

V CORONELLI 7 P.1,

rif. ns. prot. 5206 del 12 03 10



(D223492)

PG/E - 11/08/2010 - 0010181

Istituto Nazionale Tumori - Milano

SP GREF

(D218261)

PG/E - 13/05/2010 - 0006117

Istituto Nazionale Tumori - Milano

SP GREF

*Oggetto*

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in MILANO, identificato catastalmente con foglio 511, mappale 293, subalterno 27**

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 511, mappale 293, subalterno 27. .**

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA .....   | 2  |
| QUESITO ESTIMATIVO.....                                | 2  |
| TITOLARITÀ .....                                       | 2  |
| PROVENIENZA .. .....                                   | 2  |
| SOPRALLUOGO .. .....                                   | 2  |
| 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 .....                            | 4  |
| 2.1 Dati catastali .....                               | 4  |
| 2.2 Consistenze.....                                   | 4  |
| PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....               | 6  |
| 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....               | 6  |
| 3.1 Analisi di mercato.....                            | 6  |
| 3.2 Valore unitario caratteristico. .. .....           | 9  |
| 3.3 Determinazione del valore del cespite.....         | 9  |
| CONCLUSIONI .....                                      | 10 |
| ALLEGATO "A" .....                                     | 11 |

**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 |
|--------|------------|------------|------------------------------|--------|
| 511    | 293        | 27         | VIA CORONELLI VINCENZO MARIA | 7      |

**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 successione, trascritto a Milano circoscrizione I il 08/05/2006 n°20079 reg. particolare e n°35606 reg. generale.

**SOPRALLUOGO**

E' stato eseguito 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**



L'immobile in parola fa parte del quartiere denominato "Lorenteggio-Giambellino", al di là della terza circoscrizione, in zona periferica, a sud-ovest del nucleo urbano nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Corsico. La zona dove oggi si trova il quartiere apparteneva all'antico comune di Lorenteggio e Uniti, che per ragioni di dazio, venne poi inghiottito dal comune di Milano.

La zona presenta un'accessibilità in larga misura del tipo veicolare privato, data anche la presenza di parcheggi. Le direttrici principali sono la via Lorenteggio, che mette in comunicazione il centro cittadino con l'hinterland della zona sud-ovest e che, a circa tre Km., interseca e si collega con la Tangenziale Ovest, via Bisceglie e via Inganni. I mezzi pubblici di cui è servita la zona sono le linee di superficie autobus n. 50, 61 e 95 e la linea tranviaria n. 14. Inoltre il progetto della Linea M4, che prevede una metropolitana leggera sotterranea lunga 15 km dalla Stazione di San Cristoforo all'aeroporto di Linate, conterrà ben 6 fermate nell'area Lorenteggio-Giambellino. Presenta una destinazione in larga misura di tipo residenziale con una media presenza di commerciale e terziario.

**1.2 Descrizione del fabbricato**



Il fabbricato oggetto della presente stima, sito al civico 7 di Via Coronelli con fronte sulla Via si sviluppa su nove piani fuori terra oltre al piano cantina. Presenta unità immobiliari urbane quasi esclusivamente ad uso residenziale.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Coronelli attraverso un piccolo giardino prospiciente l'edificio.

L'immobile risale approssimativamente alla fine degli anni cinquanta, con finiture di tipo civile-signorile e struttura portante in c.a. e con tamponamenti esterni in muratura. La facciata dell'edificio è rivestita con piastrelle di clinker, e serramenti in legno verniciato con elementi oscuranti del tipo avvolgibile; risulta dotato di tutti gli impianti ordinari.

### 1.3 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, adibita ad abitazione, è situata al quarto piano ed è composta da un ingresso/disimpegno, due locali, un cucinotto, un servizio igienico e una balconata. Ha un'unica esposizione a nord-ovest con affaccio sul giardino comune. L'altezza interna dei locali è di 2,95 metri

