

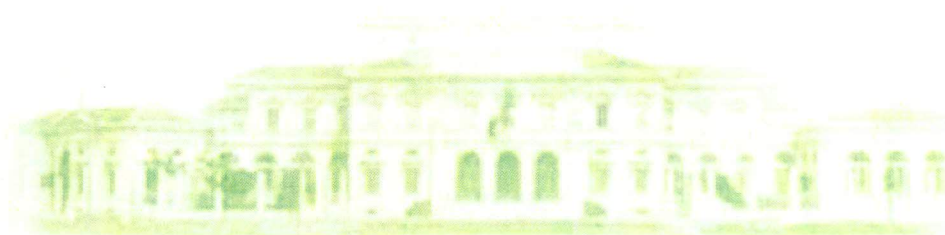


prot. n. 9743
del 12.05.2010

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in MILANO, Via Casella 36 identificata catastalmente con foglio 180, mappale 154, subalterno 14.

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 MILANO, Via Casella 36 identificata catastalmente con foglio 180, mappale 154, subalterno 14.

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.	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	8
3.1 Analisi di mercato.	8
VALORE DI MERCATO.	11
3.2 Determinazione del valore.....	11
CONCLUSIONI	13

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 MILANO Via casella 36.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al quarto piano di Via Casella 36 in Milano, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota di 100% e risulta attualmente libera.

SOPRALLUOGO

Sopraluogo eseguito solo esternamente.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Ubicazione



L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona periferica a nord-ovest del centro storico della città di Milano (Certosa-Musocco). Precisamente l'appartamento è al civico 36 di Via Casella, una traversa di Viale Certosa in prossimità di Piazzale Accursio. La zona risulta ben collegata al centro della città tramite mezzi pubblici di superficie, viceversa non sono presenti nelle immediate vicinanze fermate delle linee metropolitane. Immediato l'accesso sia alla rete autostradale posta a nord della città (A8) sia alla circonvallazione cittadina più esterna in corrispondenza di Viale Monte Ceneri. Quartiere prettamente residenziale, dispone di tutti i servizi pubblici essenziali (chiese, scuole, farmacie ecc.) nonché di una discreta presenza di negozi al dettaglio, supermercati e locali pubblici di vario genere. La presenza di parcheggi risulta limitata. L'edificio esistente, per lo più risalente all'epoca di costruzione, è di tipo a cortina su strada con negozi ai piani terra e appartamenti e uffici ai piani superiori.

1.2 Descrizione del compendio.

L'appartamento in valutazione si trova al piano quarto di un edificio residenziale, con ascensore, di cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio ha una struttura portante in C.A., solai latero-cementizi, tetto a falde con copertura in laterizi, murature perimetrali di tipo a cassetta e tavolati interni a forati. La costruzione risale al 1966. Le parti comuni dell'edificio, come gli atri e la scala, presentano pavimenti di marmo e pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

