



AZIMUT

WEALTH MANAGEMENT

SAR

SERVIZIO

ANALISI

REAL ESTATE





MARIO ROSSI

Codice Fiscale MRRSS85T64H192M

Analisi al 28 NOVEMBRE 2017



AZIMUT

WEALTH MANAGEMENT

Servizio Analisi Real Estate

Gentile Cliente,

il nuovo servizio offerto da Azimut "Analisi Real Estate" consente di fornirle uno strumento di analisi e monitoraggio del Suo patrimonio immobiliare.

Tale servizio Le consente di raccogliere in un unico documento tutte le informazioni rilevanti, relative al Suo patrimonio immobiliare:

- la sintesi del Suo patrimonio e delle quote di proprietà a Lei intestate;
- l'analisi aggregata del patrimonio complessivo, corredata da indicatori quantitativi e di rischio;
- l'analisi e la stima valutativa dei singoli immobili*.

L'analisi può essere condotta includendo anche eventuali componenti del nucleo familiare che abbiano aderito al servizio fornendo il consenso al trattamento dei dati personali**:

Famiglia Rossi - Componenti del nucleo

Soggetto	Codice Fiscale	Ruolo / Legame	Consenso al trattamento dei dati personali
Mario Rossi	MRRSS85T64H192M	Referente del Gruppo	Si

* La stima valutativa del comparto Fabbricati, se non indicata direttamente dal Cliente e riportata a sistema, viene elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate riferiti al 30/06/2017 o, se non disponibili, sulla base di metodologie semplificate ('proxy') che tengono conto dei valori medi OMI per le diverse tipologie di immobili. La stima valutativa del comparto Terreni viene elaborata a partire dal valore di esproprio (specifico per la singola coltura su singolo comune) rivalutato per un opportuno coefficiente. In ogni caso le stime delle quotazioni non costituiscono valutazioni effettuate da Azimut e non possono tanto meno sostituire una valutazione peritale svolta da una società peritale o un professionista iscritto all'Ordine (ingegnere, architetto, geometra)

** I soggetti che non abbiano prestato il consenso al trattamento dei dati personali o che non siano stati censiti all'interno del nucleo saranno identificati con «Altro» nel seguito del report.

Prospetto di Sintesi

Distribuzione per Tipologia

Descrizione	Numero Immobili	Stima quotazione (€)*
Abitazioni	1	88.160
Totale	1	88.160

Distribuzione delle quote di proprietà degli immobili

Descrizione	Intestatario	Stima valore di proprietà (€)**
Abitazioni	Mario Rossi	88.160
Totale Mario Rossi		88.160

* La stima valutativa del comparto Fabbricati, se non indicata direttamente dal Cliente e riportata a sistema, viene elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate riferiti al 30/06/2017 o, se non disponibili, sulla base di metodologie semplificate ('proxy') che tengono conto dei valori medi OMI per le diverse tipologie di immobili. La stima valutativa del comparto Terreni viene elaborata a partire dal valore di esproprio (specifico per la singola coltura su singolo comune) rivalutato per un opportuno coefficiente. In ogni caso le stime delle quotazioni non costituiscono valutazioni effettuate da Azimut e non possono tanto meno sostituire una valutazione peritale svolta da una società peritale o un professionista iscritto all'Ordine (ingegnere, architetto, geometra).

** La stima si riferisce esclusivamente agli immobili di cui gli intestatari sono titolari del diritto di proprietà o comproprietà.

Prospetto di Sintesi

Sulla base delle informazioni disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, presso il Catasto Tavolare e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono stati individuati i seguenti immobili a Lei intestati con i relativi diritti.

