



TAILOR-MADE
REAL ESTATE

Valutazione per l'acquisto

Dati immobile

Milano

Viale Gian Galeazzo

Appartamento



186 mq commerciali (0 mq calpestabili)

Ristrutturato

Classe energetica **D**

Spese condominiali

€ 6.400,00 / annui

Prezzo immobile

€ 2.050.000,00

Imposte per l'acquisto

(con beneficio prima casa)

€ 5.039,00

(senza beneficio prima casa)

€ 24.346,00

Aliquote IMU

(Minima esclude agevolazioni)

€ 3.089,17

(Massima esclude agevolazioni)

€ 3.807,58



**Maria Luisa
Rotondo**

REA: 1976142
Milano

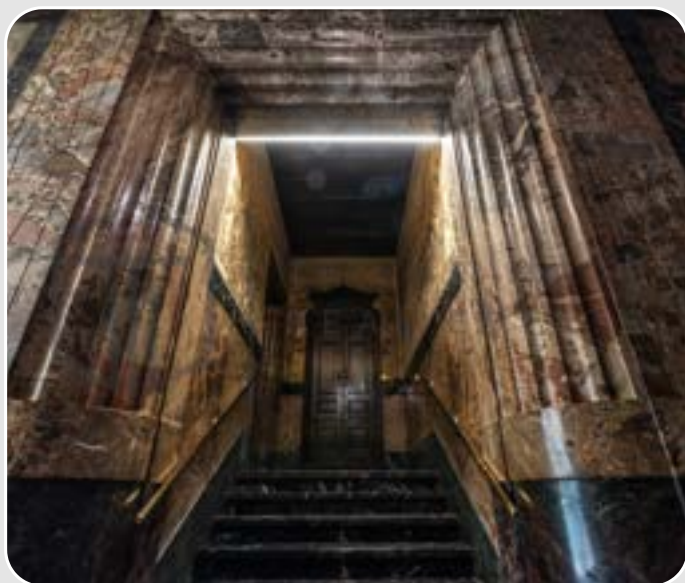
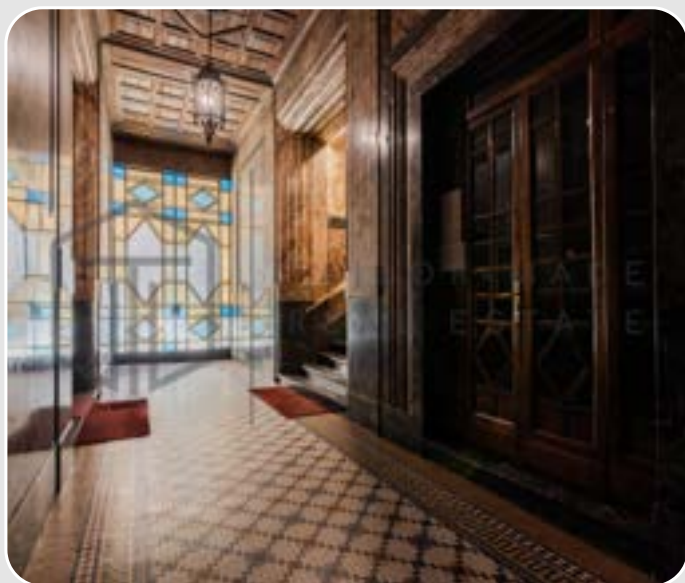


3770903846

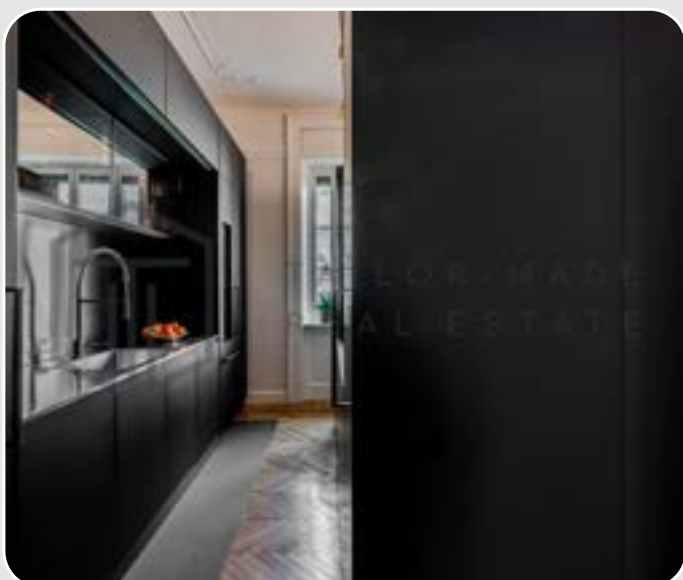
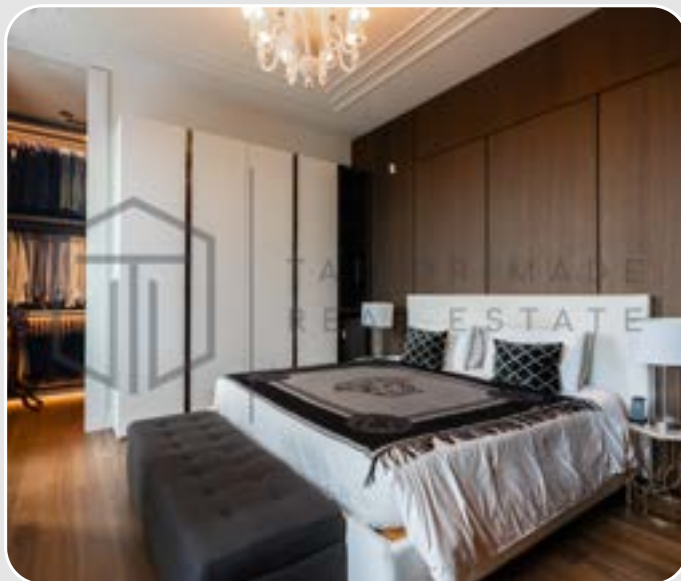


