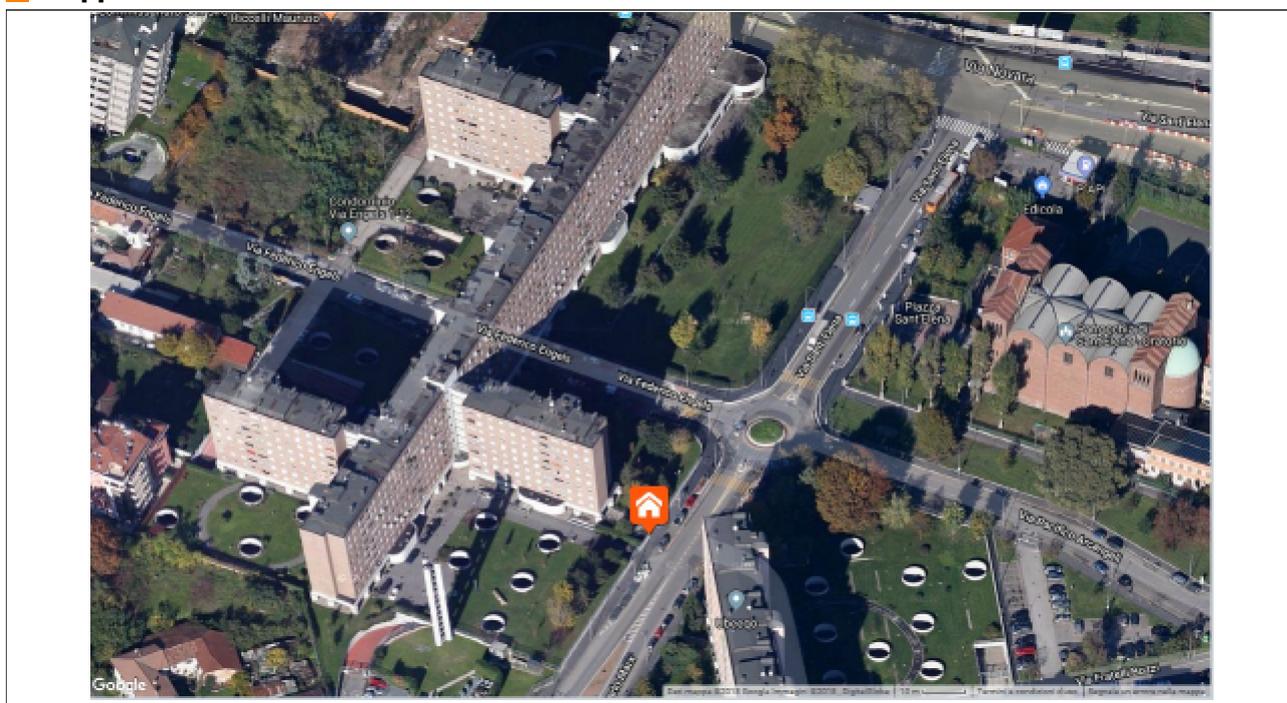
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Apartmento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	MI
<b>Comune</b>	MILANO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via FEDERICO ENGELS		
<b>Civico</b>	7	<b>Cap</b>	20100
<b>Latitudine</b>	45° 28' 30,2364"	<b>Longitudine</b>	9° 6' 37,5256"

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI

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

Appartamento (p. 5°)

A.U.I., affaccio su cortile comune, A.U.I., enti comuni (corridoio, ascensori) indi per chiudere ancora affaccio su cortile comune.

Cantinola (p. 9° - solaio)

A.U.I., cortile comune, A.U.I., indi per chiudere enti comuni (corridoio).

Box (p. S1)

A.U.I. corsello box comune, A.U.I., indi per chiudere terrapieno.

Salvo errore e come meglio in fatto.

##### MODALITA' DI ACCESSO

Partendo dal cancelletto pedonale del complesso residenziale posto sulla Carlo Marx angolo via Federico Engels, si accede al cortile comune, si attraversa il piloty frontale del corpo di fabbrica, arrivati in fondo sulla sinistra si trova l'ingresso (civ. 7) del vano scala comune, salendo sino al 5° piano sulla sinistra uscendo dall'ascensore (sulla destra salendo le scale) si trova un disimpegno protetto da una porta a vetri, l'appartamento sulla sinistra è l'immobile oggetto di valutazione.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Apartmento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<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 (m<sup>2</sup>) 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"> <li>· 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.</li> <li>· 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.</li> <li>· 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).</li> </ul> <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"> <li>· 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;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale	S1	97,77	1,00	97,77	
Superficie balconi	SUB	1,44	0,30	0,43	
Superficie verande	SUV	5,01	0,40	2,00	
Superficie soffitta	SOF	8,96	0,25	2,24	
Superficie garage autorimessa	SUG	13,78	0,60	8,27	

<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	126,96	110,71
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>		-

#### ■ Consistenza per il Piano Quinto

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	97,77	S1	1,00	97,77
	1,44	SUB	0,30	0,43
	5,01	SUV	0,40	2,00
<b>Totale per piano</b>	104,22			100,21

#### ■ Consistenza per il Piano Nono

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	8,96	SOF	0,25	2,24
<b>Totale per piano</b>	8,96			2,24

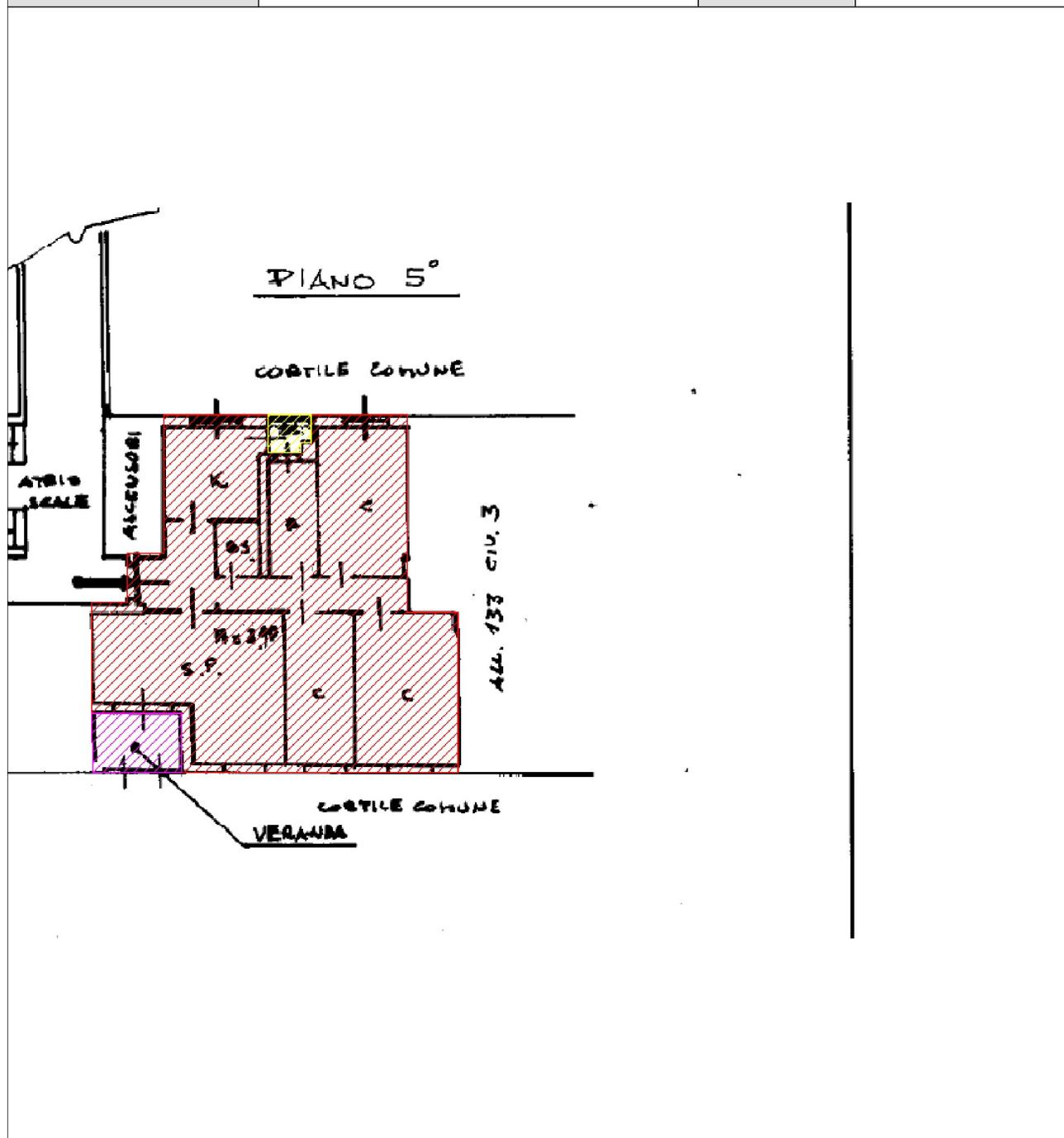
#### ■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	13,78	SUG	0,60	8,27
<b>Totale per piano</b>	13,78			8,27

■ **Planimetria**

**TONOLINI\_SUBJECT\_MILANO-Apartmento Via FEDERICO ENGELS, 7 MILANO-MI**

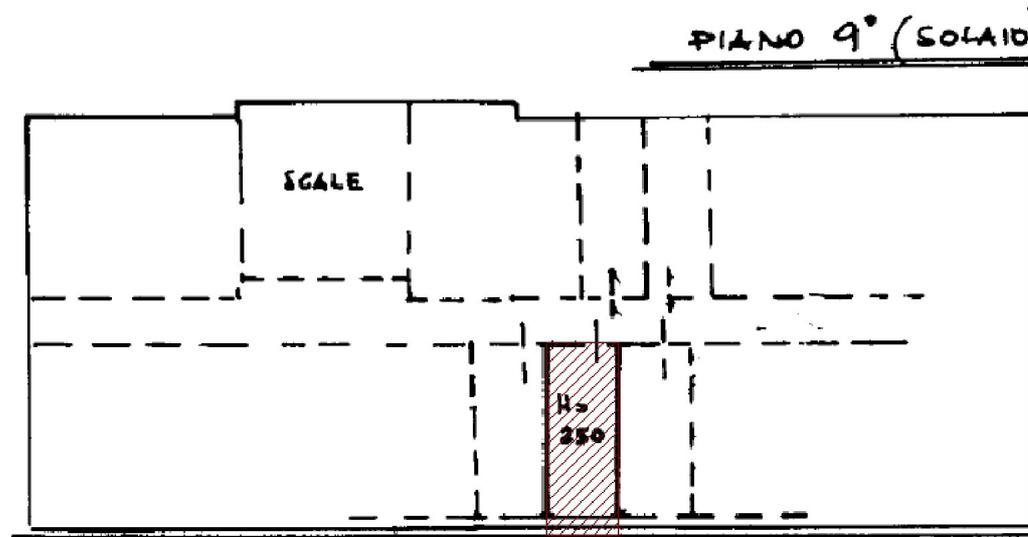
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Quinto	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	1



