



Stima immobiliare e relazione tecnica

Dettagli operazione

Comune Cormano

Zona centrale

Via Via Gaetano Donizetti n. 5

Tipologia: Laboratorio

Offerta minima: € 40.500,00

Valore di mercato: € 120.000,00

Prezzo consigliato: **€ 92.616,00**

Indice di appetibilità dell'operazione





Metodo di valutazione

- Ubicazione e caratteristiche della zona, omogeneità dei fabbricati, servizi sociali, attività commerciali, collegamenti stradali, mezzi pubblici di trasporto.
- Mercato immobiliare della zona con particolare riferimento a domanda e offerta di immobili analoghi a quello in oggetto della presente stima.
- Caratteristiche dello stabile: tipologia edilizia, anno di costruzione, stato di manutenzione.
- Caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto: piano, tipologia, esposizione, fruibilità degli spazi.
- Conformità urbanistica, edilizia e catastale, costi di eventuali sanatorie e opere indispensabili.
- Destinazione d'uso dell'immobile.
- Conformità degli impianti e classe energetica.
- Vincoli e oneri di natura giuridica.
- Redditività e rivendibilità dell'immobile.
- Stato di manutenzione, migliorie effettuate, eventuali lavori necessari.
- Spese condomiali annue, eventuali spese straordinarie deliberate.
- Caratteristiche dello stabile: tipologia edilizia, anno di costruzione, stato di manutenzione.
- Costi e oneri connessi all'acquisto che saranno a carico dell'acquirente.
- Disponibilità e stato locativo.
- Appetibilità dell'operazione.
- Livello di interesse degli investitori per l'operazione.

* Le verifiche vengono effettuate sulla base della perizia e delle informazioni che ci vengono fornite dagli incaricati del tribunale, mentre per quanto concerne le valutazioni ci atteniamo al nostro parere professionale. Per quanto riguarda imposte e spese ci si affida a calcoli tabellari e si consiglia di verificare anche con l'ausilio dei nostri consulenti.



Dettaglio dei costi annessi all'acquisto

Spese di trasferimento

Decreto di trasferimento	€ 700,00
Bolli e spese	€ 150,00
Imposta di registro	€ 5.832,00
Imposta catastale	€ 50,00
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Totale a carico	€ 6.782,00

Spese condominiali

Spese condominiali annue	€ 320,00
Spese condominiali a carico	€ 1.000,00
Spese straordinarie deliberate	€ 0,00
Spese straordinarie a carico	€ 0,00
Altri costi	€ 0,00
Totale a carico	€ 1.000,00

Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Sanatorie	€ 0,00
Pratiche catastali	€ 0,00
Costo professionista	€ 0,00
Opere obbligatorie da realizzare	€ 0,00
Cancellazione pignoramenti	€ 0,00
Totale a carico	€ 0,00

Costi per acquisto sul libero mercato

Rogito	€ 2.100,00
Imposta di registro	€ 5.832,00
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Imposta catastale	€ 50,00
Totale a carico	€ 8.032,00

Totale costi a carico € 7.782,00

Differenza rispetto al mercato libero € 250,00



L'operazione in numeri

Possibilità di risparmio sull'acquisto

Fino a € 79.750,00 pari al **46%**

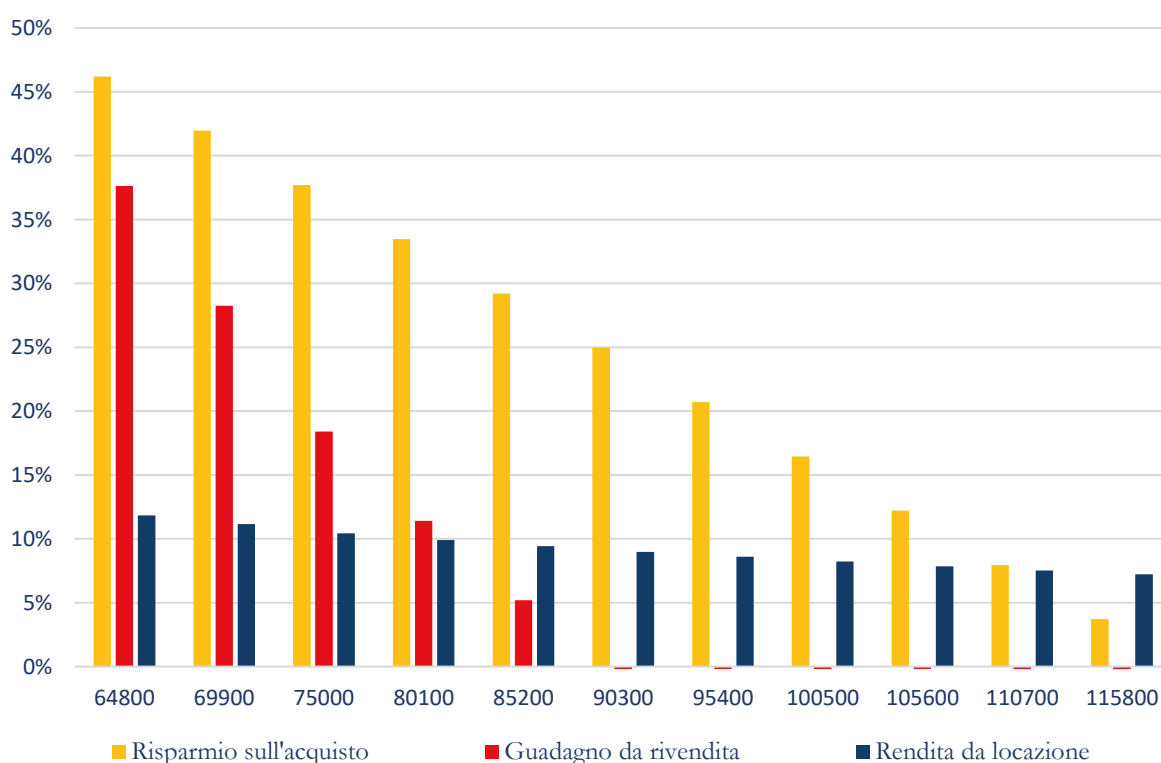
Ritorno dell'investimento da rivendita

Fino a € 64.134,00 pari al **38%**

Ritorno dell'investimento da locazione

Fino a € 10.800,00 pari al **12%**

Potenzialità dell'operazione in base al prezzo di aggiudicazione





Cormano Zona centrale

Posizione: semi centrale

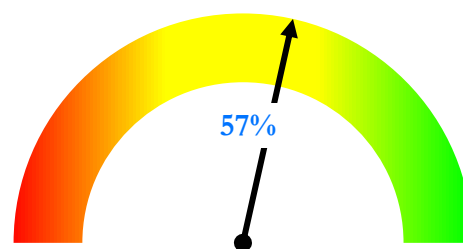
Carattere: residenziale

Localizzazione: centro

Collegamenti e mezzi di trasporto

Tram	In zona
Bus	In zona
Tangenziale	A poca distanza
Metropolitana	A poca distanza
Aeroporto	Assente
Tangenziale	A poca distanza
Autostrade	A poca distanza