luisa@tailormaderealestate.com

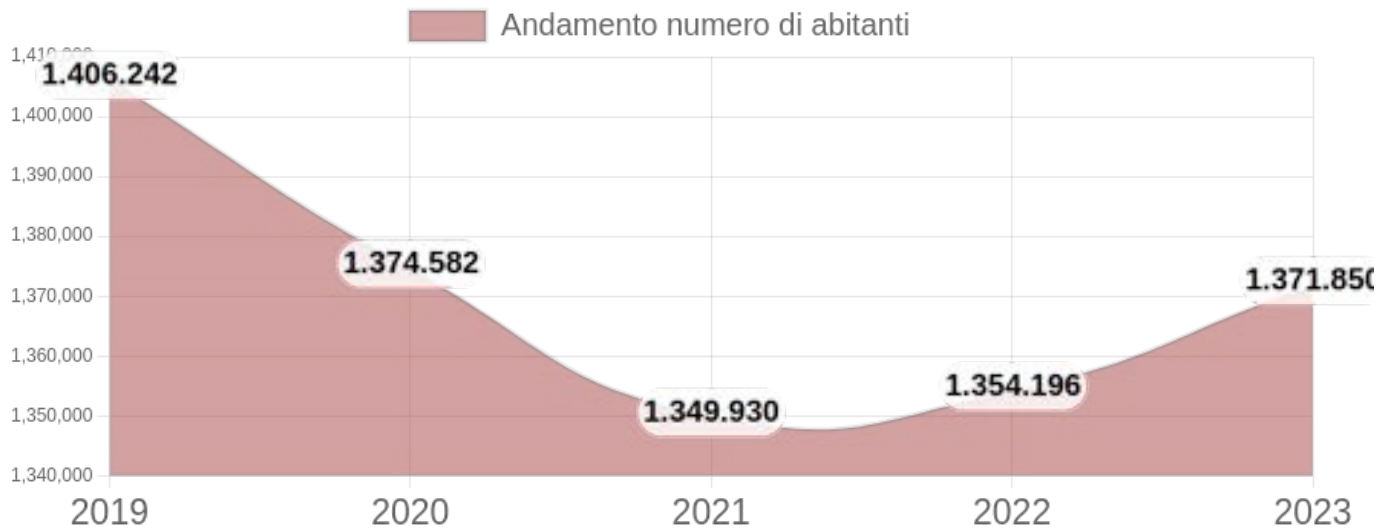
Immagini reali dell'immobile



Immagini reali dell'immobile



Demografia del comune



Andamento abitanti dopo 5 anni

-2%

Crescita o decrescita della popolazione:

In generale, un aumento della popolazione in una determinata area può aumentare la domanda di alloggi, il che può a sua volta influenzare positivamente i valori immobiliari.

% Età:

Meno di 20 anni	18%
Tra 21 e 30 anni	11%
Tra 31 e 40 anni	14%
Tra 41 e 50 anni	15%
Oltre 50 anni	43%

% Sesso:

Maschile	49%
Femminile	51%

Composizione demografica:

La composizione demografica della popolazione, come età e stato civile, può influenzare la domanda di diversi tipi di alloggi.

Composizione sociodemografica di zona



% famiglie proprietarie o in affitto:

Proprietarie	76%
In affitto	24%

% componenti nucleo familiare:

Fino a 2	77%
Oltre i 2	23%

% residenti lavorativamente occupati:

Occupati	96%
Disoccupati	4%

% residenti pendolari:

Pendolari	13%
Non pendolari	87%

% popolazione di zona per istruzione:

Nessun titolo	5%
Elementare	8%
Media inferiore	14%
Media superiore	30%
Laurea	42%

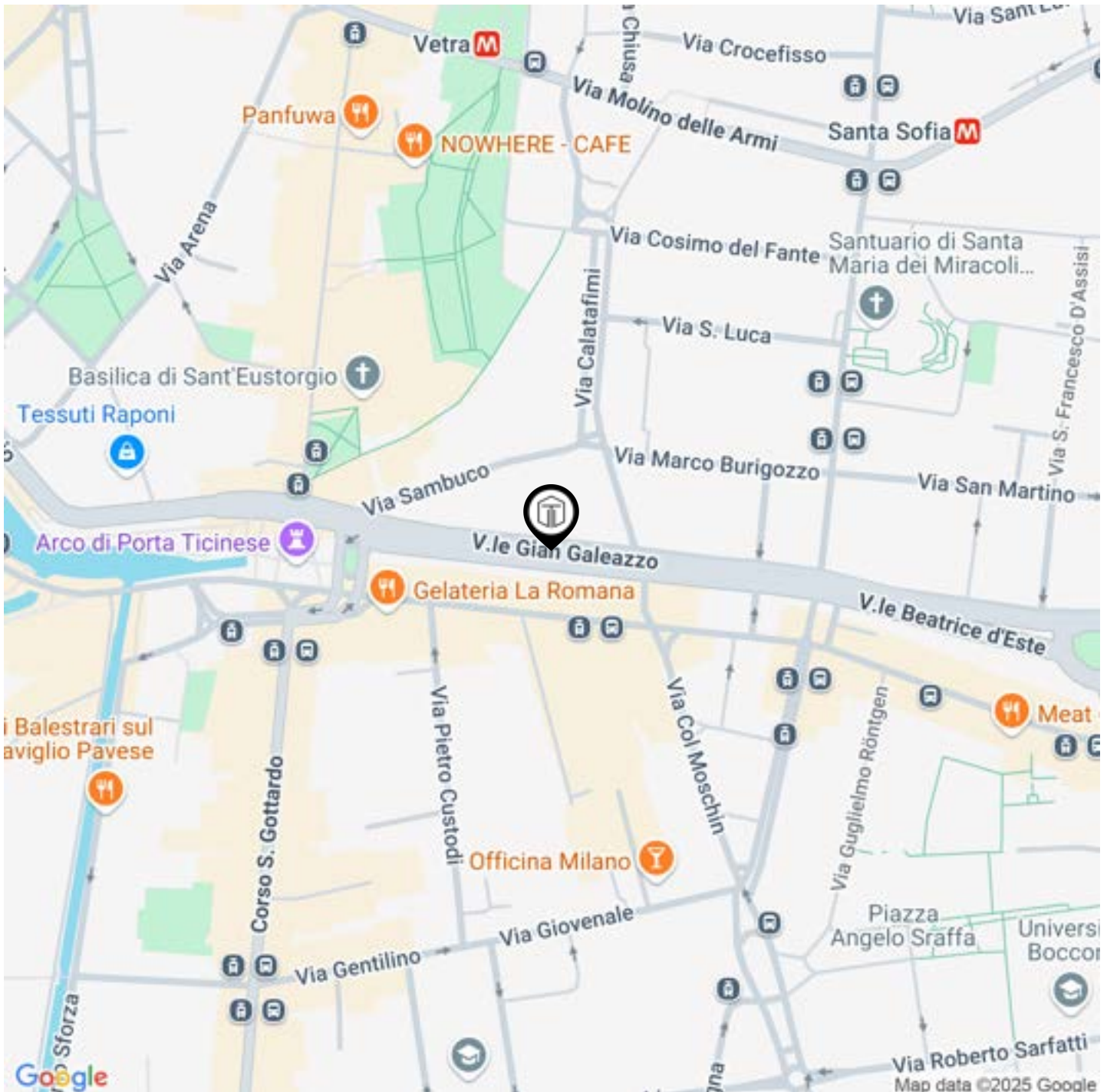
% popolazione di zona per età:

Minore di 20 anni	22%
21/30 anni	16%
31/40 anni	19%
41/50 anni	14%
Oltre i 51 anni	28%

% popolazione di zona per nazionalità:

Italiana	96%
Straniera	4%

Punti d'interesse generici



La **zona Ticinese** del comune di **Milano** si adatta a diverse tipologie di persone. Essa offre una posizione centrale e comoda per coloro che lavorano o studiano nel centro della città. La presenza di numerosi locali, ristoranti, negozi e attività culturali attira anche molti giovani e turisti. Inoltre, la zona è rinomata per i suoi quartieri storici e caratteristici, come Navigli e Porta Ticinese, che offrono una piacevole atmosfera bohemien. La zona Ticinese è quindi adatta a residenti di tutte le età, con diverse esigenze e interessi.

Punti d'interesse primari - distanza in linea d'aria



Forze di Pubblica Sicurezza	Distanza
polizia <i>via tabacchi 6</i>	0.63 KM
carabinieri <i>via fosse ardeatine 4</i>	1.11 KM
polizia <i>piazza san sepolcro 9</i>	1.14 KM



Aeroporti	Distanza
aeroporto di milano-linate "enrico forlanini"	7.41 KM
aeroporto di milano-malpensa	40.92 KM
aeroporto internazionale "il caravaggio"	46.87 KM



Ospedali	Distanza
irccs ospedale capitano	0.63 KM
fondaz.irccs ca' granda - ospedale maggi	1.3 KM
ospedale s. giuseppe - milano	1.46 KM



Treni	Distanza
milano porta genova <i>milano</i>	1.1 KM
milano romolo <i>milano</i>	2.03 KM
milano porta romana <i>milano</i>	2.44 KM



Scuole	Distanza
scuola infanzia <i>via santa croce5</i>	0.26 KM
scuola primaria <i>via gentilino 14</i>	0.41 KM
scuola infanzia <i>via arena21</i>	0.47 KM

Connessione internet



MAPPA ANTENNE

Posizione antenne 4G e/o 5G:



Fattori di rischio in zona

Pericolosità sismica:



Pericolosità alluvione:



Pericolosità frane:



Costi e qualità energetica

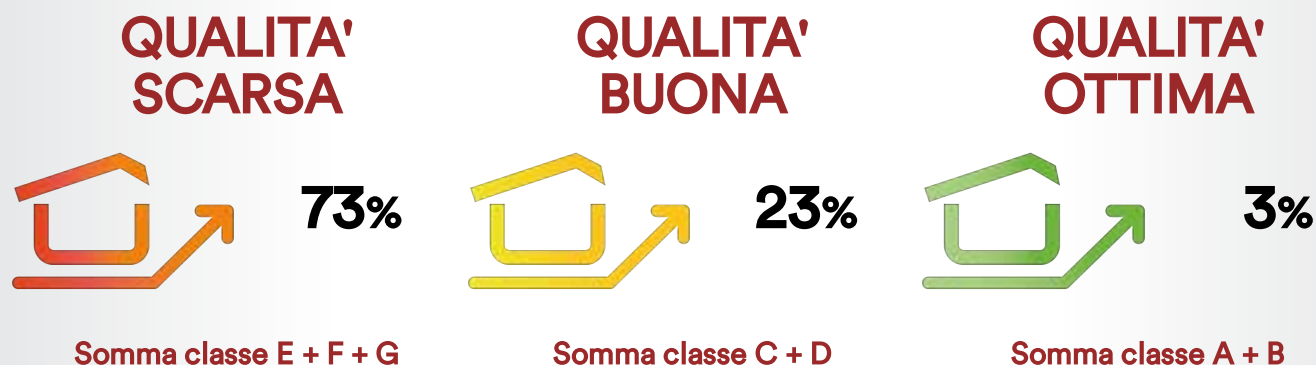
Zona Climatica - immobile in classe D



Spesa media per climatizzare un immobile (20 °C) da 0 mq in:

Classe Energetica	1 anno	30 anni
A	€ 141,00	€ 4.235,00
B	€ 141,00	€ 4.235,00
C	€ 141,00	€ 4.235,00
D	€ 141,00	€ 4.235,00
E	€ 141,00	€ 4.235,00
F	€ 141,00	€ 4.235,00
G	€ 141,00	€ 4.235,00

Qualità energetica degli immobili in vendita in zona:



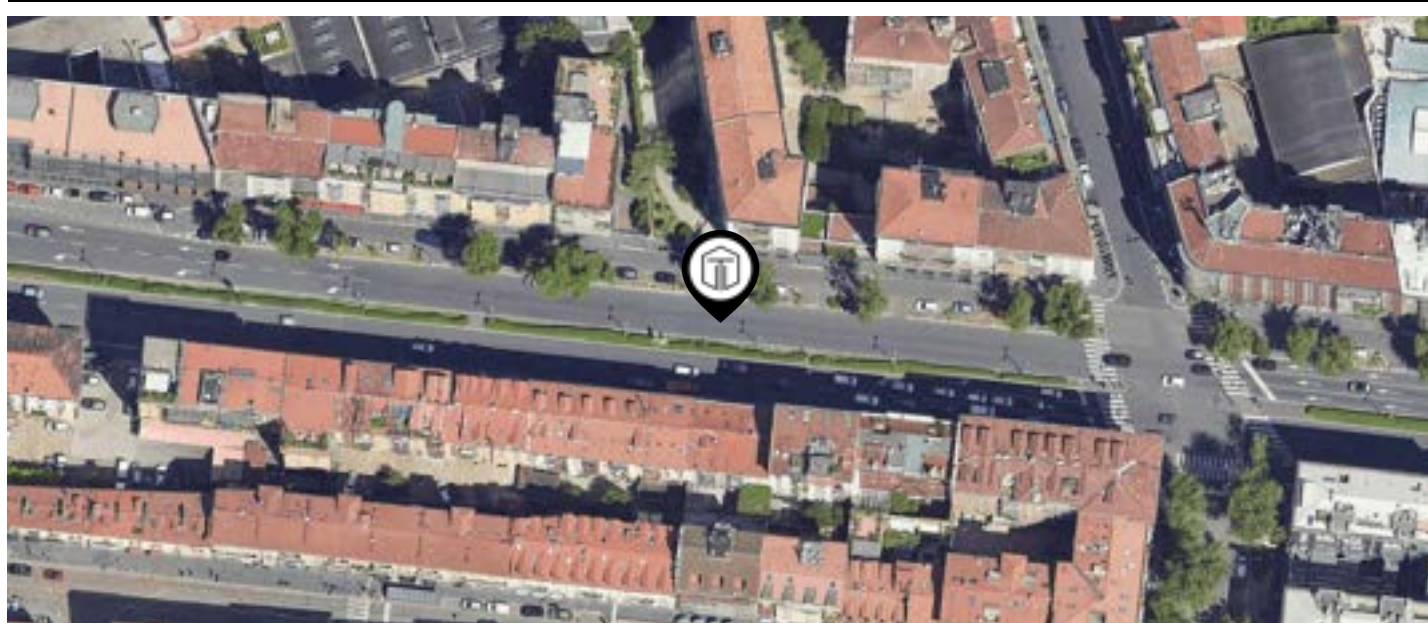
L'efficienza energetica incide sul valore dell'immobile che viene messo in vendita. In base alla zona, l'investimento immobiliare può essere influenzato da questa variabile.