■ **Planimetria**

**TONOLINI\_SUBJECT\_MILANO-Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 MILANO-MI**

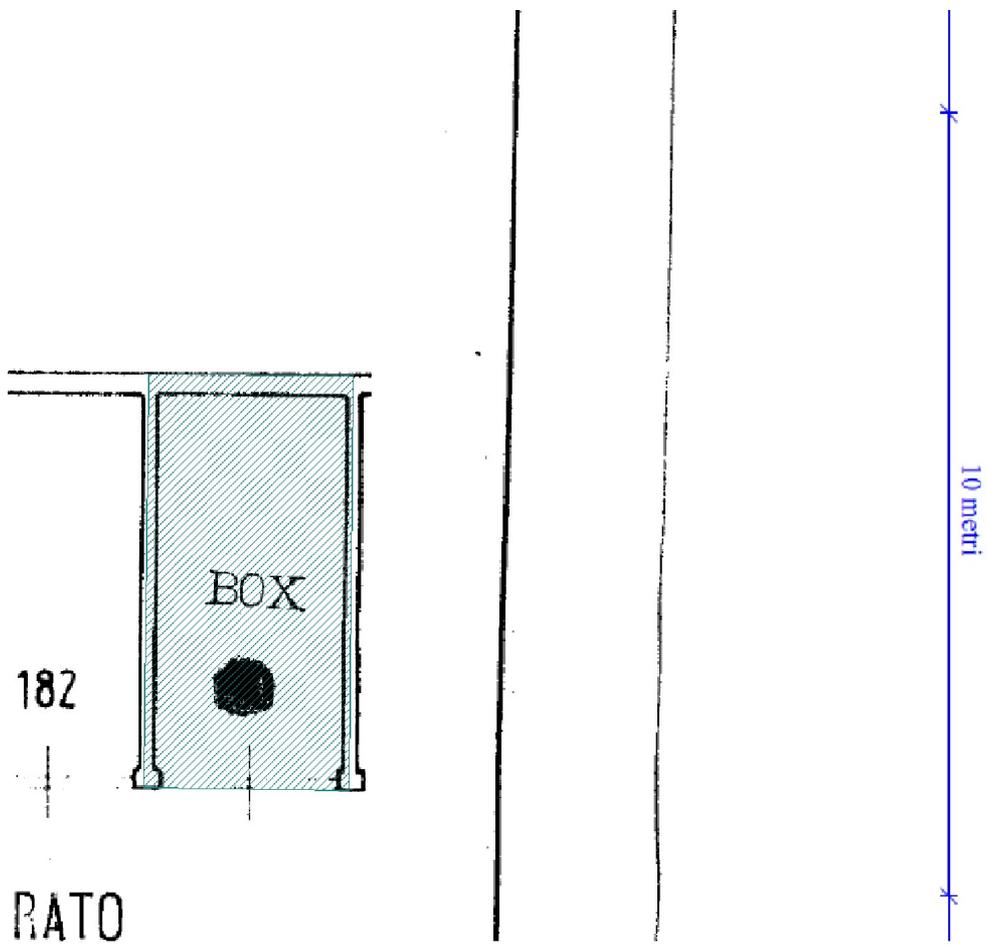
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Nono	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	2



■ **Planimetria**

**TONOLINI\_SUBJECT\_MILANO-Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 MILANO-MI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Interrato -1	<b>Scala</b>	1 : 100
<b>Provenienza planimetria</b>	Catasto	<b>N° Documento</b>	3



### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

##### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 20.000,00
Livello di Piano	LIV	5	n.	0,010

##### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	97,8	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	1,4	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie verande	SUV	5,0	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie soffitta	SOF	9,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	13,8	m <sup>2</sup>	0,60
Superficie commerciale	SUP	110,7	m <sup>2</sup>	-

##### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/12/2018	giorno/mese/anno	0,020

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MILANO	<b>Provincia</b>	MI
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Da ristrutturare
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	110,71/110,71	100,00
Superficie principale	S1/SUP	97,77/110,71	88,31
Superficie balconi	SUB/SUP	1,44/110,71	1,30
Superficie verande	SUV/SUP	5,01/110,71	4,53
Superficie soffitta	SOF/SUP	8,96/110,71	8,09
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	13,78/110,71	12,45

**Rapporti di posizione**

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

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 1 Piano Quinto del 24/04/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quinto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 2 Piano Nono del 24/04/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Nono

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 3 Piano Interrato -1 del 24/04/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 6 ceu Apt 293-328-70 del 10/12/2018**

