

## RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILI

Immobili siti in Cenate Sotto (BG) in Via Loreto n° 5 -

La Proprietà : Travelli Rosa - Lazzaroni Roberto - Lazzaroni Luigi

IL TECNICO :

Geom. Pasquale Borrelli



Brembate, 16/05/2024

**INDICE**

---

1. Premessa.....

**Parte I - Identificazione e Descrizione del Bene.....**

2. Descrizione Immobile.....

    Notizie di carattere generale.....

3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza delle unità immobiliari.....

4. Dati urbanistici.....

5. Verifica urbanistica ed edilizia.....

6. Calcolo consistenza.....

**Parte II - Processo di valutazione.....**

7. Criteri e metodologie estimative.....

8. Procedimento analitico di stima.....

9. Considerazioni finali.....

### 1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Dott. Luca Cesaroni, Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale di "Ediloreto di Lazzaroni Luigi", con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato della quota di proprietà del sig.

Lazzaroni Luigi, per gli immobili sotto descritti

La valutazione viene effettuata in riferimento alla data odierna.

L'immobile è stato oggetto di sopraluogo in data 7/03/2024

### Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

#### 2. Descrizione immobile.

##### *Notizie di carattere generale.*

Gli immobili sono situati in Via Loreto n° 5 nel Comune di Cenate Sotto (BG), risultano censiti al N.C.E.U. come segue:

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 701 - Cat. A/7 Cl. 2 - 5,5 vani - mq. 116 - R.C.€ 454,48

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 702 - Cat. A/7 Cl. 2 - 6 vani - mq. 124 - R.C.€ 495,80

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 4 - Cat. C/2 Cl. 2 - 115 mq - R.C.€ 225,69

Foglio 6 Particella 2269 Subalterno - - Cat. C/2 Cl. 1 - 9 mq. - R.C.€ 14,87

Foglio 6 Particella 2270 Subalterno - - Cat. C/2 Cl. 1 - 26 mq. - R.C.€ 42,97

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono in due appartamenti e tre locali, di cui due adibiti a ripostigli, mentre uno, quello più grande utilizzato anche come autorimessa

#### 3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'unità immobiliare.

L'edificio si trova in buono stato di manutenzione in riferimento ai due appartamenti, mentre i ripostigli sono finiti al rustico con pavimento in cemento e muri a vista in C.A.

Le due abitazioni sono dotate di serramenti in legno, pavimenti in legno nella zona giorno ed in ceramica nella zona notte e bagni. Le unità immobiliari in questione, sono state costruite circa nel 1975 e subito una ristrutturazione intorno agli anni 2000.

#### 4. Dati Urbanistici

L'immobile è inserito all'interno degli "Ambiti residenziali" – R2 Ambiti Residenziali Esistenti Art. 17 del PDR.

#### 5. Verifica Urbanistica Edilizia

Non richiesta.

#### 6. Calcolo della consistenza

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici lorde per ogni piano sono state ricavate dagli elaborati grafici con rilievo eseguito sul posto dello stato reale delle consistenze.

Si precisa che per il ragguaglio delle superfici e la determinazione della superficie commerciale, alla superficie dei balconi è stato applicato un coefficiente di 0,3 alla superficie utile un coefficiente di 1,1, mentre ai ripostigli un coefficiente di 0.3

#### Dimostrazione calcolo superficie commerciale :

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 701

Sup. Utile appartamento mq.  $103,00 \times 1,1 = 113,30$  mq.

**Sup. commerciale = mq. 113,30**

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 702

Sup. Utile appartamento mq.  $104,00 \times 1,1 = 114,40$  mq.

Balcone mq.  $23,00 \times 0.3 = 6,90$  mq.



**Sup. commerciale = mq. 121,30**

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 4

Sup. ripostiglio mq.  $120,00 \times 0,3 = 36,00$  mq.

**Superficie commerciale = mq. 36,00**

Foglio 6 Particella 2269 Subalterno -

Sup. ripostiglio mq.  $14,00 \times 0,3 = 4,20$  mq.

**Superficie commerciale = mq. 4,20**

Foglio 6 Particella 2270 Subalterno -

Sup. ripostiglio mq.  $31,00 \times 0,4 = 9,30$  mq.

**Superficie commerciale = 9,30 mq.**

## **Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **7. Criteri e metodologie estimative**

Si dichiara che per la valutazione del prezzo al metro quadrato è stato applicato un valore di €. 930,00, valore più probabile di mercato per unità immobiliari come quelle oggetto di perizia, costruite circa cinquant'anni fa e ristrutturate circa venti anni fa.

