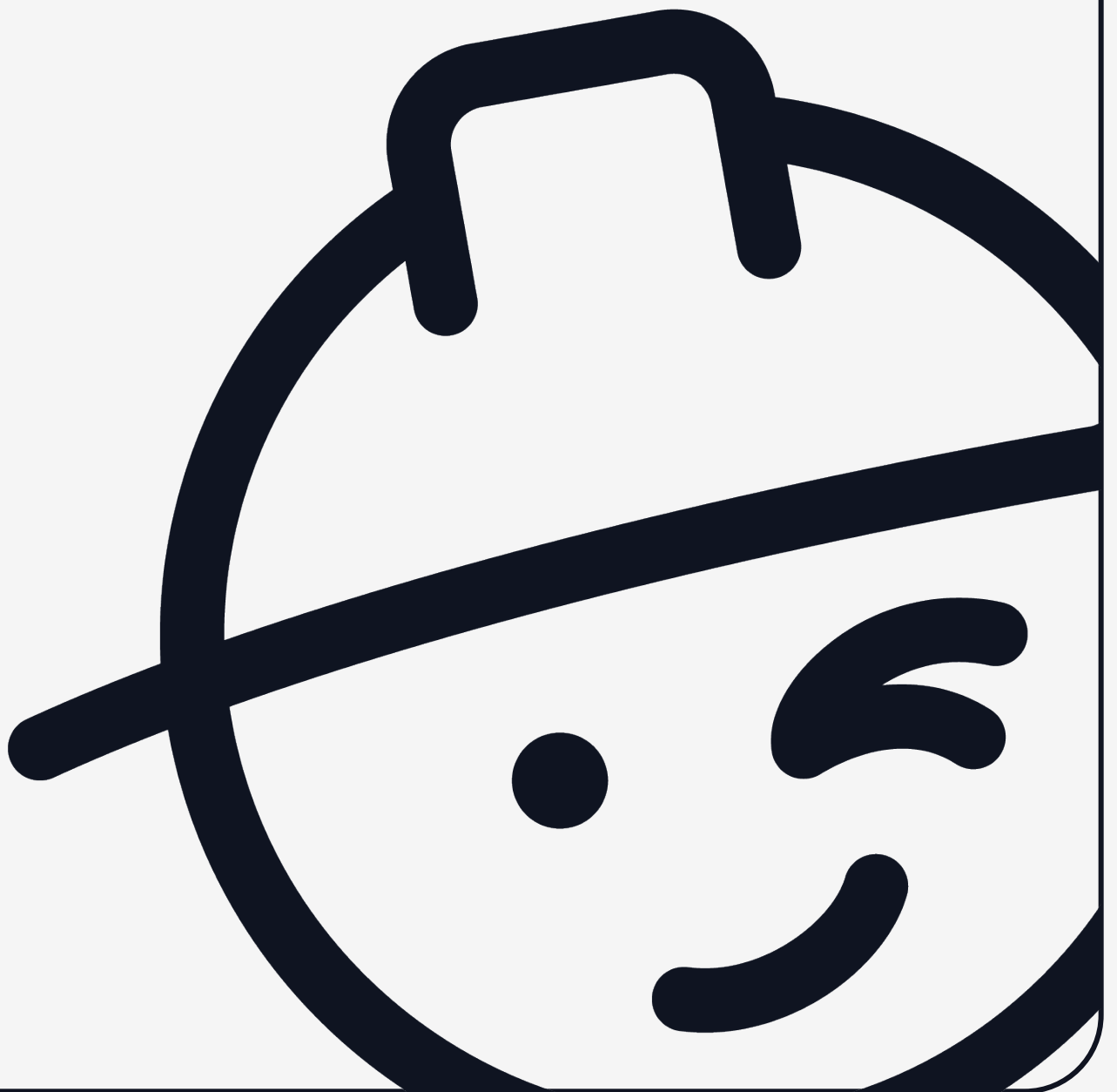




Hey Arch!

Via Montecuccoli 20/1



Indice

Executive summary	3
Inquadramento	5
Overview di mercato	9
Valutazione	12
Sopralluogo	15
Progetto	19



Executive summary

Criteri di analisi

Nell'effettuare le valutazioni in oggetto, Hey Arch! ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

Metodo Comparativo (o del Mercato):

si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili a essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.