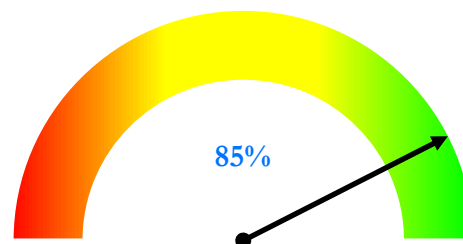
Indice qualitativo



Servizi presenti

Ospedale	In zona
Negozi	In zona
Centri commerciali	A poca distanza
Supermercati	A poca distanza
Asili	Assente
Scuole	A poca distanza
Università	A poca distanza

Indice qualitativo





Caratteristiche del mercato della zona

Valori di mercato al mq

Minimo	Massimo	Media
€ 740,00	€ 840,00	€ 790,00

Caratteristiche del mercato

Andamento del mercato:	crescente
Carattere del mercato:	vivace
Offerta in vendita:	media
Richiesta in vendita:	medio-alta
Offerta di locazioni:	media
Richiesta di locazioni:	media
Partecipazione alle aste:	bassa
Interesse degli investitori:	basso





Caratteristiche dell'immobile

Tipologia: Laboratorio Quota di proprietà: 100%

Diritto: piena proprietà

Fruibilità degli spazi

Stato immobile Da ristrutturare parzialmente

Tipologia stabile Economico

Portineria Sì

Ascensore No

Giardino condominiale No

Piano: Terra/Rialzato

Disposta su piani: 1

Riscaldamento: Autonomo

Stato occupativo: Libero

Possibilità di migliorie

Cantina No

Solaio No

Balconi No

Terrazzo No

Giardino No

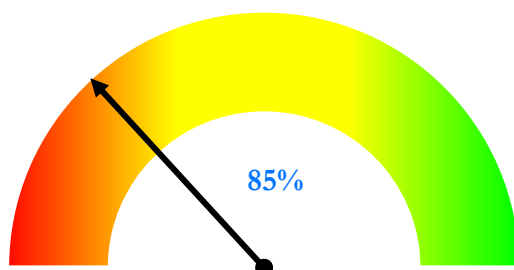
Box No

Posto auto No

Condizionamento No

Canone -----

Indice qualitativo dell'immobile





Scheda tecnica dell'immobile

Descrizione

Appartamento da tre locali con doppi servizi, balcone proprietà superficaria (con scadenza fissata al 10.05.2058) della quota di 1/1 di appartamento, con annessa cantina

Superficie commerciale mq. 144,00

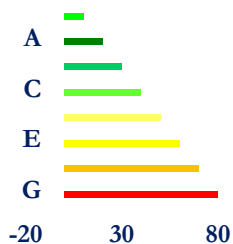
Identificazione catastale

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. cat.	Rendita
336	290	68	C/3	5	1	148,00	400,51

Impianti e certificazioni

Tipologia	Condizioni	Certificazione
Impianto elettrico	Apparentemente a norma	No
Impianto di riscaldamento	Apparentemente a norma	No
Impianto del gas	Apparentemente a norma	No
Impianto di climatizzazione	Assente	No
Impianto acqua calda	Apparentemente a norma	No

IPE

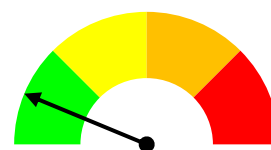


Verifiche tecniche

Regolarità urbanistica: Si A norma Criticità nessuna

Note:

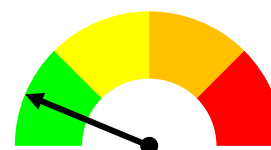
Costo stimato: € 0,00



Regolarità edilizia: Si A norma Criticità nessuna

Note:

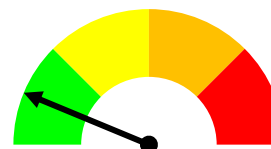
Costo stimato: € 0,00



Regolarità catastale: Si A norma Criticità nessuna

Note:

Costo stimato: € 0,00



Opere obbligatorie: No Costo stimato: € 0,00

Nessuna

Totale costi per la regolarizzazione dell'immobile: € 0,00



Verifiche legali

Voce		Criticità
Continuità delle trascrizioni	Si	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Donazioni nel ventennio	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Diritti di abitazione	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Vincolo belle arti	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Vincoli geologici	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Prelazioni	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Sequestri cautelari	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Altri vincoli	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Cause in corso	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Fondi patrimoniali	No	Nessuna
Note	<input type="text"/>	
Stato Occupativo:	Libero	
Note sullo sgombrò:	<input type="text"/>	
Tempistica prevista mesi:	Libero	
Durata contratto dal:	----	al: ----
Canone mensile:	----	



Approfondimenti tecnico-legali

Verifiche legali

Nessuna

Approfondimenti tecnico - legali

Nessuna



Analisi economica

Costi dovuti all'acquisto in asta

Costi di regolarizzazione:	€ 0,00
Spese condominiali a carico:	€ 1.000,00
Cancellazione pignoramenti:	€ 0,00
Altri costi	€ 0,00
Totale costi a carico:	€ 1.000,00
Valore di mercato:	€ 120.000,00

Valutazione finale: € 119.000,00

Costi minimi annessi all'acquisto

Imposta di registro	€ 5.832,00
Imposta catastale	€ 50,00
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Decreto di trasferimento	€ 700,00
Commissioni Easyre comprensive di IVA	€ 4.270,00
Totale spese per acquisto	€ 10.902,00

Termini di pagamento

Liquidità necessaria per partecipare in asta	€ 8.320,00
Liquidità necessaria per saldo prezzo	€ 6.632,00
Ulteriore liquidità entro 120 giorni dal decreto	€ 1.000,00
Liquidità necessaria totale	€ 15.952,00

Considerazioni per la richiesta di mutuo

Percentuale mutuabile rispetto alla tipologia edilizia:	50%
Probabilità di delibera rispetto alle criticità dell'immobile:	100%
Percentuale massima mutuabile sul valore dell'immobile:	72%
Importo massimo mutuabile rispetto al valore di perizia:	€ 85.979,20



Grado di appetibilità dell'operazione

Questo parametro tiene conto dei vari aspetti legati alla vivibilità della zona, dei servizi, dei trasporti, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dei costi di gestione, ecc. e determina il grado di appetibilità dell'operazione.

