



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

riunita

77/2024

Aggiornamento perizia istanza G.E. del 20/03/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRIOPAV S.R.L.

DEBITORE:

B.M. COSTRUZIONI S.R.L.

GIUDICE:

dott.ssa Francesca Palladini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniele Conforti

CF:CNFDNL83P05F712B

con studio in ARDENNO (SO) Via Libertà n. 22

telefono: 3281377089

fax: 1782725997

email: daniele.conforti@stgcd.it

PEC: daniele.conforti@geopec.it



08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)

Coerenze: Nord: sub. 11 Est: Sub. 23 atrio di accesso comune Sud: Sub. 9 Ovest: Sub. 23 atrio di accesso comune

A.3 altro fabbricato, composto da Ripostiglio - Sottoscala.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 680 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,17 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: S1, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) C.F. 00981160146, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal 08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)
Coerenze: Nord: sub. 23 vano scale Est: Sub. 23 ascensore Sud: Sub. 23 atrio di accesso comune Ovest: Sub. 3

B Porzione strada di accesso comune carrabile a SONDRIO Via Aldo Moro 55, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 1/14 di piena proprietà (B.M. COSTRUZIONI S.R.L.)

Porzione di strada carrabile comune di ingresso di piccolo fabbricato condominiale denominato "Residence Clara" sito in Via Aldo Moro n. 55 a Sondrio, costituita da pavimentazione in masselli autobloccanti in cls e prospiciente sulla Via Aldo Moro.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG, superficie 55, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. SNC, piano: T, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) - C.F. - 00981160146 prop. 1/14, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2003 Pratica n. SO0153902 in atti dal 09/12/2003 (n. 3547.1/2003)
Coerenze: NORD/OVEST: Mapp.le 603 - NORD/EST: Strada comunale - SUD/EST: Mapp.le 250 - SUD/OVEST: Mapp.le 680

Il terreno presenta una forma Rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,95 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.681,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.690,00
Data di conclusione della relazione:	20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Carlo Cappelletti e Deshir Sheshi con



contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/07/2022, con scadenza il 21/08/2026, registrato il 23/08/2022 a Sondrio ai nn. 3013 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4800,00 €.

Sul contratto di affitto (vedi allegato 1C alla perizia) non viene citato il subalterno 14, costituito da piccolo sottoscala al piano S1, durante il sopralluogo utilizzato comunque dal conduttore. Alla data della presente perizia il contratto di locazione ha scadenza il 21/08/2026, quindi risulta occupato alla data odierna nel periodo di elaborazione della presente perizia per circa 30 mesi (2.5 anni). Il vincolo di tale periodo verrà indicato in perizia riportando il valore del lotto considerato occupato fino alla data suddetta (in caso di eventuale opponibilità) ed il valore del lotto libero (vedi allegato 11 riepilogo).

Per quanto riguarda la congruità del canone, (come indicato nel quesito del G.E. in merito alla formulazione di un primo parere) dalle prime analisi risulta congruo in quanto utilizzando il valore OMI il valore di locazione per abitazioni civili stato conservativo ottimo varia da (6.3 €/mq x mese a 9.0 €/mq x mese) per un canone di locazione medio pari a (35.79 mq + 14.95 mq - 0.43 mq (sub. 14 non citato in contratto) = 50.31 mq) x (6.3 €/mq x mese + 9.0 €/mq x mese)/2 x 12 = 4618.46 €/anno. Il canone pattuito da contratto di affitto di cui sopra è pari a 4800.00 € annui quindi da primo approccio il canone risulta corretto e non vile non essendo inferiore ad 1/3 dal prezzo medio di mercato rilevato.

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** attiva, stipulata il 11/08/2017 a firma di MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 21579/10169 di repertorio, iscritta il 14/08/2017 a Sondrio ai nn. 8977/1060, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro B.M. COSTRUZIONI SRL, derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 340000.00.