Caratteristiche della proprietà in vendita

Vista Catastale



Vista aerea sulla proprietà



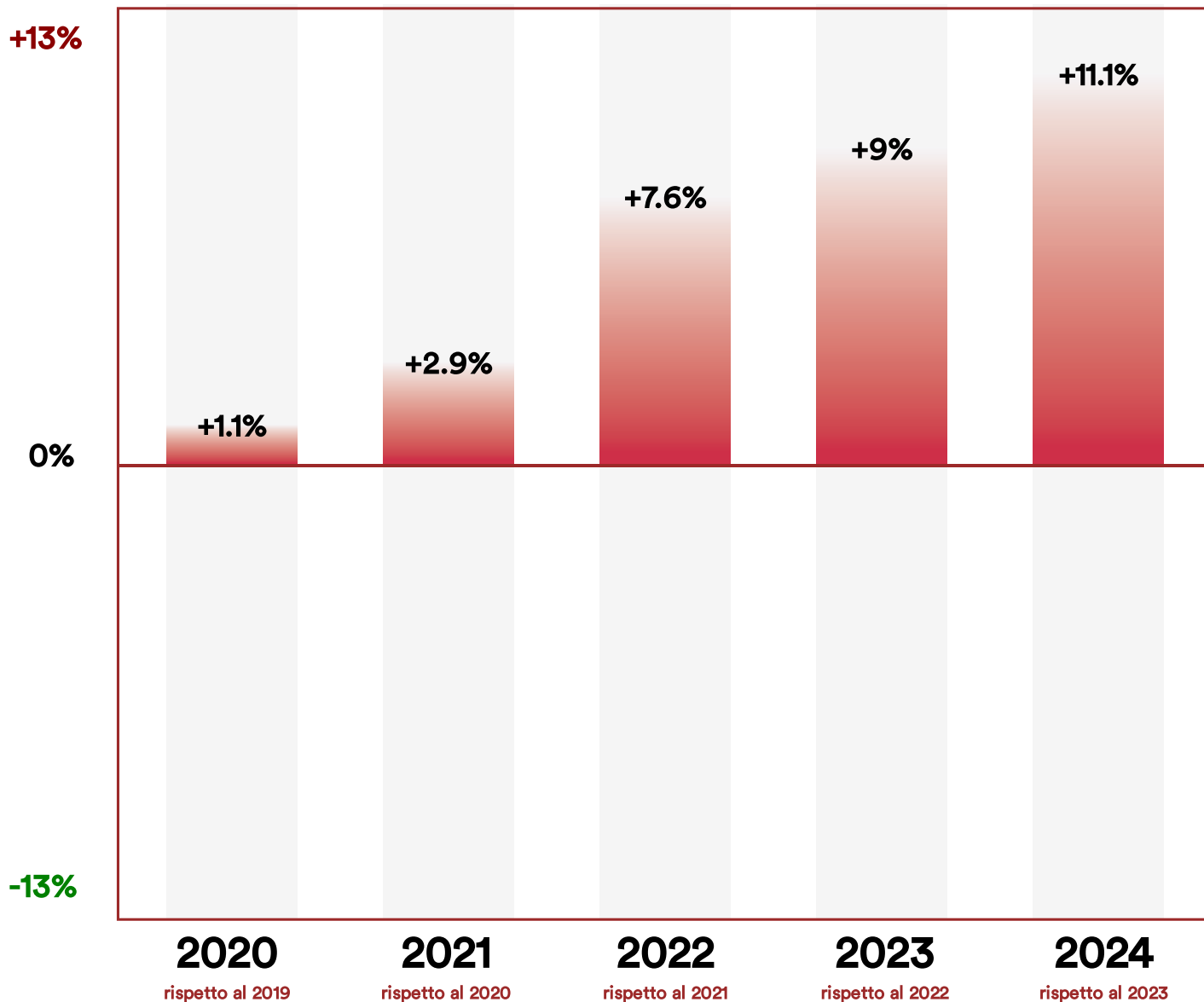
Composizione della superficie del bene di vendita

Mq commerciale: 186

Superficie calpestabile interna : 0 mq

Andamento €/mq su anno precedente

Andamento negli ultimi 5 anni in zona



Valore euro/mq ultimi 5 anni

+35.7%

Valori ultimo semestre disponibile



min: 7400 €/mq

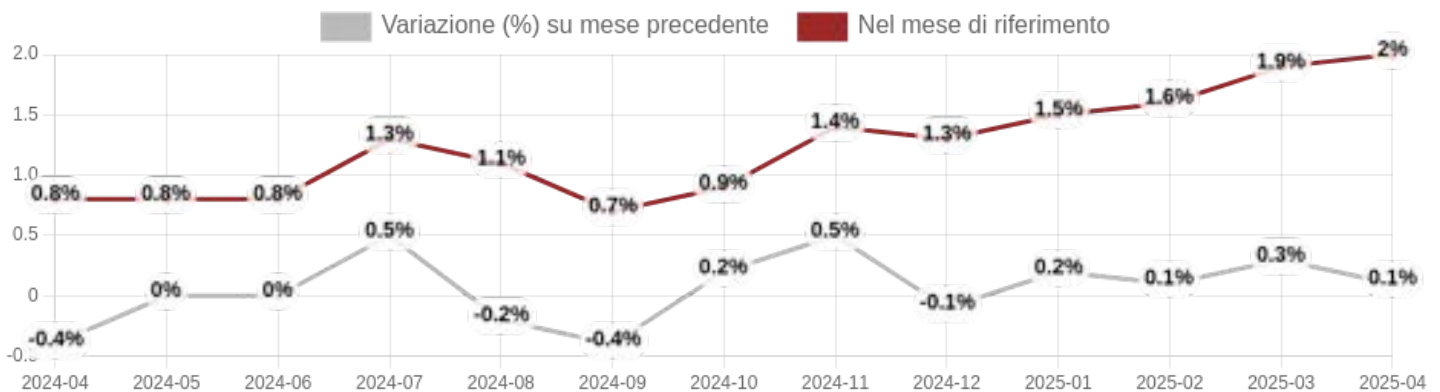
max: 9700 €/mq

I valori OMI, da soli, sono dati presuntivi **non idonei** a certificare e rettificare il valore di un immobile. (Corte di Cassazione, ordinanza 23 maggio 2019, n. 13992)