## 2 DATI IDENTIFICATIVI

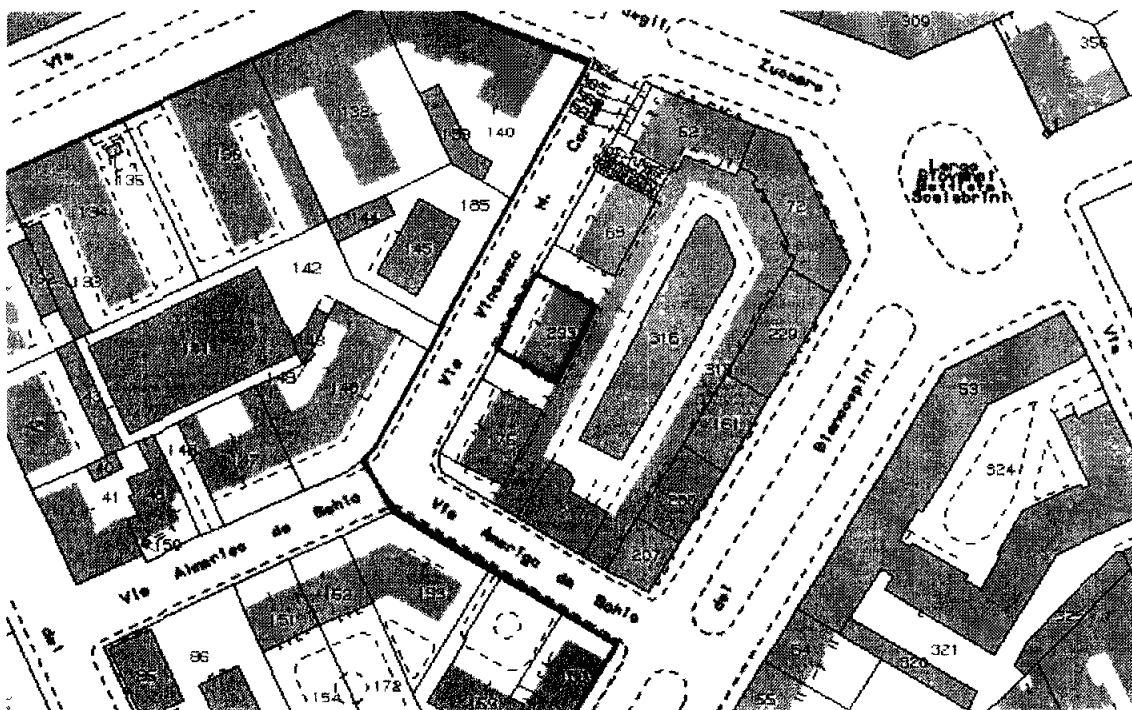
### 2.1 Dati catastali

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 |
|--------|------------|------------|------------------------------|--------|
| 511    | 293        | 27         | VIA CORONELLI VINCENZO MARIA | 7      |

Estratto di mappa comune di MILANO foglio 511 particella 293



### 2.2 Consistenze

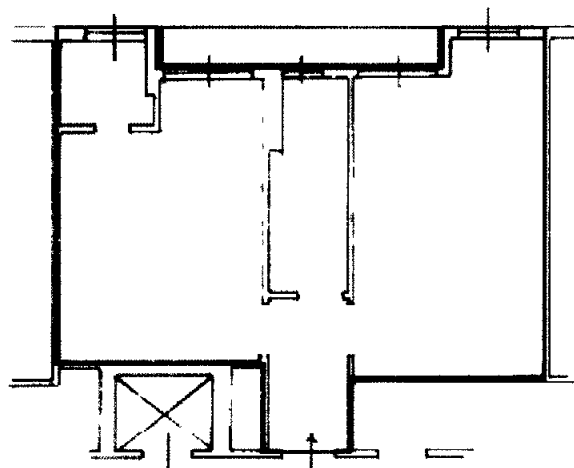
L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art 3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C. La consistenza è stata calcolata (con la opzione "poligonazione" presente nel nostro sistema Territorio Web)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

Le consistenze così ricavate sono state ragguagliate -secondo i disposti dell'allegato "C"- ai criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria" (tipologie R-P-T) del regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri, di cui al D.P.R. del 23.03.98 n. 138 pubblicato sulla G.U. n. 108 del 12.05 98









Gli immobili sono composti da unità rientranti nel gruppo R -unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari- (nella fattispecie R/1 -attuale A/2-; R/4 -attuale C/6-) quindi, per ciò che qui interessa:

- le superfici dei locali con funzione principale e locali accessori a servizio diretto vengono calcolate comprendendo le superfici dei muri divisorii interni, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri perimetrali confinanti al 50 % fino ad un massimo di 25 cm,
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50, non entra nel computo della superficie catastale;
- la superficie degli elementi di collegamento quali scale, rampe, ascensori e simili, interni all'unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie dei balconi (e simili) viene computata nella misura pari al 30 % fino a m<sup>2</sup> 25 e del 10 % per la quota eventualmente eccedente;
- gli accessori comunicanti, a servizio indiretto dei vani principali, vengono computati nella misura del 50 %;
- gli accessori non comunicanti, a servizio indiretto dei vani principali, vengono computati nella misura del 25 %;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10 % fino alla superficie definita al primo capoverso delle presenti norme e del 2 % per le superfici eccedenti detto limite;
- la superficie catastale, determinata secondo i criteri suesposti, viene arrotondata al metro quadrato.

giardino privato



**Tabella di calcolo e ragguglio delle superfici**

| Tipologia Poligono |   | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Coefficiente di<br>ragguaglio            | Superficie<br>ragguagliata<br>m <sup>2</sup> | Descrizione<br>Poligono                        |
|--------------------|---|------------------------------|--|--|--|
| Poligono "A"       |  | 43                           | 1  | 43,00  | 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"       |  |                              | 0,25                                     | 0,00   | Vani accessori indiretti non comunicanti       |
| Poligono "D"       |  | 3                            | 0 3 (sup fino a 25 m <sup>2</sup> )      | 0,90   | Balconi terrazzi e simili comunicanti          |
|                    |   |                              | 0 1 (sup eccedente i 25 m <sup>2</sup> ) | 0,00   |  |
| Poligono "E"       |  |                              | 0 15 (sup fino a 25 m <sup>2</sup> )     | 0,00   | Balconi terrazzi e simili non comunicanti      |
|                    |   |                              | 0 05 (sup eccedente 25 m <sup>2</sup> )  | 0,00   |  |
| Poligono "F"       |  |                              | 0,10                                     | 0,00   | Aree scoperte o assimilabili                   |
|                    |   |                              | (*) Superficie Totale                    | 44   | (*) 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 similari 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 D23, "Giambellino - Tirana - Frattini".

Valori dei Fabbricati di destinazione Abitazione

| Tipologia edilizia           | Stato | Pre | Valore di mercato €/mq | €/mq | L | Area di locazione €/mq/m² | €/mq | R1 | R2 | CF | % IVA |    |
|------------------------------|-------|-----|------------------------|------|---|---------------------------|------|----|----|----|-------|----|
| Btc                          | ✓     | P   | 1600                   | 2700 | L | -                         | -    | L  | 5  | 55 | F     |    |
| Abitazione                   | ✓     | P   | 1700                   | 2700 | L | 1                         | 1    | L  | 5  | 49 | F     | 2  |
| Abitazione                   | ✓     | P   | 2200                   | 2700 | L | -                         | -    | L  | 6  | 49 | F     | 2  |
| Abitazione                   | ✓     | P   | 1800                   | 2700 | L | -                         | 3    | L  | 5  | 46 | F     | 23 |
| Abitazione di tipo economico | ✓     | P   | 1700                   | 2700 | L | -                         | 7    | L  | -  | 45 | F     |    |
| Abitazione di tipo economico | ✓     | P   | 1700                   | 2700 | L | 6                         | 8    | L  | -  | 45 | F     |    |
| Abitazione di tipo economico | ✓     | P   | 1400                   | 2700 | L | -                         | 4    | L  | -  | 4  | F     |    |

Valori dei Fabbricati di destinazione Uso Commerciale

| Tipologia edilizia | Stato | Pre | Valore di mercato €/mq | €/mq | L | Area di locazione €/mq/m² | €/mq | R1 | R2 | CF | % IVA |  |
|--------------------|-------|-----|------------------------|------|---|---------------------------|------|----|----|----|-------|--|
| Magazzini          | ✓     | P   | 1600                   | 2400 | L | -                         | -    | L  | 5  | 55 | F     |  |
| Magazzini          | ✓     | P   | 400                    | 600  | L | 2                         | 3    | L  | 6  | 5  | F     |  |

Valori dei Fabbricati di destinazione Uso Terziario

| Tipologia edilizia | Stato | Pre | Valore di mercato €/mq | €/mq | L | Area di locazione €/mq/m² | €/mq | R1 | R2 | CF | % IVA |   |
|--------------------|-------|-----|------------------------|------|---|---------------------------|------|----|----|----|-------|---|
| Uffici             | ✓     | P   | 1900                   | 2700 | L | 8                         | 1    | L  | 5  | 45 | F     | 2 |
| Uffici di servizio | ✓     | P   | 2500                   | 3000 | L | 12                        | 1    | L  | 6  | 42 | F     | 3 |

Valori dei Fabbricati di destinazione Uso Produttivo

| Tipologia edilizia        | Stato | Pre | Valore di mercato €/mq | €/mq | L | Area di locazione €/mq/m² | €/mq | R1 | R2 | CF | % IVA |   |
|---------------------------|-------|-----|------------------------|------|---|---------------------------|------|----|----|----|-------|---|
| Capannoni pesanti         | ✓     | P   | 900                    | 900  | L | 6                         | 6    | L  | 6  | 6  | F     | 1 |
| Capannoni ad uso officina | ✓     | P   | 500                    | 900  | L | 4                         | 6    | L  | 6  | 6  | F     |   |
| Laboratori                | ✓     | P   | 800                    | 900  | L | 4                         | 6    | L  | 6  | 6  | F     |   |

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

| Data Atto  | CF Notaio        | Repertorio   | Foglio | Part | Sub | Cat | Diritto e Quota | Prezzo    | Superficie | Valore unitario |
|------------|------------------|--------------|--------|------|-----|-----|-----------------|-----------|------------|-----------------|
| 14/10/2009 | CRSRRT53A60L219K | 24190/12908  | 510    | 153  | 8   | A03 | Proprieta 1/1   | € 190 000 | 81         | € 2 346         |
| 20/01/2010 | BSNNG42D10E648J  | 50728/31282  | 510    | 136  | 64  | A03 | Proprieta 1/1   | € 100 000 | 40         | € 2 500         |
| 09/02/2010 | QGLVTR58T01F158C | 108513/19753 | 510    | 81   | 18  | A03 | Proprieta 1/1   | € 225 000 | 90         | € 2 500         |
| 26/02/2010 | SLCMRZ41M09H501M | 239626/28380 | 510    | 32   | 15  | A03 | Proprieta 1/1   | € 83 000  | 33         | € 2 515         |
| 16/12/2009 | RSOSFN59R58F205C | 27103/7709   | 510    | 123  | 63  | A03 | Proprieta 1/1   | € 160 000 | 61         | € 2 623         |
| 21/07/2009 | MZZMSM44T01A687N | 176817/24837 | 510    | 134  | 57  | A03 | Proprieta 1/1   | € 170 000 | 64         | € 2 656         |
| 20/01/2010 | VRLGNN53T03G489V | 126100/48985 | 510    | 80   | 2   | A03 | Proprieta 1/1   | € 155 000 | 57         | € 2 719         |
| 16/02/2010 | MTRPQL51E04A149E | 118761/25675 | 510    | 84   | 6   | A03 | Proprieta 1/1   | € 136 000 | 50         | € 2 720         |
| 16/12/2009 | VLLLR154D23F205P | 78818/22285  | 510    | 126  | 80  | A03 | Proprieta 1/1   | € 165 000 | 60         | € 2 750         |
| 01/07/2009 | JLFSFN69D29F205B | 3503/513     | 510    | 15   | 701 | A03 | Proprieta 1/1   | € 222 000 | 78         | € 2 846         |
| 25/01/2010 | SRNCSR45D17D799N | 129053/21952 | 510    | 128  | 37  | A03 | Proprieta 1/1   | € 155 000 | 54         | € 2 870         |
| 20/10/2009 | STCLNZ42H07F205E | 174223/61814 | 510    | 134  | 51  | A03 | Proprieta 1/1   | € 165 000 | 57         | € 2 895         |
| 23/09/2009 | MNZNCL47L17B963A | 43929/4865   | 510    | 99   | 43  | A03 | Proprieta 1/1   | € 188 000 | 61         | € 3 082         |
| 10/12/2009 | FRCMRN46H03F205A | 41407/15633  | 510    | 147  | 10  | A03 | Proprieta 1/1   | € 250 000 | 78         | € 3 205         |
| 15/07/2009 | NVLFNC57D05F205F | 100489/10940 | 510    | 160  | 39  | A03 | Proprieta 1/1   | € 220 000 | 67         | € 3 284         |
| 28/10/2009 | TCCVRG62T01F205G | 96905/12092  | 510    | 152  | 19  | A03 | Proprieta 1/1   | € 227 000 | 69         | € 3 290         |
| 22/12/2009 | LBNNNA65C42A662O | 19813/4728   | 510    | 94   | 83  | A03 | Proprieta 1/1   | € 110 000 | 33         | € 3 333         |
| 10/12/2009 | MRSSLV61D29F205D | 60447/26047  | 510    | 126  | 101 | A03 | Proprieta 1/1   | € 152 000 | 44         | € 3 455         |
| 11/12/2009 | LNTVCN66A17F952Q | 10327/6704   | 510    | 140  | 24  | A03 | Proprieta 1/1   | € 295 000 | 84         | € 3 512         |
| 18/03/2010 | LCCPRZ65L62F205N | 6674/3537    | 510    | 49   | 702 | A03 | Proprieta 1/1   | € 170 000 | 48         | € 3 542         |
| 29/10/2009 | LCCPRZ65L62F205N | 6278/3306    | 510    | 145  | 13  | A03 | Proprieta 1/1   | € 278 000 | 77         | € 3 610         |
| 10/09/2009 | LNDLSN64E49F205G | 531/367      | 510    | 94   | 80  | A03 | Proprieta 1/1   | € 105 000 | 29         | € 3 621         |
| 16/12/2009 | MRSNTN54M26G906Z | 27963/11581  | 510    | 128  | 49  | A03 | Proprieta 1/1   | € 148 000 | 38         | € 3 895         |
| 18/01/2010 | FRNRSL65T46H839J | 8123/5733    | 510    | 32   | 39  | A03 | Proprieta 1/1   | € 55 000  | 14         | € 3 929         |
| 04/03/2010 | VRNVNT69B54F205M | 1041/702     | 510    | 32   | 41  | A03 | Proprieta 1/1   | € 52 000  | 13         | € 4 000         |
| 22/07/2009 | LNTVCN66A17F952Q | 10006/6443   | 510    | 153  | 22  | A03 | Proprieta 1/1   | € 227 000 | 53         | € 4 283         |

## ➤ La Rilevazione dei prezzi rilevati da indagini in loco.

|   |          |                        |                    |
|---|----------|------------------------|--------------------|
| Milano € 145 000<br>NUOVO! MQ 55 Locali 2 Box Auto -<br>Appartamento<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>Piazza Tirana/Via Gonin proponiamo bilocale composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera, bagno, solaio Piano intermedio, da ristrutturare € 145 000 Rif LB61   | MQ<br>55 | PREZZO<br>€ 145 000,00 | €/MQ<br>€ 2 636,36 |
| Milano € 198 000<br>NUOVO! MQ 65 Locali 2 Box Auto 0<br>Appartamento<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>BILOCALE in stabile civile e ben servito dai mezzi ingresso, soggiorno con balcone, cucinotto, ampia camera da letto, bagno con finestra, cantina, piano intermedio LIBERO SUBITO Rif LB43 € 198 000 trattabili   | MQ<br>65 | PREZZO<br>€ 198 000,00 | €/MQ<br>€ 3 046,15 |
| Milano € 195 000<br>NUOVO! MQ 55 Locali 2 Box Auto -<br>Appartamento<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>2 LOCALI finemente ristrutturato, posizione residenziale tranquilla POSSIBILITA' BOX € 195 000 Rif LB65   | MQ<br>55 | PREZZO<br>€ 195 000,00 | €/MQ<br>€ 3 545,45 |
| Milano € 250 000<br>NUOVO! MQ 75 Locali 2 Box Auto 0<br>Appartamento<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>Via Lorenteggio Contesto medio-signorile proponiamo due locali con cucina abitabile, ampia camera da letto, balcone, cantina e ripostiglio Piano intermedio, LIBERO SUBITO € 250 000 Rif LB58   | MQ<br>75 | PREZZO<br>€ 250 000,00 | €/MQ<br>€ 3 333,33 |
| Milano € 128 000<br>NUOVO! MQ 37 Locali 2 Box Auto -<br>Appartamento Via giambellino<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>GIAMBELLINO/P ZZA TIRANA mansarda in nuova costruzione di mq 37 Classe energetica C con impianti termici a basso consumo [leggi] Produzione di acqua calda con energia solare Contabilizzatori di energia Predisposizione aria condizionata Ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera e bagno Libero entro dicembre 2010 Euro 128 000,00 RIFERIMENTO AGENZIA 523/D | MQ<br>37 | PREZZO<br>€ 128 000,00 | €/MQ<br>€ 3 459,46 |
| Milano € 170 000<br>NUOVO! MQ 55 Locali 2 Box Auto -<br>Appartamento Via Primaticcio 2<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>Milano via Primaticcio, incontesto residenziale con servizio di portineria, proponiamo appartamento di due locali composto da [leggi] ingresso disimpegno, soggiorno con cucina a vista da cui si affaccia un ampio terrazzo, bagno, camera e solaio Ottime condizioni interne, compreso di arredo Libero Subito!   | MQ<br>55 | PREZZO<br>€ 170 000,00 | €/MQ<br>€ 3 090,91 |
| Milano € 135 000<br>NUOVO! MQ 42 Locali 2 Box Auto -<br>Appartamento Via giambellino<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>GIAMBELLINO/P ZZA TIRANA mansarda in nuova costruzione di mq 42 Classe energetica C con impianti termici a basso consumo [leggi] Produzione di acqua calda con energia solare Contabilizzatori di energia Predisposizione aria condizionata Ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera e bagno Libero entro dicembre 2010 Euro 135 000,00 RIFERIMENTO AGENZIA 523/E | MQ<br>42 | PREZZO<br>€ 135 000,00 | €/MQ<br>€ 3 214,29 |

