



Ufficio provinciale di Milano
Settore Servizi Tecnici

- 0 n° (2010)

Milano,

Prot. n° 7295

Allegati

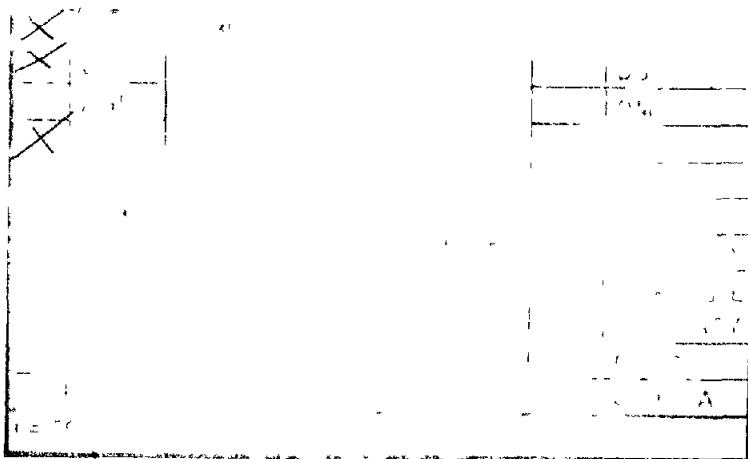
Rif. nota del 05 03.2010

Prot. n° 2792

Al Istituto Nazionale dei Tumori
Via Giacomo Venezian, 1
20133 Milano

Oggetto: Convenzione Fondazione istituto Nazionale dei Tumori di Milano- Agenzia del Territorio. Trasmissione stima.

Nell' ambito della Convenzione stipulata tra l'Agenzia del Territorio e Istituto Nazionale dei Tumori per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica, a riscontro della nota n°2792 del 05 03 10 si trasmette la relazione di stima dell' immobile sito in MILANO, identificato catastalmente con foglio 278, mappale 258, subalterno 18.



IL DIRETTORE
(Antonio Peluso)



rif ns prot. 5206 del 12.03.10

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile sito in MILANO, identificato catastalmente con foglio 278, mappale 258, subalterno 18

Ufficio Provinciale di Milano - Direzione Regionale per la Lombardia

rif. ns. prot. 5206 del 12.03.10

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile sito in MILANO, identificato catastalmente con foglio 278, mappale 258, subalterno 18.

PREMESSA	2
QUESITO ESTIMATIVO	2
TITOLARITA	2
PROVENIENZA	2
SOPRALLUOGO	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 DESCRIZIONE IMMOBILE	3
1 1 Ubicazione.....	3
1 2 Descrizione del fabbricato	3
1 3 Descrizione dell' unità immobiliare	4
2 DATI IDENTIFICATIVI	5
2 1 Dati catastali	5
2 2 Consistenze	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	7
3 1 Analisi di mercato.....	7
3 2 Valore unitario caratteristico	10
3 3 Determinazione del valore del cespite	10
CONCLUSIONI	11
ALLEGATO "A"	12

PREMESSA

Nell'ambito della Convenzione stipulata tra l'Agenzia del Territorio e Istituto Nazionale dei Tumori per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica, a riscontro della nota n° 0002792 del 05/03/10, si redige la presente relazione riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata nel comune di MILANO

QUESITO ESTIMATIVO

"determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima ed identificata catastalmente come di seguito riportato"

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Civico
278	258	18	PIAZZA BOTTINI ENRICO	2

TITOLARITÀ

Le unità oggetto della presente valutazione, come meglio riportato nelle visure allegate, risultano intestate alla persona giuridica: "FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI con sede in MILANO c f 80018230153"

PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di donazione repertorio n°42412/17138 notaio Giuseppe Tedone, trascritto a Milano circoscrizione1 il 14/07/2009 n°23581 reg particolare e n°37726 reg generale. Si riporta uno stralcio della nota di trascrizione.

"SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DESCRITTO AL PRECEDENTE QUADRO B E' UBICATO AI PIANI 5-9-S1 LA FONDAZIONE IRCCS "ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI" HA DICHIARATO DI ACCETTARE, COME HA ACCETTATO, LA DONAZIONE A SUO FAVORE EFFETTUATA DALLA SIGNORA VALLI ELVIRA, NATA A BAGNARA DI ROMAGNA IL GIORNO 15 OTTOBRE 1932, RESIDENTE A MILANO, VIA ASELLI GASPARE N 7, CODICE FISCALE VLL LVR 32R55 A551M, MEDIANTE ATTO A ROGITO NOTAIO TEDONE DI LAVENO M IN DATA 18 FEBBRAIO 2009 AL N 42043/16947 DI REPERTORIO, REGISTRATO A GAVIRATE IL GIORNO 2 MARZO 2009 AL N 852, SERIE 1T, ED AVENTE PER OGGETTO LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI MILANO, PIAZZA ENRICO BOTTINI N 2 E PRECISAMENTE - APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSI VANO DI SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO E VANO DI CANTINA AL PIANO SOTTERRANEO DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO COME SEGUE --- FOGLIO 278 (DUECENTOSETTANTOTTO), MAPPALE 258 (DUECENTOCINQUANTOTTO), SUBALTERNO 18 (DICIOOTTO), PIAZZA ENRICO BOTTINI N 2, PIANI 5-9-S1, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A3, CLASSE 5, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), R C EURO 720,46 (SETTECENTOVENTI VIRGOLA QUARANTASEI CENTESIMI) CONFINI DELL'APPARTAMENTO A NORD PIAZZA BOTTINI, PARTI COMUNI ED APPARTAMENTO N 33, AD EST CONDOMINIO DI PIAZZA BOTTINI N 4, A SUD APPARTAMENTO N 35, AD OVEST CORTILE COMUNE, PARTI COMUNI ED APPARTAMENTO N 33 CONFINI DEL SOLAIO A NORD CORTILE COMUNE, AD EST VANO DI SOLAIO N 55, A SUD PARTI COMUNI, AD OVEST VANO DI SOLAIO N 57 CONFINI DELLA CANTINA A NORD CANTINE N RI 66, 65, 64, AD EST CONDOMINIO DI PIAZZA BOTTINI N 4, A SUD PARTI COMUNI, AD OVEST CANTINA N 63 LA TRASCRIVENDA ACCETTAZIONE E' AVVENUTA CON TUTTI I PATTI E CONDIZIONI INERENTI E

NELL'ATTO DI DONAZIONE STESSO ESPRESSI, DEI QUALI LA FONDAZIONE HA DICHIARATO DI AVERE PIENA CONOSCENZA"

SOPRALLUOGO

In data è stato eseguito, da parte del tecnico, il sopralluogo sia interno che esterno ai cespiti in valutazione. Le risultanze dello stesso vengono riportate in maniera sintetica nella tabella di cui all'allegato "A".

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1 Ubicazione



Piazza Bottini Enrico, in cui è ubicato l'immobile oggetto della stima, fa parte del quartiere Città Studi che comprende gli edifici del Politecnico di Milano e tutta la zona nata intorno ad essi, tra la circoscrizione esterna, piazzale Piola, la stazione Lambrate, la ferrovia e viale Argonne. Oltre che dall'università la zona è

caratterizzata anche dalla presenza di numerose scuole elementari, medie e superiori. Sulla stessa piazza Bottini si affaccia la stazione ferroviaria di Lambrate ed è presente la fermata della Metropolitana Milanese linea verde Lambrate, inoltre la zona è molto ben servita anche dai mezzi pubblici di superficie (tram 23, 33, autobus 54, 75). Ottima è la presenza di negozi e servizi mentre risulta scarso il parcheggio auto non essendo presenti sufficienti aree per la sosta. Vista la presenza dell'università la zona risulta molto apprezzata dagli operatori del settore immobiliare, principalmente per il residenziale, ma anche per le attività commerciali e terziarie.

1.2 Descrizione del fabbricato



Il compendio in cui è ubicato il cespite in valutazione, ubicato in Piazza Bottini al civico 2, è stato edificato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso. Si eleva per dieci piani fuori terra e comprende anche un piano interrato in cui sono ubicate le cantine. Lo stabile, dotato di ascensore, si presenta in buono stato di manutenzione. L'accesso alle unità abitative avviene da Piazza Bottini attraverso un androne carrabile che conduce ai box ubicati al piano terra del cortile interno. È inoltre presente un servizio di portineria. Le parti comuni risultano essere in buono stato di manutenzione.