Inflazione e Mutui

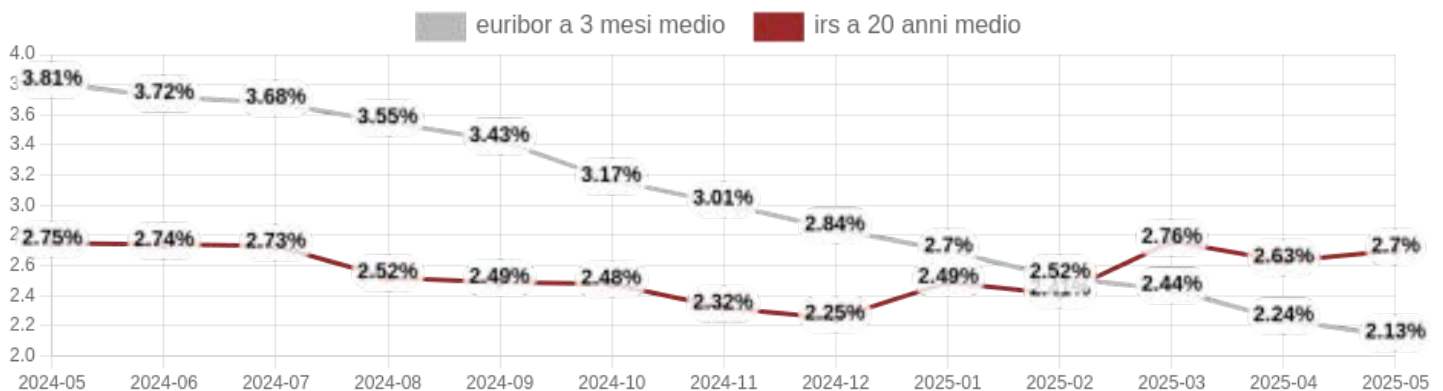
Inflazione

L'inflazione, in economia, indica una crescita generalizzata e continuativa dei prezzi nel tempo. È un indicatore fondamentale perché il livello dei prezzi condiziona il potere di acquisto delle famiglie, l'andamento generale dell'economia, l'orientamento delle politiche monetarie delle banche centrali.



Costo del Denaro

A seconda della tipologia di mutuo viene individuato il tasso di riferimento, Euribor per mutuo variabile e Irs per mutuo a tasso fisso. Al tasso di riferimento va aggiunto lo Spread, attraverso il quale la banca ottiene il suo guadagno.



Confronto tra offerte di mutuo



800.775.777
Numero Verde

Affidati alla
GRANDE ESPERIENZA
dei consulenti **TeleMutuo**

Online:
dal 1999
(Hai letto bene?)

Leggi le opinioni di chi ha provato

Servizio Gratuito

Ipotesi mutuo a 30 anni - acquisto prima casa

PREZZO IMMOBILE
€ 2.050.000,00

ACCONTO **20%**
€ 410.000,00

IMPORTO FINANZIATO **80%**
€ 1.640.000,00

Le migliori rate a TASSO FISSO



banca: **Crédit Agricole**
rata: **€ 6218.76**
tan: 2.19%
taeg: 2.26%
istruttoria: € 0
perizia: € 0
imposta sostitutiva: € 4100



banca: **Intesa Sanpaolo**
rata: **€ 6386.58**
tan: 2.39%
taeg: 2.43%
istruttoria: € 0
perizia: € 1270
imposta sostitutiva: € 4100



banca: **Intesa Sanpaolo**
rata: **€ 6514.14**
tan: 2.54%
taeg: 2.6%
istruttoria: € 0
perizia: € 1270
imposta sostitutiva: € 4100

Le migliori rate a TASSO VARIABILE



banca: **Banco di Sardegna**
rata: **€ 7029.82**
tan: 3.13%
taeg: 3.29%
istruttoria: € 8200
perizia: € 350
imposta sostitutiva: € 4100



banca: **Intesa Sanpaolo**
rata: **€ 7047.68**
tan: 3.15%
taeg: 3.23%
istruttoria: € 1050
perizia: € 1270
imposta sostitutiva: € 4100



banca: **Banco di Sardegna**
rata: **€ 7119.39**
tan: 3.23%
taeg: 3.41%
istruttoria: € 13120
perizia: € 350
imposta sostitutiva: € 4100

Le rate indicate sono state calcolate nella data di rilascio del presente documento sulla base dei seguenti parametri: Durata 30 anni - LTV 80% - Età richiedente: 36 anni.

Si precisa che le condizioni delle offerte individuate corrispondono alla rappresentazione aggiornata delle migliori offerte di mercato per la finalità acquisto prima casa, nell'ambito del panel di soluzioni disponibili nella piattaforma di Telemutuo s.p.a. e non nella totalità delle offerte creditizie presenti nel mercato.

Si evidenzia che i finanziamenti sono soggetti ad approvazione da parte degli istituti di credito (Soggetti Finanziatori) e le condizioni delle offerte potrebbero variare dopo le valutazioni effettuate dal Soggetto Finanziatore.

Telemutuo S.p.A. è una società di mediazione creditizia regolarmente iscritta al n° M52 nell'elenco dei Mediatori Creditizi presso l'OAM. Può agire in qualità di mediatore convenzionato o non convenzionato con istituti di credito e opera intermediando prodotti di più Soggetti Finanziatori, per il collocamento di mutui casa, prestiti personali, cessioni del quinto e finanziamenti alle aziende, nell'ambito dei target market individuati dai Soggetti Finanziatori partner e secondo le modalità, i tassi e le condizioni contrattuali disponibili nei fogli informativi analitici dei singoli prodotti offerti dai Soggetti Finanziatori nella sezione Trasparenza del sito www.telemutuo.it

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali.

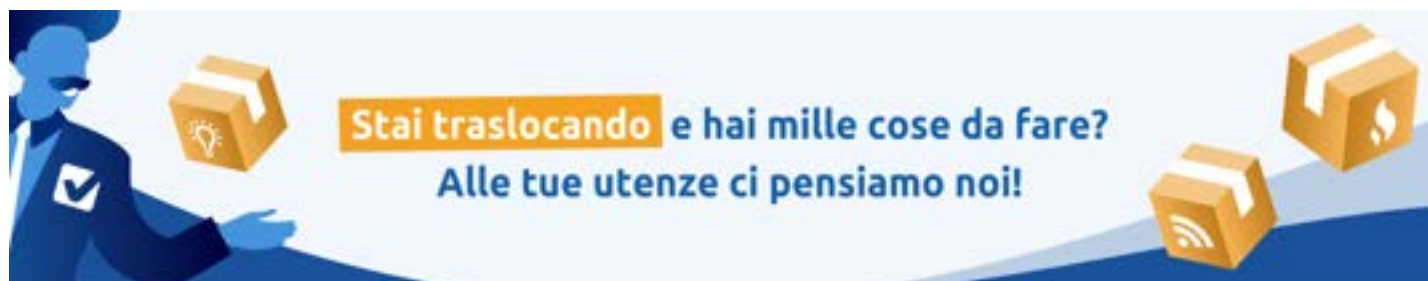


Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Ogni decisione in merito alla concessione del mutuo e alle relative condizioni economiche finali è demandata alla banca erogante.

Confronto tra offerte di utenza



whatsapp:
+39 375 5122879



Le tre migliori offerte per:

Internet

Fastweb Casa Light FWA

€/mese 24,95

spesa annua: € 299,40

TIM Premium Base

€/mese 25,90

spesa annua: € 310,80

Enel Fibra Web

€/mese 24,90

spesa annua: € 298,80

Gas

Edison Dynamic Gas

€/mese 21,00

spesa annua: € 252,00

consumo: PSV + 0,065 €/Smc

Edison Super Flex Gas

€/mese 25,30

spesa annua: € 303,60

consumo: PSV + 0,085 €/Smc

A2A Energia Smart Casa Gas

€/mese 26,80

spesa annua: € 321,60

consumo: PSV + 0,13 €/Smc

Luce

Edison Dynamic Luce

€/mese 37,00

spesa annua: € 444,00

consumo: PUN + 0,017 €/kWh

Sorgenia Next Energy Sunlight Luce

€/mese 39,30

spesa annua: € 471,60

consumo: PUN + 0,006 €/kWh

Edison Super Flex Luce

€/mese 40,90

spesa annua: € 490,80

consumo: PUN + 0,02 €/kWh

Selectra è uno dei più grandi comparatori di tariffe in Europa. Ogni giorno aiuta migliaia di italiani a gestire le proprie utenze.

*Le offerte sono da ritenersi temporanee, se dovessero cambiare o dovessero insorgere problematiche con i clienti e determinati fornitori Selectra proporrà al cliente la nuova tariffa più conveniente e adatta alle esigenze.





Descrizione Generale dell'Immobile via Gian Galeazzo Milano

Impianti Tecnologici

Impianto di allarme: Technological System modello Jablotron con gestione remota.

Impianto di climatizzazione: Sistema inverter caldo/freddo Daikin con unità interne canalizzate (zona notte e zona giorno), gestione da remoto.

Impianto addolcimento acqua: Collegato alla rete idrica interna.

Ingresso

Doppio portoncino blindato.

Boiserie su misura in legno trattato con armadiatura integrata.

Soffitto decorato e retroilluminato tipo 'Barrisol' in vetro con tessuto di canapa.

Zona Living

Soggiorno:

- Parete TV in boiserie su misura in legno trattato.
- Armadiatura incassata e camino a bioetanolo telecomandato.
- Armadiatura a parete d'epoca restaurata e retroilluminata per tutta la zona living.

Cucina

Marca: Arclinea, realizzata su misura (circa 7 metri lineari in tre corpi).

Elettrodomestici Miele:

- Piano a induzione 4 zone.
- Piastra Teppanyaky.
- Forno combinato tradizionale e a vapore.
- Forno a microonde.
- Abbattitore.
- Frigorifero e congelatore a colonna.
- Congelatore a cassetto bizona orizzontale.
- Cantina vini.

Altri elementi:

- Cantinetta professionale per salumi e formaggi (marca Fhiaba).
- Cassetto retrattile con affettatrice Berkel incorporata.

Camera da Letto Padronale

Boiserie in rovere tinto con porta del bagno integrata.

Cabina armadio doppia e separabile, realizzata su misura, interamente rivestita in pelle e illuminata.

Armadiatura su misura nella stanza.

Bagno En Suite

Rivestimenti in pietra di Vicenza venatura gialla.

Lavello ricavato dalla stessa pietra.

