



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.R.L.

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:

Avv. Erica Alberti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Liliana Schivalocchi**

CF: SCHLLN77E44I829Z

con studio in SONDRIO (SO) VIA DON GUANELLA, 34

telefono: 3939142649

email: [schivalocchi.liliana@libero.it](mailto:schivalocchi.liliana@libero.it)

PEC: [liliana.schivalocchi@geopec.it](mailto:liliana.schivalocchi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**TERRENO RESIDENZIALE** a BORMIO, della superficie commerciale di **2.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS )

Il lotto di terreno, oggetto di stima, è situato nel Comune di Bormio (SO), in una zona semicentrale, caratterizzata da una buona accessibilità e da un'ottima vicinanza ai principali servizi e infrastrutture urbane.

L'area si trova a breve distanza dal centro città, dalle piste da sci e dalle principali attrazioni turistiche, il che la rende particolarmente appetibile per futuri sviluppi residenziali destinati ad uso turistico.

La superficie complessiva del terreno è di 2.890 mq, il lotto è di forma regolare e si sviluppa su una pianura leggermente pendente con accesso diretto dalla pista ciclopedonale che costeggia il fiume Frodolfo.

L'indice di edificabilità applicabile in conformità con il Piano Regolatore e il Piano Attuativo di Via Milano, è di 0.266 mq/mq, il che significa che la superficie lorda edificabile ammonta a 768,34 mq.

Questo indice consente una moderata densità edilizia, compatibile con il contesto residenziale e turistico della zona.

Il piano prevede l'edificazione residenziale, ma la realizzazione del progetto è vincolata all'adesione dei vari proprietari al piano e all'approvazione definitiva del piano stesso da parte del Consiglio Comunale.

Attualmente il lotto è sistemato a prato, in prossimità del mappale 1016-638 vi è la pista ciclopedonale di Bormio che costeggia il Frodolfo.

L'accesso al lotto avviene proprio dalla strada ciclo pedonale, sia da Via Luigi Credaro che da Via Italo Occhi dalla parte centrale di Bormio, altrimenti da Via Don Silvio Bertola all'inizio di Bormio arrivando da Santa Lucia - Comune di Valdisotto.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 1016** (catasto terreni), partita 978, qualità incolto produttivo di classe 2, superficie 310 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da variazione del 06/03/1987 in atti dal 06/03/1987 (n. 10287)  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 1016: mapp. 638, mapp. 639, torrente Frodolfo, mapp. 1017.*
- **foglio 12 particella 638** (catasto terreni), partita 978, qualità prato di classe 2, superficie 410 mq, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0036961 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2626.1/2007)  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 638: mapp. 609, mapp. 1015, mapp. 1016, mapp. 637*

- **foglio 12 particella 609** (catasto terreni), partita 978, qualità prato irriguo di classe 2, superficie 2170 mq, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato omissis per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 20/12/1971  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 609: mapp. 605,1019 e 520, mapp. 610, mapp. 638, map. 1407 e 1408.*
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.890,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.445.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.445.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/06/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** stipulata il 18/12/2007 a firma del Notaio Dott. F. Cederna di Sondrio ai nn. 109507/20164 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Sondrio ai nn. 16361/2409, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro Omissis, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.700.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO** stipulato il 29/05/2024 a firma dell' Ufficiale giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 548 di repertorio, trascritto il 12/06/2024 a Sondrio ai nn. 7356/6197, a favore di ORTLES 21 S.R.L., contro OMISSIS, derivante da Atto giudiziario

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il lotto di terreno in oggetto fa parte di un Piano Attuativo all'interno del Comune di Bormio, secondo il vigente P.G.T., che prevede la realizzazione di opere pubbliche e/o impianti condivisi (strade, parcheggi, verde pubblico).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria annesse al futuro intervento edilizio, nonché le modalità di gestione delle stesse, potrebbero implicare oneri o obblighi per l'acquirente, qualora si ritrovi nella situazione di aderire al Piano Attuativo proposto dai vari proprietari limitrofi al lotto oggetto di stima.

Attualmente non è possibile quantificare tali importi in quanto l'edificazione del lotto è vincolata alla realizzazione del Piano Attuativo come previsto dalle norme tecniche del piano medesimo.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

OMISSIS

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/2003 a firma del Notaio Dott. F. Surace di Sondrio ai nn. 160811/13578 di repertorio, trascritto il 16/06/2003 a Sondrio ai nn. 6261/7752

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'estratto delle Norme tecniche si può evincere che il lotto oggetto della presente stima è vincolato a una condizione di adesione al Piano Attuativo da parte dei vari proprietari dell'intera area, la mancata adesione da parte di più proprietari condiziona la piena edificabilità dell'area.

Inoltre il Piano Attuativo è a sua volta vincolato dall'approvazione del Consiglio Comunale.

Questo significa che, anche se i proprietari aderiscono al piano, il progetto complessivo di sviluppo è sospeso fino all'approvazione formale da parte del Consiglio Comunale.

Questo elemento introduce un'ulteriore incertezza riguardo alla realizzazione del piano edilizio.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 24/0/2024 REVISIONE PGT GIUGNO 2024, l'immobile ricade in zona PIANO ATTUATIVO MOD. ATT. 8 VIALE MILANO (EX PL C1.2B).**

**Il lotto di terreno oggetto di stima rientra nel PIANO ATTUATIVO DI VIA MILANO (EX PL C1.2B secondo il P.R.G. previgente).**

Si riporta l'estratto delle "Norme tecniche e Disposizioni Generali" di cui al Piano delle regole del P.G.T. vignete in Comune di Bormio (SO).

##### *Titolo 3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole*

Il Piano delle Regole, fatti salvi i casi previsti per le opere pubbliche ove prevalgono specifiche norme nazionali e regionali, si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette e più precisamente:

##### a) Modalità attuative indirette:

- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati, comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.

##### b) Modalità attuative dirette:

- Permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle norme del presente Piano.
- Permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e, qualora previsto, per gli altri servizi di base.

Opere di urbanizzazione primaria, secondaria o attrezzature per servizi di base dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi edilizi ed ultimati nei tempi stabiliti di fine lavori.

Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse nei termini di tempo previsti.

##### *Articolo 3.3. - (Piani Attuativi)*

Anche alcuni ambiti del territorio consolidato sono assoggettati obbligatoriamente alla redazione di un Piano Attuativo, nel rispetto sia della loro specifica disciplina attuativa, sia delle norme dettate dal Piano dei Servizi.

Negli ambiti per i quali è obbligatorio il ricorso al Piano Particolareggiato, potranno essere previste suddivisioni in comparti, purché di dimensioni tali da garantire l'organica attuazione delle previsioni in esso contenute e salvo i casi in cui non sia espressamente esclusa tale possibilità.

Anche i Piani di Recupero dovranno prevedere unità minime di intervento sottoponibili, in caso di necessità, alla stipula di convenzione in grado di assicurare l'attuazione organica delle previsioni contenute nei piani stessi.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel

documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in Consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e del comma 4 dell'Art. 12 della LR 12/2005.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per cui l'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

1. Piani Particolareggiati (PP) previsti dall'Art. 13 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 con gli eventuali comparti edificatori di cui all'Art. 23.
2. Piani di Zona (PZ) previsti dalla legge 18 aprile 1962 n. 167, modificata con legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10;
3. Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) previsti dall'Art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
4. Piani di Recupero edilizio ed urbanistico (PREU) previsti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457;
5. Piani di Lottizzazione previsti dalla legge n.765 del 6 agosto 1967.

#### *B) PIANI ATTUATIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, PIANA "CAMISA" – VIA MILANO*

##### *DESCRIZIONE*

Si tratta dei lotti non ancora attuati dei nuclei ex Cx.1 e Cx.2 individuati dal PRG previgente, che vengono riconfermati con le disposizioni precedenti anche per quanto attiene alla potenzialità edificatoria.

La quota riservata alla edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata o convenzionata), viene riconfermata nella misura percentuale in stretta coerenza con le previgenti disposizioni del PRG.

