



VALUTAZIONE COMPLETA RESIDENZIALE NON IN COSTRUZIONE

**PIAZZALE ANTONIO CANTORE
20123 - MILANO (MI)**

**Istituto: E-COMMERCE RES
Codice pratica CRIF: REVS0000007481.Y1030
Codice pratica Cliente: MYTVXMGMT_1**



Sommario

Riepilogo Perizia	1
Dettaglio Pratica	1
Richiedente	1
Valutazione	1
Sintesi Valutazione	1
Valori scorporati	2
Localizzazione	2
Assunzioni	2
Audit Documentale	3
Identificazione catastale fabbricati	3
Titolarità	3
Compravendite	3
Conformità urbanistica	4
Dati Generali	4
Interventi	4
Unità di Stima 1/1	5
Dati Generali	5
Descrizione consistenza	5
Descrizione confini	5
Ubicazione effettiva	5
Analisi Segmento di Mercato	6
Dato Immobiliare	7
Individuazione Superfici	7
Caratteristiche Quantitative	7
Caratteristiche Qualitative	7
Stato Locativo	7
Stima	7
MCA	8
Valore Assicurabile	10
Banche dati	10
Rilievi fotografici	11
Esterni	11
Interni	11
Standard di riferimento e disclaimer	12
Glossario	13
L.122/10 (Difformità Catastale)	13
Titolarità	13
Conformità Urbanistica	13
Servitù	13
Filtering	13
Valore di Mercato	13
Metodo MCA	13
Fonti dei Comparabili	14
Scala Stato Manutentivo Immobile	14
Scala Stato Manutentivo Edificio	14
Valore di Mercato Area/Fabbricato (ante operam)	14

Valore al Sopralluogo	14
Valore a Fine Lavori Stimato	14
Valore Attuale Netto (VAN)	14
Build Up Approach	15
Land and Building (SLB)	15
Mortgage and Equity	15
Rilevazione Redditi Lordi e Prezzi	15
WACC	15
Valore Assicurabile	15
Valore Cauzionale	16
Valore di Pronto Realizzo	16
Superficie Esterna Lorda (SEL)	16

Riepilogo Perizia

Dettaglio Pratica



Richiedente

 PAOLO MAZZOLA (MZZPLA58D09C933L)

 +39031921666

 docmzzpla@elfi1.it

Valutazione

Tipo valutazione Completa Residenziale

Finalità valutazione -

Richiesta ● 06/05/2024

Sopralluogo ● 14/05/2024

Valutazione ● 28/05/2024

Evasione ● 03/06/2024

Tecnico incaricato Giuliana Roccaro
(Ingegnere)

Certificazione B01 CEPAS
N. 0232

Tecnico revisore 99999293

Sintesi Valutazione



Valore di mercato
24.000 €

Valore assicurabile
1.000 €

Classe Energetica
Giudizio di Commerciabilità Medio Basso
Convenzione Edilizia No
Convenzione Urbanistica No
Limita Commerciabilità No

Conformità atto di provenienza con dati catastali Sì
Conformità Urbanistica Sì
Conformità catastale ai sensi della Legge 122/2010 Sì

Valori scorporati

Dati identificativi	Categ.	Superficie raggugliata (mq)	Valore di mercato (€)	Valore Pronto Realizzo (€)	Valore Cauzionale (€)	Valore Normale (€)	Valore assicurabile (€)
Fg 435 P 182 Sub 105	C/6	5	24.000	-	-	-	1.000
TOTALI			24.000	-	-	-	1.000

Localizzazione



Indirizzo PIAZZALE ANTONIO CANTORE
 MILANO (MI)
 20123

Latitudine 45.45577

Longitudine 9.17341



Assunzioni

Note generali

UDS: POSTO_AUTO_ESTERNO_COPERTO: -

Audit Documentale

Identificazione catastale fabbricati



N.	Dati Identificativi	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita catastale (€)	Super. totale (mq)	Super. escluse aree scoperte (mq)	Conformità catastale Lg 122/2010
1	Fg 435 P 182 Sub 105	-	C/6	5	11 mq	132,37	11	-	Sì

Titolarità



Compravendite (1)