Inquadramento

Accessibilità

L'abitazione dispone di una buona accessibilità grazie ai numerosi mezzi di trasporto pubblico di superficie.

La vicinanza all'uscita autostradale consente di raggiungere comodamente gli aeroporti di Milano Linate e Malpensa in pochi minuti.

	DISTANZE	MIN
	Stazione Villapizzone	17'
	Aeroporto Linate	32'
	Aeroporto di Malpensa	41'
	Autostrada A4	14'
	Autostrada A50	9'
	Bande Nere	6'
	Praticaccio	4'



 Montecuccoli 20/1

Servizi

Banche

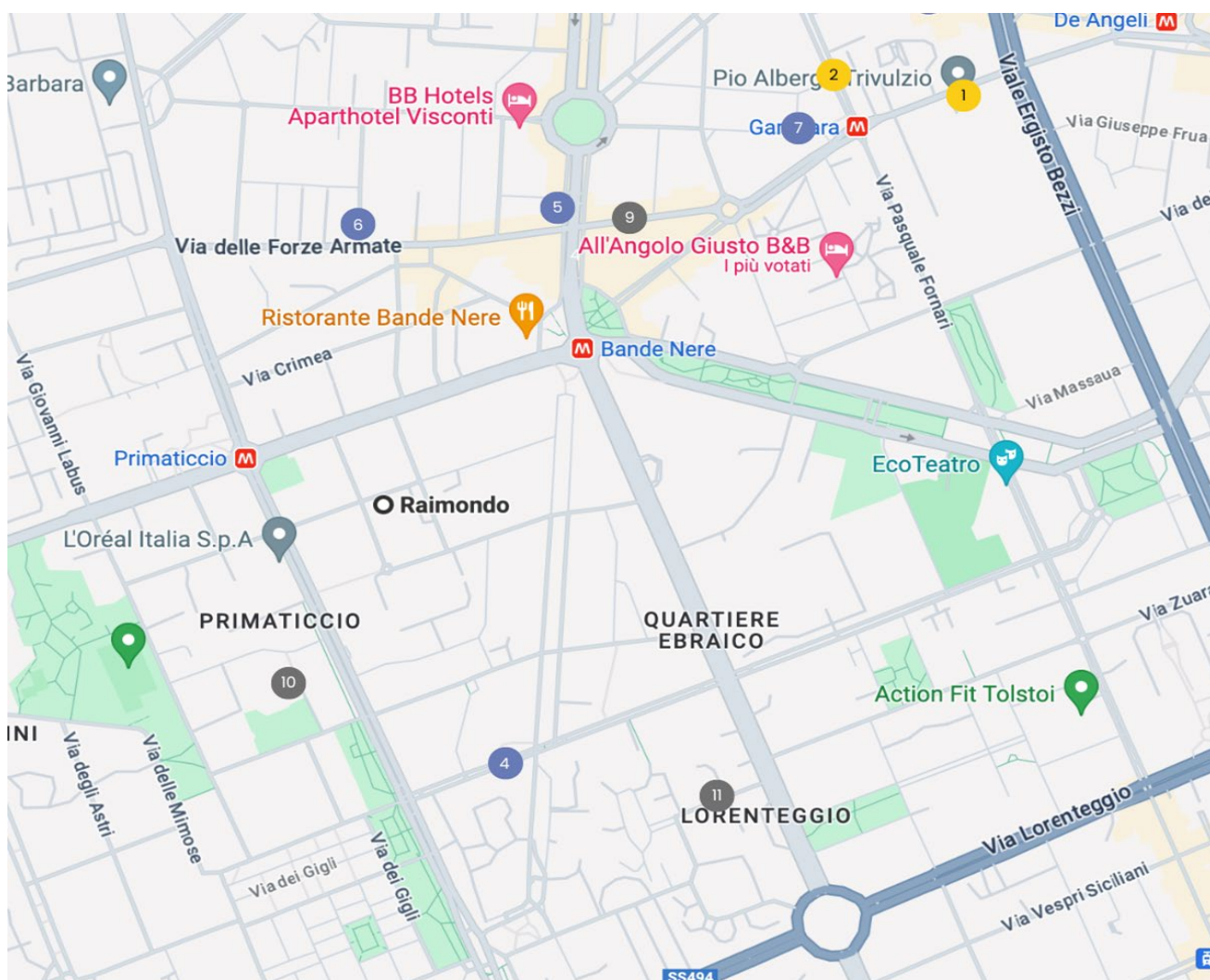
1. Banca popolare di Sondrio
2. Intesa Sanpaolo
3. Banco BPM

