



REPORT DI VALUTAZIONE

2/7/2025

BILOCALE - MILANO
in Via Teodosio

Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.



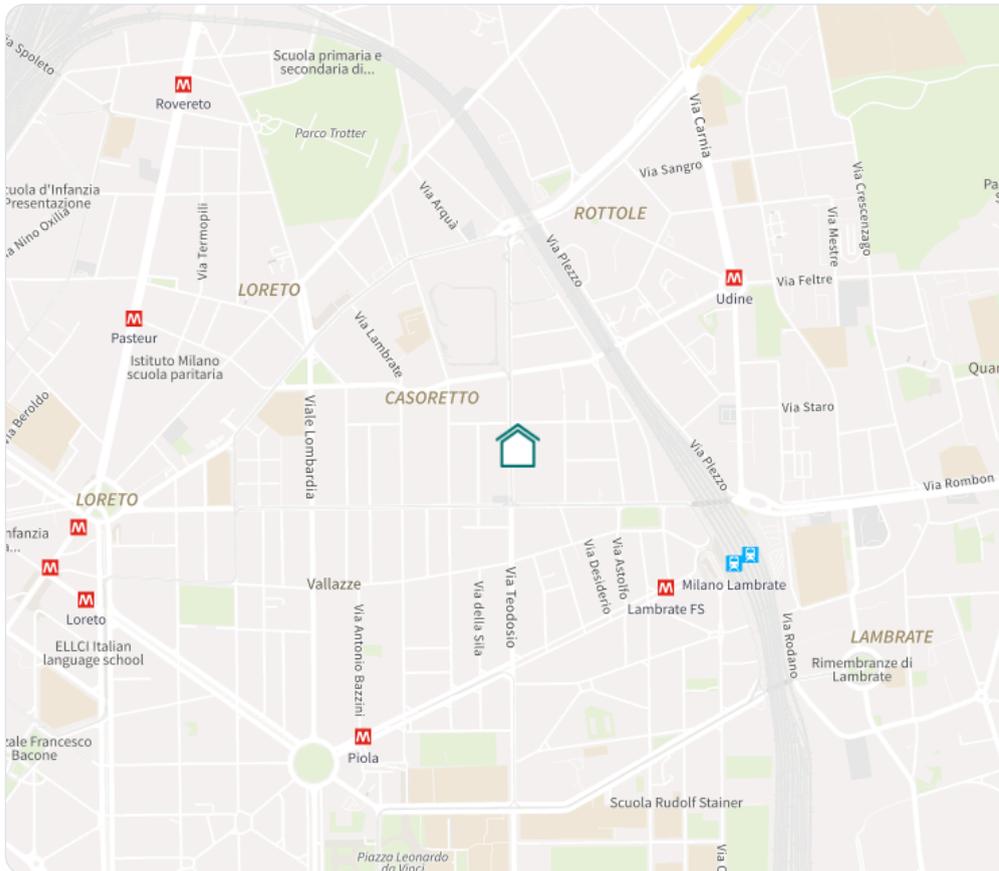
INDIRIZZO

Via Teodosio, 66, Milano, MI



ZONA

Casoretto, Milano



- TIPOLOGIA
Appartamento
- STATO DI MANUTENZIONE
Buono / Abitabile
- LOCALI E SUPERFICIE
2 | 50 m²
- BAGNI
1
- PIANO
4°
- ASCENSORE
Sì
- ANNO DI COSTRUZIONE
1920
- EFFICIENZA ENERGETICA
G



Indice di qualità

4/5

L'indice sintetizza la qualità dell'immobile per le sue caratteristiche e il suo contesto.



LOCALIZZAZIONE



STATO



CARATTERISTICHE



REDDITIVITÀ



Via Teodosio si trova nel quartiere Città Studi, una delle zone residenziali più apprezzate di Milano. Ben servita da mezzi pubblici e collegamenti con il centro città, l'area è caratterizzata da un mix di edifici d'epoca e costruzioni moderne. La presenza di servizi, scuole, attività commerciali e spazi verdi la rende ideale sia per famiglie che per professionisti. La vicinanza al Politecnico di Milano contribuisce a rendere la zona dinamica e ben valorizzata sul mercato immobiliare.

