

Geom Raffaella Cavalleri

P.zza Borgo Ballo, 9

25068 Sarezzo (Bs)

tel. e Fax 0308778591

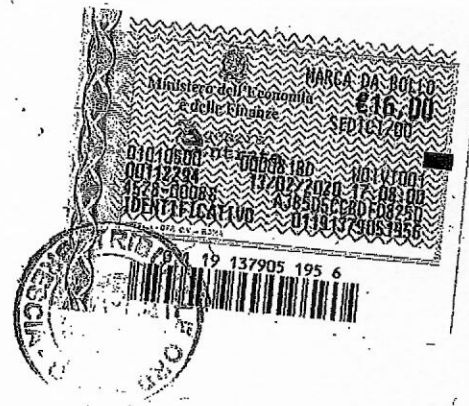
cell. 3382610862

P.IVA 02266690987

c.f. CVL RFL 71A60 F704Y

cavalleri.raffaella@libero.it

PEC: raffaella.cavalleri@geopec.it



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il giorno 17/01/2020, la sottoscritta Geom. Raffaella Cavalleri, riceve incarico scritto dall'Amministratore di sostegno del Sig. _____ proprietario dell'immobile da stimare in via Albani n. 58 a Milano, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per poterlo porre in vendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.

L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.

Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di San Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivettite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelle di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelle di Klinker rosso.

Dopo un breve esame della documentazione catastale in possesso, il perito nota conformità rispetto allo stato dei luoghi



MARKET COMPARISON APPROACH - Appartamento - 6 vani Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	500.000,00	511.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/10/2019	10/10/2019	-
Superficie principale (S1) m ²	136,0	129,0	13/02/2020
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²			129,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	26,0

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	
Superficie principale	0,010
Superficie garage autorimessa	1,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	0,500
	Da 2 a 3 25.000,000

Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p^1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 500.000,00 * 1,00 / 136,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 511.000,00 * 1,00 / 129,00 = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-416,67	-425,83
Superficie principale (S1) €/m ²	3.676,47	3.676,47
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	1.838,24	1.838,24
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	25.000,00	0,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		500.000,00		511.000,00

Data (DAT)	(0-4)	1.666,67	(0-4)	1.703,33
Superficie principale (S1)	(129,0-136,0)	-25.735,29	(129,0-129,0)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(26,0-0,0)	47.794,11	(26,0-0,0)	47.794,11
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	25.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		548.725,49		560.497,44

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(560.497,44 - 548.725,49) * 100] / 548.725,49 = 2,15\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a MCA 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 $(548.725,49 + 560.497,44) / 2 = 554.611,47 \text{ €}$.

QUADRO RIASSUNTIVO - VALORI DI STIMA

Fabbricati Comune Sezione/Fg. Part./Sub.	Categoria	Rendita (€)	Superficie Catastale (m²)	Valore di Mercato (€)	Valore Assicurabile (€)	Valore di Pronto Realizzo (€)
MILANO (MI) / 257/6/62	C/6	127,56	13,00	47.341,49	42.673,05	34.991,90
MILANO (MI) / 257/6/88	C/6	127,56	13,00	47.341,49	42.673,05	34.991,90
MILANO (MI) / 257/145/15	A/2	1.239,50	129,00	460.017,03	414.653,89	340.016,19
Totali				554.700,01	499.999,99	409.999,99
Totale Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)				554.700,00	500.000,00	410.000,00
Totale Lotto - 01				554.700,00	500.000,00	410.000,00
Totale Rapporto di valutazione immobiliare				554.700,00	500.000,00	410.000,00

Il valutatore





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

CRON-2266/2020

Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2020, addì 14 del mese di FEBBRAIO

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il Sig. Geom. RAFFAELLA CAVALLERI nato a MONZA (MB) il 20/01/1971 c.f. CVLRFL71A60F704Y, con studio in SAREZZO (BS) P.zza BORGIO BAILO n. 9 e residente a MARCHENO (BS) in via DON MILANI n. 4, identificato con carta di identità n. CA2889BQ rilasciata dal comune di MARCHENO (BS) il 03/07/2018 il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, invita il comparso al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.

