



Comune di Sondrio

protocollo n.

Sondrio, 29/09/2017

rif. n.

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE APPARTAMENTO LASCITO SIG. MINOCCHI GOFFREDO

DATI GENERALI:

Indirizzo: via Lusardi, 14 – 23100 SONDRIO.

Dati catastali: F. 35, mappale 210, subalterno 3.

Categoria catastale: A3 – Classe 6[^].

Ubicazione: piano primo - est.

Licenza edilizia: rilasciata in data 26/04/1956.

Permesso di abitabilità: rilasciato in data 05/03/1957.

Concessione in sanatoria: rilasciata in data 27/08/1991.

Esposizione: nord (camera – bagno); est (cucinetto – soggiorno); sud (soggiorno – camera).

Consistenza: n. 5 vani catastali.

CARATTERISTICHE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di appartamento posto al primo piano di una palazzina di otto alloggi su quattro piani più seminterrato e sottotetto (pertinenze), costituito da: ingresso, soggiorno comunicante con cucinetto, due camere, bagno con balcone coperto esposto a nord e solaio.

Il riscaldamento è centralizzato con distribuzione a colonne montanti e termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche.

Gli impianti elettrici non sono più a norma ma comunque dotati di salvavita posto in apposito scomparto sul vano scala.

** L'invio di mail alla casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) può avvenire SOLO tramite altra casella PEC del mittente.*

COMUNE DI SONDRIO

Piazza Campello,1 – 23100 SONDRIO

Tel. 0342-526.111 Fax 0342-526.333

Sito internet: www.comune.sondrio.it

E-mail: info@comune.sondrio.it

PEC*: protocollo@cert.comune.sondrio.it

Partita IVA e Cod. Fiscale 00095450144

SETTORE SERVIZI TECNICI

Servizio Edilizia Pubblica

P.le Valgoi, 4

Tel. 0342-526.240

BarriF@comune.sondrio.it



I pavimenti interni sono in piastrelle di graniglia (marmette) da cm 25 x 25 e 20 x 20 in tutti i locali ad eccezione della camera a nord che presenta un palquette a lisca di pesce.

I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in maiolica bianca 15x15 cm.

Le porte interne in legno e vetro sono verniciate in tinta chiara con smalto oleosintetico mentre i serramenti esterni, di nuova fattura, sono in legno/P.V.C. dotati di vetro camera basso emissivo; la tapparelle sono ancora quelle originarie in legno verniciate a smalto.

L'alloggio non è allacciato alla rete gas metano di città e per le proprie necessità il proprietario si avvaleva di bombola GPL per cucinare e di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

La scala d'accesso alle unità abitative, in mancanza di ascensore, è stata dotata di montascale. Il solaio di pertinenza, chiuso con cancello in legno dotato di lucchetto, è stato realizzato al rustico e non pavimentato.

In generale si può affermare che le condizioni nelle quali versa l'alloggio e le sue pertinenze sono complessivamente piuttosto scadenti.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, ai fini della valutazione economica ci si è avvalsi delle più recenti tabelle prodotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ovvero quelle relative all'anno 2016 – Semestre 2° Provincia di Sondrio – Comune di Sondrio – Zona via Lusardi – Abitazione di tipo economico, che riportano un valore minimo di € 1.100/mq (viste le condizioni complessive scadenti in cui versa).

Detto importo, moltiplicato per la superficie commerciale calcolata, determina un valore stimato complessivo per detto immobile di € 71.500 (Settantunmilacinquecento/00).



Il Dirigente
Settore Servizi Tecnici
(Ing. Gianluca Venturini)

Allegato:

estratto tabelle O.M.I. 2° semestre 2016

Risultato interrogazione: Anno 2016 - 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

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2450	L	5,3	7,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	4,2	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1800	L	4,8	6,2	L

Autorimesse	NORMALE	700	850	L	3	3,8	L
Box	NORMALE	1050	1300	L	4,5	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L	3,2	4,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	500	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1700	L	5	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2500	L	5,8	8,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda