

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

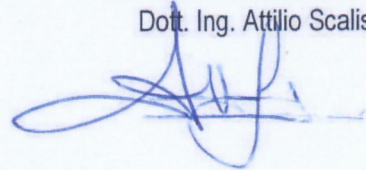
UNITA' IMMOBILIARE SITA A MILANO (MI)
Via Nicola Romeo, 8.

Foglio 649 mapp.180 sub 125. *INT. 2*



Milano, settembre 2014

IL PROFESSIONISTA
Dott. Ing. Attilio Scalise

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Dott. Ing. Attilio Scalise, the professional responsible for the valuation.

ASPETTI GENERALI	3
ESTREMI DELL'INCARICO RICEVUTO	3
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
DATI DISPONIBILI E/O REPERITI	3
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (COLLOCAZIONE NEL CONTESTO URBANO)	3
DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.....	4
PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA	5
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	5
STATO MANUTENTIVO.....	5
STATO LOCATIVO	5
CONSISTENZE	5
DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA	7
PROPRIETÀ/PROVENIENZA.....	7
SITUAZIONE URBANISTICA	7
SITUAZIONE CATASTALE.....	8
ELABORATI GRAFICI RAPPRESENTATIVI DEL RILIEVO GEOMETRICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO	10
CONFORMITÀ ALLE NORME TECNICHE APPLICABILI	14
CLASSE ENERGETICA	15
PROCESSI ANALITICI SEGUITI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	15
CRITERI DI STIMA ADOTTATI E MOTIVAZIONI TECNICHE.....	15
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DELL'ANDAMENTO DELLO SPECIFICO MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO.....	15
ELEMENTI LIMITANTI O CONDIZIONANTI LA VALIDITÀ DELLA VALUTAZIONE	28

ASPETTI GENERALI

Estremi dell'incarico ricevuto

Con nota del 17 settembre 2014 il Direttore Regionale, Dott. A. Traficante, a seguito della lettera della Direzione Centrale Patrimonio del 29/07/2014 prot. 0024149, ha incaricato lo scrivente professionista di elaborare una stima per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare avente i seguenti identificativi catastali:

Comune di Milano, Foglio 649, particella n. 180 sub 125.

Fatte le opportune ricerche presso la banca dati SIMEA si rileva che all'unità immobiliare sopra riportata è associata un'altra unità costituita da un box con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Milano, Foglio 649, particella n. 180 sub 161.

Pertanto la presente relazione di stima si riferirà a entrambe le unità.

Scopo della valutazione

L'immobile in questione è rientrato nella disponibilità dell'Istituto in quanto si tratta di unità invenduta già di proprietà SCIP.

Dati disponibili e/o reperiti

Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

L'unità immobiliare in questione si trova nel Comune di Milano in Via Nicola Romeo n. 8. L'area in questione è posizionata nella zona sud di Milano, adiacente alla Via dei Missaglia; quest'ultima è una strada a tre corsie per ogni senso di marcia che consente quindi un notevole flusso viario.