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MILANO Comune catastale di MILANO

Catasto Fabbricati

Fg. 293 Part. 328 Sub. 70 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 6,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Fotografie esterni

##### **N. 7 ingresso pedonale da via Carlo Marx del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 7 ceu Box 293-329-10 del 10/12/2018**

Foglio 293 Particella 328 Sub 70

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MILANO Comune catastale di MILANO

Catasto Fabbricati

Fg. 293 Part. 329 Sub. 10 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m<sup>2</sup>

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Fotografie esterni

##### **N. 8 ingresso da via Federico Engels del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

**N. 8 edm 293-328 evidenziato del 13/12/2018**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

**N. 9 vialetto pedonale da via Carlo Marx del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

**N. 9 PLN\_APT del 10/12/2018**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

**N. 10 piloty di attraversamento pedonale del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

**N. 10 PLN\_BOX del 10/12/2018**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

**N. 11 piloty di attraversamento pedonale del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 12 ingresso alla scala comune per accedere all'appartamento del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 13 prospetto frontale su cortile interno del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 14 accesso carraio ai box dalla via pubblica del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 15 rampa scivolo del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 16 rampa scivolo del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 17 scala esterna comune di accesso al corsello box del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 18 scala esterna comune di accesso al corsello box del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 19 arrivo al corsello box del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 20 corsello box piano interrato del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 21 accesso al cortile da via Carlo Marx del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**Elenco Fotografie**

**N. 24 ascensori a piano terra del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 25 partenza scala a p.T del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 26 partenza scala a p.T del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 27 arrivo ascensori al piano quinto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 28 disimpegno comune degli appartamenti a piano quinto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 29 arrivo scala a p.5 del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 30 ingresso all'appartamento del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 31 ingresso del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 32 ingresso del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 33 soggiorno del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 34 soggiorno del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 35 soggiorno del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 36 veranda del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 37 veranda del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 38 cucina del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 39 cucina del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 40 balconcino coperto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 41 finestra bagno su balconcino del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 42 wc (con aspirazione meccanica) del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 43 bagno del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 44 collegamento con atrio notte da ingresso del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 45 atrio notte del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 46 camera a destra del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 47 camera del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 48 camera del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 49 camera a sinistra del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 50 camera del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 51 arrivo al piano 8 del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 52 scala di accesso al piano 9 - sottotetto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 53 accesso al sottotetto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 54 disimpegno al sottotetto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 55 disimpegno al sottotetto del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 56 accesso alla soffitta del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 57 soffitta del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 58 box singolo del 28/11/2018**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**Fotografie esterne**