ANALISI DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE 50 m²

SUPERFICIE TOTALE 50 m²

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 50 m²

Quotazioni OMI

Quotazioni di prezzo secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (AdE)



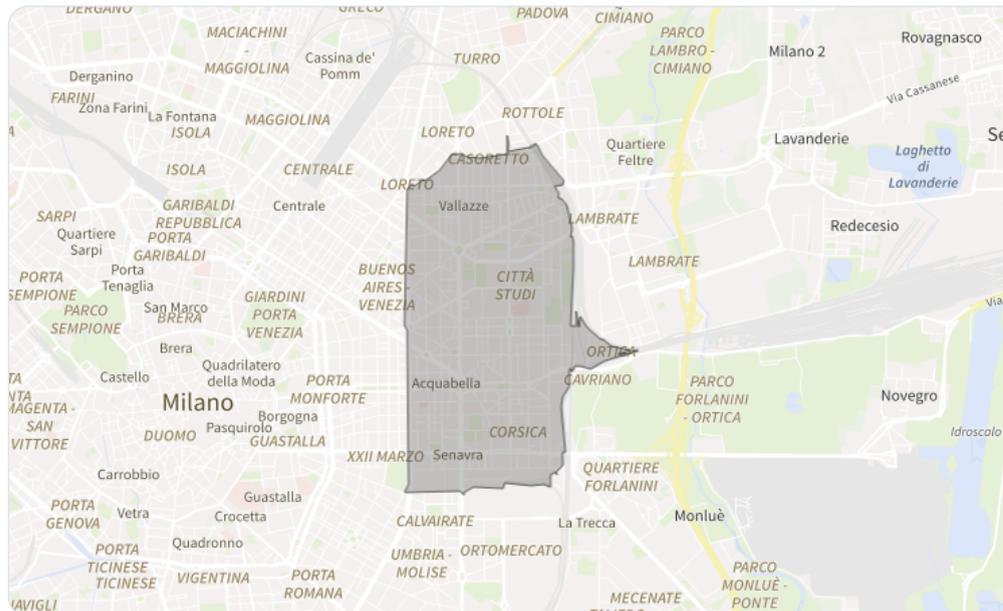
ZONA

MILANO - Zona OMI D12



PERIODO DI RIFERIMENTO

2° semestre 2024



MILANO

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio

ZONA OMI

Comune: MILANO

Zona: MILANO - ZONA OMI D12

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

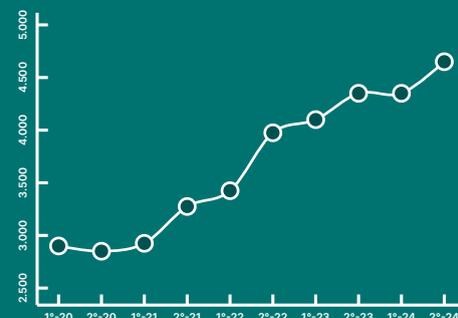
Stato Conservativo: NORMALE

Periodo: 2° SEMESTRE 2024

QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

4.650 €/m² +6,9% MoM
+6,9% YoY

min 3.600 €/m² | max 5.700 €/m²



Quotazione per stato manutentivo

Variazioni di prezzo delle quotazioni OMI per gli stati manutentivi disponibili nella zona per la tipologia dell'immobile.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max		Min	Med	Max	
Ottimo	Residenziale	5.700	6.700	7.700	+ 3,08 %	16,5	20,5	24,5	+ 3,54 %
Normale	Residenziale	3.600	4.650	5.700	+ 6,9 %	9,9	12,9	16	+ 3,2 %

Quotazioni per tipologia

Variazioni di prezzo delle quotazioni OMI per le tipologie immobiliari presenti nella zona.

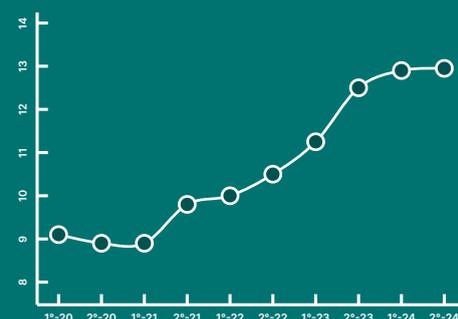
[Agenzia delle entrate](#)

TIPOLOGIA	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max		Min	Med	Max	
Ville e villini	Residenziale	3.000	3.900	4.800	0 %	8,9	11,7	14,5	+ 4,46 %
Abitazioni civili	Residenziale	3.600	4.650	5.700	+ 6,9 %	9,9	12,9	16	+ 3,2 %
Abitazioni di tipo economico	Residenziale	2.600	2.800	3.000	0 %	7,3	8,9	10,5	+ 4,71 %

LOCAZIONE MENSILE (€/m², dati semestrali)