Abitazioni

Descrizione	DATI FISCALI			DATI VALUTATIVI		INTESTATARI		
	Categoria catastale	Rendita catastale	Base imponibile IMU/TASI (a fini successori)	Dimensione (n° vani)	Stima quotazione (€)*	Tipo diritto	Quota di diritto	Intestatario**
VIA IMBRIANI 25 - MILANO (MI)	A/3 - Abitazioni di tipo economico	€ 1.234,00	€ 207.312 (€ 155.484)	76 mq (4,0 vani)	€ 88.160	Proprieta'	100,00%	Mario Rossi
Totale			€ 207.312 (€ 155.484)		€ 88.160			

* La stima valutativa del comparto Fabbricati, se non indicata direttamente dal Cliente e riportata a sistema, viene elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate riferiti al 30/06/2017 o, se non disponibili, sulla base di metodologie semplificate ('proxy') che tengono conto dei valori medi OMI per le diverse tipologie di immobili. La stima valutativa del comparto Terreni viene elaborata a partire dal valore di esproprio (specifico per la singola coltura su singolo comune) rivalutato per un opportuno coefficiente. In ogni caso le stime delle quotazioni non costituiscono valutazioni effettuate da Azimut e non possono tanto meno sostituire una valutazione peritale svolta da una società peritale o un professionista iscritto all'Ordine (ingegnere, architetto, geometra).

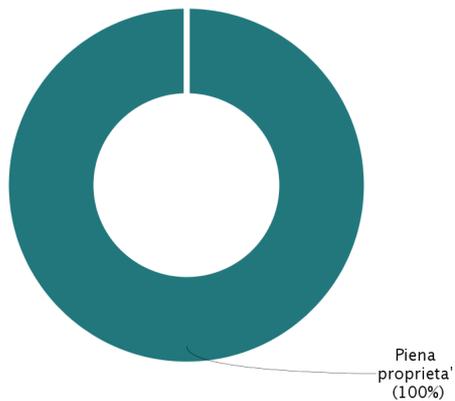
** L'intestatario generico 'Altro' comprende eventuali soggetti che non abbiano fornito il consenso al trattamento dei dati personali e/o che non siano ricompresi all'interno del nucleo familiare.

Prospetto di Sintesi

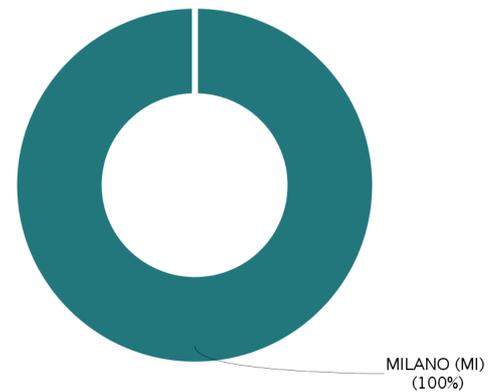
Il Suo patrimonio immobiliare viene di seguito analizzato in termini di:

- **quote di proprietà**, per distinguere le quote di proprietà interamente intestate a Lei da quelle cointestate con altri soggetti e da eventuali altre tipologie di diritti gravanti sui singoli beni;
- **distribuzione geografica per comune**, per evidenziare la ripartizione degli immobili sul territorio nazionale;
- **esposizione alle condizioni di domanda***, per fornire una misura del livello di variabilità del prezzo degli immobili in funzione delle condizioni di mercato;
- **grado di liquidità***, per stimare la probabilità di smobilizzo del bene in tempi brevi.