**N. 7 - ingresso pedonale da via Carlo Marx**



**N. 8 - ingresso da via Federico Engels**



**N. 9 - vialetto pedonale da via Carlo Marx**



**N. 10 piloty di attraversamento pedonale**



**N. 11 piloty di attraversamento pedonale**



**N. 12 ingresso alla scala comune per accedere all'appartamento**



**N. 13** prospetto frontale su cortile interno



**N. 14** accesso carraio ai box dalla via pubblica



**N. 15** rampa scivolo



**N. 16** rampa scivolo



**N. 17** scala esterna comune di accesso al  
- corsello box



**N. 18** scala esterna comune di accesso al  
- corsello box



**N. 19** arrivo al corsello box



**N. 20** corsello box piano interrato

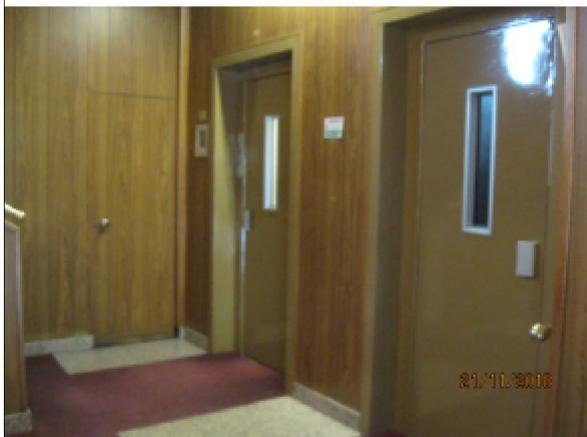


**N. 21** accesso al cortile da via Carlo Marx



**Fotografie**

**N. 24** ascensori a piano terra



**N. 25** partenza scala a p.T



**N. 26 partenza scala a p.T**



**N. 27 arrivo ascensori al piano quinto**



**N. 28 disimpegno comune degli appartamenti  
- a piano quinto**



**N. 29 arrivo scala a p.5**



**N. 30 ingresso all'appartamento**



**N. 31 ingresso**



**N. 32 ingresso**



**N. 33 soggiorno**



**N. 34 soggiorno**



**N. 35 soggiorno**



**N. 36 veranda**



**N. 37 veranda**



**N. 38 cucina**



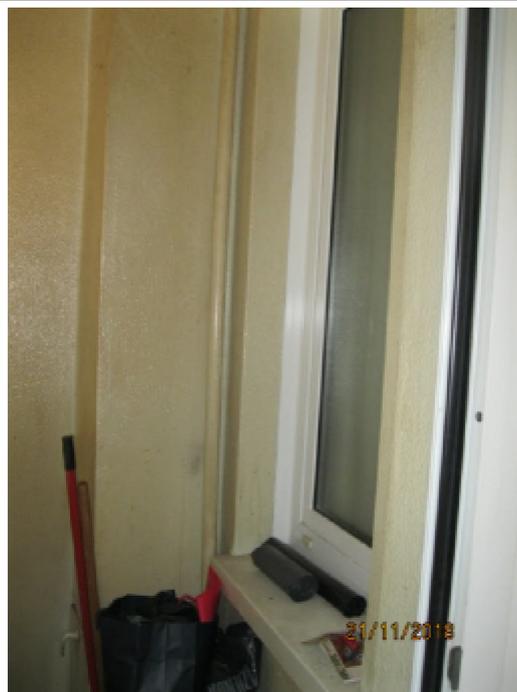
**N. 39 cucina**



**N. 40 balconcino coperto**



**N. 41 finestra bagno su balconcino**



**N. 42 wc (con aspirazione meccanica)**



**N. 43 bagno**



**N. 44 collegamento con atrio notte da  
- ingresso**



**N. 45 atrio notte**



**N. 46 camera a destra**



**N. 47 camera**



**N. 48 camera**



**N. 49 camera a sinistra**



**N. 50 camera**



**N. 51 arrivo al piano 8**



**N. 52 scala di accesso al piano 9 - sottotetto**



**N. 53 accesso al sottotetto**



**N. 54 disimpegno al sottotetto**



**N. 55 disimpegno al sottotetto**



**N. 56 accesso alla soffitta**



**N. 57 soffitta**



**N. 58 box singolo**



## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> MILANO	<b>Provincia di</b> MI
--	------------------------

### ■ Fabbricati - Comune catastale di MILANO (F205)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		293	328	70	A 3 -Abitazione economica	3	6,5 vani	738,53	108,00
2		293	329	10	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	7	12 m <sup>2</sup>	70,03	12,00
<b>Totale</b>								<b>808,56</b>	<b>120,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 293 Part. 328 Sub. 70 (Bene principale) Situazione in atti al 10/12/2018

Piano di accesso: 5-9

Superficie catastale: 108,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 108 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.6 - ceu Apt 293-328-70 del 10/12/2018

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 293 Part. 329 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 10/12/2018

Piano di accesso: S1

Superficie catastale: 12,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.7 - ceu Box 293-329-10 del 10/12/2018

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 <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	.293.328.70.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	108,00	intermedio	Normale	1.425,00	153.900,00
2	.293.329.10.	C/6	Box	12,00	seminterrato	Normale	1.350,00	16.200,00
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>170.100,00</b>

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MILANO (MI), Via FEDERICO ENGELS, 7, 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 venerdì 14/12/2018.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)

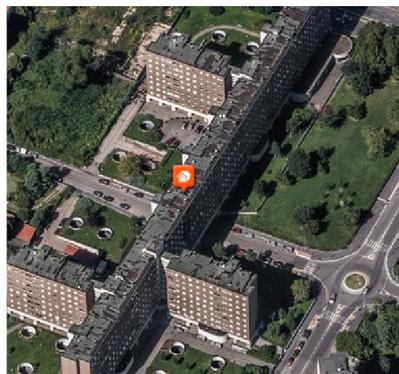
#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
11/12/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale  Le visure catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.  Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale utilizzata per la verifica di conformità.  Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
11/12/2018	Verifica della conformità (regolarità) edilizia  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 nei documenti consegnati sono presenti: - agibilità n. 218 del 10/03/2009; - stralcio atto di proprietà da cui si evincono i seguenti provvedimenti: 1- L.E. n. 2586 - 2572 di Prot. del 20/11/1970 2- C.E. n. 1122 di Prot. del 22/05/1980.	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			0,00

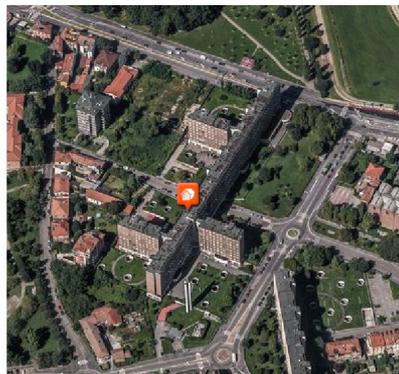
## COMPARABILI

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

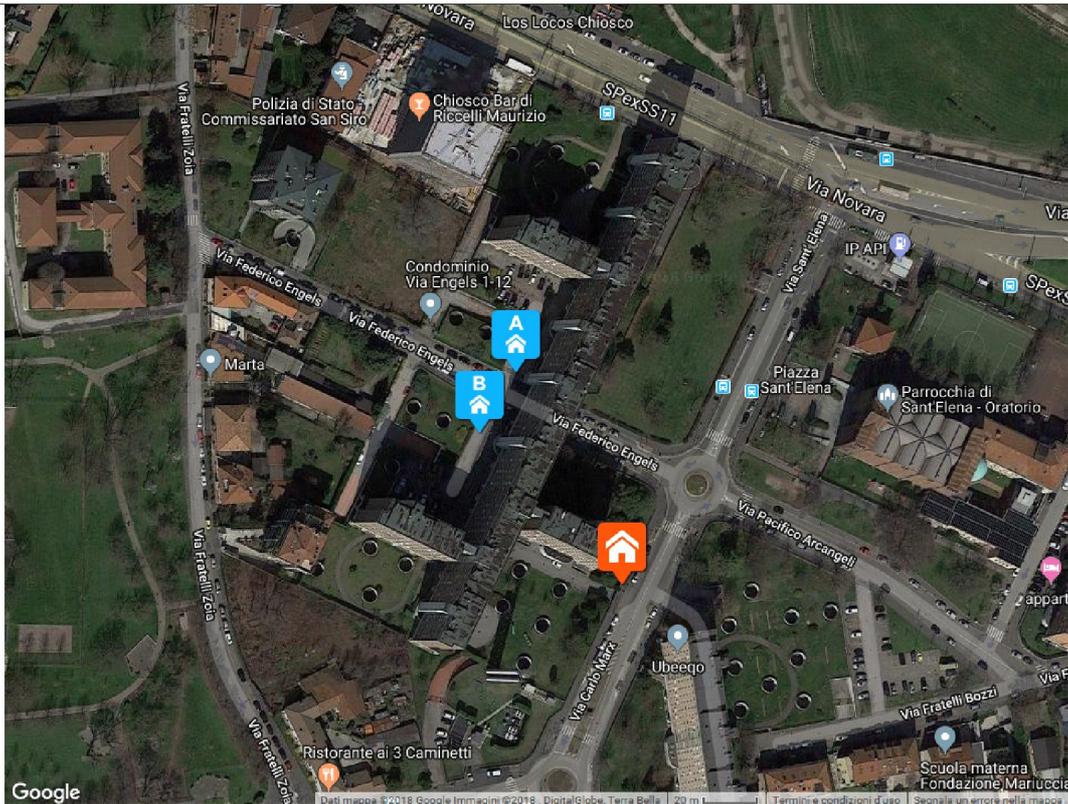
### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via FEDERICO ENGELS, 4 - Piano Quarto - MILANO (MI) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)		
<b>Descrizione</b>	Appartamento piano quarto con Box auto al piano interrato		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	124,96 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-		
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-		
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-		
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-		
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari		
<b>Data</b>	27/03/2018		
<b>Prezzo</b>	215.000,00 €		
<b>Nota Prezzo</b>	Rep. N. 88.839 Racc. N. 13.477 - Dott. Bellezza Maria Notaio in Milano		

### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via FEDERICO ENGELS, 5 - Piano Secondo - MILANO (MI) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)		
<b>Descrizione</b>	Appartamento piano secondo con Box auto al piano interrato		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	117,21 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-		
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-		
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-		
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-		
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)		
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari		
<b>Data</b>	20/03/2018		
<b>Prezzo</b>	230.000,00 €		
<b>Nota Prezzo</b>	Rep. N. 71199 Racc. N. 11.510 - Dott. Zanardi S. Notaio in Milano		

Location map comparabili



## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (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: m<sup>2</sup>;

- **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: m<sup>2</sup>;

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

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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: m<sup>2</sup>;

- **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: m<sup>2</sup>;

- **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, 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) €	215.000,00	230.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/03/2018	20/03/2018	15/12/2018
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	111,8	107,1	97,8
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	6,7	1,5	1,4
Superficie verande (SUV) m <sup>2</sup>			5,0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	9,6	8,0	9,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	14,5	12,8	13,8
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	2
Livello di Piano (LIV) n.	4	2	5

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020
Livello di Piano	0,010
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 20.000,000
Superficie balconi	0,300
Superficie garage autorimessa	0,600
Superficie principale	1,000
Superficie soffitta	0,250
Superficie verande	0,400

## ■ 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:

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

$$p_A(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 124,96 = 1.720,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 230.000,00 * 1,00 / 117,21 = 1.962,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.962,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.720,55 \text{ €/m}^2$$

## ■ 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:

$$p_A(\text{DAT}) = 215.000,00 * (-0,02) / 12 = -358,33$$

$$p_B(\text{DAT}) = 230.000,00 * (-0,02) / 12 = -383,33$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.720,55 * 1,00 = 1.720,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.720,55 * 1,00 = 1.720,55 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.720,55 * 0,30 = 516,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.720,55 * 0,30 = 516,17 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

Il prezzo marginale della superficie verande  $p(\text{SUV})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SUV})]$ .

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUV}) = 1.720,55 * 0,40 = 688,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUV}) = 1.720,55 * 0,40 = 688,22 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 1.720,55 \cdot 0,25 = 430,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 1.720,55 \cdot 0,25 = 430,14 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.720,55 \cdot 0,60 = 1.032,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.720,55 \cdot 0,60 = 1.032,33 \text{ €/m}^2$$

### 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
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 \cdot 215.000,00 = 2.150,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 \cdot 230.000,00 = 2.300,00 \text{ €/livello di piano}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT)	-358,33	-383,33
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.720,55	1.720,55
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	516,17	516,17
Superficie verande (SUV) €/m <sup>2</sup>	688,22	688,22
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	430,14	430,14
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	1.032,33	1.032,33
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	20.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.150,00	2.300,00

## 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)		215.000,00		230.000,00
Data (DAT)	(0-9)	3.225,00	(0-9)	3.450,00
Superficie principale (S1)	(97,8-111,8)	-24.208,14	(97,8-107,1)	-16.018,32
Superficie balconi (SUB)	(1,4-6,7)	-2.735,68	(1,4-1,5)	-30,97
Superficie verande (SUV)	(5,0-0,0)	3.447,98	(5,0-0,0)	3.447,98
Superficie soffitta (SOF)	(9,0-9,6)	-279,59	(9,0-8,0)	395,73
Superficie garage autorimessa (SUG)	(13,8-14,5)	-743,28	(13,8-12,8)	1.022,01
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-2)	0,00	(2-3)	-20.000,00
Livello di Piano (LIV)	(5-4)	2.150,00	(5-2)	6.900,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>195.856,30</b>		<b>209.166,43</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(209.166,43 - 195.856,30) * 100] / 195.856,30 = 6,80\% < 10\%$ .