Lo stesso criterio di "travaso" dal PRG si applica anche per le previsioni di realizzazione dei nuovi alberghi, ma si è provveduto ad incrementare sensibilmente le premialità per tale destinazione; va infine osservato che, nel complesso, si mantiene un livello di edificabilità privata non inferiore a quanto già puntualmente stabilito dal PRG, assecondando le indicazioni proposte dall'Amministrazione.

Naturalmente l'edificabilità dovrà anche tenere in evidenza le disposizioni di tipo paesaggistico e ambientale sopravvenute con i piani sovraordinati (PTR, RER e PTCP) o sopravvenienti con il PTR (Es i PL collocati sull'asse di via Milano, ricadono in classe di sensibilità paesaggistica 3).

##### *INDICI*

Indice di pertinenza:

**UTp..... = 0,266 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

Indice minimo di attuazione:

Ut min ..... = 0,290 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Indici massimi d'ambito distinti tra residenza e albergo

Ut max ..... = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (per la residenza)

Ut max ..... = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (per le strutture alberghiere)

Rapporto minimo drenante:

SD ..... ? 0,30 SF

##### *ALTEZZE*

HE ..... 11,00 m

HF ..... 9,00 m

##### *DISTANZE*

DS ..... 5,0 m

..... salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada

DC ..... 5,0 m

DE ..... 10,0 m

Le deroghe alle distanze sono ammesse solo all'interno del Piano attuativo secondo le disposizioni di legge.

#### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

Le autorimesse interrato non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

#### *CESSIONI*

**I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune il 35% del terreno avente diritto edificatorio, per soddisfare agli obblighi di Legge, per le aree ad uso pubblico.**

#### *DESTINAZIONE D'USO*

La destinazione principale è la residenza (DRES)

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- DRES Residenziale e ricettiva
- DCOM-SVC Negozio vicinato
- DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP
- DCOM-SMSA Media distribuzione
- DDIR 2 Terziario direzionale
- DPRO.3 Artigianale di servizio
- DSPE.1 Pubblici esercizi
- DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo

#### *DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:*

In coerenza con le disposizioni del previgente PRG da cui deriva la capacità edificatoria degli ambito CX.2 (ora Mod.Att 8) le destinazioni d'uso dovranno essere così ripartite:

**27,74 % Destinazioni alberghiere;**

**15,85 % Edilizia residenziale pubblica;**

**56,41 % Edilizia residenziale, direzionale e commerciale privata**

Eventuali diverse ripartizioni delle destinazioni di cui sopra potranno essere modificate dal Consiglio Comunale in fase di approvazione della Convenzione di ciascun Piano Attuativo, prevedendo adeguate compensazioni commisurate all'entità della variante e rapportate ai valori di mercato.

#### *Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico*

Come più volte ribadito, la continuità del verde d'uso pubblico lungo le aree ripariali rappresenta un obiettivo prioritario del piano in relazione alla necessità di completare la rete dei percorsi della mobilità lenta (indispensabile per garantire un livello di vivibilità adeguato per un'importante località turistica).

Di grande rilievo anche la salvaguardia degli elementi di connessione della rete ecologica. A tale scopo è indispensabile che venga ceduta una fascia ripariale di profondità adeguata al potenziamento della viabilità ciclabile e pedonale con spazi di corredo sufficienti.

L'ambito si colloca in posizione di "cerniera" tra il centro cittadino (municipio, APT e ingresso al borgo antico) e l'area di via Milano.

Per questo è fondamentale la realizzazione di connessioni pedonali tra l'ambito e la via Peccedi.

Più ambizioso e meno attuabile il progetto di una passerella pedonale che colleghi i percorsi pedonali sulle due sponde del torrente.

Da valutare la possibilità di realizzare, in accordo con i privati, i parcheggi pubblici in interrato, preferibilmente concentrandoli presso la via Don Peccedi.

La quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica andrà preferibilmente collocata come evidenziato dallo schema planimetrico della presente scheda.

Il lotto prospiciente la fascia a verde lungo il torrente Frodolfo ben si presta per la realizzazione di

una o più strutture alberghiere con una buona dotazione di verde a parco. Si tratta dell'ultima occasione per realizzare strutture di questo tipo senza consumo di suolo esterno all'abitato. La posizione è, poi, assolutamente idonea, essendo intermedia tra il centro cittadino e gli impianti funiviari; ciò consentirebbe un notevole ampliamento del "polmone verde" lungo l'asta fluviale con reciproco vantaggio per la struttura e per l'assetto urbano complessivo.

