



6

prot. n. 9743  
del 12.05.2010

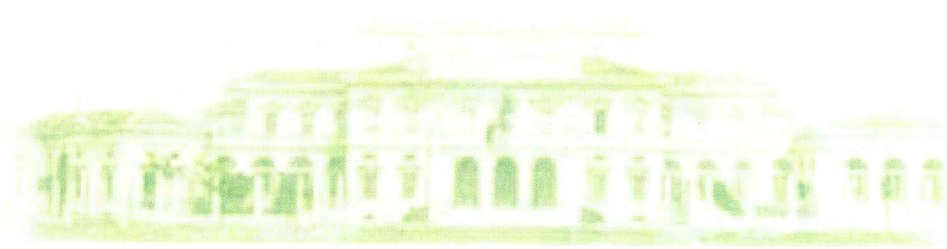
oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in CINISELLO BALSAMO (MI), Viale Romagna 37, identificata catastalmente con foglio 36, mappale 79, subalterno 30.**

**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 CINISELLO BALSAMO (MI), Viale Romagna 37, identificata catastalmente con foglio 36, mappale 79, subalterno 30.**

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 .....	5
2.1 Dati catastali .....	5
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. ....	10
3.2 Determinazione del valore.....	10
CONCLUSIONI .....	12

## **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 Cinisello B.mo (MI), Viale Romagna 37.

## **QUESITO ESTIMATIVO**

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al piano quarto e secondo interrato di Viale Romagna 37 in Cinisello Balsamo, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

## **TITOLARITÀ**

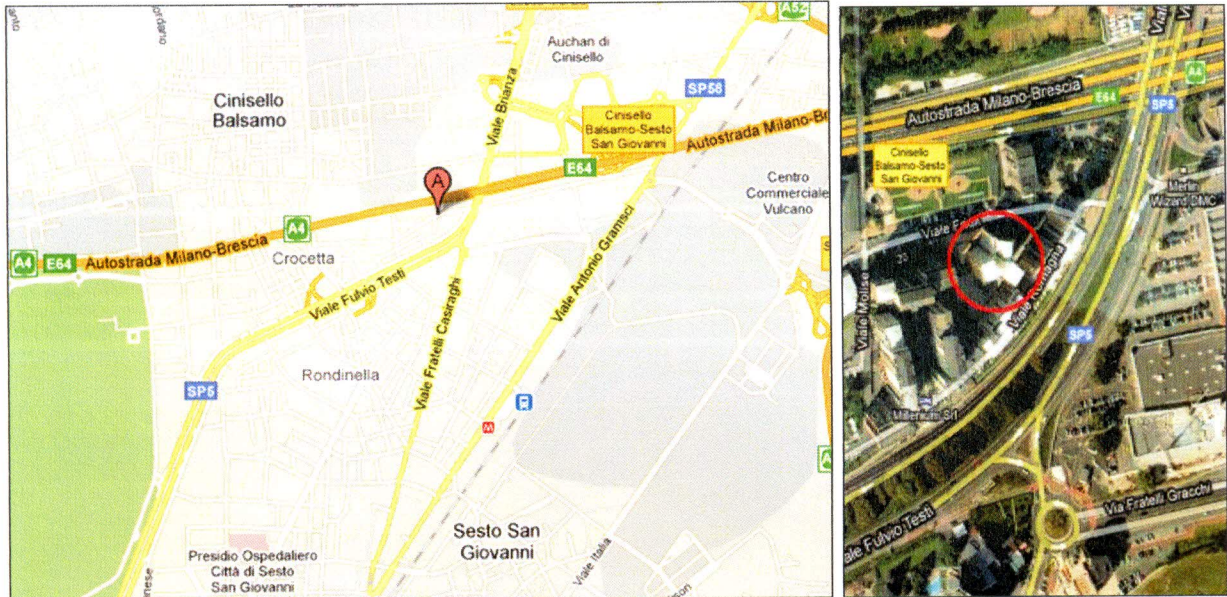
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 100% e risulta attualmente libera.

## **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 nella zona periferica a sud di Cinisello Balsamo, separata dal centro cittadino dal tratto autostradale dell'A4 Milano-Brescia. Precisamente l'appartamento è al civico 37 di Viale Romagna, una parallela di Viale Fulvio Testi e Viale Brianza. La zona, prettamente residenziale, presenta per lo più fabbricati pluripiano di qualità economica, eretti a partire dagli anni '60. Le infrastrutture di urbanizzazione sono complete, presenti tutti i servizi pubblici essenziali (chiese, scuole, farmacie ecc.) nonché negozi al dettaglio, supermercati e locali pubblici di vario genere. Cinisello è collegato a Milano da autolinee di trasporto pubblico. Nelle vicinanze, lo svincolo di Cinisello Balsamo dell'A4 e della tangenziale nord.

### 1.2 Descrizione del compendio.

L'appartamento in valutazione è posto al quarto piano di una palazzina residenziale a torre di tipo economico eretta nella prima metà degli anni '60. L'edificio, con pianta a forma di stella a tre punte, ha uno sviluppo verticale di 10 piani fuori terra e un piano interrato, con piano terra a piloty. I collegamenti verticali, posti nel nodo centrale dell'immobile, sono costituiti da un vano scala e tre ascensori, uno dei quali scende anche al piano interrato. L'edificio, dotato di portineria, costituisce con le palazzine ai civici 35 e 37 un supercondominio riguardante le aree scoperte i box al piano interrato. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, solette in latero-cemento e murature perimetrali con intercapedine isolante. Le facciate sono rivestite in mattoni paramano chiari, le parti comuni interne (atrio ingresso, scale, pianerottoli) hanno pavimenti rivestiti in marmo. Lo stato manutentivo e conservativo è discreto.