Importo capitale: 200000.00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Particelle fg. 51 mapp.li 602 e 604 le quali costituiranno successivamente la particella 680

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2022 a firma di GIUDICE DI PACE DI SONDRIO ai nn. 203 di repertorio, iscritta il 17/05/2022 a SONDRIO ai nn. 6276/671, a favore di DEL DOSSO TRASPORTI GENERALI S.R.L., contro B.M. COSTRUZIONI S.R.L., derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.



di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Luciana nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 13/03/1951 - C.F. GNDLCN51C53F393T per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria (dal 30/10/1997 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 43/607 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 650 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Rina nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 02/02/1940 C.F. GNDNRN40B42F393W per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria (dal 30/10/1997 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 43/607 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Luigia nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 04/09/1937 - C.F. GNDLGR37P44F393J per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria (dal 30/10/1997 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 43/607 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Adriano nato a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 23/02/1946 C.F. GNDDR46B23F393H per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria (dal 30/10/1997 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 43/607 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Remo nato a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 14/07/1944 - C.F. GNDNRN40B42F393W per la quota di 1/6, in forza di Successione testamentaria (dal 30/10/1997 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 43/607 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a SONDRIO ai nn. 13114/10893.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti in seguito i mapp.li 602 e



604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Omobono padre di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina, Luigia e Lino. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 10/10/2023 al n. 12014/10027 ed il 28/05/2015 ai n. 5327/4276.

GANDOSSINI Adriano nato a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 23/02/1946 C.F. GNDDRN46B23F393H per la quota di 1/12, in forza di Successione testamentaria (dal 30/07/2001 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 30/07/2001 a firma di UFFICIO DEL REGISTROE ai nn. 96/627 di repertorio, trascritto il 07/08/2002 a SONDRIO ai nn. 12174/10222.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Lino fratello di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina e Luigia. Con frazionamento del 09/12/2003 i fg. 51 mapp.li 289 e 290 hanno costituito i mapp.li 602 e 604 poi accorpati nel mapp.le 680. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 07/09/2023 al n. 10903/9127 ed il 16/05/2017 ai n. 5374/4237.

GANDOSSINI Remo nato a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 14/07/1944 - C.F. GNDRNI40B42F393W per la quota di 1/12, in forza di Successione testamentaria (dal 30/07/2001 fino al 25/06/2004), con atto stipulato il 30/07/2001 a firma di UFFICIO DEL REGISTROE ai nn. 96/627 di repertorio, trascritto il 07/08/2002 a SONDRIO ai nn. 12174/10222.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 289 e 290 costituenti i mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605.

Successione testamentaria Gandossini Lino fratello di Gandossini Adriano, Remo, Luciana, Rina e Luigia. Con frazionamento del 09/12/2003 i fg. 51 mapp.li 289 e 290 hanno costituito i mapp.li 602 e 604 poi accorpati nel mapp.le 680. Sono presenti le relative accettazioni di eredita trascritte il 07/09/2023 al n. 10903/9127 ed il 16/05/2017 ai n. 5374/4237.

GANDOSSINI Luigia nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 04/09/1937 - C.F. GNDLGU37P44F393J per la quota di 1/3, in forza di Divisione (dal 25/06/2004 fino al 20/04/2017), con atto stipulato il 25/06/2004 a firma di MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 10839 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a SONDRIO ai nn. 10312/8262.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605

GANDOSSINI Rina nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 02/02/1940 - C.F. GNDRNI40B42F393W per la quota di 1/3, in forza di Divisione (dal 25/06/2004 fino al 20/04/2017), con atto stipulato il 25/06/2004 a firma di MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 10839 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a SONDRIO ai nn. 10312/8262.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605

GANDOSSINI Luciana nata a MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) il 13/03/1951 - C.F. GNDLCN51C53F393T per la quota di 1/3, in forza di Divisione (dal 25/06/2004 fino al 20/04/2017), con atto stipulato il 25/06/2004 a firma di MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 10839 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a SONDRIO ai nn. 10312/8262.

Il titolo è riferito solamente a Terreni fg. 52 mapp.li 602 e 604 ora mapp.le 680 e mapp.le 605

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca presso l' UTC di Sondrio attualmente non è presente l'agibilità dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire **N. PDC n. 04/P** e successive varianti, intestata a B.M. Costruzioni s.r.l., per lavori di Costruzione di edificio residenziale (condominiale), presentata il 09/03/2017, rilasciata il 26/04/2017 con il n. 04/P - Prot. 8356 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Interno complesso condominiale.