Lo schema distributivo di cui alla pagina precedente fornisce indicazioni attinenti all'impianto distributivo e all'ubicazione dei servizi.

Per quanto attiene alle quantità si faccia riferimento alle percentuali di cui alla tabella sopra riportata.

#### *Presenza di ambiti di interesse paesaggistico*

L'intero territorio comunale è ricompreso in ambito vincolato ex-lege 1497/39 (art. 142 del D.Lsg. 42/04).

L'ambito è poi ricompreso nella fascia dei 150 m dal torrente Frodolfo, per cui la progettazione urbanistica dovrà prestare la massima attenzione a relazionarsi con esso.

La fascia ripariale del Frodolfo è segnalata sulle tavole di analisi degli elementi costitutivi del paesaggio come particolarmente delicata sia in relazione agli aspetti morfologico-strutturali sia in relazione a quelli percettivi (viste dinamiche dei percorsi pedonali).

Per questo la sensibilità paesaggistica dell'ambito risulta complessivamente 3-media tranne che per la fascia del lungo Frodolfo che risulta pari a 4 – Alta.

Restano efficaci i disposti della DCC n. 32 del 18/08/2006 – "Esclusione di parti del territorio comunale dall'Ambito di applicazione della disciplina derogatoria del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

#### *Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati*

Il lotto non dialoga con brani di paesaggio agrario, trovandosi in ambito urbano.

Più delicato il rapporto con la boschina ripariale, che andrebbe potenziata ed infoltita con essenze autoctone.

#### *Interferenze con il nucleo d'antica formazione, elementi della memoria o ambiti segnalati come a elevato rischio archeologico*

Il PL è attraversato nell'angolo nord-est dall'antico canale di alimentazione degli opifici presenti in sponda destra del torrente Frodolfo (opifici di via Molini oltre al mulino Salacrist recentemente restaurato).

Mantenere e valorizzare questa memoria potrebbe contribuire in maniera significativa a salvaguardare l'identità del luogo ed a qualificare un quartiere che altrimenti rischia di apparire anonimo come molti realizzati in passato.

#### *Interferenze con la rete ecologica*

Come detto, il torrente Frodolfo costituisce un importante elemento della rete ecologica principale, ragion per cui la fascia verde che andrà preservata lungo le sponde dovrà essere priva di barriere trasversali, soprattutto nella parte più prossima all'alveo; andrà favorita la piantumazione di specie autoctone e, se possibile, risagomare l'alveo con tecniche d'ingegneria naturalistica.

#### *Assetto microubanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio, ecc.)*

Per la scelta degli allineamenti si dovrà fare riferimento all'asse di via Milano e, per omogeneità, al limitrofo PL già attuato.

Privilegiare il ricorso a parcheggi interrati, anche per la quota pubblica, al fine di aumentare la superficie verde.

#### *Problematiche di carattere geologico e idrogeologico:*

L'intervento potrà essere attuato nella sua interezza solo una volta che, terminate le opere di regimazione del torrente Frodolfo, venga modificata la carta della fattibilità geologica rimuovendo la fascia in classe di georischio 4.

*Necessità di redigere valutazione previsionale di clima acustico (comma 3, art. 8 della L. 447/1995):*

per gli edifici a destinazione ricettiva o residenziale da edificare nella fascia ricadente in classe acustica IV del piano di classificazione acustica.

\*\*\*\*\*

Dall'estratto delle Norme tecniche si può evincere che il lotto oggetto della presente stima è vincolato a una condizione di adesione al Piano Attuativo da parte dei vari proprietari dell'intera area, la mancata adesione da parte di più proprietari condiziona la piena edificabilità dell'area.

Inoltre il Piano Attuativo è a sua volta vincolato dall'approvazione del Consiglio Comunale.

Questo significa che, anche se i proprietari aderiscono al piano, il progetto complessivo di sviluppo è sospeso fino all'approvazione formale da parte del Consiglio Comunale.