12,9 €/m² 0% MoM
+3,2% YoY

min 10 €/m² | max 16 €/m²



Popolazione e famiglie

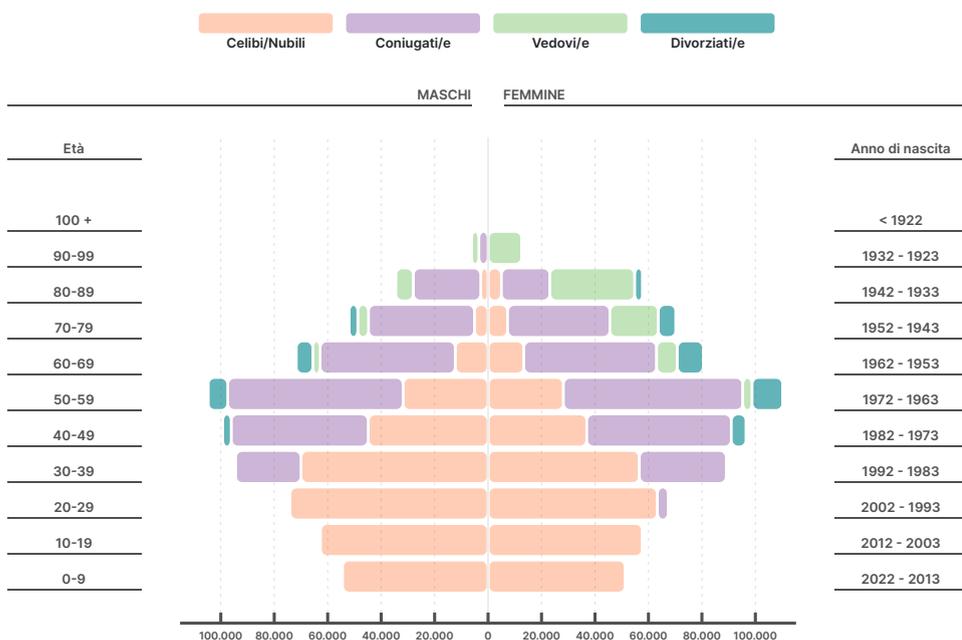
Caratterizzazione socio demografica dell'area.

Analizzando i dati socio economici dell'area intorno all'immobile, entro un raggio di 500 metri vivono circa 18.822 persone, suddivise in circa 11.170 famiglie con una dimensione media di 1,7 componenti. La popolazione straniera rappresenta circa il 12%. A livello comunale, la distribuzione di genere vede una percentuale del 48% di uomini e il restante 52% di donne. L'età media si attesta intorno ai 45,3 anni, con il 15% di residenti sotto i 18 anni, il 63% tra i 18 e i 64 anni, e il 22% oltre i 65 anni. Guardando allo stato civile, si nota che il 50% della popolazione è celibe o nubile, il 39% è sposato/a, il 4% è divorziato/a e il 7% è vedovo/a.

Piramide socio-demografica

Popolazione residente nel comune per genere, stato ed età. Sotto l'1,5% non sono rappresentati i valori.

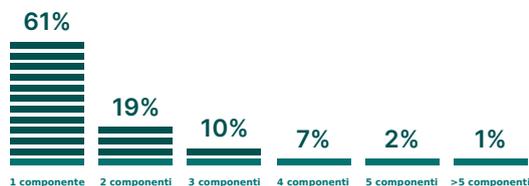
ISTAT



Famiglie per numero di componenti

Composizione dei nuclei familiari locali.

ISTAT



MILANO

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio



POPOLAZIONE

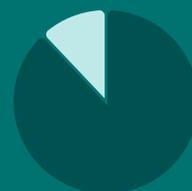
19k

+ 16%
sul 2011

NAZIONALITÀ

Italiani: 88%

Stranieri: 12%



PROVENIENZA

24%

Europa

27%

America

0%

Oceania

13%

Africa

36%

Asia



FAMIGLIE

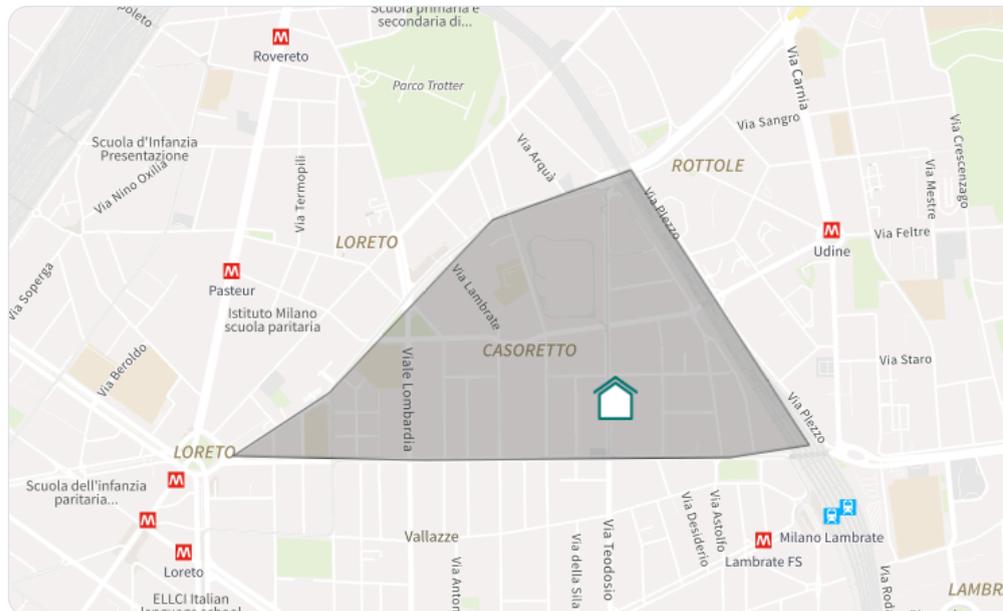
11.170

Mercato di zona

La mappa mostra la posizione dell'immobile nella zona di riferimento.