Questi elementi sono fondamentali ai fini della valutazione e di prevedere l'andamento della gara.

Indice assoluto: 61

Indici relativi

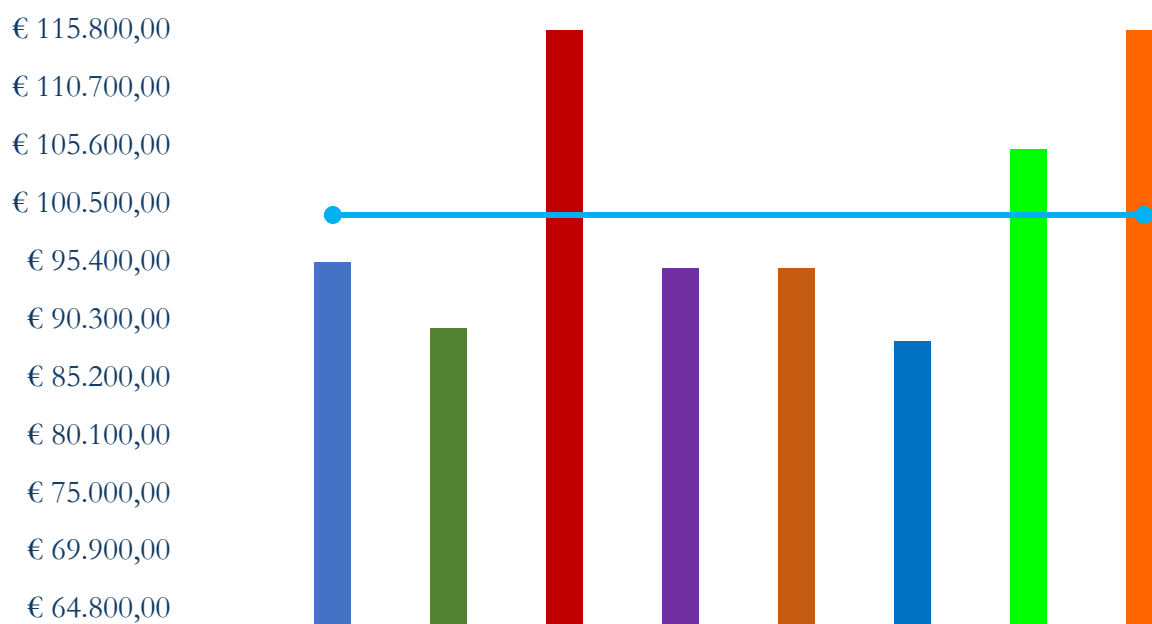
Qualità dell'immobile	49	
Collegamenti e mezzi di trasporto	57	
Presenza di servizi nella zona	85	
Costi di gestione	0	
Fattori di rischio	100	
Possibilità di mutuo	80	
Mercato locale	85	
Facilità di rivendita	70	
Costi annessi all'acquisto	96	



Previsioni andamento asta

Indice di appetibilità	61
Rapporto valore/base d'asta	50
Sicurezza operazione	100
Affluenza alle aste	60
Interesse investitori	60
Appetibilità immobile	48
Mercato di zona	80
Possibilità acquisto con mutuo	100
Percentuale media	69

Previsioni di aggiudicazione



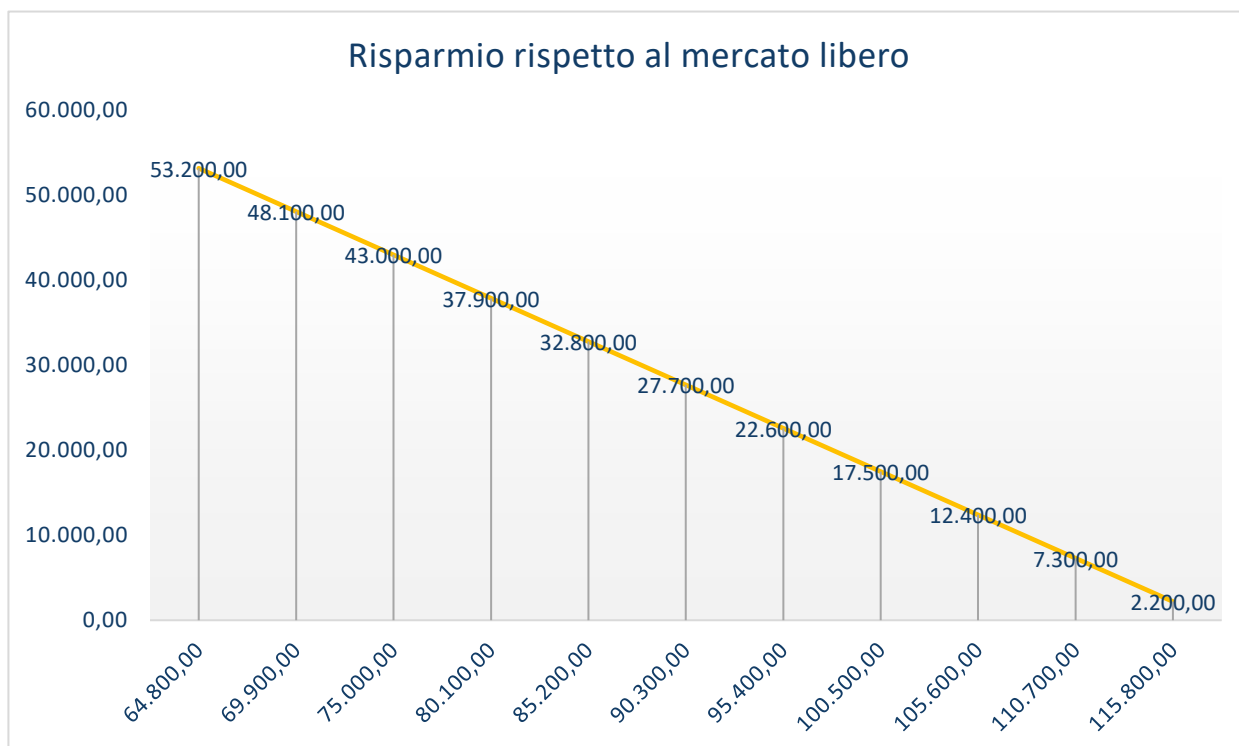
Prezzo ipotetico di aggiudicazione:

€ 92.616,00



Ipotesi di acquisto senza mutuo

Aggiudicazione	Costi di trasferimento	Commissioni Easyre	Spesa totale	Risparmio	%
64.800,00	6.782,00	4.270,00	75.852,00	53.200,00	44,71%
69.900,00	7.223,00	4.270,00	81.393,00	48.100,00	40,42%
75.000,00	7.664,00	5.490,00	88.154,00	43.000,00	36,13%
80.100,00	8.105,00	5.490,00	93.695,00	37.900,00	31,85%
85.200,00	8.546,00	5.490,00	99.236,00	32.800,00	27,56%
90.300,00	8.987,00	5.490,00	104.777,00	27.700,00	23,28%
95.400,00	9.428,00	5.490,00	110.318,00	22.600,00	18,99%
100.500,00	9.869,00	5.490,00	115.859,00	17.500,00	14,71%
105.600,00	10.310,00	6.344,00	122.254,00	12.400,00	10,42%
110.700,00	10.751,00	6.642,90	128.093,90	7.300,00	6,13%
115.800,00	11.192,00	6.941,80	133.933,80	2.200,00	1,85%

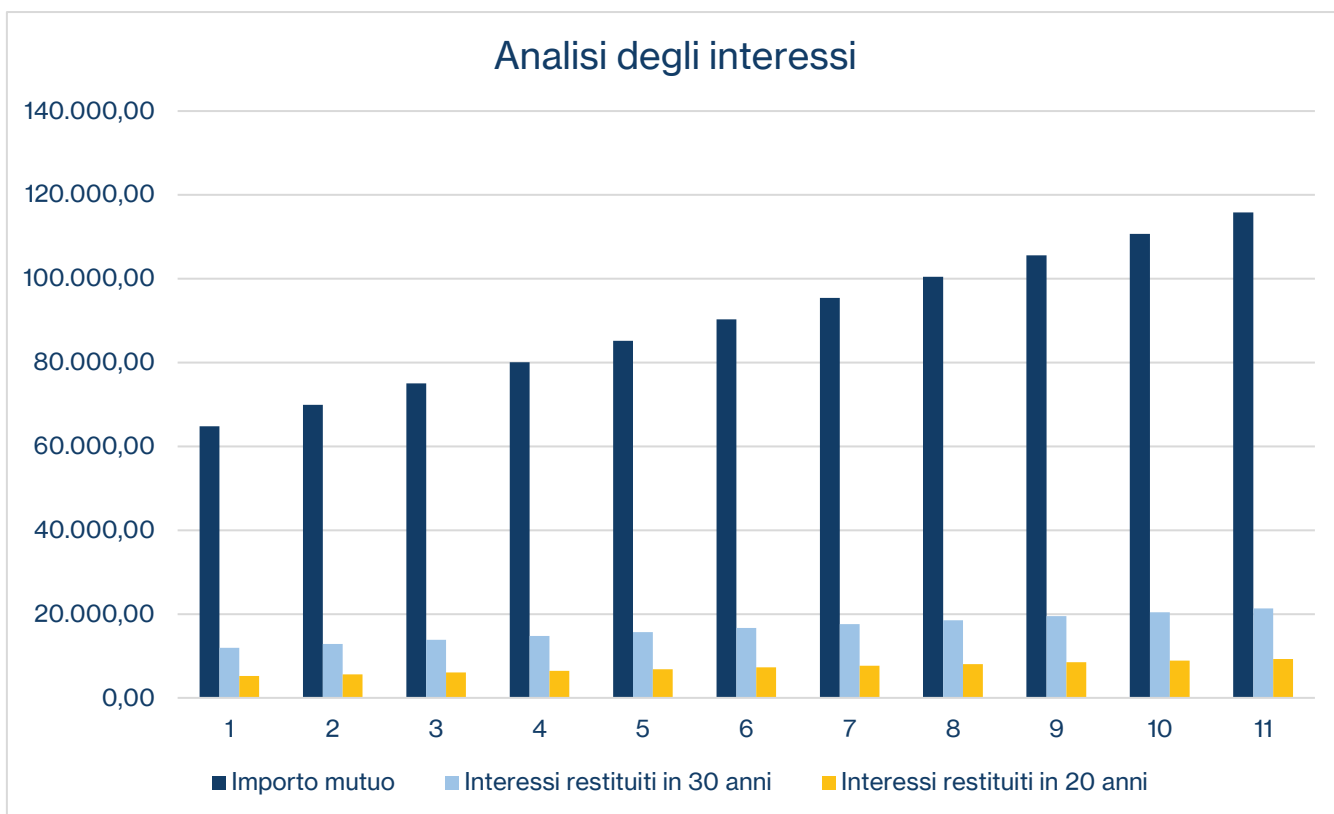




Ipotesi di acquisto con mutuo

Ipotesi di mutuo in vent'anni

Prezzo di aggiudicazione	Spese	Commissioni Easyre	Importo mutuabile	Liquidità necessaria	Rata di mutuo
64.800,00	5.008,00	4.270,00	64.800,00	9.278,00	291,71
69.900,00	5.020,75	4.270,00	69.900,00	9.388,75	314,67
75.000,00	5.033,50	5.490,00	75.000,00	10.719,50	337,63
80.100,00	5.246,25	5.490,00	80.100,00	11.030,25	360,59
85.200,00	5.259,00	5.490,00	85.200,00	11.141,00	383,55
90.300,00	5.271,75	5.490,00	90.300,00	11.251,75	406,51
95.400,00	5.284,50	5.490,00	95.400,00	11.362,50	429,47
100.500,00	5.297,25	5.490,00	100.500,00	11.473,25	452,43
105.600,00	5.310,00	6.344,00	105.600,00	12.438,00	475,38
110.700,00	5.322,75	6.642,90	110.700,00	12.847,65	498,34
115.800,00	5.335,50	6.941,80	115.800,00	13.257,30	521,30