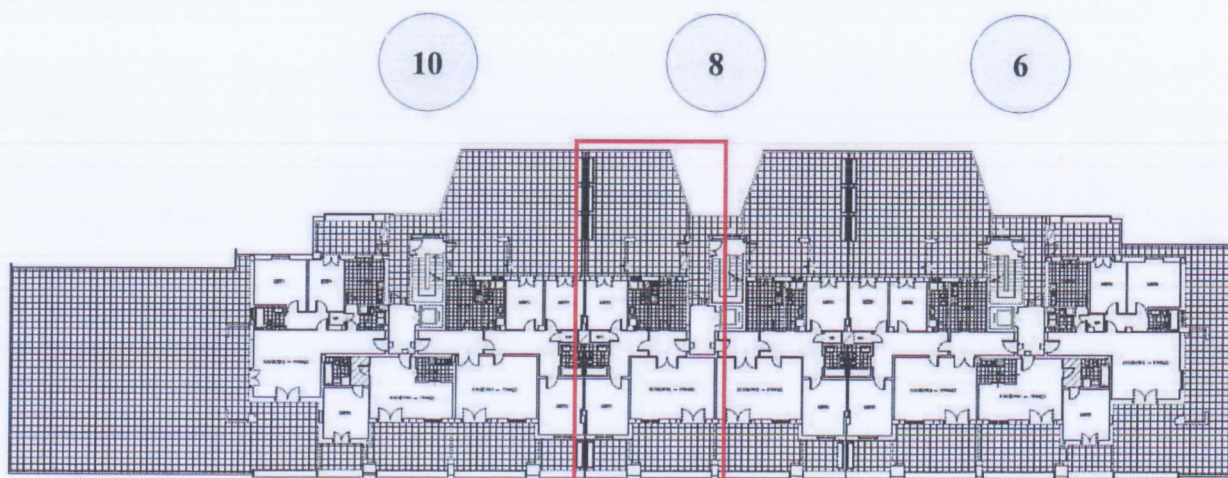


La zona è servita da mezzi di superficie (tram linea 15 e linea 3) e dalla linea 2 della metropolitana (linea verde), la cui fermata più vicina è ABBIATEGRASSO distante circa 1200 m. dall'unità immobiliare in questione.

Nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto di stima sono presenti una serie di attività commerciali quali: supermercato Esselunga, bar, rosticceria, parrucchiere, ecc.

Descrizione generale dell'immobile

Il complesso che dà sulla via Nicola Romeo presenta uno sviluppo in pianta di forma allungata e si riferisce ai numeri civici 6, 8 e 10. Lo stabile risulta costituito da un numero variabile di piani fuori terra in relazione al numero civico (6/8/10) oltre ad un piano interrato che ospita i box.



La destinazione d'uso prevalente è costituita da unità di tipo residenziali; al piano terra dello strabile sono ubicate una serie di attività ad uso commerciale/Direzionale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si trova al civico n. 8 ed è ubicata al primo piano come evidenziato nella planimetria precedente. I collegamenti verticali sono assicurati da scale e ascensori.

Principali caratteristiche costruttive e di finitura

La struttura del fabbricato è in cemento armato. La pavimentazione delle scale interne è in marmo e le ringhiere in ferro. Le facciate presentano una finitura di tipo graffiato. I box, ubicati al piano interrato sono raggiungibili attraverso lo scivolo interno alla proprietà e sono distribuiti in modo da avere sufficienti spazi di manovra per l'accesso e l'uscita.

L'autorimessa presenta finiture in cemento liscio.

L'unità in questione, ubicata al primo piano, presenta le seguenti caratteristiche.

Le chiusure verticali opache sono costituite da murature di tamponamento tipiche del periodo costruttivo dello stabile (anni '90). Le partizioni interne sono costituite da tavolati con intonaco civile. I pavimenti sono in prevalenza costituiti da lastre di marmo (presenti nell'ingresso, nei disimpegni e nella sala).

Nei locali cucina e bagni la pavimentazione è in ceramica e nelle camere in legno (parquet). I serramenti interni sono in legno con vetri doppi e tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico è incassato, e tipico delle unità immobiliari con questa destinazione d'uso. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è di tipo autonomo con terminali del tipo a radiatori. Al momento del sopralluogo non era presente la caldaia interna a servizio dell'unità immobiliare. Non sono presenti impianti aeraulici. Si rileva la presenza di una unità interna (split) nella zona del disimpegno.

L'unità immobiliare è servita da un ascensore.

L'immobile prospetta sulla via Nicola Romeo, ove è possibile parcheggiare senza troppe difficoltà; è presente nelle vicinanze una area destinata a parcheggio. Il lato posteriore del complesso (quello che affaccia a Sud-Ovest) confina con area a verde.

Anno di costruzione/ristrutturazione

Lo stabile è stato realizzato nel corso degli anni '90.