ZONA
Casoretto

PERIODO DI RIFERIMENTO
Giugno - 2025



MILANO

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio

APPARTAMENTI IN VENDITA

251

+ 5,91% MoM
- 25,5% YoY

TIPOLOGIE



Numero di locali

Appartamenti in vendita nella zona per numero di locali.

immobiliare.it



Stato di manutenzione

Appartamenti in vendita nella zona per stato di manutenzione.

immobiliare.it

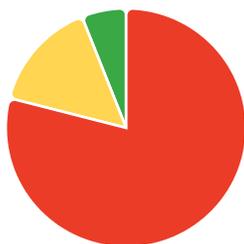


Altre caratteristiche

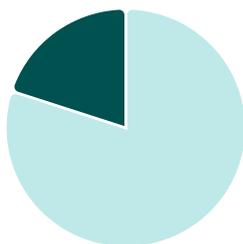
Caratteristiche negli annunci di appartamenti nella zona.

immobiliare.it

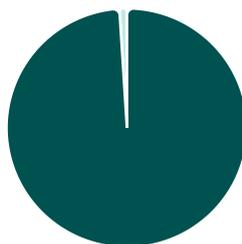
EFFICIENZA ENERGETICA



ASCENSORE



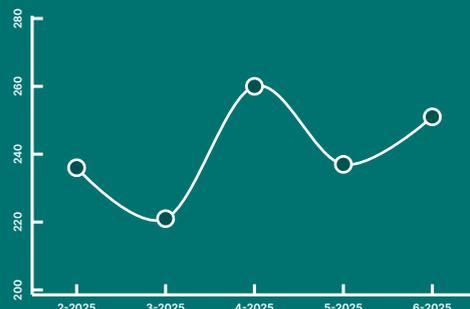
GARAGE



DINAMICITÀ



TOTALE ANNUNCI

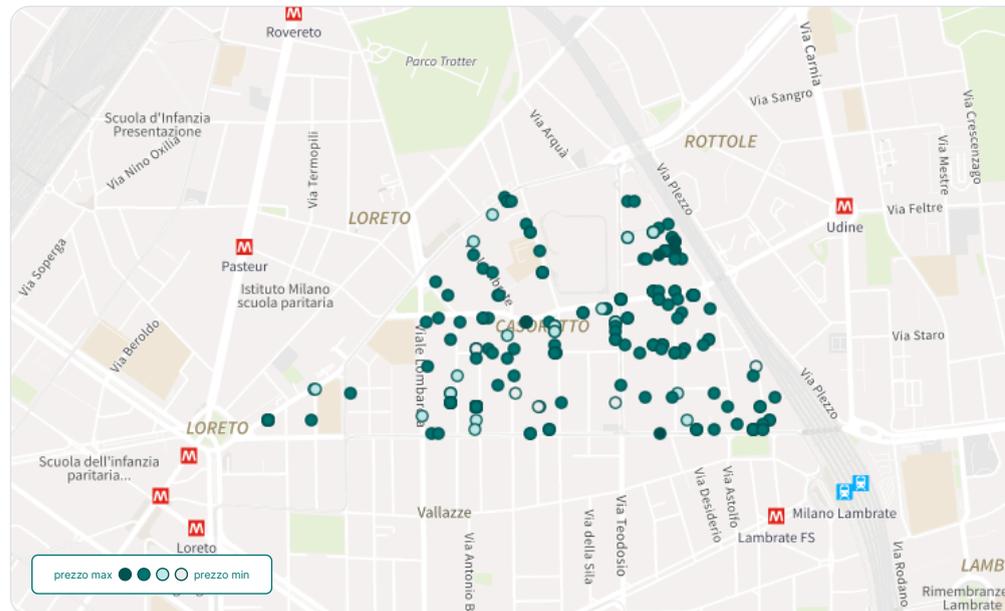


Mercato di zona

Prezzi degli annunci di appartamenti in vendita nella zona.

ZONA
Casoretto

PERIODO DI RIFERIMENTO
Giugno - 2025



MILANO

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio

PREZZO MEDIO

409.557 €

-4,03% MoM
-9,19% YoY

min 176.050 € | max 790.000 €

PREZZO UNITARIO MEDIO

5.258 €/m²

+0,52% MoM
-4,83% YoY

min 3.806 €/m² | max 6.833 €/m²

RIBASSI DI PREZZO

Annunci che hanno subito una riduzione nel prezzo di offerta originario e la relativa percentuale di sconto.