In fase di sopralluogo sono state scattate alcune foto che di seguito vengono presentate



Vista da cortile interno



Vista portineria



Androne d'ingresso



Cortile interno

1.3 Descrizione dell' unità immobiliare

L'unità in valutazione è posta al quinto piano di uno stabile che si eleva per dieci piani fuori terra. È composta da ingresso, cucina, bagno e due stanze. Completano la proprietà un vano cantina posto al piano primo interrato ed un vano solaio posto al piano nono. L'altezza interna dei locali risulta essere di tre metri. L'appartamento gode di una doppia esposizione, ad ovest su cortile interno e a nord affaccia su piazza Bottini. Lo stato manutentivo risulta essere normale in relazione alla vetustà. Vengono di seguito presentate le foto scattate a seguito di sopralluogo interno.

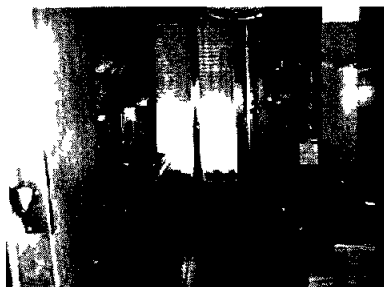


Foto cucina

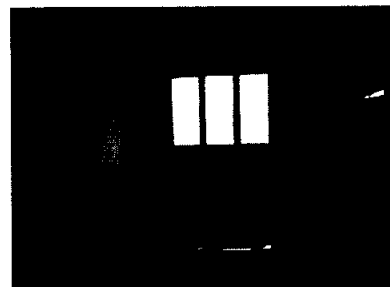
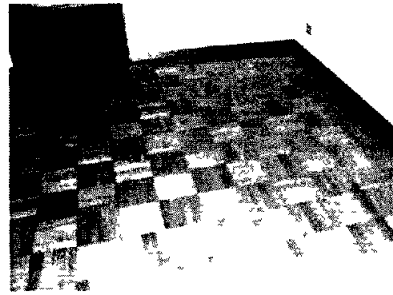


Foto sala



Foto bagno



Particolare pavimentazione camera

2 DATI IDENTIFICATIVI

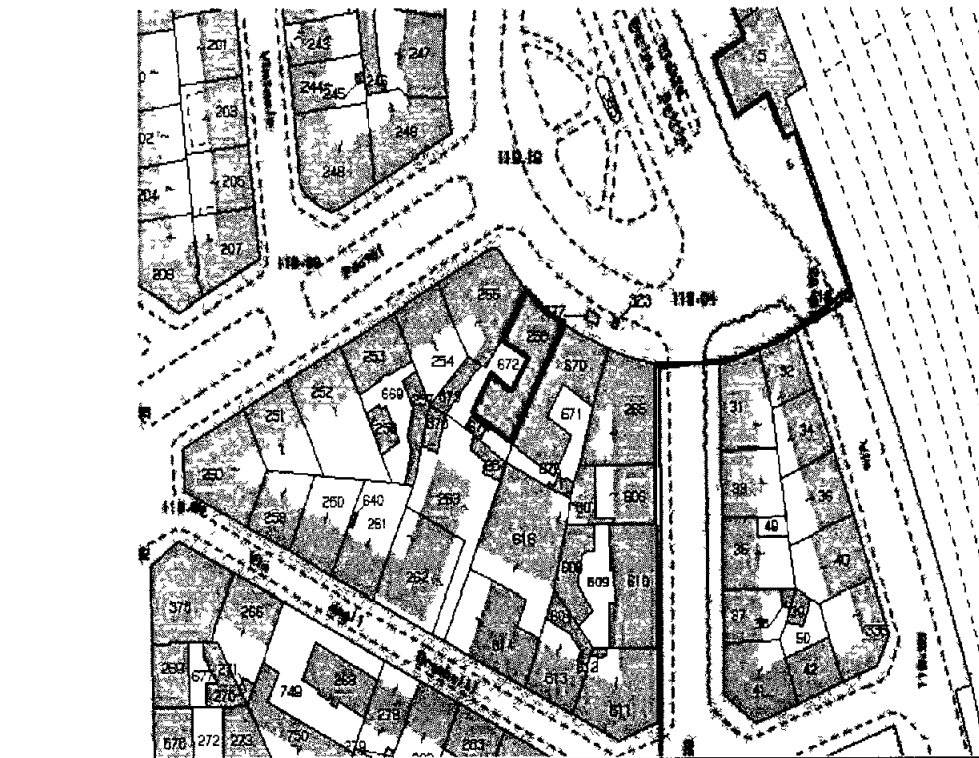
2.1 Dati catastali

Gli immobili all'attualità risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di MILANO con gli identificativi di seguito riportati.

N.C.E.U. Comune di MILANO

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Civico
278	258	18	PIAZZA BOTTINI ENRICO	2









Estratto di mappa comune di MILANO foglio 278 particella 258



2.2 Consistenze

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art 3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C La consistenza è stata calcolata (con la opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema Territorio Web) sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio e pertanto desunta dalla banca dati dello scrivente. Si ha pertanto.

Tabella di calcolo e ragguglio delle superfici

Tipologia Poligono		Superficie m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie ragguagliata m ²	Descrizione Poligono
Poligono "A"		80	1	80,00	Vani principali ed accessori diretti
() Poligono "A1"			1	0,00	Vani principali
() Poligono "A2"			0,5	0,00	Vani accessori diretti
Poligono "B"			0,5	0,00	Vani accessori indiretti comunicanti
Poligono "C"		12	0,25	3,00	Vani accessori indiretti non comunicanti
Poligono "D"			0,3 (sup fino a 25 m ²)	0,00	Balconi terrazzi e simili comunicanti
			0,1 (sup eccedente i 25 m ²)	0,00	
Poligono "E"			0,15 (sup fino a 25 m ²)	0,00	Balconi terrazzi e simili non comunicanti
			0,05 (sup eccedente 25 m ²)	0,00	
Poligono "F"			0,10	0,00	Aree scoperte o assimilabili
			(*) Superficie Totale	83	(*) Valore arrotondato all'intero più prossimo
(**) Poligono presente solo nelle categorie C01					

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la valutazione dell'immobile si utilizza il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", adottando valori unitari praticati alla data di riferimento per compravendite di beni in zona aventi caratteristiche simili a quello in esame, in relazione a specifiche analisi di mercato

3.1 Analisi di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono prese a riferimento

- le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto da questo Ufficio. Precisamente i valori riferiti al II° Semestre 2009 per la zona OMI D12, Leonardo da Vinci - Gorini"

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Residenziale

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€ mq)		N.L.	Valori di locazione (€ mq/mese)		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	2000	2800	L	8,5	12	L	51	51	F		
Abitazioni civili	O		300	4100	L	10	12,5	L	3,6	3,7	F	37	40
Abitazioni civili	N	P	2500	3500	L	7,5	10,5	L	6	3,6	F	37	40
Abitazioni civili	S		2100	2500	L	6,5	7,5	L	3,7	3,6	F	37	40
Abitazioni di tipo economico	O		250	2900	F	6,5	8	L	3,3	3,3	F	36	43
Abitazioni di tipo economico	N	P	2200	2600	L	6	7	L	3,2	3,2	F	36	43
Abitazioni di tipo economico	S		1700	2100	L	4,5	5,5	F	3,2	3,1	F	36	43

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Commerciale

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€ mq)		N.L.	Valori di locazione (€ mq/mese)		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1900	2700	F	6,5	9,5	L	4,1	4,2	F		
Magazzini	N	P	600	800	F	3,6	4,8	L	7,2	7,2	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziario

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€ mq)		N.L.	Valori di locazione (€ mq/mese)		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	2000	2600	L	8,5	11	L	5,1	5,1	F	27	35
Uffici strutturati	O	P	2000	3100	L	12	16	L	6,3	6,2	F	29	37

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Produttiva

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€ mq)		N.L.	Valori di locazione (€ mq/mese)		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	O	P	800	1000	L	4,5	5,5	L	6,8	6,6	F	30	31
Capannoni industriali	O	P	800	950	L	4,6	5,4	F	6,9	6,8	F		
Laboratori	N	P	700	1000	L	4	6	L	6,9	7,2	F		

- La Rilevazione dei prezzi desunti dagli atti compravendita per immobili simili nella zona di ubicazione dell'unità in valutazione:

Data Atto	C F del Notaio	Repertorio	Foglio	Part	Sub	Cat	Dritto e Quota	Prezzo	Superficie	Valore unitario
02/12/2009	RBFGN50116F704R	55125/11459	319	114	701	A03	Proprieta 1/1	€ 155 000	77	€ 2 013
29/07/2009	DGRNDR63E11F205F	20894/5721	319	127	14	A03	Proprieta 1/1	€ 175 000	77	€ 2 273
22/07/2009	FRNGPP46M13L356X	82664/17926	319	155	13	A04	Proprieta 1/1	€ 335 000	138	€ 2 428
18/12/2009	GSPFLL45C56F205O	22822/10676	319	215	13	A03	Proprieta 1/1	€ 300 000	112	€ 2 679
19/01/2010	RSULMR65R30F205N	39416/10797	319	118	20	A03	Proprieta 1/1	€ 190 000	65	€ 2 923
25/01/2010	SLVJPP66E26F205W	36154/17450	319	151	15	A03	Proprieta 1/1	€ 220 000	74	€ 2 973
01/07/2009	CVTL5U48T61F839M	286619/10567	319	200	9	A03	Proprieta 1/1	€ 345 000	112	€ 3 080
19/01/2010	VRLGNNS3T03G489V	126073/48966	319	76	16	A02	Proprieta 1/1	€ 405 000	126	€ 3 214
16/01/2010	BRBGNN55M03D142H	60587/14390	319	153	10	A03	Proprieta 1/1	€ 185 000	55	€ 3 364
02/07/2009	DPPSVT42A10G273H	150003/24817	319	128	16	A03	Proprieta 1/1	€ 255 000	75	€ 3 400
15/10/2009	VLLLR154D23F205P	78254/21816	319	111	16	A03	Proprieta 1/1	€ 270 000	79	€ 3 418
29/10/2009	ZRAMNC57E52F205H	42973/10968	319	89	20	A03	Proprieta 1/1	€ 455 000	131	€ 3 473
26/02/2010	LMBSVT56L02C351B	109890/21146	319	233	27	A03	Proprieta 1/1	€ 177 000	46	€ 3 848
22/01/2010	SCRLNR57I54F205L	36183/5791	319	60	34	A03	Proprieta 1/1	€ 230 000	56	€ 4 107
14/10/2009	SLRRDR35L28F205C	139637/21739	319	203	707	A03	Proprieta 1/1	€ 580 000	140	€ 4 143
28/09/2009	CPCFBA57L27I480V	70406/13617	319	113	42	A03	Proprieta 1/1	€ 483 000	115	€ 4 200
16/07/2009	MRSVI M49C53G273O	23659/7388	319	233	29	A03	Proprieta 1/1	€ 175 000	41	€ 4 268
08/01/2010	CSTLGSU51S15D969S	42688/21114	319	139	703	A03	Proprieta 1/1	€ 230 000	48	€ 4 792
02/07/2009	RVDRRG62M06F205K	41476/13203	278	780	160	C06	Proprieta 1/1	€ 42 000	15	€ 2 800
07/07/2009	BLLGPP51E14I754II	260346/30953	278	70	720	C06	Proprieta 1/1	€ 44 000	14	€ 3 143
09/07/2009	JLLMRT47M29F205Z	54957/8722	359	205	10	C06	Proprieta 1/1	€ 50 000	16	€ 3 125
06/10/2009	CVTL5L48T61F839M	287053/10704	318	75	5	C06	Proprieta 1/1	€ 59 000	15	€ 3 933
12/10/2009	BRSMNC61S67G702M	126988/10358	319	222	1	C06	Proprieta 1/1	€ 45 000	34	€ 1 324
10/12/2009	BNCMCL54E60F205Y	38484/12928	278	587	28	C06	Proprieta 1/1	€ 48 000	16	€ 3 000
10/12/2009	RVNCL47L08F205K	184538/23832	278	538	52	C06	Proprieta 1/1	€ 14 500	11	€ 1 318
22/09/2009	GLRMRC47A30F205W	54475/15103	318	1	36	A10	Proprieta 1/1	325000	99	€ 3 283
23/12/2009	DVNCRI37B02G902N	123879/14286	278	82	701	A10	Proprieta 1/1	170000	56	€ 3 036

- La Rilevazione dei prezzi rilevati da indagini in loco:

Dal sito Casa.it			
Milano €	Mq	Richiesta €	€/mq €
475 000			
NUOVO! MQ 150 Locali 4 Box Auto 0	150	475 000,00	3 166,67
Appartamento Piola Citta Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto MM piola in contesto d'epoca anni 30, soluzione di mq 150 con doppio ingresso, doppi servizi, piccolo terrazzino, serramenti [leggi] esterni ed interni d'epoca in ottimo stato, parquet originale posato a spina di pesce, soffitti con decorazioni a gesso Altezza interna mt 3,60 Doppia esposizione Piano rialzato Ideale anche uso studio e/o abitazione			
Milano €	Mq	Richiesta €	€/mq €
495 000			
NUOVO! MQ 140 Locali 4 Box Auto -	140	495 000,00	3 535,71
Appartamento Citta Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto Luminoso 4 locali doppio ingresso, ampio soggiorno, ampia cucina abitabile, 3 camere, doppi servizi e 3 balconi Piano alto! [leggi] Possibilita Box in vendita e/o in affitto! Per info Tempocasa Citta Studi -Porpora 02 26 68 12 77			

Dal sito Casa.it			
Milano €	Mq	Richiesta	€/mq
500 000 NUOVO! MQ 130 Locali 4 Box Auto -	130	€ 500 000,00	€ 3 846,15
Appartamento VIA AMPERE Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto VIA AMPERE IN CONTESTO DEGLI ANNI 70, VENDESI QUADRILOCALE DI 130 MQ, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE [leggi] BAGNI, BALCONI, CANTINA, DA RISTRUTTURARE, LIBERO SUBITO INTESE IMMOBILIARI TEL 0220404715 CELL 3292124074			
520 000 NUOVO! MQ 150 Locali 4 Box Auto 0	150	€ 520 000,00	€ 3 466,67
Appartamento VIA CASORETTO Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto MILANO adiacenze PIAZZALE LORETO, zona CASORETTO, proponiamo in piccola palazzina con ascensore, particolare appartamento composto [leggi] da ingresso, salone doppio con cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni entrambi con finestra e vasca idromassaggio, ripostiglio, balconi e vano cantina L'immobile ha riscaldamento centralizzato, una doppia, luminosa esposizione ed e' inserito in un contesto di sole cinque appartamenti, ciascuno indipendente al piano Ottime anche le finiture interne, con impianto d'aria condizionata ed allarme, inclusi nel prezzo Disponibile al Rogito Notarile OCCASIONE !!! RIF 2362 -Nuova Costruzione- Tel 0224416538 Tel 0224410996 Cell 3386523870 Web www.immolimpo.com EMail olimposesto@tiscali.it			
430 000 NUOVO! MQ 120 Locali 4 Box Auto 0	120	€ 430 000,00	€ 3 583,33
Appartamento VIA CATALANI Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto MILANO in zona CITTA' STUDI, adiacenze fermata MM1 LORETO, proponiamo in ottimo stabile d'epoca con ascensore, appartamento [leggi] composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, balcone, due camere, bagno e vano cantina, al costo di EURO 430 000 L'immobile ha riscaldamento centralizzato, una doppia luminosa esposizione ed e' in buone condizioni complessive L'ampia metratura e l'ottima distribuzione degli spazi interni, con possibilita' di ricavare una terza camera studio, rendono questa soluzione davvero interessante Libera subito !!! RIF 2506 Tel 0224416538 Tel 0224410996 Cell 3386523870 Web www.immolimpo.com EMail olimposesto@tiscali.it			
550 000 MQ 170 Locali 4 Box Auto -	170	€ 550 000,00	€ 3 235,29
Appartamento Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto Rif DV189 Vende a Milano, zona Caiazzo/Buenos Aires, NUDA PROPRIETA' Prezzo € 550 000 trattabili - Grande appartamento di [leggi] 170 mq posto al 4° piano di uno stabile signorile degli anni 40 con riscaldamento centralizzato, due ascensori e portineria tutto il giorno, composto da doppio ingresso, salone doppio, cucina abitabile, due camere padronali con bagno, camera e bagno di servizio, due balconi Doppia esposizione angolare Rif DV189			
340 000 MQ 110 Locali 4 Box Auto -	110	€ 340 000,00	€ 3 090,91
Appartamento Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto In piccolo contesto recentemente rinnovato 4 locali con doppia esposizione ingresso, soggiorno, cucinotto separato (poss ta [leggi] cucina abitabile), 3 camere da letto, bagno, ripostiglio, balconata e balcone, con annesso vano di cantina Luminoso!!! TEMPOCASA MI-LAMBRATE Tel 02/2157806 Mail milanolambrate@tempocasa.it			

Dal sito Casa.it			
Milano € 480 000			
MQ 175 Locali 4 Box Auto 0	175	€ 480 000,00	€ 2 742,86
Appartamento via amadeo Citta Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto In CORTE SIGNORILE NUOVA COSTRUZIONE vicino passante Ortica proponiamo loft di ampie metrature da 63 mq a 403 mq al PT O 1°PIANO [leggi] disponibili a RUSTICO o FINITI A NUOVO con finiture di pregio - BOX Il progetto prevede anche la creazione dei box che saranno disponibili 1 per ogni unita abitativa e gli ascensori sono già programmati per arrivare al piano dei loft - RISCALDAMENTO Il riscaldamento è provvisto di TERMOVALVOLE che regolano i gradi Ogni unita è provvista di un boiler e sono presenti sia i pannelli a pavimento che i caloriferi - I loft non provvisti di soppalchi hanno la possibilità di creare dei soppalchi virtuali in vetro che aumenterebbe la metratura e la vivibilità B3- RUSTICO 175 mq = Euro 480 000 loft su 2 livelli, PT entrata giardino esclusivo esterno e interno, ingresso, zona open space, cantina e bagno e balcone al 2° livello P1 due stanze e bagno			
Milano € 430 000	Mq	Richiesta	€/mq
MQ 125 Locali 4 Box Auto -	125	€ 430 000,00	€ 3 440,00
Appartamento Citta Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto IN STABILE ANNI 60 CON GIARDINO E PORTINERIA INGRESSO, SOGGIORNO AMPIO, CUCINA ABITABILE, TRE CAMERE, DOPPI SERVIZI, BALCONE, [leggi] RIPOSTIGLIO, AMPIA CANTINA TRIPLA ESPOSIZIONE			
Milano € 420 000	Mq	Richiesta	€/mq
MQ 115 Locali 4 Box Auto 0	115	€ 420 000,00	€ 3 652,17
Appartamento via Vanvitelli 41 Citta Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto Ristrutturato inteamente nel 1988 Doppia esposizione Cucina abitabile, 3 camere da letto e ripostiglio Appartamento mq 106 + [leggi] cantina e solaio mq 25 Per informazioni telefonare dalle 13 alle 14 e dopo le 18 Grazie			

3.2 Valore unitario caratteristico

Considerato quanto analizzato, a seguito di approfondite indagini di mercato e analisi delle singole consistenze, in relazione alla ubicazione, caratteristiche e stato di fatto dell'immobile, considerando l'attuale andamento del mercato e le richieste commerciali in zona, rilevate da analisi diretta svolta presso agenzie e mediatori immobiliari, si indica il seguente valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione: 3400 €/m².

3.3 Determinazione del valore del cespite

Il valore determinato risulta

$$V_m = S * V_u * K = m^2 83 \times 3.400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{€ } 268.090$$

dove:

V_m = valore di mercato

S = superficie

V_u = valore unitario caratteristico

K = coefficiente correttivo dato dal prodotto dei coefficienti $K_p * K_c * K_a * K_o$ con

- $K_p = 1$ (coefficiente di piano)
- $K_c = 1$ (coefficiente di consistenza)
- $K_a = 0,95$ (coefficiente di affaccio)
- $K_o = 1$ (coefficiente di orientamento)

CONCLUSIONI

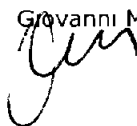
Premesso che lo scrivente ha effettuato il sopralluogo interno alle unità in valutazione ed una ricognizione esterna, che si è avvalso della documentazione disponibile presso gli archivi cartacei e la banca dati informatizzata conservati dallo stesso, che si è avvalso della documentazione cartacea fornita dalla committenza, ritiene che alla luce della valutazione effettuata e dei conteggi eseguiti il più probabile valore di mercato dell'unità in oggetto, supposta liberi da vincoli ed affittanze, possa configurarsi in:

$V_m = S * V_u * K = m^2 83 \times 3.400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 268.090$ (diconsi euro duecentosessantottomilanovanta e 00/100)

Si allegano

1. Planimetria
2. Visura
3. Estratto di mappa

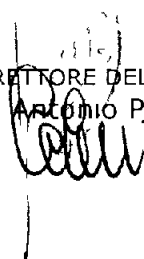
IL TECNICO CATASTRALE
(Geom. Giovanni Manti)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI
E REFERENTE REGIONALE
(Ing. Salvatore Musumeci)



V°IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
(Ing. Antonio Peluso)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2010

Dati della richiesta Comune di MILANO (Codice F205)

Provincia di MILANO

Catasto Fabbricati Foglio 278 Particella: 258 Sub 18

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	278	258	18	2	A/3	5	4,5 vani		Euro 720,46 L. 1.395.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo PIAZZA ENRICO BOTTINI n. 2 piano 5-9-S1,