Stato manutentivo

L'immobile in questione al momento del sopralluogo si presenta in uno stato generale di abbandono. Si è potuto constatare che la pavimentazione del terrazzo è in più punti sconnessa e alcune parti del pavimento in parquet (camere) risulta mancante; sono presenti in più punti segni di infiltrazioni sia nella parte bassa delle murature interne e sia sui soffitti; il rivestimento interno del bagno principale è in qualche punto assente. Sono presenti canalizzazioni a vista, probabilmente a servizio di unità interne per la climatizzazione degli ambienti.

Stato locativo

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero.

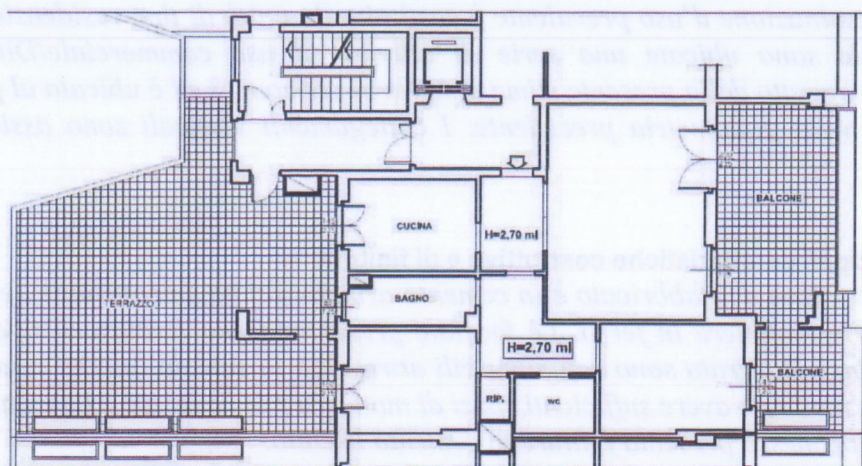
Consistenze

Abitazione

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è risulta costituita da: ingresso, disimpegno, cucina, bagno principale e di servizio, ripostiglio, 3 camere, 2 balconi e terrazzo.

La distribuzione degli ambienti è quella sotto riportata:



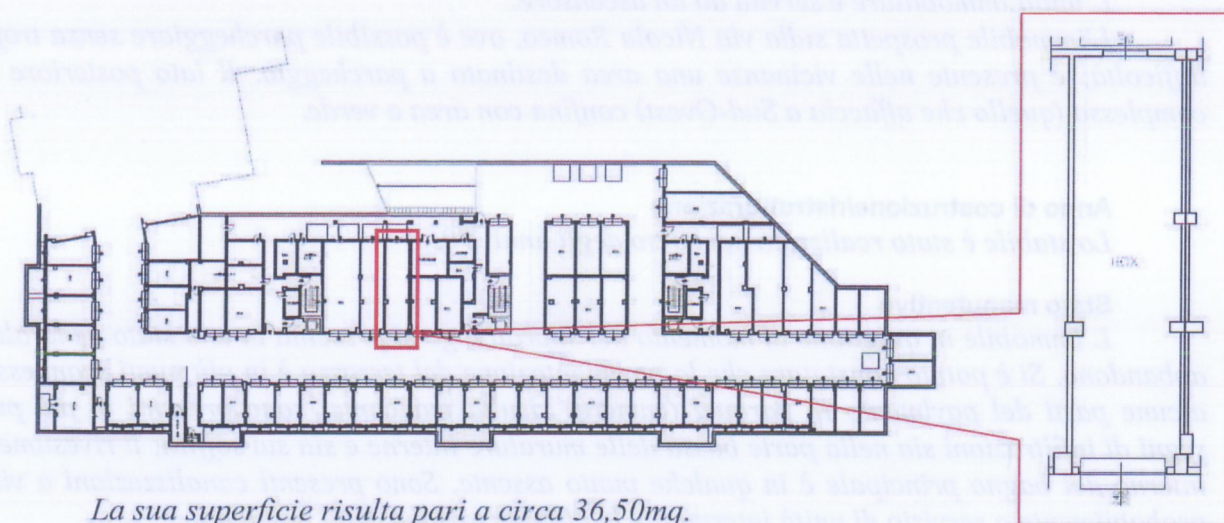


Le relative superfici sono le seguenti:

- Superficie interna $S=107,08 \text{ mq}$;
- Superficie balconi $S=34,88 \text{ mq}$;
- Superficie terrazzo $S=81,18 \text{ mq}$;
- Altezza dei locali $H=2,70 \text{ m}$;

Box

Al piano interrato sono ubicati i box ai quali si accede sia attraverso corsello interno e sia attraverso le scale o gli ascensori. Il box associato all'unità immobiliare in questione nella procedura SIMEA è un box doppio come di seguito riportato.