Doccia walk-in con doppio soffione.

Doppio scalda salviette.

Seconda Camera

Completamente arredata su misura.

Bagno en suite arredato.

Corridoio Zona Notte

Mobile scarpiera retroilluminato integrato nella muratura, con ante in vetro temperato su telaio in metallo.

Spazio Lavanderia

Completamente attrezzato con mobili su misura e lavello dedicato.

Dettagli Storici e Altri Spazi

Stucchi e pavimenti in parquet: Originali dei primi anni del '900, restaurati.

Balconi: Tre balconi.

Cantina: Ampio spazio di servizio a doppia altezza, ventilato e attrezzato.

Cosa dicono i clienti



Maggio 65 ★★★★★ Google

17/04/2025

Ho recentemente venduto la mia casa tramite Tailor-Made Real Estate e sono rimasto molto soddisfatto dell'esperienza. Fin dal primo incontro, Maria Luisa si è rivelata professionale, competente e sempre disponibile. Ha ascoltato attentamente le mie esigenze, trovando poi nei tempi che ci eravamo dati,... *(continua)*



Marcello Fabrizi ★★★★★ Google

17/04/2025

... *(continua)*



Nicolas Haas ★★★★★ Google

23/12/2024

Il mio obiettivo era trovare un investimento adatto a Milano. Quando ho individuato un immobile interessante, il tempo era cruciale poiché c'era un'altra offerta in corso. Maria Luisa è intervenuta immediatamente per consigliarmi e aiutarmi a prendere una decisione in tempi brevissimi. Con grande attenzione,... *(continua)*



Lorena Troia ★★★★★ Google

07/06/2024

La signora Rotondo ha offerto alla mia famiglia un approccio sincero sostenuto da professionalità e disponibilità ad accompagnare il cliente nelle varie incombenze di un acquisto immobiliare sul territorio di Milano a noi "sconosciuto". Il suo lavoro lo svolge in maniera precisa e puntuale... *(continua)*



Mina Mass ★★★★★ Google

15/05/2024

Maria ha dimostrato grande competenza e pazienza nel fornirmi spiegazioni dettagliate. È stata inoltre estremamente disponibile nell'offrire assistenza a chiunque ne avesse bisogno. Spero che ci siano molte persone come Maria nel mondo, Grazie di cuore ♥ *(continua)*



Clara Conca ★★★★★ Google

08/05/2024

Ho conosciuto Maria Luisa in occasione della vendita della mia casa a Milano. Io mi trovavo e ancora in parte mi trovo in una situazione emotiva difficile perché ho perso mio marito da poco e la Casa per me rappresentava tutto il mio mondo. D'altra parte però la Casa doveva essere venduta e Maria... *(continua)*

Reviews



Le recensioni di Google sono opinioni lasciate dagli utenti sulla pagina **Google My Business dell'azienda**. Le recensioni di Google offrono un modo per gli utenti di condividere **le proprie esperienze**, contribuendo a creare fiducia e trasparenza nel mercato, il tutto attraverso algoritmi per filtrare le recensioni spam o fraudolente.

Legenda e restrizioni

- L'approccio di metodologia per determinare il giusto prezzo è definito **market approach** e rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables). Il presente documento recepisce le linee guida, in merito alle valutazioni immobiliari, indicate nelle riforme di **Basilea III** e nelle più recenti **circolari di Banca d'Italia**.
- La rilevazione degli immobili in vendita nella zona è eseguita sui **siti internet dei professionisti del settore**.
- La demografia e lo stato degli edifici sono rilevati attraverso la banca dati dell'**Istituto Nazionale di Ricerca (istat.it)**.
- I dati sull'andamento dell'euromq di zona sono rilevati da **agenziaentrate.gov.it (OMI)**.
- Il dato del consumo medio per la climatizzazione di un'abitazione (20 gradi centigradi medi tutto l'anno) è calcolato e ottenuto sui **dati medi pubblicati online** in relazione alle zone climatiche.
- Le medie del valore di mercato attuale sono rilevate attraverso i valori dichiarati di compravenduto visionabili dal sito dell'**Agenzia delle entrate**.
- Per tutte le proiezioni riguardanti i costi di ristrutturazione ci avvaliamo di calcoli medi forniti da **hausme.it**
- I dati per il rilevamento della posizione delle **antenne 4G e/o 5G** sono ricavati direttamente dai siti degli **operatori telefonici**.
- I Dati inerenti alla zona climatica e il rischio sismico sono individuati sul sito della Protezione Civile Italiana (**rischi.protezionecivile.gov.it**)
- I dati e le aree a **rischio idrogeologico e rischio frane** sono ricavati dalla piattaforma idrogeo messo a disposizione dall'ISPRA
- Il valore di **Stima Sintetica** è prodotto dall' **AVM (automated valuation model)** di euromq.it ed è calcolato sugli immobili compravenduti più recenti
- **L'andamento medio della domanda** viene rilevata (cadenza semestrale) dalle ricerche effettuate sul web. **L'andamento medio dell'offerta** viene rilevata (cadenza mensile) dagli annunci sul web.
- Le recensioni pubbliche, sono estratte sulla pagina **Google My Business** dell'azienda.
- Tutti i dati e le simulazioni sono da intendersi valide alla data della presente valutazione.
- Non sono previste restrizioni di pubblicazione o distribuzione del presente documento nella sua forma originale. Il presente documento ha la finalità di individuare un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un bene immobile.