Questo elemento introduce un'ulteriore incertezza riguardo alla realizzazione del piano edilizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORMIO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**TERRENO RESIDENZIALE** a BORMIO, della superficie commerciale di **2.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS )

Il lotto di terreno, oggetto di stima, è situato nel Comune di Bormio (SO), in una zona semicentrale, caratterizzata da una buona accessibilità e da un'ottima vicinanza ai principali servizi e infrastrutture urbane.

L'area si trova a breve distanza dal centro città, dalle piste da sci e dalle principali attrazioni turistiche, il che la rende particolarmente appetibile per futuri sviluppi residenziali destinati ad uso turistico.

La superficie complessiva del terreno è di 2.890 mq, il lotto è di forma regolare e si sviluppa su una

pianura leggermente pendente con accesso diretto dalla pista ciclopedonale che costeggia il fiume Frodolfo.

L'indice di edificabilità applicabile in conformità con il Piano Regolatore e il Piano Attuativo di Via Milano, è di 0.266 mq/mq, il che significa che la superficie lorda edificabile ammonta a 768,34 mq.

Questo indice consente una moderata densità edilizia, compatibile con il contesto residenziale e turistico della zona.

Il piano prevede l'edificazione residenziale, ma la realizzazione del progetto è vincolata all'adesione dei vari proprietari al piano e all'approvazione definitiva del piano stesso da parte del Consiglio Comunale.

Attualmente il lotto è sistemato a prato, in prossimità del mappale 1016-638 vi è la pista ciclopedonale di Bormio che costeggia il Frodolfo.

L'accesso al lotto avviene proprio dalla strada ciclo pedonale, sia da Via Luigi Credaro che da Via Italo Occhi dalla parte centrale di Bormio, altrimenti da Via Don Silvio Bertola all'inizio di Bormio arrivando da Santa Lucia - Comune di Valdisotto.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 1016** (catasto terreni), partita 978, qualità incolto produttivo di classe 2, superficie 310 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da variazione del 06/03/1987 in atti dal 06/03/1987 (n. 10287)  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 1016: mapp. 638, mapp. 639, torrente Frodolfo, mapp. 1017.*
- **foglio 12 particella 638** (catasto terreni), partita 978, qualità prato di classe 2, superficie 410 mq, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0036961 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2626.1/2007)  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 638: mapp. 609, mapp. 1015, mapp. 1016, mapp. 637*
- **foglio 12 particella 609** (catasto terreni), partita 978, qualità prato irriguo di classe 2, superficie 2170 mq, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a Omissis per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 20/12/1971  
*Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 609: mapp. 605, 1019 e 520, mapp. 610, mapp. 638, map. 1407 e 1408.*



Vista dal prato



Vista da pista ciclopedonale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio, Tirano, Livigno, Sondrio). Il traffico nella

zona è vietato (zona pedonale).



Estratto di google maps



Vista lotto in prossimità della pista ciclopedonale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno identificato con il mappale 1016	310,00	x	100 %	=	310,00
Terreno identificato con il mappale 638	410,00	x	100 %	=	410,00
Terreno identificato con il mappale 609	2.170,00	x	100 %	=	2.170,00
<b>Totale:</b>	<b>2.890,00</b>				<b>2.890,00</b>



Estratto di mappa catastale



Estratto di P.G.T.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari e tecnici locali

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: il valore è attribuito a terreni edificabili liberi con edificabilità diretta e non vincolata

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del lotto di terreno ubicato in zona semicentrale nel Comune di Bormio, si è adottato il criterio del valore di mercato.

Il lotto, composto da tre terreni contigui, ha una superficie complessiva di 2.890 mq, con un indice di edificabilità stabilito dal Piano Attuativo di Via Milano pari a 0.266 mq/mq, che consente la realizzazione di una superficie lorda edificabile di 768,34 mq ovvero circa 2.300,00 mc.

Il valore del terreno è stato calcolato utilizzando il valore medio per mq edificabile in zona, stimato in 1.000,00/1.100,00 euro/mq per terreni con edificazione diretta.