## 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  $(195.856,30 + 209.166,43) / 2 = 202.511,36$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	202.511,36

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

202.511,36 €

Diconsi Euro duecentoduemilacinquecentoundicivirgolatrentasei

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 14/12/2018</b> è pari a 202.511,36 € per 110,7 m <sup>2</sup> pari a 1.829,37 €/m <sup>2</sup>	202.511,36
	<b>Totale</b>	<b>202.511,36</b>



**Totale Lotti**

**202.511,36**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 203.000,00 €

Diconsi Euro duecentotremila

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

■ **01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via FEDERICO ENGELS, 7 MILANO (MI) <b>Valore di mercato (14/12/2018)</b>	
Fg. 293 Part. 328 Sub. 70 A 3 -Abitazione economica Rendita 738,53 € Superficie di 108,00 m <sup>2</sup> per 1.712,70 €/m <sup>2</sup> pari a	184.971,70
Fg. 293 Part. 329 Sub. 10 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 70,03 € Superficie di 12,00 m <sup>2</sup> per 1.461,64 €/m <sup>2</sup> pari a	17.539,66
<b>Totale</b>	<b>202.511,36</b>

## **CONCLUSIONI**

### **Rapporto di valutazione immobiliare**

### **Appartamento con Box**

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

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

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

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

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

E' 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 Apt 293-328-70	✓	✓	x
2	ceu Box 293-329-10	✓	✓	x
3	edm 293-328 evidenziato	✓	✓	x
4	PLN_APT	✓	✓	x
5	PLN_BOX	✓	✓	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
<b>Lotto 1</b>	
<b>Appartamento Via FEDERICO ENGELS, 7 - 20100 - MILANO (MI)</b>	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	35
Valutazione	36
Due diligence	36
Comparabili	37
Market Comparison Approach	39
Risultati della valutazione	44
Quadro riassuntivo	44
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare Appartamento con Box	45
Elenco documenti	46
Firme	46

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MILANO ( Codice: F205)</b>
	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 293 Particella: 328 Sub.: 70</b>

### 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		293	328	70	3		A/3	3	6,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 108 m <sup>2</sup>	Euro 738,53 L. 1.430.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA FEDERICO ENGELS n. 7 piano: 5-9;										

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAGNAGHI Marisa Liliana nata a MILANO il 25/03/1949	MGNMSL49C65F205O*	(1) Proprieta` per 1/2
2	MAZZOCCHI Elena Teresa nata a MILANO il 10/03/1964	MZZLTR64C50F205F*	(1) Proprieta` per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/2018 protocollo n. MI0361998 Voltura in atti dal 17/09/2018 Repertorio n.: 52255 Rogante: UFF. REGISTRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: REC. SUCC. TELEMATICA TRASCR. 45851/2018 (n. 41632.1/2018)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 293 - Particella 328**

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 10/12/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MILANO ( Codice: F205)</b>
	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 293 Particella: 329 Sub.: 10</b>

### 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		293	329	10	3		C/6	7	12 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 12 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 70,03</b> <b>L. 135.600</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA FEDERICO ENGELS n. 5 piano: S1 interno: 18;
------------------	---

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAGNAGHI Marisa Liliana nata a MILANO il 25/03/1949	MGNMSL49C65F2050*	(1) Proprieta` per 1/2
2	MAZZOCCHI Elena Teresa nata a MILANO il 10/03/1964	MZZLTR64C50F205F*	(1) Proprieta` per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/2018 protocollo n. MI0361998 Voltura in atti dal 17/09/2018 Repertorio n.: 52255 Rogante: UFF. REGISTRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: REC. SUCC. TELEMATICA TRASCR. 45851/2018 (n. 41632.1/2018)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 293 - Particella 329**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