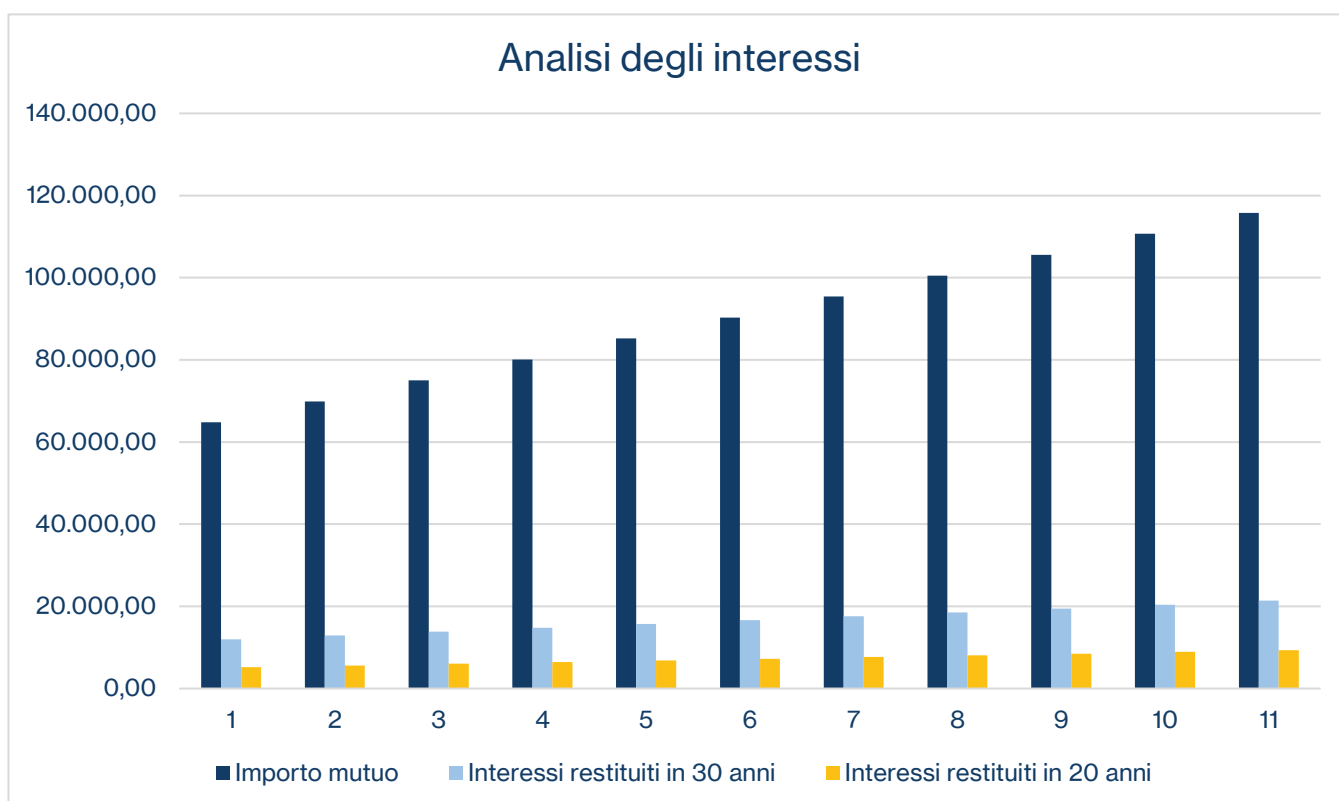




Ipotesi di acquisto con mutuo

Ipotesi di mutuo in trent'anni

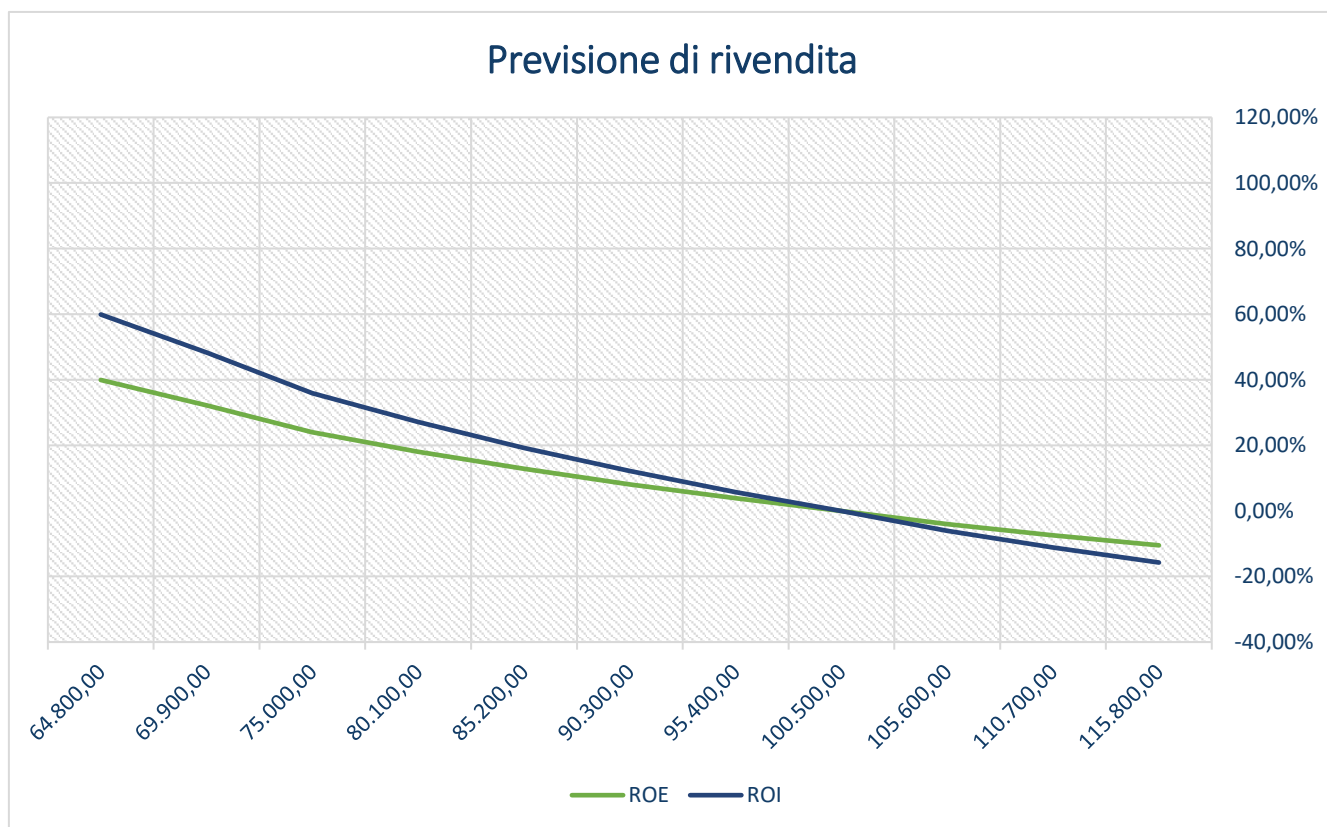
Prezzo di aggiudicazione	Spese	Commissioni Easyre	Importo mutuabile	Liquidità necessaria	Rata di mutuo
64.800,00	5.008,00	4.270,00	64.800,00	9.278,00	213,22
69.900,00	5.020,75	4.270,00	69.900,00	9.388,75	230,00
75.000,00	5.033,50	5.490,00	75.000,00	10.719,50	246,78
80.100,00	5.246,25	5.490,00	80.100,00	11.030,25	263,56
85.200,00	5.259,00	5.490,00	85.200,00	11.141,00	280,34
90.300,00	5.271,75	5.490,00	90.300,00	11.251,75	297,12
95.400,00	5.284,50	5.490,00	95.400,00	11.362,50	313,90
100.500,00	5.297,25	5.490,00	100.500,00	11.473,25	330,69
105.600,00	5.310,00	6.344,00	105.600,00	12.438,00	347,47
110.700,00	5.322,75	6.642,90	110.700,00	12.847,65	364,25
115.800,00	5.335,50	6.941,80	115.800,00	13.257,30	381,03