ANNUNCI RIBASSATI 7,57%

RIBASSO MEDIO -6,33%

Variazione del prezzo unitario

Prezzi storici degli annunci di appartamenti nella zona.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

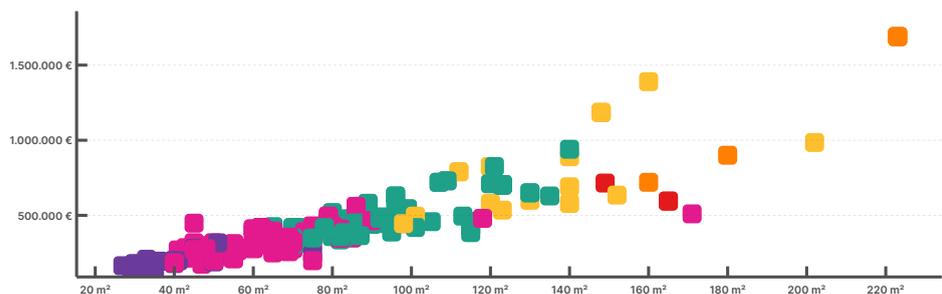


Prezzo VS Superficie

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di superficie e numero di locali.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

1 locale 2 locali 3 locali 4 locali 5 locali >5 locali



Mercato di zona

Caratterizzazione della domanda di mercato per la zona di riferimento.



Variazione della domanda

Storico dei prezzi richiesti dai possibili acquirenti per la zona in cui si trova l'immobile.

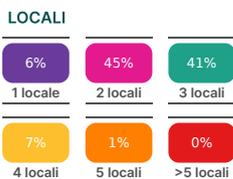
[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



Interesse per singole caratteristiche

Caratteristiche presenti nelle ricerche dei possibili acquirenti.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



TERRAZZO



GIARDINO



CANTINA



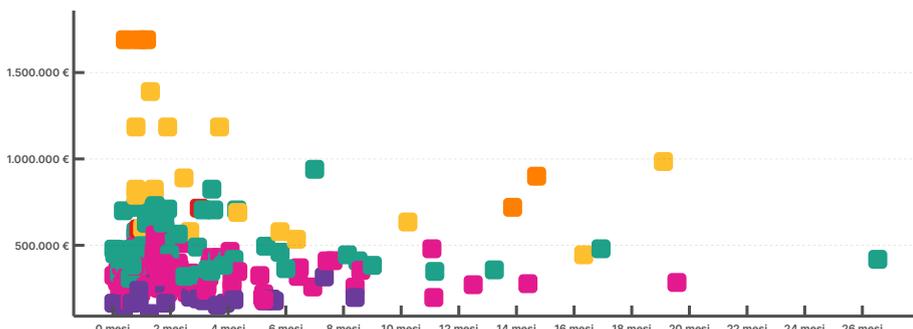
PIANO



Tempo VS Prezzo

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di time on market e numero di locali.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



MILANO

BILOCALE DI 50 m²

in Via Teodosio

INTERESSE POTENZIALE

Misura quanto sono ricercati gli annunci di appartamenti nella zona.



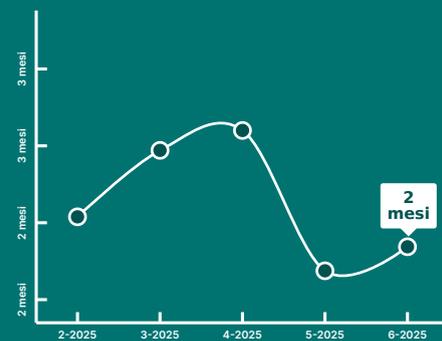
INTERESSE REALE

Misura quanto sono contattati gli annunci di appartamenti nella zona.



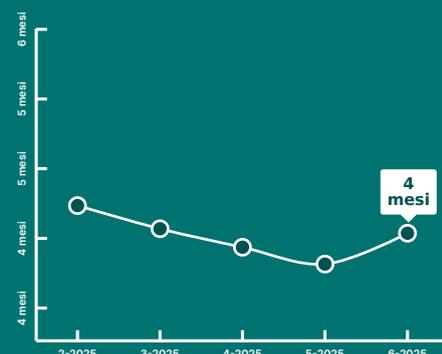
TIME TO SELL

Tempo necessario per vendere gli annunci di appartamenti nella zona.