|  |    |              |            |
|--|----|--------------|------------|
| Milano € 230 000   | MQ | PREZZO       | €/MQ       |
| NUOVO! MQ 70 Locali 2 Box Auto 1   | 70 | € 230 000,00 | € 3 285,71 |
| Nuova costruzione via Santi 5<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>Per info tel 02/89423519 oppure e-mail <a href="mailto:mi.navigli@pirellireagency.com">mi.navigli@pirellireagency.com</a> In stabile civile anni 90 con portineria, ascensore e [leggi] giardino condominiale ampio bilocale ristrutturato composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con balcone, bagno e camera da letto Completano l'immobile cantina e box Libero subito Per info tel 02/89423519 oppure e-mail <a href="mailto:mi.navigli@pirellireagency.com">mi.navigli@pirellireagency.com</a> |    |              |            |
| Milano € 165 000   | MQ | PREZZO       | €/MQ       |
| NUOVO! MQ 60 Locali 2 Box Auto -   | 60 | € 165 000,00 | € 2 750,00 |
| Appartamento via Merula 9/1<br><i>Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta</i><br>Adiacenze Lodovico il Moro in stabile anni '70 proponiamo panoramico 2 locali oltre cucina e 2 balconi LIBERO SUBITO  |    |              |            |

### 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: **3.200 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3 Determinazione del valore del cespite

Il valore determinato risulta:

$$V_m = S * V_u * K = m^2 44 \times 3.200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 = \text{€ } 144.193$$

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.

- $K_p$  = coefficiente di piano
- $K_c$  = coefficiente di consistenza
- $K_a$  = coefficiente di affaccio
- $K_o$  = 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:

$V_m = S * V_u * K = m^2 44 \times 3.200,00 \text{ €}/m^2 \times 1,02 = \text{€ } 144.193$  (diconsi euro centoquarantaquattromilacentonovantatre e 00/100)

12 MAR 2010

Si allegano.

- ✓ Planimetria
- ✓ Visura
- ✓ Estratto di mappa

IL TECNICO ERARIALE  
(Geom. Rossana Novarria)