Short Trading

Prezzo di aggiudicazione	Spese	Totale investimento	Valore di vendita	Plus-valenza 20%	Guadagno	ROE	ROI stimato
64.800,00	15.252,00	80.052,00	120.000,00	7.989,60	31.958,40	39,92%	59,88%
69.900,00	15.693,00	85.593,00	120.000,00	6.881,40	27.525,60	32,16%	48,24%
75.000,00	17.354,00	92.354,00	120.000,00	5.529,20	22.116,80	23,95%	35,92%
80.100,00	17.795,00	97.895,00	120.000,00	4.421,00	17.684,00	18,06%	27,10%
85.200,00	18.236,00	103.436,00	120.000,00	3.312,80	13.251,20	12,81%	19,22%
90.300,00	18.677,00	108.977,00	120.000,00	2.204,60	8.818,40	8,09%	12,14%
95.400,00	19.118,00	114.518,00	120.000,00	1.096,40	4.385,60	3,83%	5,74%
100.500,00	19.559,00	120.059,00	120.000,00	-11,80	-47,20	-0,04%	-0,06%
105.600,00	20.854,00	126.454,00	120.000,00	-1.290,80	-5.163,20	-4,08%	-6,12%
110.700,00	21.593,90	132.293,90	120.000,00	-2.458,78	-9.835,12	-7,43%	-11,15%
115.800,00	22.333,80	138.133,80	120.000,00	-3.626,76	-14.507,04	-10,50%	-15,75%

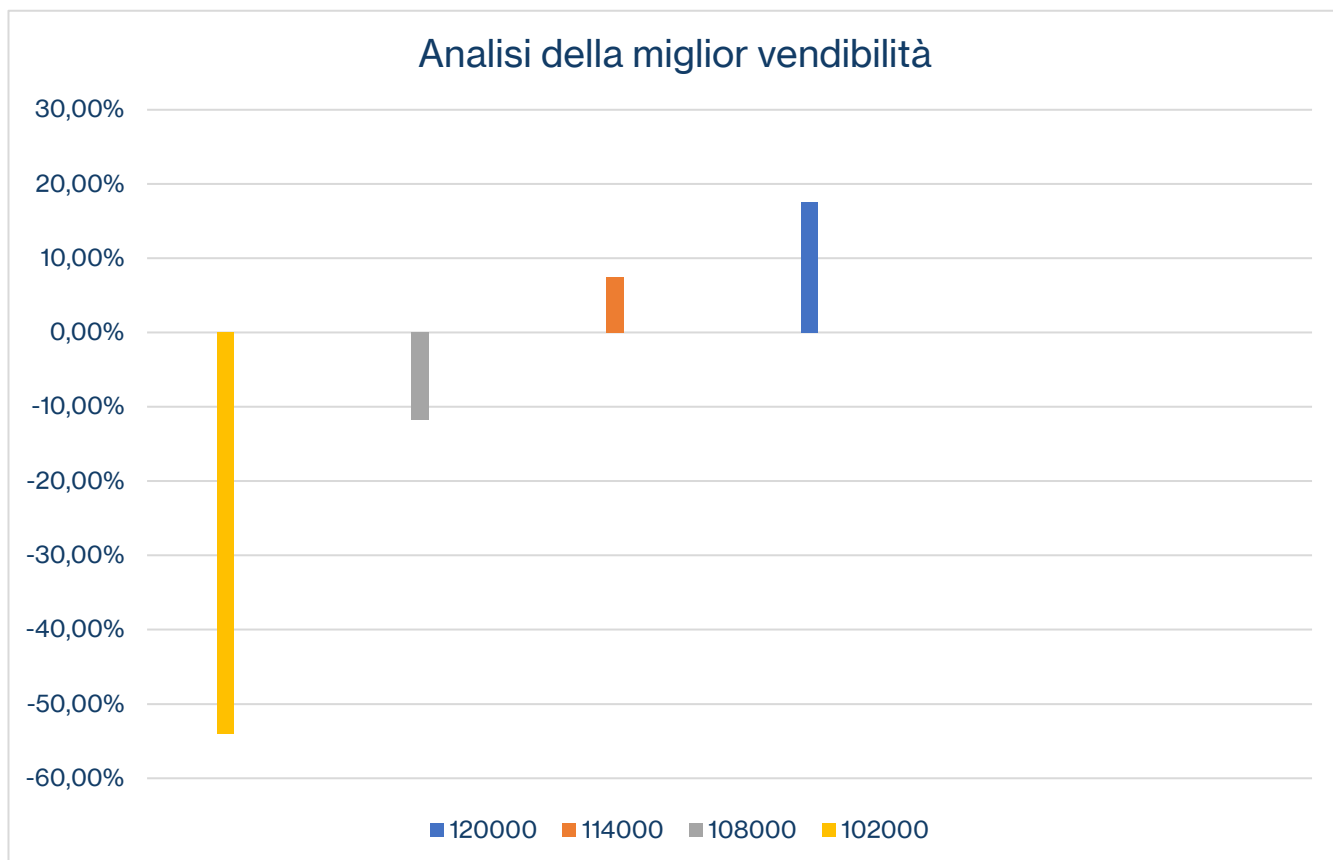


Nelle previsioni si è stimato un tempo di rivendita dell'immobile di cinque mesi e un tempo di tre mesi per la consegna delle chiavi dal saldo prezzo.



Analisi della miglior vendibilità

Prezzo di aggiudicazione	Utile	Prezzo di vendita				ROI stimato
Tempo di vendita in mesi		120.000,00	114.000,00	108.000,00	102.000,00	
90.300,00	1					
90.300,00	2				0,00	0,00%
90.300,00	3			0,00	0,00%	
90.300,00	4	2.818,40				7,42%
90.300,00	5					
90.300,00	6	8.818,40				17,64%
90.300,00	7					





Trading con mutuo totale

Prezzo di aggiudicazione	Spese	Totale investimento	Valore di vendita	Plusvalenza 20%	Rate mutuo	Guadagno	ROE
64.800	9.278	74.078	120.000	8.971	1.066	35.885	185,78%
69.900	9.291	79.191	120.000	7.932	1.150	31.727	172,69%
75.000	10.524	85.524	120.000	6.649	1.234	26.594	144,49%
80.100	10.736	90.836	120.000	5.569	1.318	22.277	126,41%
85.200	10.749	95.949	120.000	4.530	1.402	18.119	108,63%
90.300	10.762	101.062	120.000	3.491	1.486	13.962	88,72%
95.400	10.775	106.175	120.000	2.451	1.570	9.805	66,27%
100.500	10.787	111.287	120.000	1.412	1.653	5.647	40,77%
105.600	11.654	117.254	120.000	202	1.737	807	5,94%
110.700	11.966	122.666	120.000	-897	1.821	-3.590	-27,85%
115.800	12.277	128.077	120.000	-1.996	1.905	-7.986	-65,53%

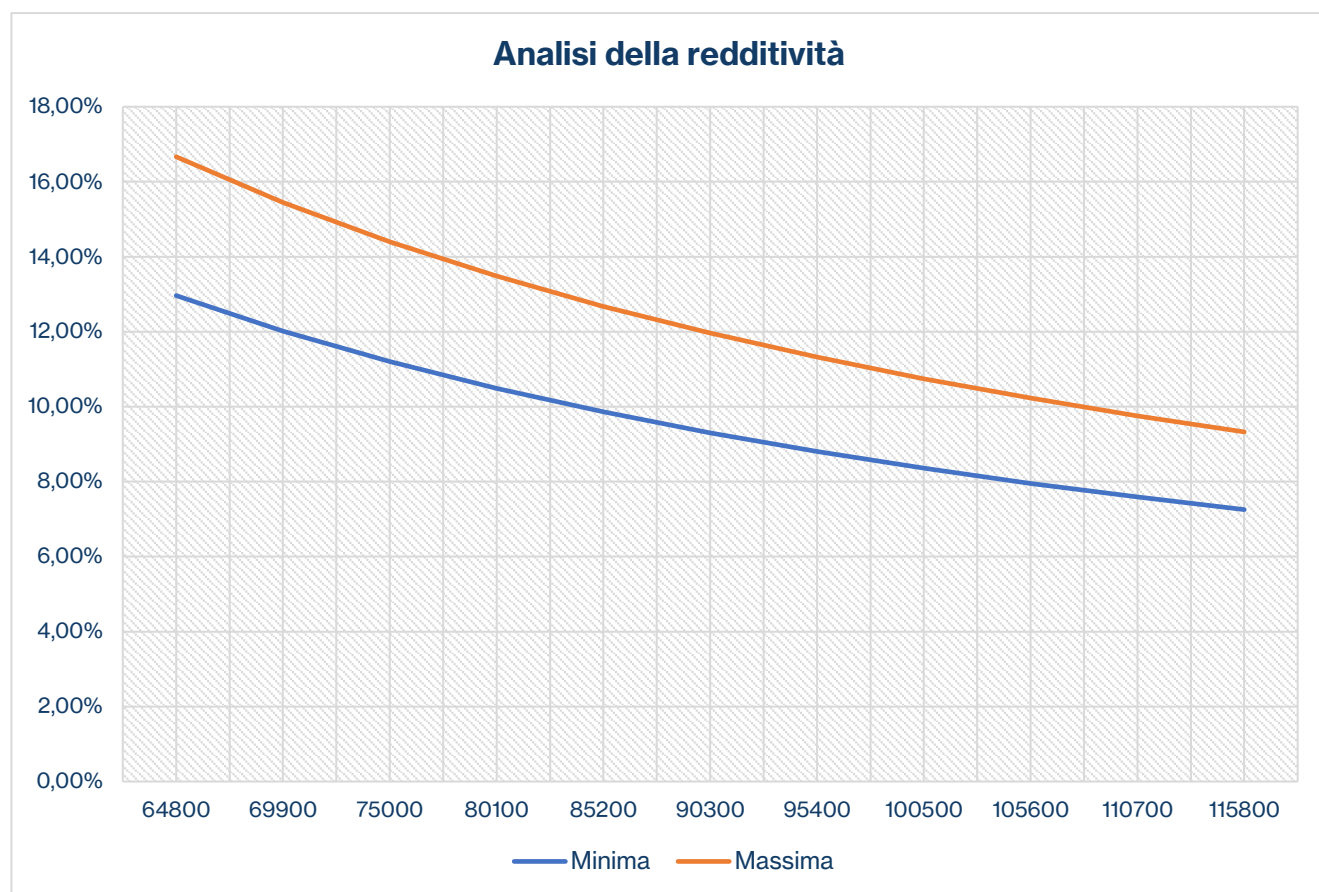
Trading con mutuo totale prestito e per le spese

Prezzo di aggiudicazione	Spese	Investimento totale	Valore di vendita	Plusvalenza 20%	Rate mutuo	Rate prestito	Guadagno	ROE
64.800	9.278	76.948	120.000	8.610	1.066	1.804	34.442	300,01%
69.900	9.291	82.147	120.000	7.571	1.150	1.806	30.282	287,67%
75.000	10.524	88.803	120.000	6.239	1.234	2.046	24.957	262,18%
80.100	10.736	94.241	120.000	5.152	1.318	2.087	20.607	240,83%
85.200	10.749	99.440	120.000	4.112	1.402	2.090	16.448	216,32%
90.300	10.762	104.640	120.000	3.072	1.486	2.092	12.288	184,79%
95.400	10.775	109.839	120.000	2.032	1.570	2.095	8.129	142,70%
100.500	10.787	115.038	120.000	992	1.653	2.097	3.970	83,70%
105.600	11.654	121.257	120.000	-251	1.737	2.266	-1.006	-26,80%
110.700	11.966	126.813	120.000	-1.363	1.821	2.326	-5.451	-195,72%
115.800	12.277	132.369	120.000	-2.474	1.905	2.387	-9.895	-544,27%



