



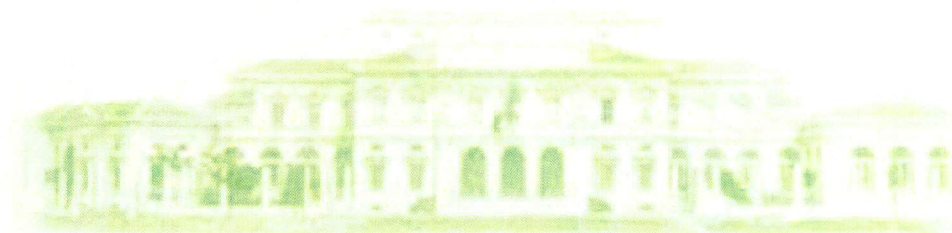
10

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 LEGNANO, Via Roma 41, identificata catastalmente con foglio 23, mappale 6, subalterno 710.

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 LEGNANO, Via Roma 41, identificata catastalmente con foglio 23, mappale 6, subalterno 710.

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	7
3 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	7
3.1 Analisi di mercato.	7
VALORE DI MERCATO.	9
3.2 Determinazione del valore.	9
CONCLUSIONI	11

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 LEGNANO Via Roma 41.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al piano terzo e interrato di Via Roma 41 in Legnano, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

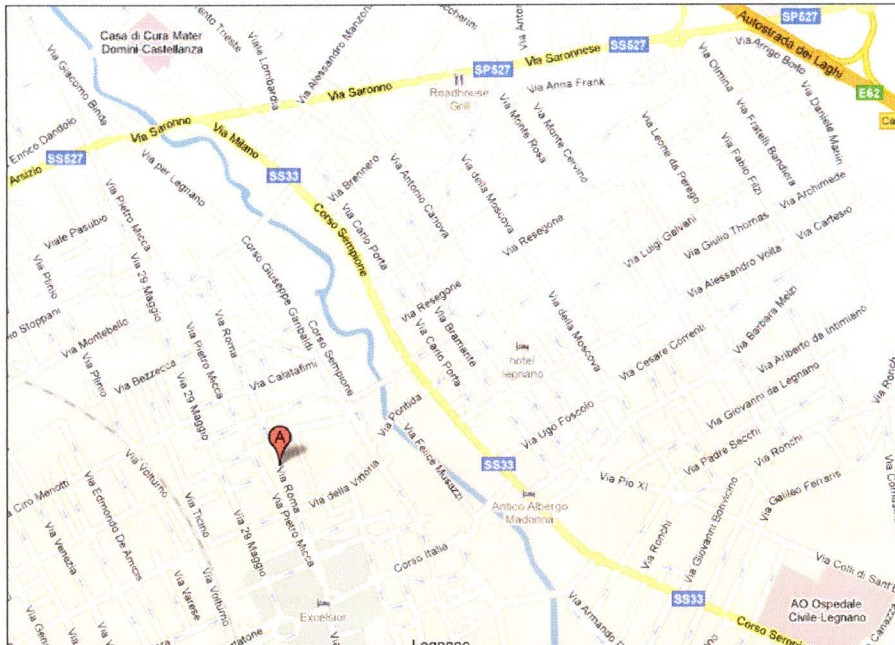
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 100% e risulta attualmente libera.

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 nord del centro storico della città, in zona semicentrale del comune di Legnano. Precisamente l'appartamento è al civico 41 di Via Roma. L'area è delimitata ad est e ad ovest dalle direttrici nord-sud costituite dalla S.S.33 del Sempione e dalla sede della linea ferroviaria Milano-Varese-Sempione. La zona, prettamente residenziale, presenta fabbricati pluripiano edificati in gran parte a partire dagli anni '60. I collegamenti con Milano sono agevolati sia con autolinee extra-urbane come la linea ferroviaria Milano-Varese-Sempione (con stazione a Legnano che dista all'incirca 800 m dall'immobile) e lo svincolo autostradale più vicino è quello di Cerro Maggiore sulla A8 dei Laghi. La cittadina è servita da auto linee di trasporto pubblico locale, che consentono agevolmente lo spostamento all'interno della cittadina e con i paesi limitrofi. La cittadina dispone di una notevole presenza di esercizi commerciali al dettaglio, principalmente nel centro, grandi magazzini e centri commerciali dislocati invece nelle zone periferiche. Le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria sono complete.

1.2 Descrizione del compendio.

L'appartamento in valutazione si trova al terzo piano di un edificio residenziale che eretto alla fine degli anni '60, si sviluppa 6 piani fuori terra più un interrato adibito a cantine. Le unità immobiliari all'interno sono servite da un unico corpo scale con ascensore. Il cortile interno condominiale, in cui sono ubicati i boxes, è raggiungibile da una rampa accessibile dall'ingresso carraio posto in Via Roma. L'edificio ha una struttura portante in travi e pilastri in C.A., solette latero-cementizie, murature perimetrali con doppio tavolato ed intercapedine. Il prospetto affacciante in Via Roma è rivestito di lastre di travertino, mentre tutte le

