

29

prot. 3932
del 22/07/2010

oggetto

Relazione di stima di immobile sito in Comune di Sueglio (Lc)
Via Carivello n. 2

Direzione Regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Lecco
Via Iqualada, 8 - 23900 Lecco tel. 0341353228 fax 0341282326 - up_lecco@agenziaterritorio.it



committente

Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori
Via Venezian, 1 - 20133 - Milano Tel. 02.2390.1 C.F. 80018230153 e P.I. 04376350155

ref. prot. n. 3932/2010

Relazione di stima immobile di proprietà della Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori

Via Carivello, 2 - Sueglio (LC)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobile	2
1.1 Dati catastali (Catasto Fabbricati)	3
1.2 Dati dimensionali	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	4
2 Analisi di mercato	4
2.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare	4
2.2 FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	4
2.3 Indagini di mercato	4
3 Criteri e metodologie estimative	5
3.1 Analisi dei dati rilevati e considerazioni sul Mercato immobiliare	5
CONCLUSIONI	6

PREMESSA

Con nota prot. 13687 del 29.06.2010, in conformità alle "Linee guida" definite dalla Direzione Centrale OMI SE, relativamente alla Convenzione stipulata fra Agenzia del Territorio/Regione Lombardia di cui si avvale la Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, il Referente Regionale per le Attività di Mercato della Regione Lombardia, ha trasmesso a questo Ufficio, la nota prot. n. PG/U 0005817 del 07.05.2010 con la quale la IRCCS chiede la stima del valore da porre a base d'asta per l'alienazione di alcuni immobili fra cui l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Sueglio, di competenza territoriale di questo Ufficio e oggetto della presente Stima.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di fabbricato sito in Comune di Sueglio, piccolo comune della Valvarrone di c. 170 abitanti, ubicato ad una quarantina di chilometri da Lecco. Con accesso principale da via Carivello 2 l'immobile è disposto su due livelli con annessa area di pertinenza adibita a giardino/orto di c. m² 143.

Costruito in muratura antecedentemente l'anno 1940 e successivamente ristrutturato si presenta esternamente in buone condizioni.

Le facciate ad intonaco civile e con zoccolatura in lastre di beola sono state recentemente tinteggiate, mentre i serramenti sono in legno con persiane scorrevoli. L'accesso al primo piano avviene mediante portoncino in legno tamburato cieco. L'area pertinenziale è recintata con muretto in cls. e sovrastante ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice così come i terrazzi posti al primo piano.

Il tetto è a due falde con struttura in legno e copertura con "cementegole", mentre i canali in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare a piano terra ha un'altezza prevalente di m. 2,05 ed è costituita da soggiorno, camera, w.c., cantina, ripostigli. Mediante scala esterna si raggiunge il terrazzo del piano primo da cui si accede al soggiorno e a due camere oltre che a w.c e balcone, in questo caso l'altezza dichiarata dei locali è di m. 2,34.

Si fa presente che la descrizione dell'interno dell'edificio è stata realizzata basandosi esclusivamente sulla consultazione delle planimetrie catastali in quanto è stato possibile effettuare solo sopralluogo esterno.

Come evidenziato dalle immagini del rilievo fotografico attualmente la pertinenza a giardino risente della mancanza di manutenzione.