La sua superficie risulta pari a circa 36,50mq.

Superfici commerciali

Facendo riferimento alle convenzioni fornite dall'agenzia del territorio¹, le superfici commerciali risultano pari a:

$$S_{\text{commerciale abitazione}} = 129,00 \text{ mq.}$$

$$S_{\text{commerciale box}} = 36,50 \text{ mq.}$$

¹ Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Documentazione disponibile o reperita

Proprietà/Provenienza

Il complesso del quale fa parte l'unità oggetto della presente relazione di stima è stato acquistato dall'Istituto con atto di compravendita del 28/02/1996 redatto dal notaio Renato Bissi, repertorio n. 34403 raccolta n. 12294.

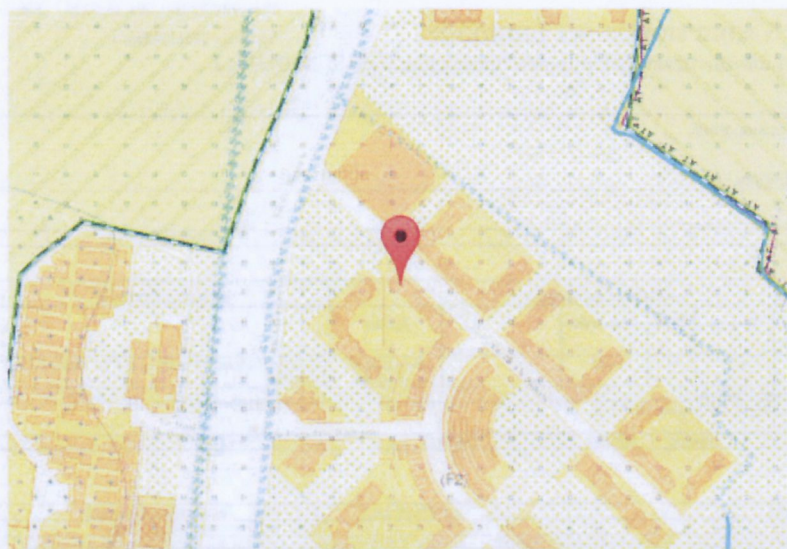
Situazione urbanistica

Si riscontra agli atti la seguente documentazione:

- **Convenzione Urbanistica** del 04/10/1985 redatta dal notaio Mario Grossi n. di repertorio 36363 e n. di raccolta 3748;
- **Licenza d'uso** n. 6 del 03/04/1996, prot. N. 200725 P.G. e N. 24598 E.P, che fa riferimento alle concessioni edilizie N. 121 del 11/01/1990 e N. 743 del 02/07/1991.

A far data del 21 novembre 2012 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano, pubblicato sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

Si riportano di seguito le indicazioni relative all'area di interesse presenti nelle tavole nr. 01 "Ambiti territoriali omogenei" e nr. 02 "Indicazioni morfologiche" del Piano delle Regole (PDR).

