

prot. n. 9743
del 12.05.2010

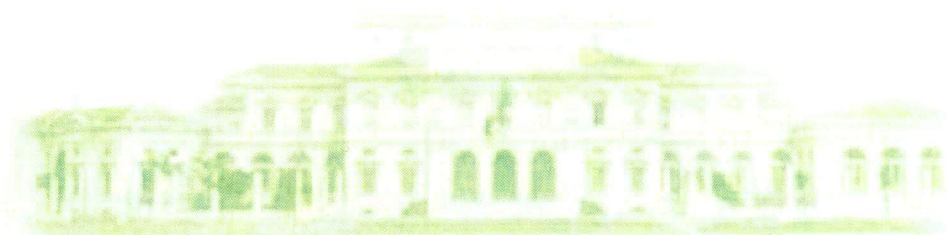
oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in MONZA, Via Ferdinando Magellano 40, identificata catastalmente con foglio 31 , mappale 254, subalterno 52.

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano
Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697423 fax. 0039(02)29011565 - up_milano@agenziaterritorio.it

committente

Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori
Via Venezian, 1-20133 Milano



rif. ns. prot. 9743 del 12.05.10

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in MONZA, Via Ferdinando Magellano 40, identificata catastalmente con foglio 31, mappale 254, subalterno 52.

PREMESSA	2
QUESITO ESTIMATIVO	2
TITOLARITÀ	2
SOPRALLUOGO	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1.1 Ubicazione	3
1.2 Descrizione del compendio.....	3
2 DATI IDENTIFICATIVI	4
2.1 Dati catastali	4
2.2 Consistenza.....	5
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	6
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	7
3.1 Analisi di mercato.....	7
VALORE DI MERCATO.....	9
3.2 Determinazione del valore.....	9
CONCLUSIONI	10

PREMESSA

Nell'ambito della Convenzione tra Regione Lombardia e Agenzia del Territorio per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza tecnica specialistica, a riscontro della nota dell'Istituto Nazionale dei Tumori n° PG/U-07.05.10-005817, si redige la presente relazione riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato a base d'asta dell'unità immobiliare ubicata nel comune di MONZA Via Ferdinando Magellano 40.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al piano seminterrato di Via Ferdinando Magellano 40 in Monza, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

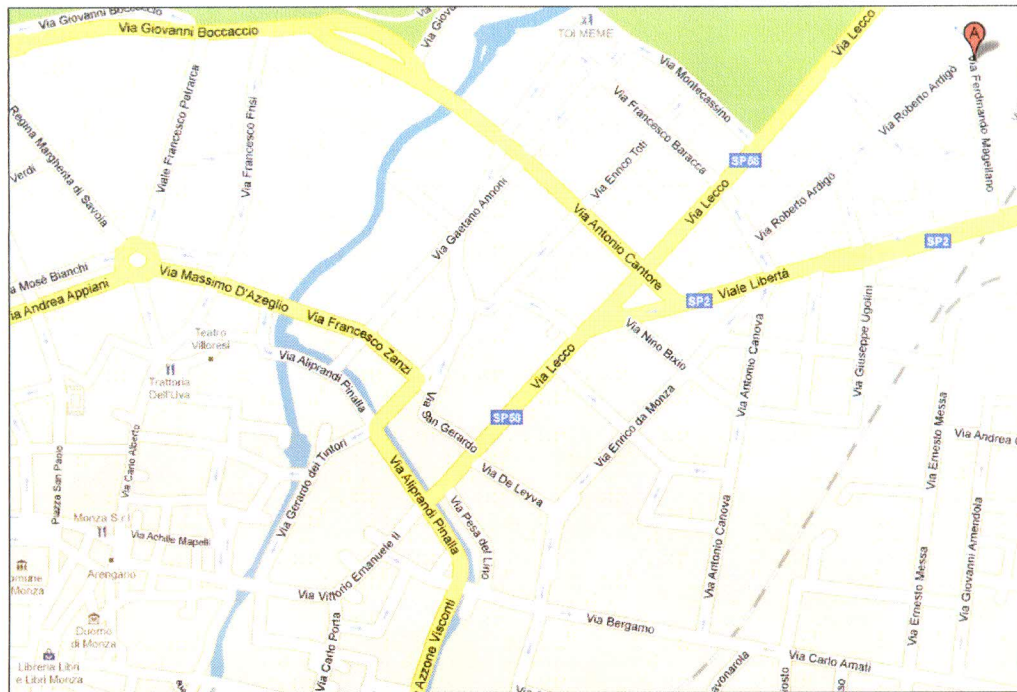
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 25% e risulta attualmente libera.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito solo esternamente.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Ubicazione



L'immobile è ubicato a nord-est del centro storico di Monza, in prossimità della linea ferroviaria Milano-Lecco-Bergamo. Precisamente, l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al civico 40 di Via Ferdinando Magellano, una perpendicolare di Viale Libertà. La zona, prettamente residenziale di tipo semintensivo è caratterizzata dalla presenza di fabbricati pluripiano di qualità per lo più economica, in gran parte edificati a partire dagli anni '60. L'immobile gode di un'elevata accessibilità mediante sia la rete autostradale, svincoli di Concorezzo ed Agrate Brianza dalla Tangenziale Est a circa 4 Km dal cespite, sia dalle auto linee di trasporto pubblico locale. Buona la presenza di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.2 Descrizione del compendio.

L'appartamento in valutazione si trova al primo piano di una palazzina residenziale eretta negli anni '60. Trattasi di un immobile isolato edificato su un lotto di forma trapezoidale con palazzina box posta nel cortile interno. L'edificio ha uno sviluppo di sette piani fuori terra e un piano interrato collegati verticalmente da due vani scale e due ascensori. Gli spazi comuni come gli atri e le scale, presentano pavimenti in marmo e pareti rivestite in intonaco a spruzzo prefinito. L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solette in laterizio, murature perimetrali con doppio tavolato ed intercapedine. Le facciate sono rivestite in klinker. Sia internamente che esternamente l'immobile presenta uno stato di manutenzione discreto.