Tipo di titolarità	Compravendita	Data atto	08/07/1997
Repertorio	133602	Raccolta	22429
Notaio	TODISCO	Comune	MILANO
Riferito al dato catastale	Conformità atto di provenienza con dati catastali	Diritto reale trasferito	
Fg 435 P 182 Sub 105	Sì	Piena proprietà' 100%	

Conformità urbanistica

Dati Generali (1)

Riferito al dato catastale ■ Fg 435 P 182 Sub 105

Ante '67	No	Conformità	Sì
Documento di agibilità/abitabilità	No	Agibilità/abitabilità attuale	Sì
Immobile derivante da recupero sottotetto	No		

Interventi (1)

Riferito al dato catastale ■ Fg 435 P 182 Sub 105

Tipo intervento	Nuova Costruzione	Data	10/10/1967
Atto autorizzativo	Licenza Edilizia	Riferimento	158927/3094/1967

Unità di Stima 1/1

Dati Generali

Riferito ai dati catastali		Tipologia	Categoria catastale	
Fg 435 P 182 Sub 105		Fabbricato	C/6	
Descrizione sintetica unità	POSTO_AUTO_ESTERNO_COPERTO			
Stato manutentivo immobile	Sufficiente	Stato manutentivo edificio	Sufficiente	
Anno di costruzione	1967	Immobile in evoluzione	No	
Anno ultima ristrutturazione	1967			

Descrizione consistenza

POSTO AUTO ESTERNO COPERTO AL PIANO SECONDO

Descrizione confini

CORSELLO DI MANOVRA, ALTRA PROPRIETA' DA 2 LATI

Ubicazione effettiva

Riferito al dato castale Fg 435 P 182 Sub 105

Indirizzo	PIAZZALE ANTONIO CANTORE MILANO (MI) 20123	
Latitudine	45.45577	
Longitudine	9.17341	
Piano	2	
Scala	-	
Interno	-	
Quartiere	-	

Analisi Segmento di Mercato

Tipo di contratto	-
Destinazione attuale	Terziaria
Tipologia costruttiva	Cemento Armato
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
Dimensione	Piccolo
Tipologia edilizia	Parcheggio
Stato conservativo	Usato

Livello dei prezzi di mercato	
Prezzo medio	4.800 €/mq
Filtering	Assente
Fase ciclo immobiliare	Recupero

Indici di mercato

Rapporto complementare area/immobile	-
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,00
Prezzo medio del terreno	- €/mq
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	0,00

Caratteri domanda e offerta

Motivo dell'acquisto	Investimento	Intermediari	Aste Giudiziarie
-----------------------------	--------------	--------------	------------------

Dato Immobiliare

Individuazione Superfici

Tipo misura	-	Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	
Descrizione	Principale	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)
Posto Auto Esterno Coperto	Sì	11	0,45	4,95

Caratteristiche Quantitative

Immobile

Caratteristica	Numero
N. posti auto	1

Complesso

Caratteristica	Numero
N. Abitazioni	56
N. Posti Auto Scoperti	40

Caratteristiche Qualitative

Immobile

Caratteristica	Qualità
Funzionalità	Presente
Qualità delle finiture	Normale

Stato Locativo

Stato Locativo	Libero
----------------	--------

Stima

Calcolo del Valore di Mercato tramite Metodo MCA

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2	Immobile da stimare
Descrizione	posto_auto	box_singolo	-
Tipologia immobiliare	-	-	Parcheggio
Fonte comparabile	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-
Indirizzo	via galeazzo Alessi, 5, 20122, milano	via conca del naviglio, 39, 20122, milano	PIAZZALE ANTONIO CANTORE, 20123, MILANO
Distanza (m)	243	353	-
Prezzo di Mercato (€)	28.000	39.000	-
Data (mesi)	-	-	-
Superficie principale (mq)	14	15	11
Superficie commerciale (mq)	6	8	5
Servizi igienici (n.)	0	0	-
Manutenzione immobile	5 - sufficiente	5 - sufficiente	5 - sufficiente
Manutenzione edificio	4 - discreto	4 - discreto	3 - sufficiente
Livello di piano (n.)	0	-4	2
Classe energetica	NA	NA	non disp.