Non è stata reperita agibilità presso l'U.T.C di Sondrio

SCIA in variante al PDC 04/P/2017 **N. SCIA_Prot. 42257** e successive varianti, intestata a B.M. Costruzioni s.r.l. in nome del titolare Bonini Alfio - BNNLFA71C02Z700T, per lavori di Opere in variante al PDC 04/P prot. 8356, presentata il 24/12/2018 con il n. prot. 45257 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso condominiale.

Non è stata reperita agibilità presso l'U.T.C di Sondrio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona 0.50 - in tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle TUC con indice pari a 0.50 mq/mq. (Vedi allegato 1E a perizia)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data odierna tramite visura CENED non viene rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica APE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggera difformità nel sub. 17 (monolocale) rilevata nella mancanza dell'antibagno dichiarata nelle pratiche edilizie ed in planimetria catastale (piccola parete divisoria) antibagno normato da regolamento locale di igiene di Sondrio. (normativa di riferimento: PGT vigente e relative norme in essere)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione parete per formazione antibagno e modifica sanitari.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione setto divisorio per antibagno: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 17 - Appartamento monolocale al P1

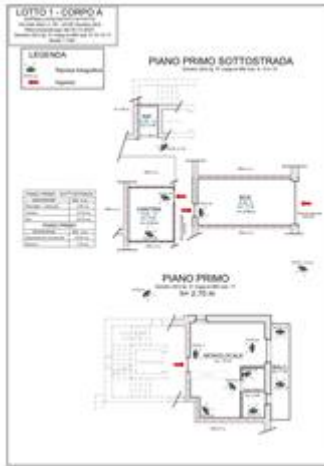


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



Balcone	7,30	x	30 %	=	2,19
Totale:	40,90				35,79



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 680 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: 1, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) C.F. 00981160146, derivante da COSTITUZIONE del 21/12/2018 Pratica n. SO0080297 in atti dal 21/12/2018 COSTITUZIONE (n. 2828.1/2018)
Coerenze: Nord: sub. 6 Est: Sub. 22 area comune Sud: Sub. 7 Ovest: Sub. 23 atrio di accesso comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,76	x	50 %	=	10,38
Totale:	20,76				10,38



Box auto

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 680 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro scn, piano: S1, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) C.F. 00981160146, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal



08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)

Coerenze: Nord: sub. 11 Est: Sub. 23 atrio di accesso comune Sud: Sub. 9 Ovest: Sub. 23 atrio di accesso comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,35	x	40 %	=	4,14
Totale:	10,35				4,14



Cantina

altro fabbricato, composto da Ripostiglio - Sottoscala.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 680 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,17 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: S1, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) C.F. 00981160146, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2019 Pratica n. SO0046759 in atti dal 08/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10008.1/2019)
Coerenze: Nord: sub. 23 vano scale Est: Sub. 23 ascensore Sud: Sub. 23 atrio di accesso comune Ovest: Sub. 3

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rip. - Sottoscala	2,85	x	15 %	=	0,43
Totale:	2,85				0,43



Ripostiglio sottoscala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Quadrilocale in Via Aldo Moro snc piano 4
Indirizzo: Via Aldo Moro snc, Centro città
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro centro Sondrio piano 1
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.326,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Monolocale in Via Aldo Moro n. 34 piano 4
Indirizzo: Via Aldo Moro n. 34
Superfici principali e secondarie: 35
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro n. 26 piano 3
Indirizzo: Via Aldo Moro n. 26
Superfici principali e secondarie: 202
Superfici accessorie:
Prezzo: 330.000,00 pari a 1.633,66 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro n. 14 piano 1



Indirizzo: Via Aldo Moro n. 14
Superfici principali e secondarie: 224
Superfici accessorie:
Prezzo: 291.000,00 pari a 1.299,11 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro piano 1
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo: 174.000,00 pari a 1.225,35 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Trilocale in Via Aldo Moro piano 3
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.168,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio OMI mercato immobiliare agenzia delle entrate semestre 2/2023 (09/04/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: SONDRIO Comune: SONDRIO Fascia/zona: SEMICENTRALE/Via Aldo Moro, Via Tonale, Via Morbegno, Via Chiavenna, Via Paribelli, Via Lusardi, Via Grumello. Codice di zona: C1 Abitazioni civili residenziali conservativo: Ottimo