Si precisa inoltre che le quote in carico al sig. Lazzaroni Luigi sono di 2/12 per le unità



identificate alla particella 448 subalterni 701 – 702 e 4, mentre per la quota di 2/24 per le unità identificate alle particelle 2269 e 2270. Verrà periziato e stimato il valore totale delle quote in carico al sig. Lazzaroni Luigi su cinque immobili oggetto di perizia.

**8. Procedimento analitico di stima.**

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 701

**Sup. commerciale mq. 113,30 x €/mq. 930 = €. 105.639,00**

**Valore immobile per la quota di 2/12 = €. 17.561,50**

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 702

**Sup. commerciale mq. 121,30 x €/mq. 930 = €. 112.809,00**

**Valore immobile per la quota di 2/12 = €. 18.801,50**

Foglio 6 Particella 448 Subalterno 4

**Superficie commerciale mq. 36,00 x €/mq. 930 = €. 33.480,00**

**Valore immobile per la quota di 2/12 = €. 5.580,00**

Foglio 6 Particella 2269 Subalterno -

**Superficie commerciale mq. 4,20 x €/mq.930 = €. 3.906,00**

**Valore immobile per la quota di 2/24 = €. 325,50**

Foglio 6 Particella 2270 Subalterno -

**Superficie commerciale 9,30 mq. x €/mq. 930 = €. 8.649,00**

**Valore immobile per la quota di 2/24 = €. 720,75**

Agli importi sopra ottenuti, ritengo di decurtare ulteriormente il prezzo, del 70% perché gli immobili ad oggi, visto il possesso per una quota minoritaria, sono praticamente invendibili se non con un'azione di coinvolgimento degli altri comproprietari, alquanto difficile essendo la quota di Luigi minoritaria rispetto alla rimanenza.

<b>Valore di stima totale</b>	<b>42.989,25</b>	<b>€.</b>
<b>Valore di stima finale decurtato - 30 % del valore di stima</b>	<b>12.896,78</b>	<b>€.</b>
<b>Valore di stima arrotondato</b>	<b>12.500,00</b>	<b>€.</b>

### 9. Considerazioni finali.

Si precisa che è stato applicato il più probabile valore di mercato sulla base dei prezzi medi della zona, dello stato di conservazione e dei valori OMI della zona.

La decurtazione è stata necessaria perché gli immobili essendo Lazzaroni Luigi proprietario solo di una quota minoritaria, allo stato attuale sono praticamente invendibili e di difficilissima commercializzazione.

Si allegano:

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Fotografie

Geom. Pasquale BORRELLI





# Studio Tecnico Associato BORRELLI PASQUALE & GIUSEPPE



24041 Brembate - BG - Via Crespi, 33  
Tel. e Fax 035 4826161 - E-mail: staborrelli@gmail.com  
P.IVA e C.F. 03050660160

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



# Studio Tecnico Associato

## BORRELLI PASQUALE & GIUSEPPE



24041 Brembate - BG - Via Crespi, 33  
Tel. e Fax 035 4826161 - E-mail: [staborrelli@gmail.com](mailto:staborrelli@gmail.com)  
P.IVA e C.F. 03050660160

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, located in the bottom right corner of the page.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0003627 del 13/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Loreto

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 448

Subalterno: 702

Compilata da:

Bertocchi Silvio

Iscritto all'albo:

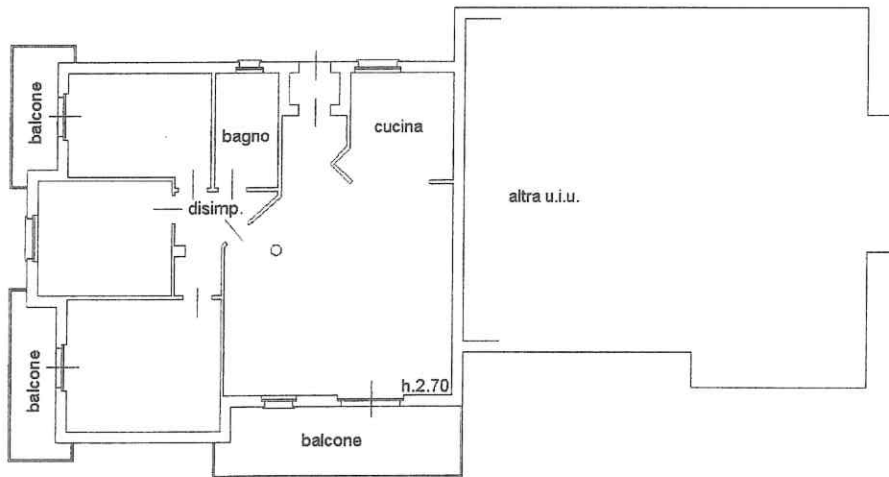
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3099