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Descrizione	posto_auto	box_singolo
Prezzo di mercato (€)	28.000	39.000
Data (€)	0	0
Superficie commerciale (€)	4.667	4.667
Servizi igienici (€)	900	900
Manutenzione immobile (€)	64	64
Manutenzione edificio (€)	0	0
Livello di piano (€)	0	0
Classe energetica (€)	-	-

Tabella di valutazione

Elementi di controllo	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Descrizione	posto_auto	box_singolo
Prezzo di mercato (€)	28.000	39.000
Data (€)	-	-
Superficie commerciale (€)	-4.667	-14.001
Servizi igienici (€)	0	0
Manutenzione immobile (€)	0	0
Manutenzione edificio (€)	0	0
Livello di piano (€)	0	0
Classe energetica (€)	-	-
Prezzo corretto (€)	23.333	24.999
Peso comparabili	50%	50%

Calcolo della stima

Metodo di calcolo scelto	Media pesata	
	Valore unitario 4.800 €	Valore di mercato stimato 24.000 €

Calcolo del Valore Assicurabile

Area geografica	Nord	Accesso cantiere	Normale
Tipologia edilizia	Parcheggio	Qualità finiture	Normale
Tipologia residenze	Media	Impianto cantiere	Normale
Costo unitario	53,75 €/mq		

Descrizione	Principale	Superficie rilevata (mq)	Costo unitario (€/mq)	Costo di costruzione a nuovo (€)
Superficie principale	Sì	11	53,75	591,25
Valore assicurabile (€)				1.000

Banche dati

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato (€/mq)

	Min	Max
Agenzia delle Entrate (OMI)	2.200	3.300

Canone di locazione degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato (€/mq/mese)

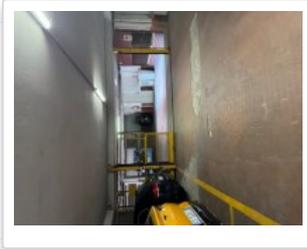
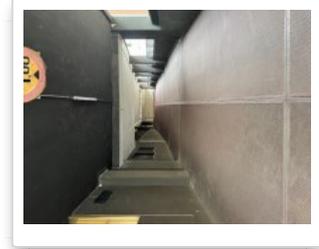
	Min	Max
Agenzia delle Entrate (OMI)	8,50	14

Rilievi fotografici

Esterni



Posto auto (Fg 435 P 182 Sub 105)

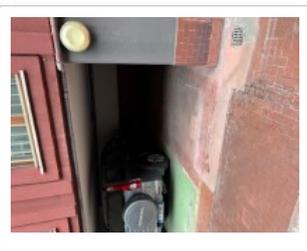


Posto auto (Fg 435 P 182 Sub 105)

Interni



Posto auto (Fg 435 P 182 Sub 105)



Standard di riferimento e disclaimer

Il presente documento di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'Associazione Bancaria Italiana.

La presente perizia è stata redatta in ottemperanza alla normativa di settore, dichiarando di non trovarsi in concreto in una situazione di conflitto di interessi, così come meglio definita dalla circolare n. 285/2013 di Banca d'Italia, rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario.

Il tecnico incaricato



CRIF Services SPA



Glossario

L.122/10 (Difformità Catastale)

La legge 122/10 prevede che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere una dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Titolarità

Sezione nella quale vengono indicati gli estremi dei titoli di provenienza associati agli immobili oggetto di stima. La quota di proprietà rappresenta la percentuale del bene che viene trasferita con l'atto di provenienza, e non l'effettiva quota di proprietà del bene in capo al richiedente. Nella sezione è inoltre riportata la indicazione relativa all'eventuale presenza di nuda proprietà ed usufrutto. (R.4.7.1.8)*

Conformità Urbanistica

Sezione in cui viene indicato lo storico dei titoli edilizi legittimi che hanno interessato l'immobile con finale restituzione della segnalazione di conformità o meno dei cespiti ed eventuale quantificazione di costi di regolarizzazione. (R.4.7.1.10)*

