



prot. n. 58
del 02.08.2010

oggetto

Relazione tecnico-estimativa di n° 2 unità immobiliari abitative site in Comune di Teglio (SO).

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Sondrio
Piazzale Lambertenghi, 3 - 23100 Sondrio tel. 0342544711 - up_sondrio@agenziaterritorio.it



committente

Fondazione IRCCS - Istituto Nazionale dei Tumori - Gestione Patrimonio
Via Venezian n° 1 - 20133 MILANO tel. 0223390.1 C.F. 80018230153 P.I. 04376350155



prot. n° 58 del 02.08.2010

**Relazione tecnico-estimativa di n° 2 unità immobiliari abitative site in
Comune di Teglio (SO).**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	2
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
2 CARATTERISTICHE E UTILIZZO ATTUALE.....	3
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
4 COERENZE	4
5 CONSISTENZA.....	5
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	6
6 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	6
7 DESCRIZIONE URBANISTICA	6
7.1 Generalità	6
7.2 Destinazione urbanistica.....	6
7.3 Prescrizioni urbanistiche.....	6
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
8 SCOPO DELLA STIMA	7
9 CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	7
10 ANALISI DI MERCATO	8
11 RICERCHE DI MERCATO	8
12 VALORE IMMOBILI	10
CONCLUSIONI	10

PREMESSA

In esito alla richiesta prot. PG/U/0005817 del 07.05.2010, avanzata dalla Fondazione IRCCS-Istituto Nazionale dei Tumori con sede in Milano via Venezian n° 1, per la determinazione del più probabile valore di mercato di n° 2 abitazioni site in Comune di Teglio; vista la Convenzione stipulata tra l'Agenzia del Territorio e la Regione Lombardia (Codice Commessa: T81113); previo opportuno sopralluogo esterno effettuato in data 05 luglio 2010 (sopralluogo interno non effettuato per indisponibilità delle chiavi), esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si procede -qui di seguito- alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

Si precisa che:

- la stima è relativa ai cespiti indicati nella richiesta del Committente;
- la stima si intende riferita all'attualità;
- la stima viene richiesta per una eventuale alienazione;
- il valore peritato è riferito alla piena proprietà.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

I beni oggetto di stima sono ubicati in località "Tresenda", frazione di fondovalle del Comune di Teglio, in provincia di Sondrio.

Il Comune di Teglio occupa una superficie di circa 115 km², è situato ad una altitudine di circa 850 metri, sul versante delle Alpi Retiche nella media Valtellina, con una popolazione residente di circa 4.800 abitanti.

Dista circa 20 km da Sondrio (capoluogo di provincia), 13 km da Tirano (capoluogo di mandamento), 150 km da Milano.

Su uno sperone roccioso che domina la valle, in posizione strategica, sorge la secolare torre "Deli beli miri", costruita probabilmente dai romani e sopravvissuta alla distruzione del castello che ebbe, fin dal tempo delle invasioni barbariche, una funzione di avvistamento e di segnalazione.

Una citazione particolare merita il Palazzo Besta, ubicato nel centro abitato comunale, raro esempio ben conservato di architettura rinascimentale costruito alla fine del XVI sec. in sovrapposizione ad antiche strutture medievali.

Il cortile interno, al quale si accede attraverso il portale marmoreo della facciata esterna, è circondato da ampie arcate a tutto sesto. Su queste pareti sono affrescati episodi dell'Eneide e i medaglioni dei padroni di casa: Agnese e Azzo Besta. Ai piani superiori troviamo le tipiche "stue" valtelinesi, camere da