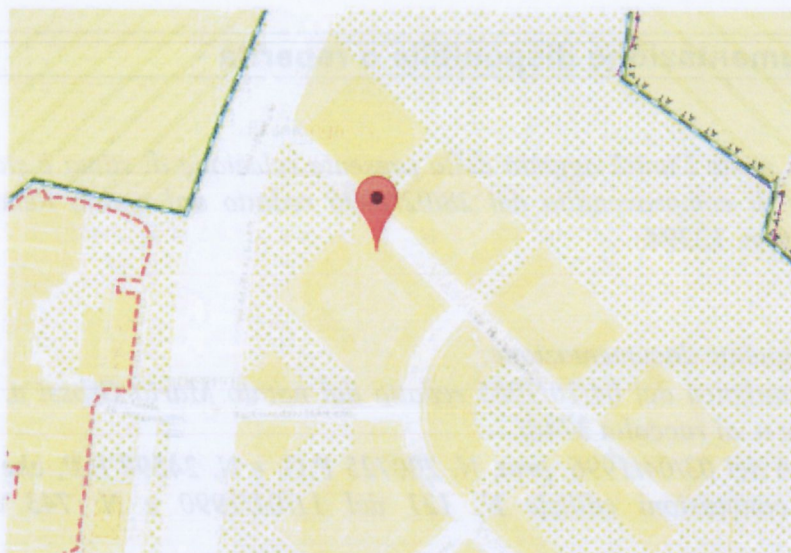


Piano delle Regole TAV R01 VAR – Ambiti territoriali omogenei

TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)

- TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)
- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.1.a.i)
- Nuclei di antica formazione
- TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)
- Tessuto urbano di recente formazione

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



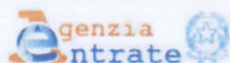
ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)
- Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)
- Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4)
- Tipologia rurale (Art. 15.5)
- Insiemi urbani unitari (Art. 15.6)

Piano delle Regole TAV R02VAR – Indicazioni morfologiche

Situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Milano con i seguenti identificativi catastali:



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014

Data: 29/09/2014 - Ora: 13.56.29 Fine

Visura n.: T171296 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 649 Particella: 180 Sub.: 125

INTESTATO

1	INAIL con sede in ROMA	(1) Proprietà per 1/1
---	------------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 27/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Denominazione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urban	649	180	125	3		A/2	9	7 vani		Euro 1.211,00 L. 2.345.000	COSTITUZIONE del 27/04/1995 n. A01030 J/1995 in atti dal 27/04/1995
Indirizzo: VIA DEI MISSAGLIA n. 63/2 piano 1 scala B												
Unità comuni: Foglio 649 Particella 180 Sub. 1 Foglio 649 Particella 180 Sub. 2												
Foglio 649 Particella 180 Sub. 2												
Notifica Partita 600117 Mod.38												

Situazione degli intestati dal 28/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INAIL con sede in ROMA		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1995 Volturno n. 414438 1/1995 in atti dal 18/03/2002 (protocollo n. 236358) Repertorio n. 34403 Rogante BIGGI Sede ROMA Registrazione Sede COMRAVENTITA			

Situazione degli intestati dal 27/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRMAPIN FINANZIARIA S.P.A.	07416030588	PROPRIETÀ PER 1000 / 1000 fino al 28/02/1995
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/04/1995 n. A01030 J/1995 in atti dal 27/04/1995 Registrazione			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014

Data: 29/09/2014 - Ora: 13.55.44 - Fine

Visura n.: T171176 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 649 Particella: 180 Sub.: 161

INTESTATO

1	INAIL con sede in ROMA	(1) Frequenza per 1/1
---	------------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 27/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
	Urbana				Cent.	Zona					
1		649	180	161	3		C/6	9	31 m²	Entro 254,51 L. 492.500	COSTITUZIONE del 27/04/1995 n. A01030 3/1995 in atti dal 27/04/1995
Indirizzo: VIA DEI MISSAGLIA n. 61/2 piano 51 scala F.											
Utilità comuni: Foglio: 649 Particella: 180 Sub: 1 Foglio: 649 Particella: 180 Sub.: 2											
Foglio: 649 Particella: 180 Sub: 3											
Notifica: Partita: 609117 Mod. 55 -											

Situazione degli intestati dal 28/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INAIL con sede in ROMA		(1) Frequenza per 1/1
DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1996 Vedova n. 414438 1/1996 in atti dal 18/03/2002 (protocollo n. 236568) Reparto n. 34403 Reg. n. BIGGI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMFRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 27/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PREMAFIN FINANZIARIA S.P.A.	07416030585	PROPRIETA PER 1000/1000 fino al 28/02/1996
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/04/1995 n. A01030 3/1995 in atti dal 27/04/1995 Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Identificativi Catastali Appartamento:

Comune di Milano, Foglio 649, particella n. 180 sub 125, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita € 1.211,09.