Supermercati

4. Carrefour Market
5. Carrefour Express
6. PAM
7. Unes
8. MD S.p.a.

Scuole

9. Scuola Media Emilio De Marchi Junior
10. Scuola Primaria Anemoni
11. Scuola Primaria Luigi Scrosati

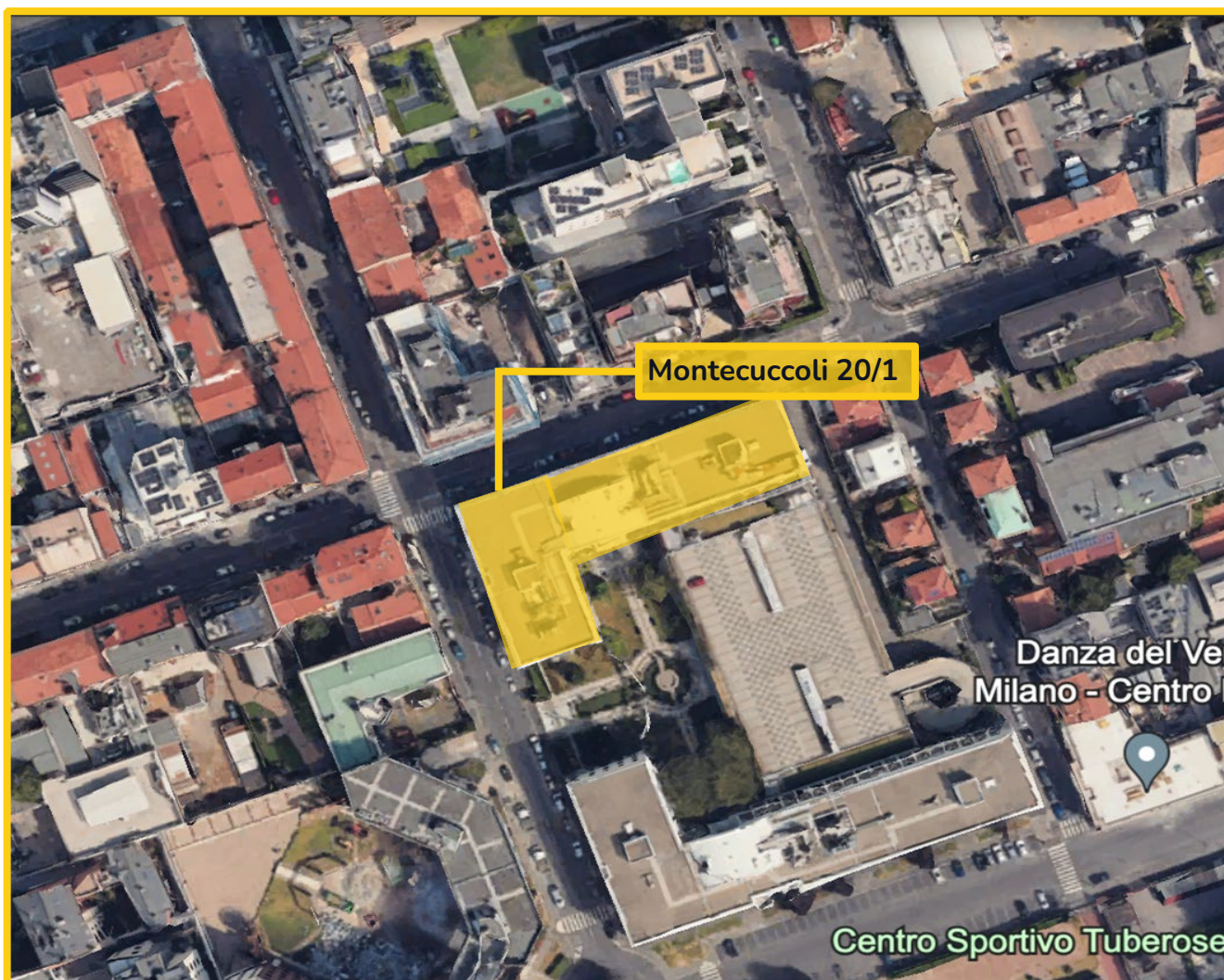


Montecuccoli 20/1

Un'oasi di tranquillità del cuore della vivace Milano

Il cespite oggetto della presente, si trova in Via Raimondo Montecuccoli 20/1 nel Comune di Milano. Caratterizzata da palazzi residenziali e una vegetazione rigogliosa. Nelle