IL FUNZIONARIO
Dessa Carmela Rizza

RAFFAELLA CAVALLERI
COLLEGIO
GEOMETRI
DI BRESCIA
N. 4745

allegati

Data della valutazione

giovedì 13/02/2020

Data del rapporto

giovedì 13/02/2020

Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

Numero della pratica

01/2020

Valutatore

Geom. RAFFAELLA CAVALLERI
Piazza BORGO BAILO, 9 - 25068 SAREZZO - BS
Tel. 0308778591



Tipo di Valutazione

Generica

Stato della pratica

In sviluppo

Oggetto

Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

Valore

554.700,00 € Diconsi Euro cinquecentocinquantaquattromilasettecento




Raffaella Cavalleri



COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)	
Classificazione	Appartamento - 6 vani (esavano)
Comune	MILANO
Indirizzo	Via Francesco albanì, 58
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 Fg. 257 Part. 145 Sub. 15
Superficie (m ²)	142,00
Valore unitario (€/m ²)	3.906,34
Valore di mercato (€)	554.700,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano), sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 - MILANO (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MILANO Comune Catastale di MILANO
 Catasto Fabbricati
 Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 6,00 vani, Rendita 1.239,50 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MILANO Comune Catastale di MILANO
 Catasto Fabbricati
 Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 7, 13,00 m², Rendita 127,56 €
 Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 7, 13,00 m², Rendita 127,56 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;

Data rapporto giovedì 13/02/2020

Pagina 2 di 23

- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.

L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.

Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di San Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivestite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Data rapporto giovedì 13/02/2020

Pagina 3 di 23

VALUTAZIONE
 [Stamps and signatures]

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelline di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelline di Klinker rosso.

Dopo un breve esame della documentazione catastale in possesso, il perito nota conformità rispetto allo stato dei luoghi

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il valutatore riceve incarico scritto il 17/01/2020 dall'Avv. I _____, Amministratore di sostegno del proprietario Sig. I _____ di redigere la presente al fine di poter calcolare il più probabile valore di mercato e porre in vendita l'intero bene.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Avv. _____ Nota: Amministratore di sostegno del proprietario Sig. _____
Valutatore	Geom. RAFFAELLA CAVALLERI Piazza BORGO BAILO, 9 - 25068 SAREZZO - BS Tel. 0308778591 Cel. 3382610862 Nata il 20/01/1971 a MONZA CF: CVLRFL71A60F704Y
Proprietario	Sig. _____

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
17/01/2020	Incarico o mandato (Richiedente valutazione)
29/01/2020	Ispezione interna al fabbricato CAVALLERI RAFFAELLA (Valutatore) Il valutatore si reca sul posto per il sopralluogo interno ed esterno accompagnato dall'Avv. _____
12/02/2020	Ricerca dati immobiliari comparabili CAVALLERI RAFFAELLA (Valutatore) Il valutatore ricerca gli atti comparabili al fine di poter redigere la presente perizia in base agli IVS.

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

Data rapporto giovedì 13/02/2020

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

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

LOTTE

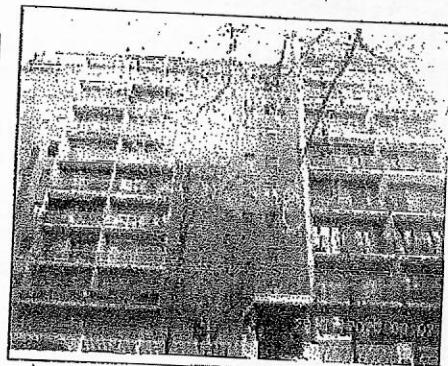
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Denominazione

Data inserimento	04/02/2020	Data ultima modifica	13/02/2020
Codice	SUBJECT		
Classificazione	Appartamento - 6 vani (esavano)		
Denominazione	Appartamento con cantina e doppia aut...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	142,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Via FRANCESCO ALBANI, 58 -
20100 MILANO - (MI)
Zona OMI: C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Descrizione principale

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.
L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.
Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana

Data rapporto giovedì 13/02/2020

"Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivetite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale al quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato ma con doppia serratura di sicurezza e le porte interne sono in legno tamburato cieche. L'appartamento è pavimentato con parquet nel soggiorno e nelle camere, con ceramica in cucina e nei bagni e con marmo lucido nel corridoio/disimpegno, i balconi hanno mattonelline di ceramica decorata tipiche degli anni 60. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e tapparelle d'oscuro in legno; la cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici di legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi; è installato l'impianto di condizionamento con unità esterna posata sul balcone.

L'unità è dotata di due servizi igienici entrambi con sanitari in ceramica Dolomite originale dell'epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita. Il valutatore ha chiesto all'Amministratore di sostegno del proprietario di avere copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma, a tutt'oggi, non si trovano.

Il palazzo è dotato di una corte comune interna e di un piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse a cui si accede da via Privata Meloria con una rampa comune. I garage sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelline di Klinker rosso.

Parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono la corte, la corsia di accesso ai boxes, gli ascensori ed i vani scala, l'androne di ingresso con la portineria e i corridoi nelle cantine

Provenienza e titolarità

Il Sig. _____ diventa unico proprietario delle unità in oggetto (appartamento e due autorimesse) in forza dell'Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 20/11/2017 rep. 5056 racc. 2980 Notaio Laura Fidenza, in seguito alla morte della madre Sig.ra _____

Urbanistica e vincoli

Con DCC n. 34 del 14/10/2019 e pubblicato sul BURL n. 6 del 05/02/2020, viene approvato il nuovo documento di piano, il piano dei servizi (vigente), il piano delle regole (vigente) e la componente geologica (vigente).

Secondo la TAV. R.03 del PR - Indicazioni morfologiche 1-NO- l'immobile si trova in zona "tessuti urbani a impianto aperto" (Art. 21.3 NTA) e non è sottoposto a nessun vincolo amministrativo né storico.

La costruzione del complesso immobiliare compendiate l'immobile in oggetto è avvenuta in forza di Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 19/12/1967 n. 124566/2265/1967.

Highest and Best Use

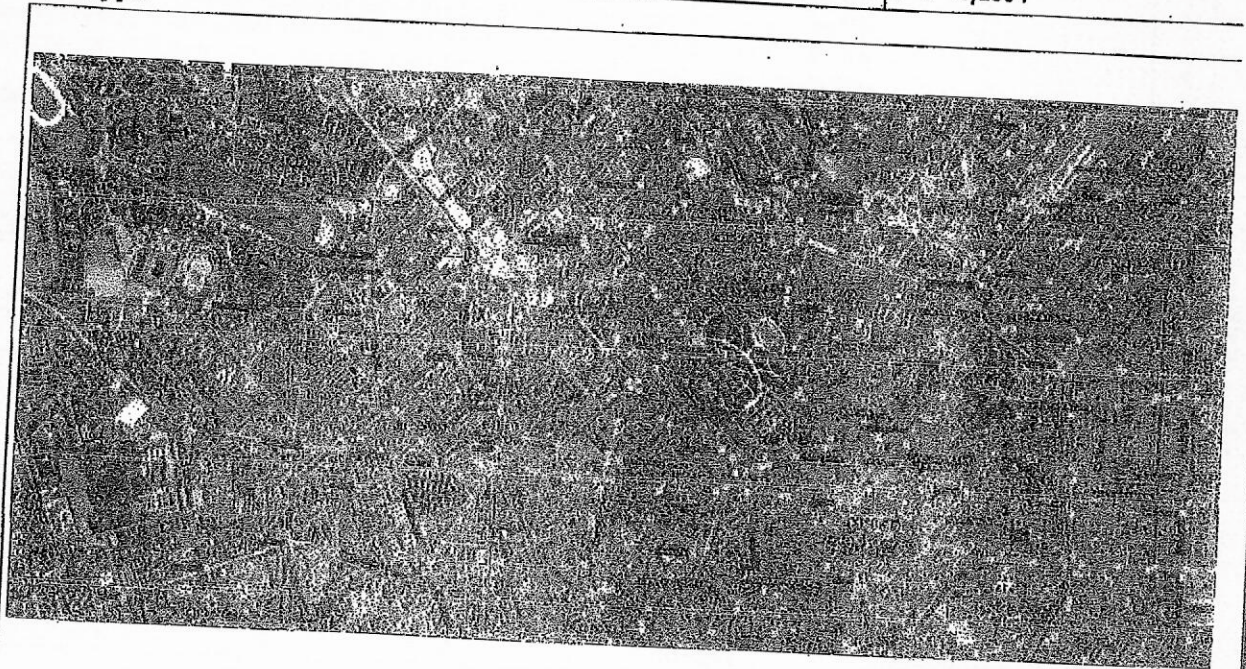
Classificazione	Appartamento - 6 vani (esavano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	MILANO		
Zona			
Indirizzo	Via FRANCESCO ALBANI		
Civico	58		
Latitudine	45° 28' 57,6336"	Cap	20100
		Longitudine	9° 8' 40,1064"

Mappa



Confini

del mappale 6 sub. 62:
a nord/ovest altra proprietà, a sud /est con corsia d'accesso comune
a nord e a sud con A.U.I. di altra proprietà

del mappale 6 sub. 88:
a nord/ovest corsia d'accesso comune, a sud /est con con A.U.I. di altra proprietà, a ovest con A.U.I. di altra proprietà

dell'appartamento di cui al mapp. 145 sub. 15:
a nord e nord/ovest con condominio di p.zza Stuparich n. 8
a ovest libero, a est libero, a sud con A.U.I. di altra proprietà

della cantina:
a nord/ovest con A.U.I. di altra proprietà, a sud e sud/est con A.U.I. di altra proprietà, ad est con corsia d'accesso comune