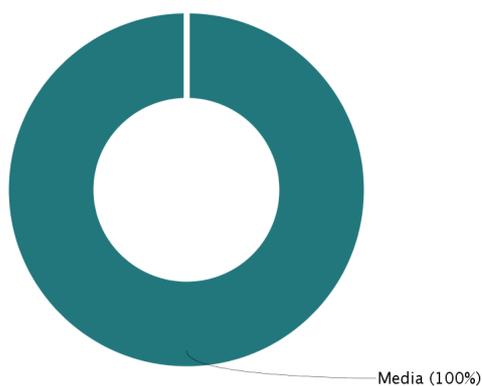
Distribuzione delle quote di proprietà



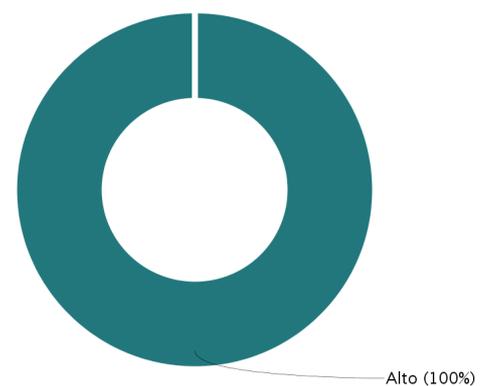
Distribuzione geografica per comune



Esposizione alle condizioni di domanda



Grado di liquidità



* Per maggiori approfondimenti si veda la sezione Glossario

Analisi di Redditività

L'analisi di redditività del Suo patrimonio immobiliare è riferita agli intestatari del nucleo sulla base della tipologia e della quota di diritto e viene declinata in funzione della destinazione d'uso dei singoli beni.

Immobili non a reddito

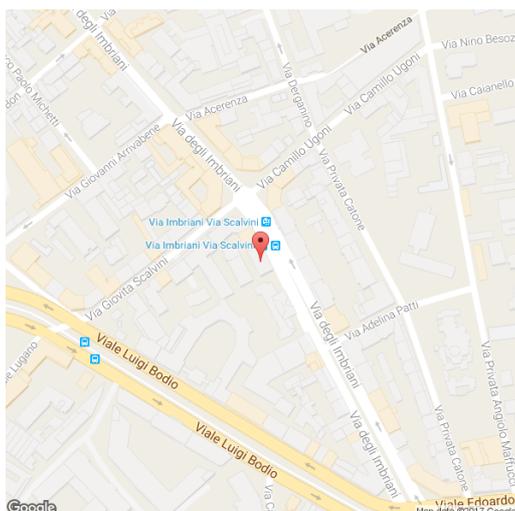
Descrizione	Totale spese* (%)	IMU* (%)	TASI* (%)	Manutenz. ordinaria** (%)	Costi di gestione*** (%)	Stima redditività netta (%)
VIA IMBRIANI 25 - MILANO (MI)	3.636€ (4,12%)	2.198€ (2,49%)	166€ (0,19%)	1.273€ (1,44%)		-3.636€ (-4,12%)
Totale	3.636€ (4,12%)	2.198€ (2,49%)	166€ (0,19%)	1.273€ (1,44%)	0€ (0%)	-3.636€ (-4,12%)

* La stima delle imposte (monetaria e % sul valore pro quota) è puramente indicativa e si riferisce alle quote di diritto (proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto, diritto di abitazione, diritto di superficie ed enfiteusi) intestate ai componenti del nucleo. In prima istanza viene effettuata utilizzando parametrizzazioni generiche (es. aliquote ordinarie previste dallo specifico comune, assenza di detrazioni, etc.). In seconda istanza può essere raffinata ulteriormente recuperando direttamente dal Cliente ulteriori caratterizzazioni previste dallo specifico comune di appartenenza. In ogni caso si consiglia la verifica delle stime delle imposte con l'ausilio di un professionista: Azimut non è responsabile di eventuali danni, perdite o profitti derivanti dall'uso improprio dei dati riportati nel presente documento.

** A meno di informazioni recuperate direttamente dal Cliente, i costi di manutenzione ordinaria vengono stimati sulla base del valore di ricostruzione del singolo immobile (si veda la sezione Glossario).

***I costi di gestione gravanti sul singolo bene devono essere indicati necessariamente dal Cliente.

Scheda - VIA IMBRIANI 25 - MILANO (MI)



Categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico

Indirizzo VIA IMBRIANI 25

Comune (Prov) MILANO (MI)

Piano Catastale (Piano Decodificato) (Primo piano)

Dimensione (n. vani) 76 mq (4.0)

Foglio-Particella-Subalterno n.d.