TIME ON MARKET

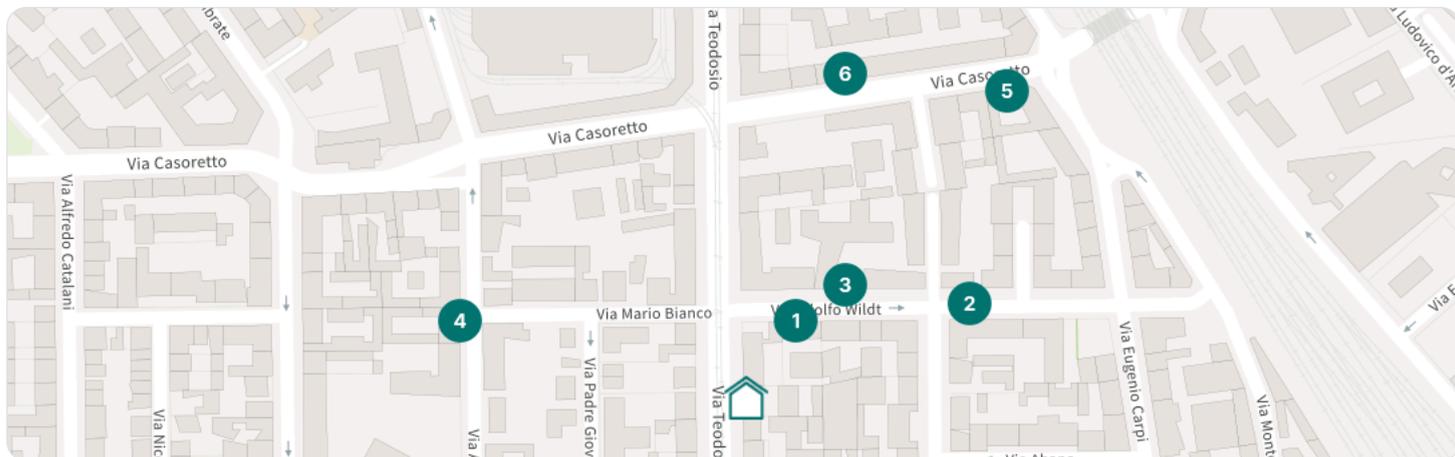
Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.



Comparabili

Annunci relativi agli immobili più simili dei dintorni della proprietà analizzata.

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio



BILOCALE
€ 314.000

Prezzo al m²: € 5.233
Affinità: 99%

LOCALI E SUPERFICIE 2 60 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,06 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA F	PUBBLICATO DA < 1 mese



BILOCALE
€ 260.000

Prezzo al m²: € 5.200
Affinità: 99%

LOCALI E SUPERFICIE 2 50 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,15 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA -	PUBBLICATO DA 1 mese



BILOCALE
€ 345.000

Prezzo al m²: € 4.600
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 2 75 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,1 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA E	PUBBLICATO DA < 1 mese



BILOCALE
€ 228.000

Prezzo al m²: € 4.560
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 2 50 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,19 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA G	PUBBLICATO DA < 1 mese



BILOCALE
€ 307.000

Prezzo al m²: € 5.033
Affinità: 96%

LOCALI E SUPERFICIE 2 61 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,25 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA G	PUBBLICATO DA 2 mesi



TRILOCALE
€ 320.000

Prezzo al m²: € 4.384
Affinità: 96%

LOCALI E SUPERFICIE 3 73 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,21 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA E	PUBBLICATO DA < 1 mese

Compravendite

Immobili simili venduti nei dintorni dell'immobile analizzato.

MILANO

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio



ZONA

Casoretto



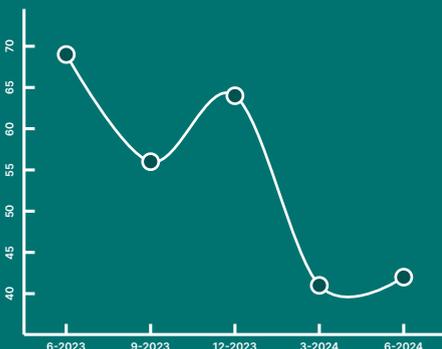
PERIODO DI RIFERIMENTO

2° trimestre del 2024

NUOVE TRANSAZIONI

42

Residenziale non indep.* → 42



SUPERFICIE MEDIA

65 m²

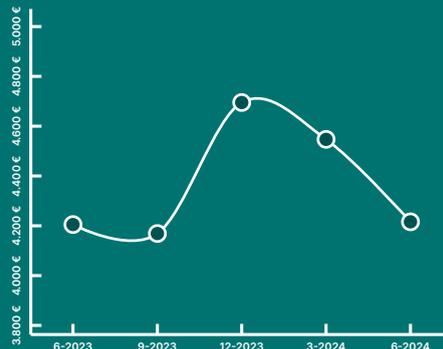
Residenziale non indep.* → 64 m²

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	100 m ²
ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	97 m ²
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	59 m ²
ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	58 m ²

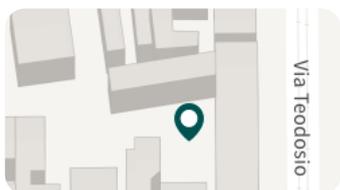
PREZZO MEDIO

285.027 €

Prezzo unitario medio → 4.202 €



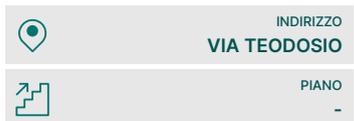
* In residenziale non indipendente sono considerate le sole categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.