Identificativi Catastali Box:

Comune di Milano, Foglio 649, particella n. 180 sub 161, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq, rendita € 254,51.

Elaborati grafici rappresentativi del rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Si riportano di seguito alcuni elementi caratteristici dell'unità immobiliare in questione.



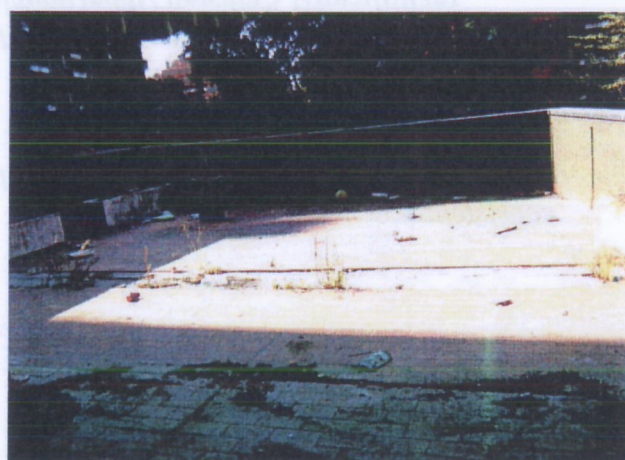
Terrazzo esterno



Terrazzo esterno



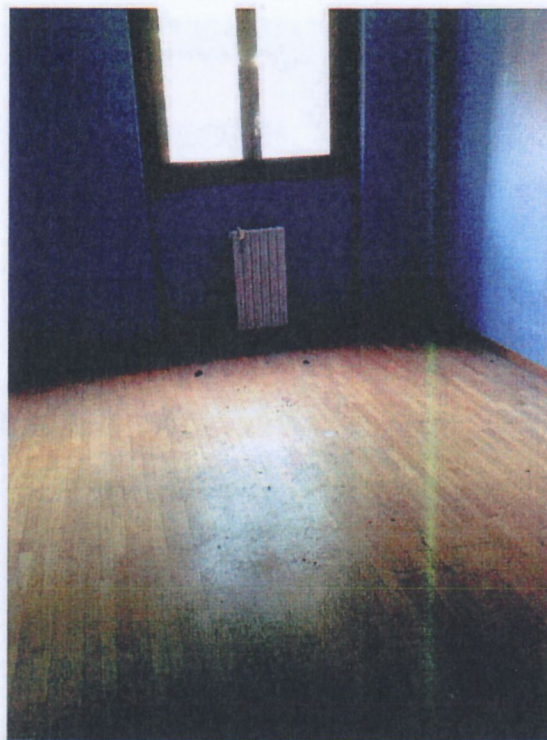
Terrazzo esterno



Terrazzo esterno



Parquet camera



Parquet camera



Pavimenti



Pavimenti



Bagno principale



Bagno di servizio



Bagno principale



Bagno principale



Infiltrazioni



Infiltrazioni



Infiltrazioni



Cucina





Balcone



Balcone



Box



Box

Conformità alle norme tecniche applicabili

Agli atti di questa Consulenza Tecnica è presente il Certificato di collaudo delle strutture del complesso in questione rilasciato dall'Ing. Carlo Bosoni del 18/07/1991 prot. N. 65248.

Per il complesso in questione sono state rilasciate dal Comune di Milano due concessioni edilizie con i seguenti riferimenti: concessioni edilizie N. 121 del 11/01/1990 e N. 743 del 02/07/1991.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è raggiungibile da persone con sedia a ruote attraverso l'ascensore interno.

*Non sono presenti attività di cui al D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 (prevenzione incendi), riferibili **esclusivamente** all'unità immobiliare oggetto di stima. Sono probabilmente presenti altre attività di cui al citato decreto afferenti all'intero complesso.*