vicinanze si trovano diverse attività commerciali, come negozi, bar e ristoranti che rendono la zona vivace e ben servita. La zona è ben collegata e vi è una buona viabilità

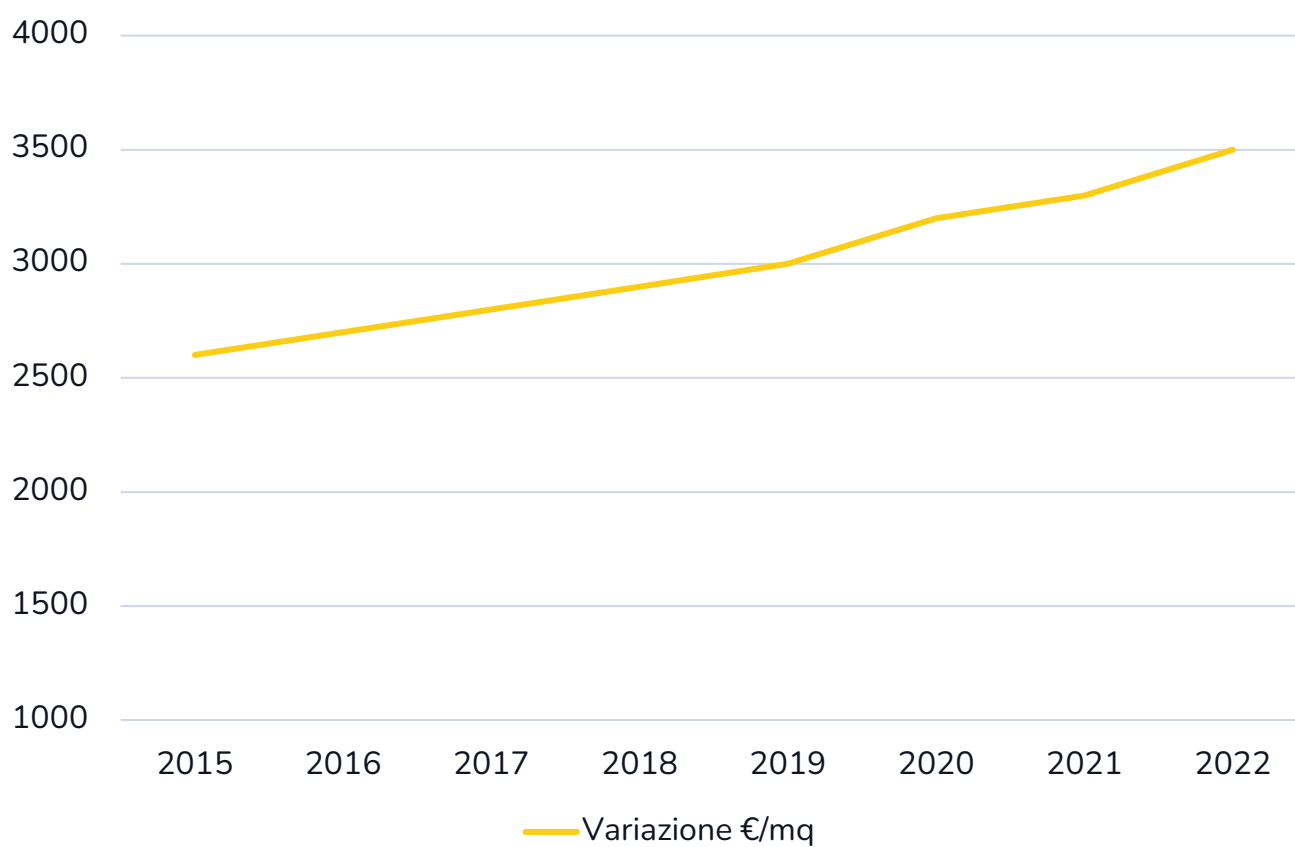
urbana e presenza di servizi di trasporto pubblico (a breve distanza sono presenti bus urbani di collegamento con i comuni limitrofi e metropolitana MM 1 – Bande Nere e MM 1 – Primaticcio). Nelle immediate vicinanze si segnala lo stadio a San Siro, City Life e zona Navigli.





