



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 Bresso, Via Giulio Grassi 3 identificata catastalmente con foglio 7, mappale 352, subalterno 1.

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 Bresso, Via Giulio Grassi 3 identificata catastalmente con foglio 7, mappale 352, subalterno 1.

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.....	7
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	7
3.1 Analisi di mercato.....	7
VALORE DI MERCATO.....	8
3.2 Determinazione del valore.....	8
CONCLUSIONI	9

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 Bresso, Via Giulio Grassi 3.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al piano terreno di Via Giulio Grassi 3 in Bresso, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

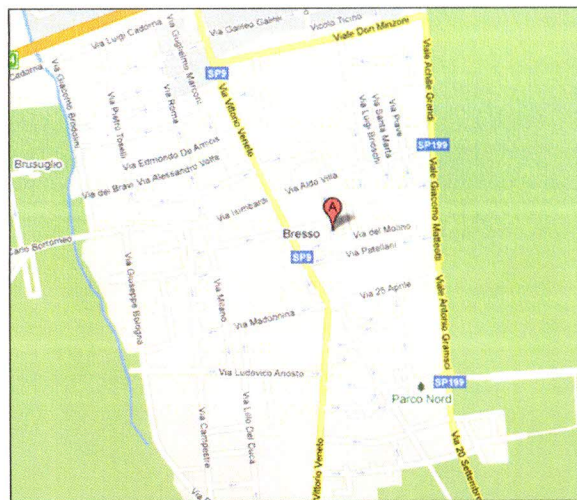
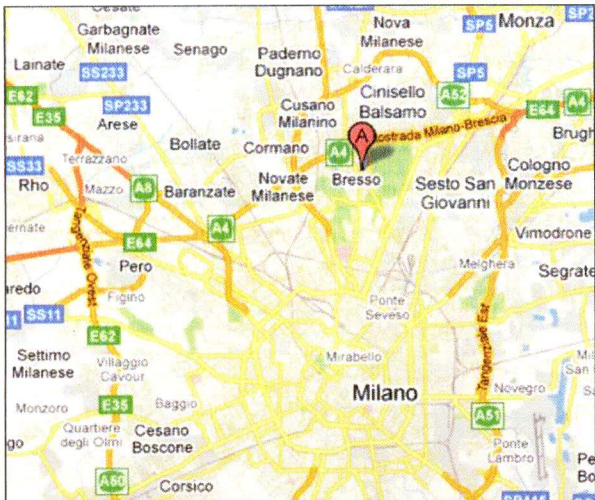
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 100% e risulta attualmente libero.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito solo esternamente.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Ubicazione



L’unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Bresso un paese a nord di Milano. Bresso confina a nord con i Comuni di: Cormano, Cusano Milanino e Cinisello Balsamo, mentre a sud, il territorio comunale è delimitato dal Parco Nord. Dal centro del paese è raggiungibile Milano in prossimità del quartiere Niguarda oppure attraverso l’immissione in Viale Fulvio Testi. I collegamenti pubblici con il capoluogo Lombardo sono garantiti da linee autoviarie; lo svincolo autostradale più vicino è a Cormano (A4-Milano-Brescia). Precisamente l’appartamento è al civico 3 di Via Giulio Grassi, una parallela di Via Vittorio Veneto. La zona, semicentrale, prettamente residenziale, dispone di tutti i servizi pubblici essenziali (Sportelli Bancari, scuole, farmacie ecc.) nonché di negozi al dettaglio, supermercati e locali pubblici di vario genere.

1.2 Descrizione del compendio.

L’unità immobiliare in valutazione (box) si trova al piano terreno di un fabbricato di pertinenza ad una palazzina residenziale di tre piani fuori. Tale fabbricato, destinato a box, è posto nel giardino condominiale a lato della suddetta palazzina, l’accesso carraio avviene dall’ingresso su Via Grassi. L’edificio presenta una struttura portante in cemento armato, copertura piana impermeabilizzata e facciate rivestite con intonaco al civile tinteggiato. Data la vicinanza tra i due edifici (boxes e residenze) gli spazi di manovra per l’accesso ai boxes risultano disagiati.

Il box in valutazione ha pianta trapezoidale ed ha un’altezza interna di 2,2 m. Si segnala che, al momento, tale unità immobiliare è dotata solamente di una normale porta di ingresso, per tanto, è esclusivamente utilizzabile come rimessa per motociclo.