Rendita catastale € 1.234

Valore imponibile IMU-TASI (a fini successori) € 207.312 (€ 155.484)

Stato manutentivo Scadente

Destinazione d'uso Uso

Analisi dell'immobile

Esposizione alle condizioni di domanda



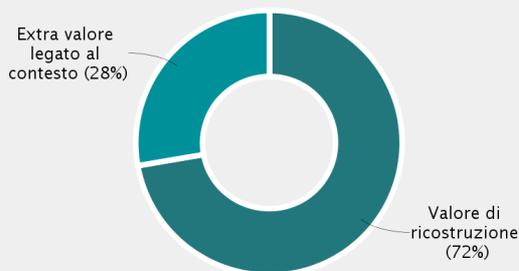
MEDIA

Grado di liquidità



ALTO

Ripartizione stimata valore immobile



Zona

Periferica

Descrizione zona

BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Vivacità compravendite



A rialzo

Stima quotazione* € 88.160

Stima reddito lordo annuo da locazione* (%) € 3.110 (3,53%)

Totale spese (%) € 3.636 (4,12%)

Stima redditività netta annua (%) € -3.636 (-4,12%)

Tipologia di stima** OMI

* La stima valutativa del comparto Fabbricati, se non indicata direttamente dal Cliente e riportata a sistema, viene elaborata sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate riferiti al 30/06/2017 o, se non disponibili, sulla base di metodologie semplificate ('proxy') che tengono conto dei valori medi OMI per le diverse tipologie di immobili. In ogni caso le stime delle quotazioni non costituiscono valutazioni effettuate da Azimut e non possono tanto meno sostituire una valutazione peritale svolta da una società peritale o un professionista iscritto all'Ordine (ingegnere, architetto, geometra).

** La stima è stata elaborata sulla base di informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Glossario

categorie catastali

le categorie catastali rappresentano la classificazione ufficiale (utilizzata in Italia) di riferimento per classificare i beni immobili e determinarne le relative rendite utilizzate a fini fiscali

classe (catastale)

la classe catastale è un parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari attribuito dall'Agenzia del Territorio

esposizione alle condizioni di domanda

indicatore sintetico rappresentativo del livello di variabilità del prezzo degli immobili (in aumento o diminuzione) in funzione del possibile andamento delle condizioni di mercato, particolarmente rilevante per valutazioni di medio-lungo termine

extra valore legato al contesto

indicatore sintetico rappresentativo della componente del valore dell'immobile teoricamente attribuibile alla sua ubicazione territoriale

foglio (catasto)

Il foglio è l'unità territoriale nella quale è catastalmente suddiviso ogni comune

grado di liquidità

indicatore sintetico rappresentativo del grado di smobilizzo di un bene immobiliare

nuda proprietà

la nuda proprietà è un caso di proprietà privata alla quale non si accompagna un diritto reale di godimento del bene cui è relativa. Tipicamente si riferisce a un immobile del quale si acquisisce la proprietà ma non il diritto di usufrutto

particella catastale

(detta anche mappale) è una porzione di un terreno o di un fabbricato di proprietà di uno stesso individuo o società

rendita catastale

la rendita catastale è un valore fiscale che costituisce la base per la determinazione, nei modi previsti dalla legge, del reddito imponibile soggetto alle imposte

subalterno

è un dato catastale che identifica in maniera univoca un'unità immobiliare autonoma riconducibile ad un determinato soggetto proprietario e facente parte di una più grande entità immobiliare che è rappresentata dalla corrispondente particella. (es un appartamento in un fabbricato condominiale)

usufrutto

l'usufrutto è un diritto reale consistente nella facoltà di godimento di un bene utilizzandolo per il proprio vantaggio (potendo percepirne anche i frutti), limitata solo dal non poterne trasferire la proprietà principale e al rispetto della destinazione economica impressavi dal proprietario

valore di ricostruzione

indicatore sintetico rappresentativo della componente del valore dell'immobile teoricamente imputabile alla sua ricostruzione fisica

vivacità compravendite

frequenza delle operazioni di compravendita all'interno della microzona OMI in cui è situato il singolo immobile, rilevata nel corso degli ultimi due anni. Fornisce indicazioni sulla dinamicità del mercato all'interno della singola microzona