Analisi della redditività

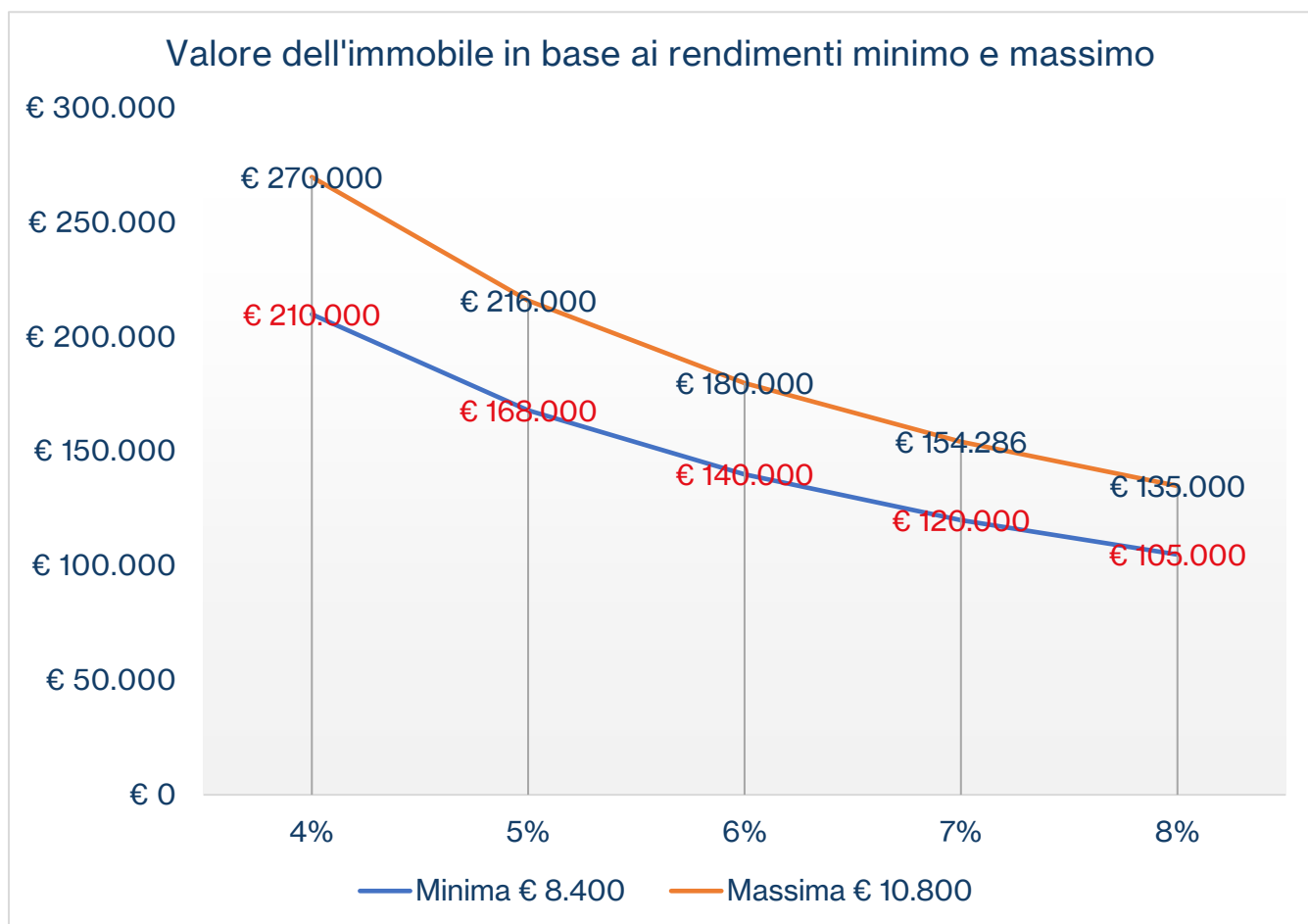
Aggiudicazione	Minima			Massima		
	%	Mensile	Annuale	%	Mensile	Annuale
64.800,00	12,96%	700,00	8.400,00	16,67%	900,00	10.800,00
69.900,00	12,02%	700,00	8.400,00	15,45%	900,00	10.800,00
75.000,00	11,20%	700,00	8.400,00	14,40%	900,00	10.800,00
80.100,00	10,49%	700,00	8.400,00	13,48%	900,00	10.800,00
85.200,00	9,86%	700,00	8.400,00	12,68%	900,00	10.800,00
90.300,00	9,30%	700,00	8.400,00	11,96%	900,00	10.800,00
95.400,00	8,81%	700,00	8.400,00	11,32%	900,00	10.800,00
100.500,00	8,36%	700,00	8.400,00	10,75%	900,00	10.800,00
105.600,00	7,95%	700,00	8.400,00	10,23%	900,00	10.800,00
110.700,00	7,59%	700,00	8.400,00	9,76%	900,00	10.800,00
115.800,00	7,25%	700,00	8.400,00	9,33%	900,00	10.800,00





Valore dell'immobile in base alla redditività

Rendita	4%	5%	6%	7%	8%
Valore minimo	€ 210.000,00	€ 168.000,00	€ 140.000,00	€ 120.000,00	€ 105.000,00
Valore massimo	€ 270.000,00	€ 216.000,00	€ 180.000,00	€ 154.285,71	€ 135.000,00
Media	€ 240.000,00	€ 192.000,00	€ 160.000,00	€ 137.142,86	€ 120.000,00





Dati relativi alla procedura

Tribunale: Milano

Tipo procedura: Esecuzione

R.G.E.: 1453/2018

Lotto: 1

Base d'asta: 54000

Offerta minima: 40500

Importo cauzione: 4050

Tipo cauzione: Assegno circolare

Intestazione: 1453/2018

Iban:

Causale:

Data asta: giovedì 23 gennaio 2020

Ora asta: 11:00

Sede asta: Via Rondoni 11

Presso: Avv. Chiara Rossetti