AB. CIVILE/ECON.

€ 530.000

Prezzo al m²: €4.898
Categoria catastale: A2



INDIRIZZO
VIA TEODOSIO



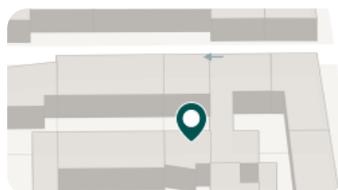
CONSISTENZA
108 m²



PIANO
-



MESE VENDITA
Mag 2023



AB. CIVILE/ECON.

€ 297.000

Prezzo al m²: €4.790
Categoria catastale: A2



INDIRIZZO
VIA PRIVATA ABANO



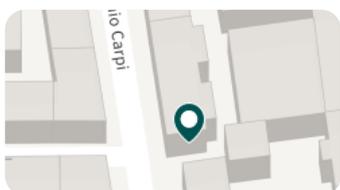
CONSISTENZA
62 m²



PIANO
Piano 1°



MESE VENDITA
Set 2023



AB. CIVILE/ECON.

€ 475.000

Prezzo al m²: €3.555
Categoria catastale: A2



INDIRIZZO
VIA EUGENIO CARPI



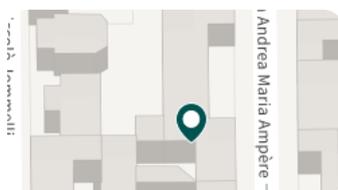
CONSISTENZA
134 m²



PIANO
-



MESE VENDITA
Mar 2024



AB. CIVILE/ECON.

€ 845.000

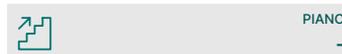
Prezzo al m²: €6.213
Categoria catastale: A2



INDIRIZZO
VIA ANDRE' MARIE AMPERE



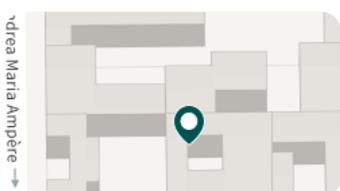
CONSISTENZA
136 m²



PIANO
-



MESE VENDITA
Mar 2024



AB. CIVILE/ECON.

€ 210.000

Prezzo al m²: €5.276
Categoria catastale: A2



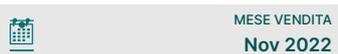
INDIRIZZO
VIA ANDRE' MARIE AMPERE



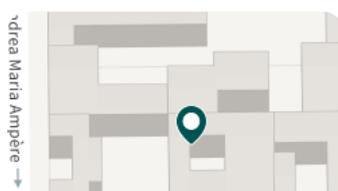
CONSISTENZA
40 m²



PIANO
-



MESE VENDITA
Nov 2022



AB. CIVILE/ECON.

€ 240.000

Prezzo al m²: €5.742
Categoria catastale: A2



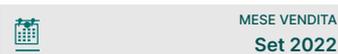
INDIRIZZO
VIA ANDRE' MARIE AMPERE



CONSISTENZA
42 m²



PIANO
-



MESE VENDITA
Set 2022

Efficienza energetica

Indicatori legati all'efficienza energetica degli immobili in zona

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio



ZONA

Casoretto



PERIODO DI RIFERIMENTO

Giugno - 2025

ANNUNCI GREEN

6%



PREMIUM PREZZO *

ALTA 5.345 €/m²

8%

BASSA 4.949 €/m²

* Indica la variazione percentuale del prezzo di appartamenti in classi energetiche più alte in vendita nella zona.

PREMIUM TEMPI **

ALTA 5 mesi

25%

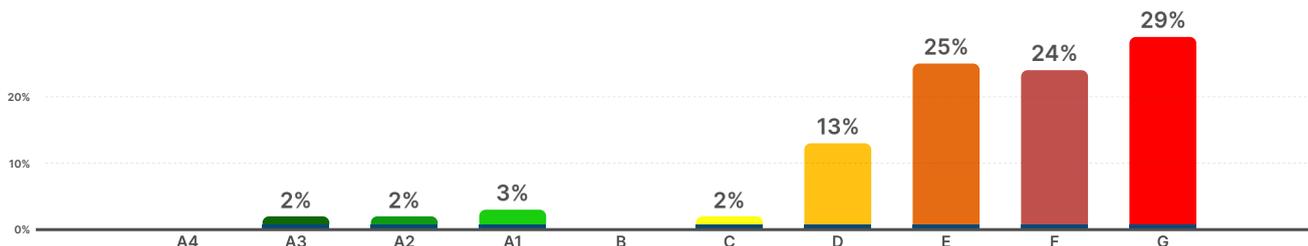
BASSA 4 mesi

** Indica la variazione percentuale dei tempi di vendita medi di appartamenti in classi energetiche più alte nella zona.

Distribuzione percentuale per classe

Appartamenti in vendita nella zona per classe energetica.