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO RIALZATO (T)**



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2024 - n. T359243 - Richiedente: BRRPQL7IS22A794Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARE  
1988

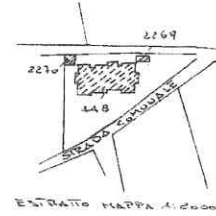
Mod B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

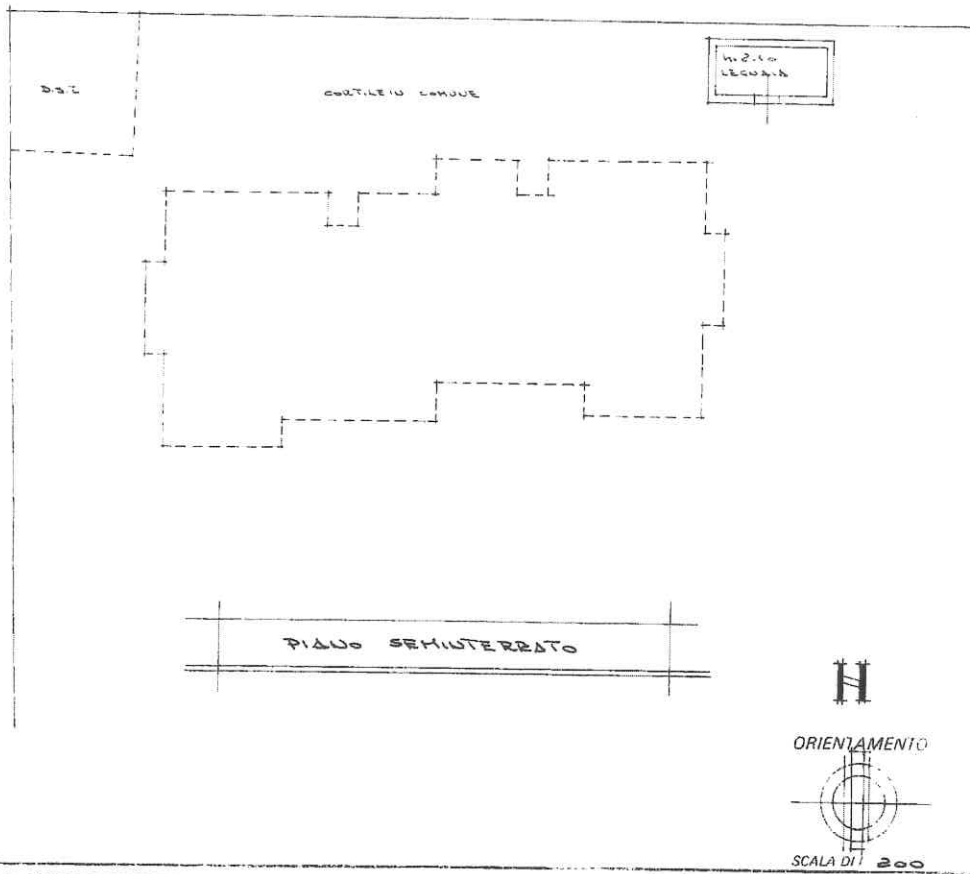
IN DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 542

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CENATE SOTTO** Via **LORETO** n° **5**  
Dati: **LIZZARDI ROBERTO-LIZZARDI COSTANTINO-DEMBRI DI FRAUCA TRAVELLI ROSA**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

UNITA' APPARTENENTE FO. 6 MAP. 2269



FO. 6 MAP. 2269  
TIP. MAPPALE  
U. 42978 DEL 16.10.1981



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

3215 A

Compilata dal  
**ING. ROBERTO PASINETTI**  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di **BERGAMO**  
DATA  
Firma *Roberto Pasinetti*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di CENATE SOTTO(C457) - < Foglio 6 - Particella 2269 - Subalterno  
Via LORETO n. 5 Piano S1