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	129,00	1,00	129,00
Superficie garage autorimessa	SUG	26,00	0,50	13,00
Totale Superficie (m²)		155,00		142,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Quinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
appartamento e cantina	129,00	S1	1,00	129,00
Totale per piano	129,00			129,00

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
autorimessa	13,00	SUG	0,50	6,50
autorimessa	13,00	SUG	0,50	6,50
Totale per piano	26,00			13,00



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	3	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente	-
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente	-
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=In-ristrutturazione 4=In-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1969	anno/i	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	4	n.	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	-
Numero di balconi	NBL	2	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 25.000,0
Livello di Piano	LIV	5	n.	-
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=si	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	129,0	m ²	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	26,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	142,0	m ²	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Possesso	PSS	L'amministratore di Sostegno del proprietario	(descrizione libera)	-
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/02/2020	giorno/mese/anno	0,010



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 6 vani (esavano)
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia Immobiliare

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

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	142,00/142,00	100,0
Superficie principale	S1/SUP	129,00/142,00	90,8
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	26,00/142,00	18,3

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Cessione
Intermediari			

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,0
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,0
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,0

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MILANO	Provincia di MI
--	------------------------

Fabbricati - Comune catastale di MILANO (F205)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		257	6	62	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	7	13,00 m ²	127,56	13,00
2		257	6	88	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	7	13,00 m ²	127,56	13,00
3		257	145	15	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	6,00 vani	1.239,50	129,00
Totali								1.494,62	155,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 (Bene accessorio) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Interrato -1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 13,00 m²
Conduzione: Altre forme
Diritti Reali

proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 (Bene accessorio) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Interrato -1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 13,00 m²
Conduzione: Altre forme
Diritti Reali

in proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 (Bene principale) Situazione in atti al 13/02/2020

Piano di accesso: Piano Quinto
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 129,00 m²
Conduzione: Altre forme
Diritti Reali

in proprietà dal 07/07/2017 al 13/02/2020

per 1/1

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.257.6.62.	C/6	Box			13,00		Normale	3.000,00	39.000,00
2	.257.6.88.	C/6	Box			13,00		Normale	3.000,00	39.000,00
3	.257.145.15.	A/2	Abitazioni civili			129,00		Normale	4.975,00	641.775,00
Valore Normale complessivo										719.775,00

VALUTAZIONE



Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) sito in MILANO (MI), Via FRANCESCO ALBANI, 58, 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 giovedì 13/02/2020.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

DUE DILIGENCE


Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (
03/02/2020	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,1
	Il valutatore analizza la documentazione che gli ha trasmesso.		
03/02/2020	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,1
	Il bene risulta commerciabile: non sussistono difformità catastali nè urbanistico/edilizie.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,1

COMPARABILI

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

■ **Appartamento - 6 vani (esavano) - Via PAOLO UCCELLO, 10 - MILANO (MI) - Comparabile A**

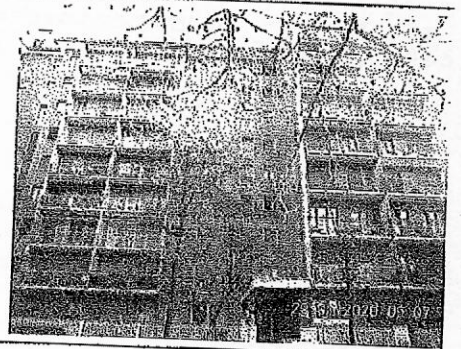
(€)
00
00
00

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	<p>L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel piano interrato.</p> <p>L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.</p> <p>Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.</p> <p>Appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) composto da soggiorno, tre locali, cucina, tripli servizi, veranda e balconi, con annessa cantina al secondo piano cantinato</p> <p>C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON</p>	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	136,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)	
Provenienza	Personale	
Data	10/10/2019	
Prezzo	500.000,00 €	
Nota Prezzo		



Appartamento - 6 vani (esavano) - Via FRANCESCO ALBANI, 58 - MILANO (MI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	<p>L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione di stima fa parte di un condominio di n. 50 unità abitative con altrettante autorimesse e cantine nel pia interrato.</p> <p>L'intera costruzione è ubicata nelle primissime vicinanze del piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITYLIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.</p> <p>Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di san Siro, il golf club, il Centro sportivo Lido con la piscina, il quartiere Triennale 8, l'Istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro Milano in 5 minuti.</p> <p>L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani al n. 58 e, salendo una scalinata esterna, si entra in un grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivetite con boiserie, con portineria. girando a sinistra si sale a quinto piano con uno dei due ascensori disponibili.</p> <p>C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON</p>	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	129,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)	
Provenienza	Personale	
Data	10/10/2019	
Prezzo	511.000,00 €	
Nota Prezzo		