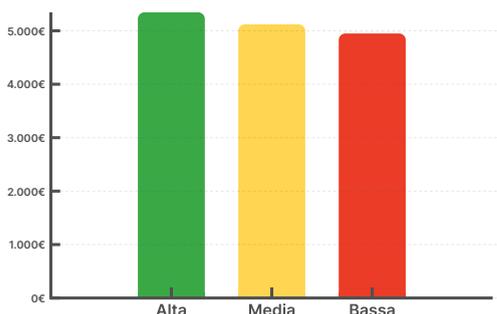
[attribuzione](#)



Prezzo medio per classe

Prezzi proposti per la vendita di appartamenti nella zona.

[attribuzione](#)



Alta 5.345 €/m²

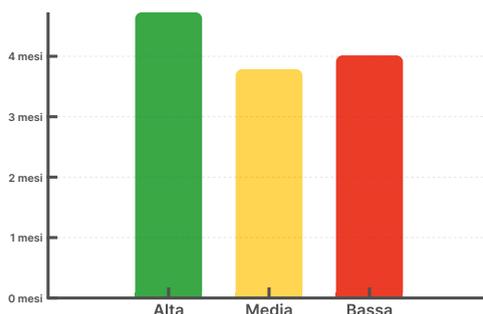
Media 5.119 €/m²

Bassa 4.949 €/m²

Time on market per classe

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.

[attribuzione](#)



Alta 4,73 mesi

Media 3,79 mesi

Bassa 4,01 mesi

MILANO

Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

BILOCALE DI 50 m²
in Via Teodosio

ZONA

Casoretto

VALORE DI STIMA

MAX 295.000 €

285.000 €

MIN 275.000 €

CANONE STIMATO

MAX 1.100 €

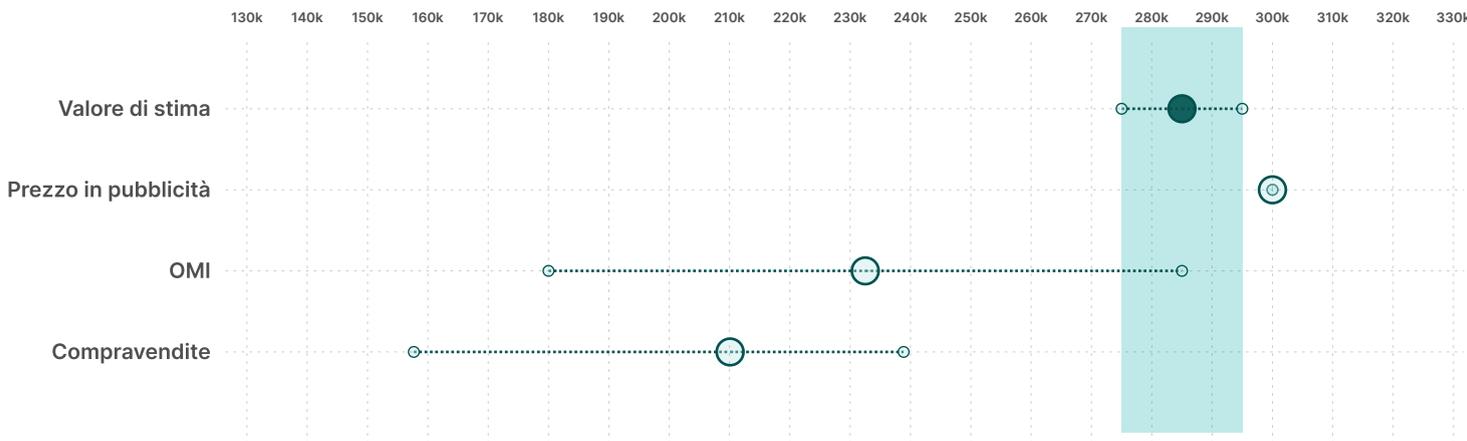
1.000 €

MIN 900 €

PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

300.000 €

Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il
valore dell'immobile.[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

POTENZIALI INTERESSATI

397

RENDIMENTO MEDIO LORDO

4,22% annuo

MILANO

BILOCALE DI 50 m²

in Via Teodosio

Contatti

Studio Dazzi Srl
Via Teodosio
20131 Milano, ITALIA

✉ immobili@studiodazzi.it

☎ 022841315



Note / Descrizione

Dal cuore di Milano, lo Studio Dazzi porta avanti la sua missione immobiliare con passione ed energia. Da oltre 40 anni, ci siamo affermati come un partner di fiducia, aiutando i nostri clienti a navigare nel mondo dell'immobiliare con sicurezza ed efficienza.