Overview di mercato

Variazione del prezzo medio di acquisto



Database Immobiliari

Media dei valori di Acquisto nell'area di Bande Nere

I valori medi della zona compresa tra le fermate di Primaticcio e Bande Nere risultano in forte rialzo negli ultimi anni; questo avviene sia per l'andamento generale dei prezzi medi di compravendita della città di Milano, sia grazie alle recenti riqualificazioni di numerose aree site in questo quartiere. Precisamente nella via Montecuccoli e nelle vie limitrofe, erano presenti numerosi edifici datati e legati a destinazioni industriali, terziarie e di stoccaggio, che stanno velocemente scomparendo per lasciare spazio a nuovi fabbricati residenziali di ultima generazione.

Database	Min	Max	Valore
Borsino Immobiliare	2.892 €/mq	3.988 €/mq	3.440 €/mq
Immobiliare.it	3.600 €/mq	4.100 €/mq	3.850 €/mq
ReQuot	2.175 €/mq	3.150 €/mq	2.665 €/mq
Agenzia delle Entrate	2.900 €/mq	4.100 €/mq	3.500 €/mq
Media			3.365 €/mq

4 Valutazione

Consistenze e Superfici

Consistenze			
Destinazione	Superficie Reale	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale
Appartamento	49	1	49
Balcone	3	0,3	0,9
Cantina	6	0,25	1,5
			51,40 €

Le superfici sono state calcolate in base alle planimetrie catastali rasterizzate (reperite dall'Agenzia del Territorio), opportunamente verificate e scalate tramite parametri di scala catastali e a seguito di videoconsulto eseguito all'interno delle unità.

Valutazione e Conclusioni

Fatte le opportune verifiche ed analizzato il mercato immobiliare per fabbricati di simile tipologie ed applicato un giusto coefficiente in considerazione dell'utilizzo dei singoli locali, si ritiene che il valore di stima del bene in situazioni ottimali potrebbe essere pari ad Euro/mq 2.700,00, ovvero una stima totale del bene di circa 138.780 €

Valore degli immobili "liberi" arrotondato

Euro 139.000,00

(CENTOTRENTANOVEMILA/00 EURO)



Sopralluogo

Confronto - esito sopralluogo

Abbiamo recuperato la planimetria catastale rasterizzata direttamente dall'Agenzia del Territorio ed eseguito il sopralluogo presso il tuo immobile, siamo ora in grado di eseguire un confronto per verificare che non ci siano problematiche ostative per il tuo prossimo acquisto.

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1. riscontrata demolizione del tramezzo tra soggiorno e cucina al fine di creare un open space;
2. riscontrata la demolizione del tramezzo tra bagno ed antibagno al fine di eliminare quest'ultimo; tale intervento risulta non conforme al regolamento edilizio e d'igiene;
3. rilevata la presenza di controsoffittatura come elemento estetico, ma che di fatto modifica le altezze interne;

Interventi consigliati

In merito alle difformità precedentemente elencate, ti indichiamo noi la soluzione migliore per regolarizzare l'unità.

Le criticità citate ai punti 1 e 3 della pagina precedente possono essere risolte predisponendo una pratica edilizia in sanatoria e un aggiornamento della planimetria catastale: precisamente si consiglia di sanare tramite presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per la regolarità urbanistica-edilizia e DOCFA per la parta catastale.

La criticità al punto 2 invece purtroppo non può essere sanata in quanto viola il regolamento d'igiene; l'unica soluzione possibile è il ripristino della situazione licenziata mediante la ricostruzione del tramezzo che creava l'antibagno.