Servitù

La sezione riporta l'eventuale presenza di vincoli di costituzione servitù sanciti da atto, e loro conseguenze relative alle forme di acquisizione del diritto. La servitù fa parte dei diritti reali di godimento e consiste in una limitazione imposta a un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante) che appartiene a un diverso proprietario. (ART.1027 CC)/(R.4.7.1.9)*

Filtering

È un parametro che consente di individuare segmenti di mercato che a parità di tutti gli altri indicatori differiscono solo per fattori sociali, come a titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia dei residenti in un fabbricato o in un'area. Il filtering può assumere tre valori: up (positivo) – assente (neutro) – down (negativo). (R.3.3.5.8)*

Valore di Mercato

L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in maniera indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "Mercato decurtato degli adempimenti necessari per la regolarizzazione. (R.4.7.1.11)*"

Metodo MCA

Market Comparison Approach (MCA), un metodo basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto (comparabili) appartenenti allo stesso segmento di mercato; è una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche degli immobili: data della stima, superfici principali e secondarie, stati manutentivi, impianti tecnologici, ecc; tale procedimento si fonda pertanto sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche degli immobili) e non consiste in una semplice stima mono parametrica (prezzo al mq. X superficie). (N.1.3.1)*

Fonti dei Comparabili

Fonti dei comparabili oltre all'atto di compravendita:

- Trattativa in corso: immobili per i quali sono state rilevate le caratteristiche qualitative e quantitative e la dotazione impiantistica e per i quali è stata seguita la formazione del prezzo dalla sua immissione nel mercato sino alla finalizzazione della trattativa.
- Asking price (agenzia immobiliare): immobili posti in vendita da agenzie immobiliari, che espongono il prezzo di offerta e le principali caratteristiche qualitative e quantitative, anche tramite siti web; il prezzo di offerta è debitamente analizzato e trattato per simulare l'effetto della potenziale trattativa.

Scala Stato Manutentivo Immobile

Punteggio	Descrizione
1	scarso
2	scadente
3	mediocre
4	trascurato
5	sufficiente
6	discreto
7	buono
8	ottimo

Scala Stato Manutentivo Edificio

Punteggio	Descrizione
1	scarso
2	mediocre
3	sufficiente
4	discreto
5	buono
6	ottimo

Valore di Mercato Area/Fabbricato (ante operam)

È il valore di mercato di un immobile suscettibile di sviluppo prima del previsto processo di costruzione o di ristrutturazione. Tale valore è posto al valore di trasformazione, che rappresenta la differenza attualizzata tra il valore a fine lavori stimato e il costo di trasformazione (costruzione o ristrutturazione) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.

Valore al Sopralluogo

È il valore di mercato di un immobile alla data della stima.

Valore a Fine Lavori Stimato

È il valore di mercato di un immobile suscettibile di sviluppo, per il quale è prevista o è in atto una trasformazione, che si conclude in una data successiva a quella della valutazione. Il valore a fine lavori è il valore di mercato dell'immobile trasformato alla data per la futura vendita, secondo il previsto processo di costruzione o di ristrutturazione.

Valore Attuale Netto (VAN)

VAN (valore attuale netto calcolato nelle perizie SAL): in caso di immobili oggetto di trasformazione o di aree edificabili, il valore di mercato dell'immobile è rappresentato dal valore di trasformazione, ossia dal valore attuale netto del flusso di cassa che rappresenta lo sviluppo immobiliare; il valore attuale netto è quindi pari alla somma algebrica del costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) e del valore di mercato dell'immobile trasformato, che rappresentano rispettivamente le poste negative e positive dell'investimento immobiliare, scontati al momento iniziale con un dato saggio di sconto.

Build Up Approach

Il Build Up Approach è un procedimento di stima indiretta dei saggi di capitalizzazione e di attualizzazione, basato su un approccio additivo; partendo da un saggio minimo ovvero da un tasso free risk, si aggiungo premi per rischi di tipo settoriale e specifico, rispettivamente connessi a fattori macroeconomici e di settore ed a fattori legati alle caratteristiche dell'immobile.