Osservatorio OMI mercato immobiliare agenzia delle entrate semestre 2/2023 (09/04/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: SONDRIO Comune: SONDRIO Fascia/zona: SEMICENTRALE/Via Aldo Moro, Via Tonale, Via Morbegno, Via Chiavenna, Via Paribelli, Via Lusardi, Via Grumello. Codice di zona: C1 Abitazioni civili residenziali conservativo: Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di perizia effettuato durante il sopralluogo in modo tale di conoscerne perfettamente la consistenza (che ha permesso il calcolo della relativa sup. commerciale) con susseguimento di accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici ed unità immobiliari che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile e la relativa conformità edilizia e catastale i quali



possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Le fonti di informazione contattate sono per lo più agenzie immobiliari della zona già mediatori di immobili nelle vicinanze con le medesime

caratteristiche e vari annunci immobiliari pubblicati e i dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate, il tutto viene rapportato e mediato al bene da stimare per esprimere un corretto valore al mq commerciale. Mediando i valori di mercato rilevati e considerando il grado di finitura e manutenzione dell'unità immobiliare, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè l'anno di costruzione; risulta congruo a parere dello scrivente CTU un valore pari a 1600.00 €/mq commerciale.

La valutazione viene identificata in un unico lotto in quanto per l'appetibilità dell'immobile gli accessori annessi risultano strettamente correlati ed a servizio dell'unità immobiliare principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,79	x	1.600,00	=	57.264,00
Valore superficie accessori:	14,95	x	1.600,00	=	23.920,00
					81.184,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.184,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.184,00

BENI IN SONDRIO VIA ALDO MORO 55

PORZIONE STRADA DI ACCESSO COMUNE CARRABILE

DI CUI AL PUNTO B

Porzione strada di accesso comune carrabile a SONDRIO Via Aldo Moro 55, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 1/14 di piena proprietà (B.M. COSTRUZIONI S.R.L.)

Porzione di strada carrabile comune di ingresso di piccolo fabbricato condominiale denominato "Residence Clara" sito in Via Aldo Moro n. 55 a Sondrio, costituita da pavimentazione in masselli autobloccanti in cls e prospiciente sulla Via Aldo Moro.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG, superficie 55, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. SNC, piano: T, intestato a B.M. COSTRUZIONI SRL sede in SONDRIO (SO) - C.F. - 00981160146 prop. 1/14, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2003 Pratica n. SO0153902 in atti dal 09/12/2003 (n. 3547.1/2003)
Coerenze: NORD/OVEST: Mapp.le 603 - NORD/EST: Strada comunale - SUD/EST: Mapp.le 250 - SUD/OVEST: Mapp.le 680

Il terreno presenta una forma Rettangolare





Ortofoto



Strada carrabile



Particolare accesso su via Aldo Moro

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 Centro commerciale a 250 mt). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 m
ferrovia distante 800 m
tangenziale distante 1 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di strada carrabile comune di ingresso di piccolo fabbricato condominiale denominato "Residence Clara" sito in Via Aldo Moro n. 55 a Sondrio, costituita da pavimentazione in masselli autobloccanti in cls e prospiciente sulla Via Aldo Moro.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Strada carrabile di accesso comune	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	55,00				5,50



Vista su accesso carrabile da Via Aldo Moro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: Quadrilocale in Via Aldo Moro snc piano 4

Indirizzo: Via Aldo Moro snc, Centro città

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro centro Sondrio piano 1

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.326,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024



Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Monolocale in Via Aldo Moro n. 34 piano 4
Indirizzo: Via Aldo Moro n. 34
Superfici principali e secondarie: 35
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro n. 26 piano 3
Indirizzo: Via Aldo Moro n. 26
Superfici principali e secondarie: 202
Superfici accessorie:
Prezzo: 330.000,00 pari a 1.633,66 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro n. 14 piano 1
Indirizzo: Via Aldo Moro n. 14
Superfici principali e secondarie: 224
Superfici accessorie:
Prezzo: 291.000,00 pari a 1.299,11 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Appartamento in Via Aldo Moro piano 1
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo: 174.000,00 pari a 1.225,35 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Trilocale in Via Aldo Moro piano 3
Indirizzo: Via Aldo Moro