Costi relativi agli interventi

Tali lavorazioni richiedono l'intervento di un tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere) e prevedono i seguenti costi:

- CILA in sanatoria: per la presentazione di detta pratica occorre corrispondere un importo pari a 1.000,00 € come sanzione amministrativa comunale, a cui si aggiungono i costi professionali legati alla parcella del tecnico.
- DOCFA: per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale il costo del tributo è pari a 50,00 € per ogni planimetria, oltre ai costi professionali del tecnico.
- RIPRISTINO: al fine di ripristinare le difformità occorre eseguire un computo metrico delle opere murarie ed eventuali nuove opere.



Progetto

Ottimizzazione degli spazi

Ti sei mai chiesto come riorganizzare gli spazi al fine di rendere l'abitazione apparentemente più grande?

Sai come contenere i consumi e spendere meno?

In base alle tue esigenze ti possiamo aiutare realizzando il progetto a doc per i tuoi utilizzi e rendere accogliente e di design la tua nuova casa!



Hey Arch!

 342 502 8950

 heyarch24@gmail.com

 Via Montecuccoli 20/1, 20147 Milano

Presentazione a scopo informativo, non sostituisce un'analisi dettagliata Tutte le informazioni contenute fornite da terze parti e accessibili al pubblico sono ottenute da fonti ritenute affidabili e date per corrette al momento della pubblicazione Tuttavia, Hey Arch! S r l no garantisce né si assume alcun tipo di responsabilità per la loro accuratezza, completezza o correttezza Le analisi contenute in questa presentazione sono limitate solo ad alcuni aspetti commerciali e tecnici È altamente raccomandata la verifica, in conformità con la normativa vigente, di eventuali risultati e riscontri menzionati Tutte le opinioni, le aspettative, le valutazioni dei rischi e dei costi effettuate da Hey Arch! S r l si basano sull'esperienza di mercato di Hey Arch! S r l e potrebbero essere soggette a modifiche Nella misura consentita dalla legge applicabile, né Hey Arch! S r l né alcun membro del consiglio di amministrazione di Hey Arch! S r l o alcun dipendente di Hey Arch! S r l accetta alcuna responsabilità per qualsiasi perdita diretta o consequenziale derivante dall'uso di questa presentazione o dei suoi contenuti. Né questa presentazione, né alcuni dei suoi contenuti, possono essere utilizzati per alcuno scopo senza la conoscenza e il consenso scritto di Hey Arch! S r l

In allegato, via e-mail:



Visura catastale
aggiornata



APE (se presente e
valida presso gli archivi
regionali)



Planimetria catastale
rasterizzata

Documenti base analizzati



Visura catastale storica aggiornata

Verrà reperita dal team di *Hey Arch!* telematicamente.



Planimetria

Verrà **fornita dal cliente**, che può richiederla al proprietario, all'agente immobiliare oppure al tecnico che sta seguendo la pratica di vendita.

Se **non fosse in grado di reperirla**, verrà reperita dal team di *Hey Arch!* telematicamente (con un **costo aggiuntivo** per il "Pacchetto Base Verifica e Compra" e il "Pacchetto Base Verifica e Vendi") con **delega e un documento d'identità del proprietario**.



Ultimo titolo di provenienza

Verrà **fornito dal cliente**, che può richiederlo al proprietario, all'agente immobiliare oppure al tecnico che sta seguendo la pratica di vendita.

Se **non fosse in grado di reperirlo**, verrà reperito dal team di *Hey Arch!* con un **costo aggiuntivo**.



APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Verrà reperito dal team di *Hey Arch!* ed è incluso nel servizio.



Ultimi titoli edilizi/urbanistici

Verranno **forniti dal cliente**, che può richiederli al proprietario, all'agente immobiliare oppure al tecnico che sta seguendo la pratica di vendita.

Se **non fosse in grado di reperirli**, verranno reperiti dal team di *Hey Arch!* con un **costo aggiuntivo**.

Perché il team di *Hey Arch!* possa reperirli, è necessaria una **delega e un documento d'identità del proprietario**.

Si tenga in considerazione che potrebbero esserci **tempi di attesa** per la ricezione di questi documenti.