MODULARIO  
F. - Cat. S.T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

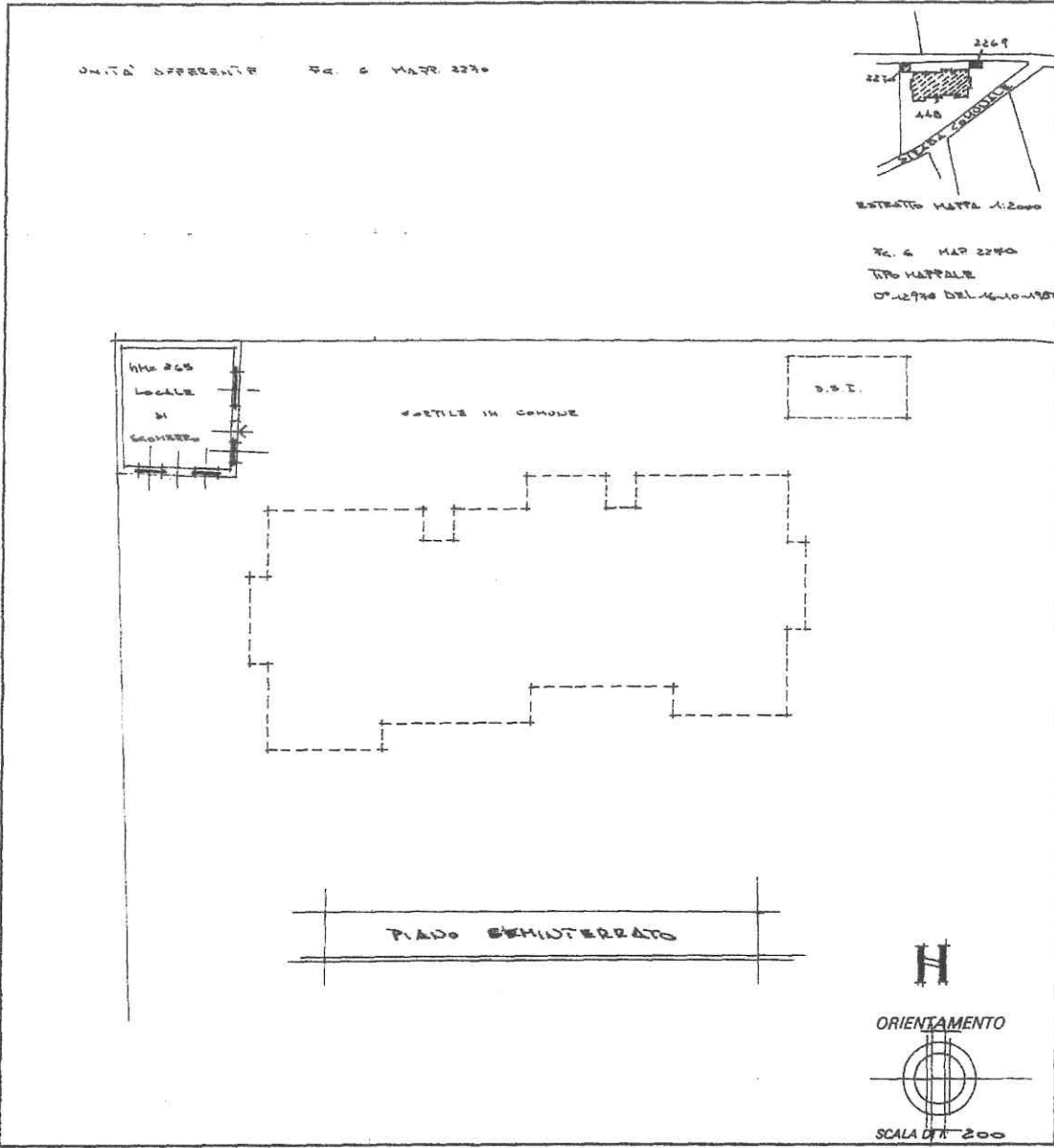
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 882)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOTTO Via LOBETO N° 5

Ditta LAZZARONI ROBERTO - LAZZARONI COSTANTINO - BERNARDI FRANCA - TRAVELLI ROSA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

13/02/88  
3215/2

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)

ING. ROBERTO PASINETTI

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di BERGAMO

DATA 13 GEN. 1988

Firma Roberto Pasinetti

PASINETTI ing. REL. 110

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di CENATE SOTTO(C457) - < Foglio 6 - Particella 2270 - Subalterno >  
INQUAD. 01  
VIA LORETO n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. Cat. S. T. 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

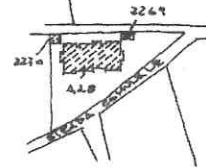
RI. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 662