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

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





| All n 4 - MOSI - REV1 - SCHEDA DI RILAVARIONE EDIFICIO - 2/2 |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|--|---------------------|--|----------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| N° incarico  |                     | Protocollo   |                | Data                   |                             | Edificio/Compendio               |                      |                             | Data [gg/mm/aaaa] |             |
|  |                     | 5206   |                | 12 03 10               |                             | Codice                           |                      | Denominazione               |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             | 47                               |                      |                             |                   |             |
| Oggetto  |                     | determinazione del plu probabile valore di mercato |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Committente  |                     | Istituto Nazionale dei Tumori                      |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Utilizzo degli spazi   | Destinazioni d'uso  |  |                | Spazi scoperti comuni  |                             |                                  | Spazi coperti comuni |                             |                   |             |
|  | Tipologia           |  | N° U I U       | Tipologia              |                             | Si/No                            | Tipologia            |                             | Si/No             |             |
|  | Abitazioni          |  | 51             | Cortile                |                             | no                               | Guardiola            |                             | no                |             |
|  | Uffici              |  |                | Giardino               |                             | no                               | Androne              |                             | no                |             |
|  | Negozi              |  |                | Parcheggio             |                             | no                               | Piano piloty         |                             | no                |             |
|  | Cantine             |  | 1              | Terrazza               |                             | no                               | Locali tecnici       |                             | no                |             |
|  | Soffitte            |  |                |                        |                             |                                  | Garage               |                             | no                |             |
|  | Posti auto coperti  |  |                | Annotazioni            |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  | Posti auto scoperti |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  | Box                 |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Area a verde asservita                                       |                     | no   |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Rilevazione catastale  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Catasto terreni  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Foglio   | Particella          | Subalterno/i                                       | Qualità        |                        |                             | Incongruenze                     |                      |                             |                   |             |
| 511  | 293                 |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Catasto fabbricati   |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Foglio   | Particella          | Subalterno/i                                       | Cat            | Cls                    | Cons                        | Rendita                          | Incongruenze         |                             |                   |             |
| 511  | 293                 | 27   | A3             | 3                      | 3                           | € 348,61                         |                      |                             |                   |             |
| Quadro autorizzativo   |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Edificazione (anno)  |                     | Agibilita  |                | Si/No                  |                             | Immobile vincolato               |                      | Si/No                       |                   | Annotazioni |
| Ristrutturazione   |                     |  |                | no                     |                             |                                  |                      | no                          |                   |             |
| Urbanistica  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| [PRG, PdF, Piano Strutturale, ecc ]                          |                     |  |                | [Data di approvazione] |                             | [Data ultima eventuale variante] |                      | [Autorizzazione originaria] |                   |             |
| Zona   | Sottozona           | Sigla  | Descrizione    |                        | Strumento attuativo vigente |                                  | Tipo                 | N°                          | Anno              |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Annotazioni  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Riepilogo eventuali concessioni in sanatoria                 |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Id richiesta   |                     | Tipologia  | Localizzazione |                        | MQ                          | Id concessione                   |                      |                             |                   |             |
| Protocollo   | Anno                |  |                |                        |                             | Protocollo                       | Anno                 |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
| Annotazioni  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |
|  |                     |  |                |                        |                             |                                  |                      |                             |                   |             |

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2010

**Dati della richiesta** Comune di MILANO (Codice F205)  
 Provincia di MILANO  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 511 Particella: 293 Sub: 27

**Unità immobiliare**

| N       |        | DATI IDENTIFICATIVI |     |      |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                           | DATI DERIVANTI DA                      |  |
|---------|--------|---------------------|-----|------|-------|---------------------|--------|-------------|---------------------------|--|--|
| Sezione | Foglio | Particella          | Sub | Zona | Micro | Categoria           | Classe | Consistenza | Rendita                   |  |  |
| Urbana  | 511    | 293                 | 27  | 2    | A/3   | 3                   | 3      | vani        | Furo 348,61<br>L. 675 000 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |  |