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

2

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

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 6 vani (esavano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	500.000,00	511.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/10/2019	10/10/2019	13/02/2020
Superficie principale (S1) m ²	136,0	129,0	129,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²			26,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie garage autorimessa	0,500
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 25.000,000



☐ Rapporti di posizione

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 500.000,00 * 1,00 / 136,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 511.000,00 * 1,00 / 129,00 = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.961,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

☐ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 500.000,00 * (-0,01) / 12 = -416,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 511.000,00 * (-0,01) / 12 = -425,83 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 3.676,47 * 1,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 3.676,47 * 1,00 = 3.676,47 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 3.676,47 * 0,50 = 1.838,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 3.676,47 * 0,50 = 1.838,24 \text{ €/m}^2$$

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)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

1) Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-416,67	-425,83
Superficie principale (S1) €/m ²	3.676,47	3.676,47
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	1.838,24	1.838,24
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	25.000,00	0,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		500.000,00		511.000,00
Data (DAT)	(0-4)	1.666,67	(0-4)	1.703,33
Superficie principale (S1)	(129,0-136,0)	-25.735,29	(129,0-129,0)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(26,0-0,0)	47.794,11	(26,0-0,0)	47.794,11
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	25.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		548.725,49		560.497,44

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 $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(560.497,44 - 548.725,49) * 100] / 548.725,49 = 2,15\% < 5\%$.

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 $(548.725,49 + 560.497,44) / 2 = 554.611,47 \text{ €}$.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	554.611,4

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
 554.700,00 €

Diconsi Euro cinquecentocinquantaquattromilasettecento

Valore Assicurabile	500.000,0
Valore di Pronto realizzo	410.000,0

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)	
	il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020	554.700,0
	è pari a 554.700,00 € per 142,0 m ² pari a 3.906,34 €/m ²	
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/02/2020	
	è pari a 500.000,00 € per 142,0 m ² pari a 3.521,13 €/m ²	
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/02/2020	
	è pari a 410.000,00 € per 142,0 m ² pari a 2.887,32 €/m ²	
	Totale	554.700,0
Totale Lotti		554.700,0

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 6 vani (esavano) sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 MILANO (MI)	
Valore di mercato (13/02/2020)	
Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Superficie di 13,00 m ² per 3.641,65 €/m ² pari a	47.341,4
Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Superficie di 13,00 m ² per 3.641,65 €/m ² pari a	47.341,4
Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.239,50 € Superficie di 129,00 m ² per 3.566,02 €/m ² pari a	460.017,0
Totale	554.700,0

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 6 vani (esavano) sito in Via FRANCESCO ALBANI, 58 MILANO (MI)	

il Valore di mercato alla data di stima del 13/02/2020

Proprietario
1

Comune di MILANO Fg. 257 Part. 6 Sub. 62 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Quota 1/1 di 47.341,49	47.341,49
Comune di MILANO Fg. 257 Part. 6 Sub. 88 C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Rendita 127,56 € Quota 1/1 di 47.341,49	47.341,49
Comune di MILANO Fg. 257 Part. 145 Sub. 15 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 1.239,50 € Quota 1/1 di 460.017,03	460.017,03
Totale in proprietà	554.700,01

Totale 01 - Lotto 1

554.700,01

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		554.700,01
Totale		554.700,01

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

- La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed il valutatore dichiara che:
- la versione dei fatti nel Rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni riportate;
 - il valutatore non ha nessun interesse verso il bene in questione;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standards etici e professionali;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
 - il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto.

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

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards e la metodologia sviluppata è promossa da Geo.Val.Esperti mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI>>.



FIRME

RAFFAELLA CAVALLERI



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con cantina e due autorimesse in via Albani 58 a Milano.

Frontespizio	
Compendio Immobiliare	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
Lotto 1	6
Appartamento - 6 vani (esavano) Via FRANCESCO ALBANI, 58 - 20100 - MILANO (MI)	
Scheda immobile	
Geografia	6
Consistenze superficiali	8
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Consistenza catastale	12
Valutazione	13
Due diligence	13
Comparabili	14
Market Comparison Approach	15
Risultati della valutazione	16
Quadro riassuntivo	20
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	20
Firme	21
	22