Land and Building (SLB)

Land and Building (SLB): procedimento di stima indiretta del saggio di capitalizzazione, basato sulle componenti immobiliari del terreno e del fabbricato; il saggio di capitalizzazione è determinato sommando il saggio di capitalizzazione del terreno, per il relativo rapporto complementare, ed il saggio di capitalizzazione del fabbricato, per il complemento all'unità del rapporto complementare; il rapporto complementare rappresenta il rapporto fra il valore del terreno e quello complessivo dell'immobile

Mortgage and Equity

Mortgage and Equity: procedimento di stima indiretta del saggio di capitalizzazione, basato sulle componenti finanziarie di debito e capitale; il saggio di capitalizzazione è determinato sommando il saggio di capitalizzazione del finanziamento, per la relativa percentuale finanziata, ed il saggio di redditività del capitale investito, per il complemento all'unità della percentuale finanziata; la percentuale finanziata (Loan To Value) rappresenta il rapporto fra il l'importo finanziato a debito ed il prezzo dell'immobile.

Rilevazione Redditi Lordi e Prezzi

Rilevazione redditi lordi e prezzi: il canone di mercato lordo è il reddito di un immobile prima delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. Il prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo di compravendita espresso dal mercato immobiliare, senza considerare imposte ed eventuali intermediazioni immobiliari.

WACC

WACC: procedimento di stima indiretta dei saggi di capitalizzazione e di attualizzazione, basato su un approccio rappresentativo del rendimento atteso di tutte le risorse finanziarie utilizzate; il Weighted Average Cost of Capital ovvero il Costo Medio Ponderato del Capitale considera le tipologie di capitali impiegati per promuovere un investimento (capitale di rischio/equity e capitale di debito), il loro ammontare ed i rispettivi "costi"; il costo del Debito è determinato come la somma di due componenti, il tasso base di riferimento (Eurirs) e lo spread (tasso medio applicato dai principali istituti di credito); il costo dell'equity esprime il rendimento totale correntemente richiesto dal mercato degli investitori per immobili similari.

Valore Assicurabile

Le "Regole di valutazione immobiliare a fini creditizi" definiscono il Valore Assicurabile (VA) come "la spesa necessaria per la ricostruzione integrale dell'immobile in condizioni uguali a quelle che aveva quando era nuovo, ma non in condizioni migliori o con superfici maggiori. Nella stima del Valore Assicurabile non si deve tener conto del degrado per vetustà, rendimento economico ed uso" e precisa anche che il VA corrisponde alle spese per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con altri beni nuovi uguali o equivalenti. Non vi concorre il valore dell'area. Di conseguenza il VA deve comprendere tutti i costi di ricostruzione dell'immobile (appalto lavori, spese tecniche, oneri concessori e finanziari) con la sola eccezione del valore dell'area. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima Il valore assicurabile e quello di mercato sono completamente indipendenti tra loro: il valore di mercato tiene in considerazione l'incidenza dell'area, ed è proprio quest'ultimo fattore che lo fa variare sensibilmente al variare della localizzazione dell'immobile. Mentre l'oscillazione dei costi di ricostruzione è molto meno sensibile alla localizzazione geografica dell'area, il valore di mercato è massimamente influenzato da quest'ultima. (A.1.3.1)*

Valore Cauzionale

Il Valore Cauzionale (Mortgage Lending Value) si riferisce al valore di un immobile determinato da un Valutatore, mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi dell'immobile. Nella stima del Valore Cauzionale si tralasciano gli elementi e le componenti speculative. (A.1.2.1)*

Valore di Pronto Realizzo

Il valore di pronto realizzo dell'immobile è calcolato sulla base di una matrice di calcolo che considera la zona di localizzazione dell'immobile, la densità di popolazione del comune di appartenenza e della tipologia costruttiva ed edilizia del cespite. I Valori sopra indicati sono stati determinati sulla base dell'assunzione speciale che il tempo necessario per la vendita sia ridotto ad un valore compreso fra i 0 ed 3 mesi.

Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

1. lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
2. i pilastri/colonne interne;
3. lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
4. i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
5. la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

(N.5.2.6.1)*

* I riferimenti normativi sono tratti dalle Linee Guida ABI del 2022.