



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 Carpi 4, identificata catastalmente con foglio 276 , mappale 503, subalterno 11.

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 Carpi 4, identificata catastalmente con foglio 276, mappale 503, subalterno 11.

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.....	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 MILANO Via Carpi 4.

QUESITO ESTIMATIVO

Determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'unità immobiliare sita al secondo piano interrato di Via Carpi 4 in Milano, da valutare per prossima alienazione con asta pubblica.

TITOLARITÀ

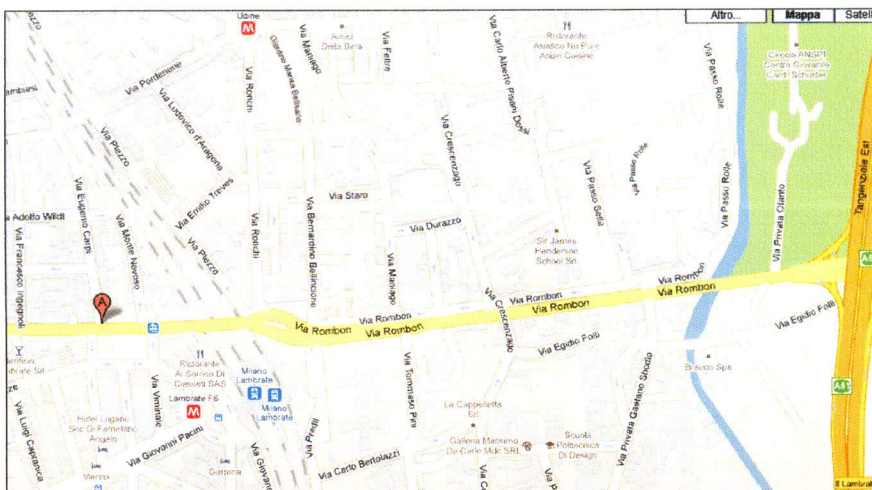
L'unità immobiliare in oggetto, è in proprietà dell'Ente Committente per la quota del 100% e risulta attualmente libera.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito solo esternamente.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

1.1 Ubicazione



L'immobile è ubicato in zona suburbana a nord-est del territorio di Milano, in prossimità della stazione F.S. di Lambrate. Precisamente, l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al civico 4 di Via Carpi, parallela di Via Giovanni Pacini, grosso viale alberato a doppia corsia che collega la stazione di Lambrate a Piazzale Piola. A breve distanza dall'immobile sono rapidamente raggiungibili le principali arterie viabilistiche della città, sia verso la provincia (Segrate, Pioltello, Cologno Monzese), attraverso lo svincolo di Lambrate per l'immissione sulla tangenziale est; sia verso il centro della città attraverso la circonvallazione interna tramite il raggiungimento di Viale Abruzzi posto nelle vicinanze. La zona è caratterizzata da un'edilizia risalente prevalentemente alla seconda metà del XX secolo con edifici di tipo civile a destinazione prevalentemente residenziale e con una significativa presenza di uffici professionali ed attività commerciali. La tipologia edilizia è a cortina su strada. L'immobile gode di un'elevata accessibilità mediante i mezzi pubblici di superficie e dispone di collegamento veloce mediante metropolitana fermata Lambrate a circa 1 km. Buona la presenza di tutti i servizi socialmente utili, su tutti la sede Universitaria del Politecnico ma anche scuole di grado inferiore, supermercati, e numerosi negozi al dettaglio.

1.2 Descrizione del compendio.

Oggetto di valutazione è un box sito al secondo piano interrato di un edificio all'angolo fra la Via Carpi e Via Porpora. L'immobile risalente agli anni '40 ha destinazione residenziale. I box, ricavati sotto il cortile condominiale, hanno una struttura portante in travi e pilastri in C.A., le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura eseguita in cemento impermeabilizzato presenta segni di deterioramento. I box sono raggiungibili tramite rampa accessibile dall'ingresso carraio posto su via Carpi. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'edificio è discreto.