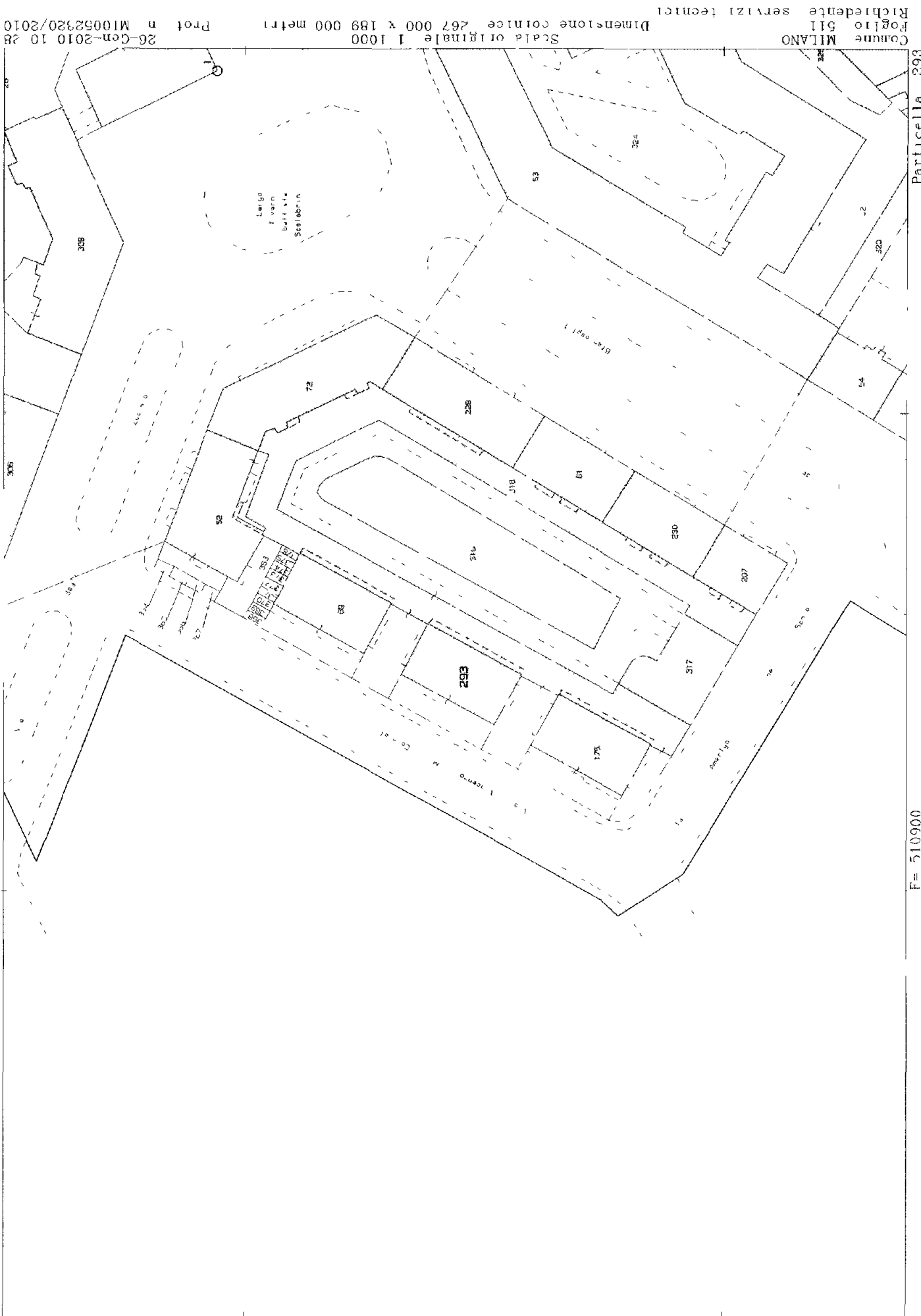
**Indirizzo** VIA VINCENZO MARIA CORONELLI n. 7 piano 4.

**INTESTATO**

N. I. FONDAZIONE IRCCS "ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI" con sede in MILANO  
 RTTIFICA DI INTE-STAZIONI- AI L'ATTUALI ITA' del 28/04/2006 n. 88820 1/2009 in atti dal 06/11/2009 (protocollo n. M11025763) Rogante MINISTERO SALUTE Sede  
**DATI DERIVANTI DA** CODICE FISCALE 80018230153\* (1) Proprieta per 1/1  
 DIRITTI E ONERI REALI

Rilasciata da Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente SERVIZI TECNICI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





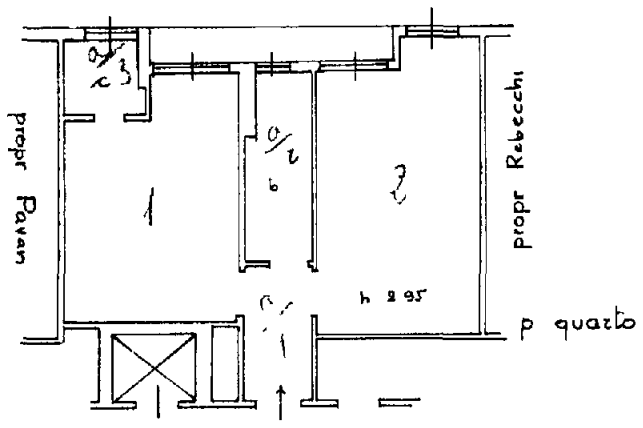
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(SU DECRETO LEGGE 16 APRILE 1959 N. 1)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Milano** Via **Coronelli 7**  
Ditta **Matti Riccardo e moglie**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Milano**

D 0863771

giardino privato



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/400

MILANO (F205) - Foglio 511 Particella 293 - Subalterno 27 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal **ing. Aldo Baxoni**  
(Titolo nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di **Milano**

DATA  
Firma *ing. Aldo Baxoni*

Comune di Milano  
Situazione al 26/01/2010 - Catasto  
n. 47  
VIA VINCENZO MARIA CORONELLI n. 7 piano 7°