INTESTATO

N 1 FONDAZIONE IRCCS "ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI" con sede in MILANO

DATI ANAGRAFICI

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 23581 1/2009 in atti dal 14/07/2009 Repertorio n. 42412 Rogante TEDONE GIUSEPPE

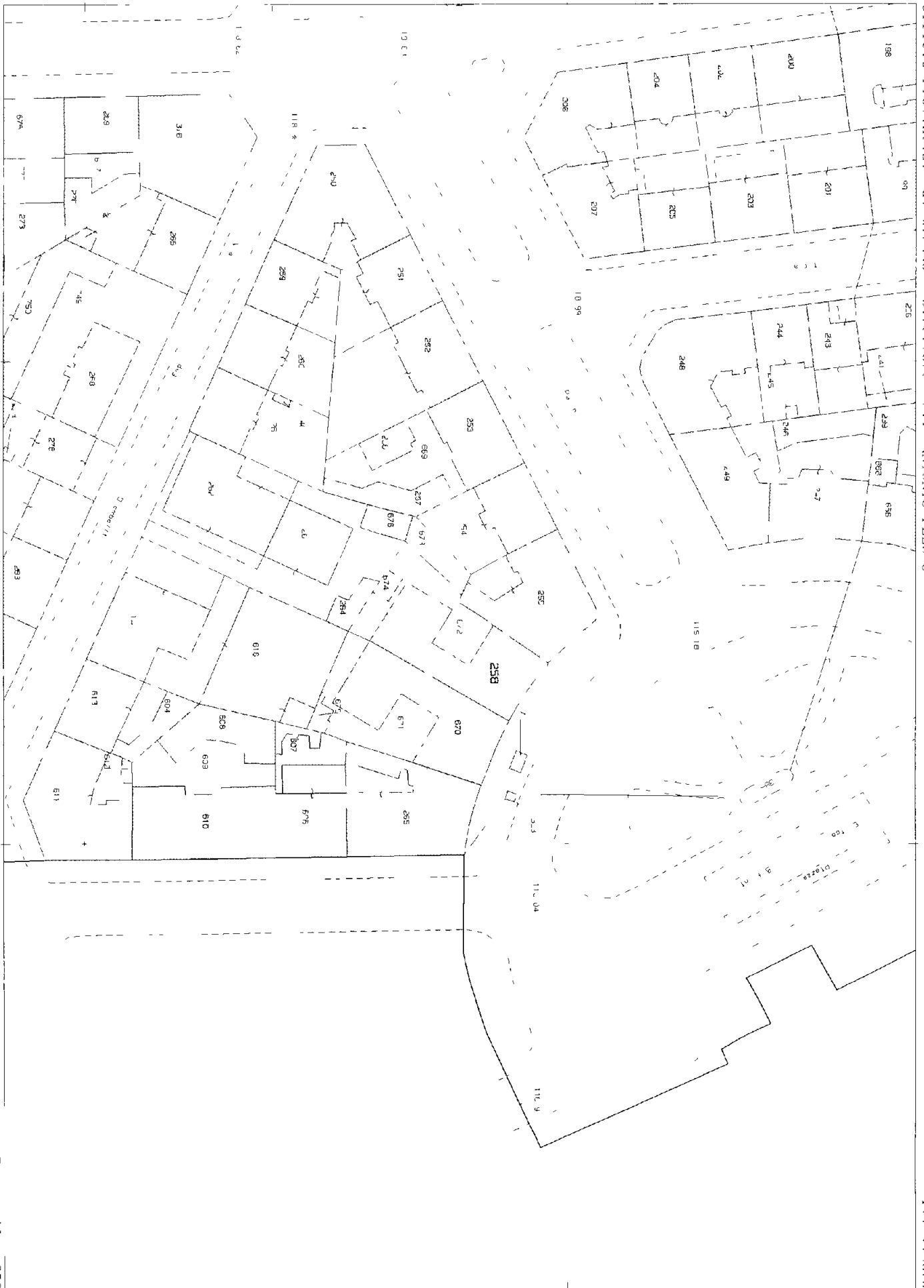
Sede: 1 AVI-NO -MOMBILI O DONAZIONE ACCETTATA

CODICE FISCALE
80018230153*

DIRITTI CONSERVATI
(1) Proprieta per 1/1

Relasciata da **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente **SERVIZIO TECNICO**

D-1518100



Per Visura

Particella 258