La sottoscritta, per le restrizioni dovute dal Piano Attuativo ha ritenuto opportuno applicare una riduzione al valore di stima per riflettere le limitazioni di edificabilità e le incertezze legate alla sua attuazione.

Le riduzioni dipendono da vari fattori, come ad esempio:

- incertezze riguardanti l'attuazione del piano: se non tutti i proprietari del piano attuativo o almeno più della metà non aderiscono, potrebbe esserci un'incertezza sull'effettiva realizzazione del piano, il che riduce l'attrattività del terreno;
- vincoli urbanistici: il Piano Attuativo comporta limiti di altezza, distanze minime, zone a verde pubblico, o altri vincoli che possono ridurre la superficie edificabile effettiva o rendere più difficoltoso l'uso del suolo;
- tempistiche di sviluppo: il Piano Attuativo deve ancora essere costituito, potrebbe esserci una disponibilità di edificabilità più lunga rispetto a un'area già urbanizzata, il che comporta un rischio temporale e un'ulteriore riduzione del valore.

Attualmente il piano non è ancora costituito e dalle informazioni reperite nella zona, sembra non esserci nessuna proposta o documento ufficiale al riguardo, pertanto nessun passaggio necessario alla sua approvazione è stato fatto.

Alla luce di quanto sopra descritto la sottoscritta ha ritenuto di dover applicare una riduzione nel valore piuttosto consistente ovvero pari al 50% del valore di mercato reperito per terreni edificabili liberi nella zona di Bormio pari a euro/mq 1.000,00.

Ulteriori abbattimenti al valore non sono stati applicati, poiché il terreno si trova in una zona ad alta domanda turistica e residenziale, a pochi passi dal centro e dalle piste da sci.

Inoltre, il mercato di Bormio è quasi saturo di terreni edificabili, rendendo questo lotto particolarmente appetibile per future edificazioni.

In sintesi, la valutazione del terreno, tenendo conto dei fattori sopra descritti, risulta essere di **1.445.000,00 euro**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.890,00 x 500,00 = **1.445.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.445.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.445.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione del lotto è quello del valore di mercato, basato su una comparazione con terreni simili nella stessa area geografica di Bormio.

Il valore del lotto è stato determinato prendendo in considerazione il prezzo medio dei terreni edificabili nella zona, applicando un adeguamento in diminuzione a causa delle limitazioni imposte dal Piano Attuativo di Via Milano (Ex PL C1. 2B), che vincola l'edificabilità del terreno.

Il Piano Attuativo prevede specifiche condizioni per lo sviluppo edilizio, tra cui la necessità che i proprietari aderiscano collettivamente al piano e che esso venga approvato dal Consiglio Comunale.

La presenza di tali vincoli introduce un grado di incertezza riguardo alla possibilità effettiva di sviluppare l'area, riducendo quindi il valore di mercato potenziale rispetto ad altri terreni edificabili non soggetti a queste restrizioni.

Pertanto, al valore di mercato di euro 1.000,00/1.100,00 per mq per terreni simili nella zona, è stato applicato uno sconto tra il 40% e il 50%, per riflettere il rischio e l'incertezza legati alla possibilità di edificare l'area in futuro.

Altre limitazioni sono comunque imposte dalle norme del Piano Attuativo ovvero l'indice urbanistico di edificabilità concesso è pari a  $UTp = 0.266 \text{ mq/mq}$  e il proprietario è costretto a cedere gratuitamente al Comune il 35% del terreno avente diritto edificatorio, per le aree ad uso pubblico.

Non si ritiene necessario un ulteriore abbattimento del valore, poiché i lotti ubicati all'interno del Piano Attuativo si trovano in una zona molto apprezzata del Comune di Bormio, con vista sulle montagne e a pochi passi dal centro e dalle piste da sci.

Inoltre, il territorio di Bormio è quasi saturo di terreni edificabili, rendendo la zona particolarmente appetibile per una futura edificazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bormio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Bormio, agenzie: della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web ed agenzie immobiliari

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.890,00	0,00	1.445.000,00	1.445.000,00
				<b>1.445.000,00 €</b>	<b>1.445.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.445.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.445.000,00</b>

data 17/06/2025

il tecnico incaricato  
Liliana Schivalocchi