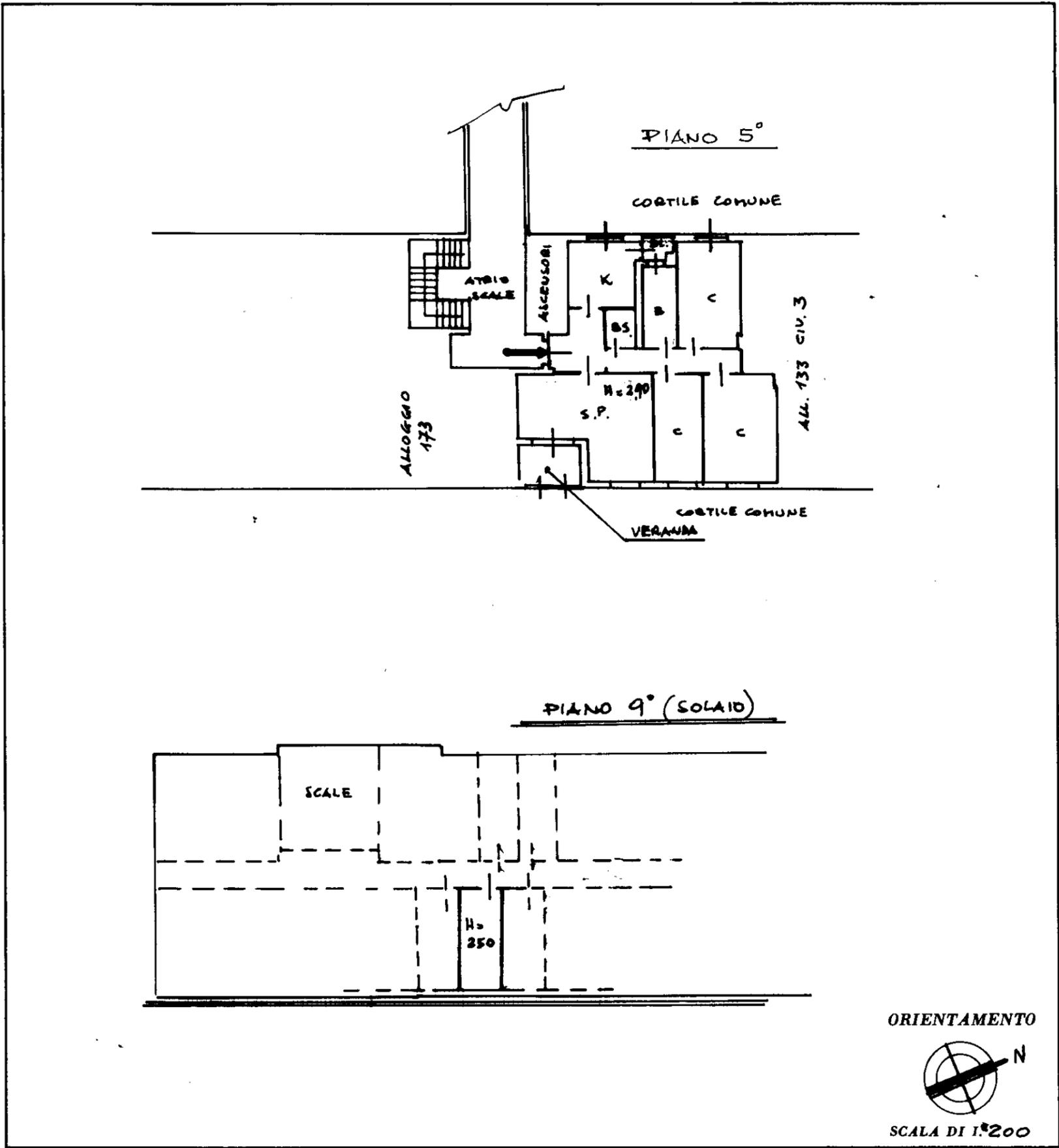
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via ENGELS 7  
Ditta GESTIONE CASE PER LAVORATORI - ROMA  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 11-50-13

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo \_\_\_\_\_  
della Provincia \_\_\_\_\_

DATA 12 DIC 1985

Firma: \_\_\_\_\_



Stralcio dalla pianta allegata alla scheda n° 0049543

riguardante il Fabb. A ubicato in Comune di MILANO-

Via *F. Engels* -

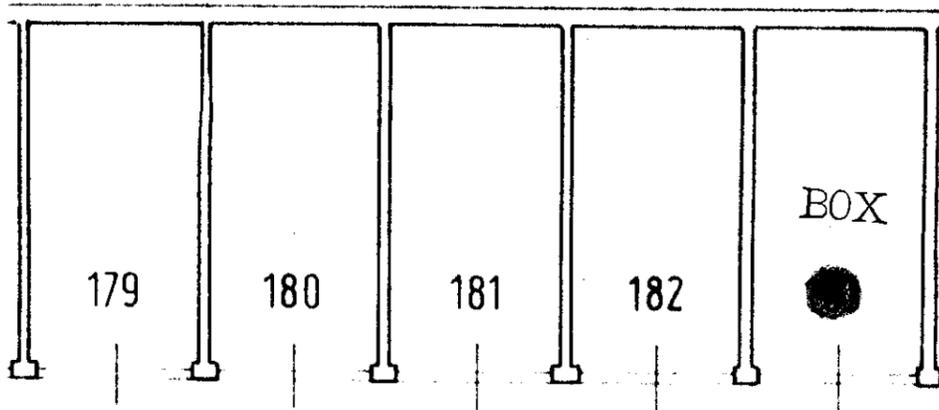
n° 5/A di proprietà

Gestione Case per Lavoratori

R O M A

Via Bissolati, 21

0049725



PIANO SEMINTERRATO



RAPP. 1: 100

31 DIC. 1973  
67241

Istituto Aut. Case Popolari di Milano  
Ufficio Catasto - data 31 DIC. 1973

Il Capo Ufficio

mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 293 - Particella: 329 - Subalterno: 10 >  
VIA FEDERICO ENGELS n. 5 piano: S1 interno: 18;