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOTTO Via LORETO N° 5

Ditta LAZZARONI COSTANTINO NA CENATE SOTTO il 1-1-1944; TRAVELLI ROSA NA CENATE

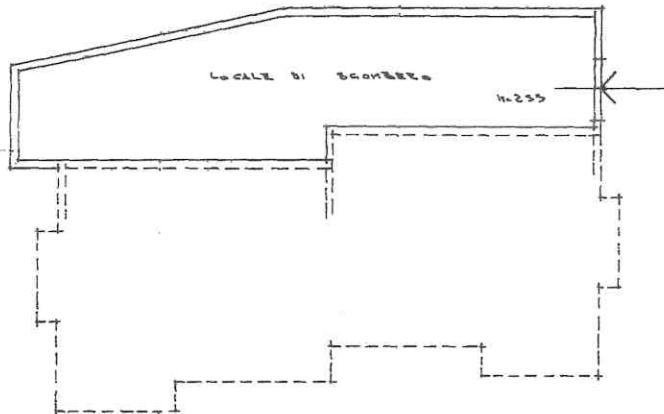
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Sotto il n. 16-10-1981

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA  
FC. 6 MAP. 448 SUB 4

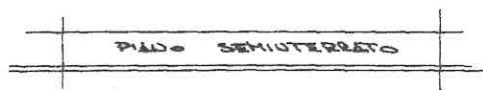


ESTRATTO MAPPA 1:2000

FC. D° 6  
MAP. 448  
T.P. METALLO  
D° 12978  
DEL 16-10-1981



SUB. 4



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

13 FEB. 1988  
3214

ICA 93

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PASINETTI ING. ROBERTO

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di BERGAMO

DATA 13 FEB. 1988

Firma Pasineti ing. Roberto

**PASINETTI ing ROBERTO**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/02/1988 - Data: 07/03/2024 - n. T359244 - Richiedente: BRRPQL71S22A794Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0003627 del 13/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Loreto

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 448

Subalterno: 701

Compilata da:  
Bertocchi Silvio

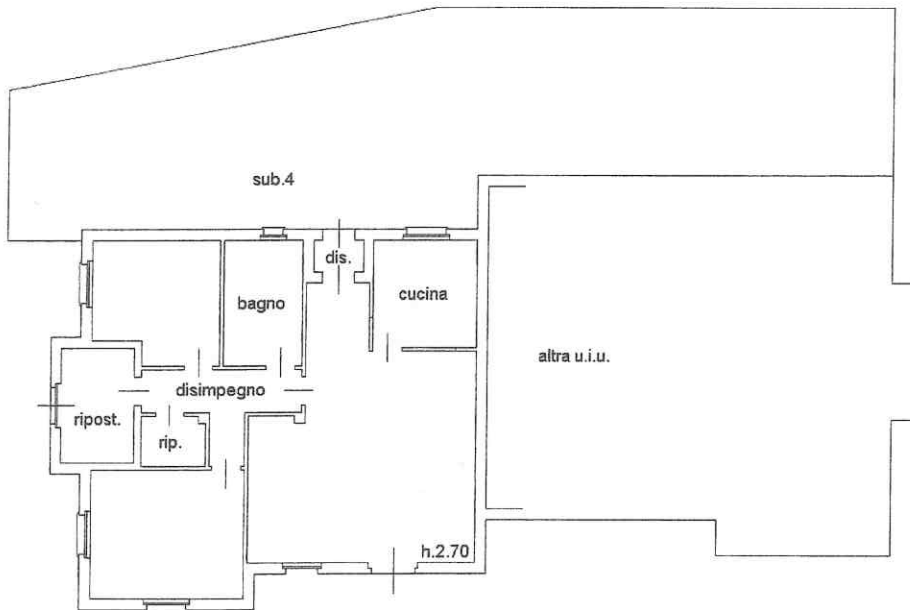
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3099

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)**



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2024 - n. T359245 - Richiedente: BRRPQL71S22A794Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CENATE SOTTO (C457) provincia BERGAMO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>LAZZARONI Luigi (CF: LZZLGR70E131628U) nato a SERIATE (BG) il 13/05/1970</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di CENATE SOTTO (Codice C457) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		6	448	701			A/7	2	5,5 vani	Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 116 m <sup>2</sup>	Euro 454,48	VIA LORETO n. 5 Piano S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2018 Pratica n. BG0005213 in atti dal 13/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1341.1/2018)	Annotazione
2		6	448	702			A/7	2	6,0 vani	Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 116 m <sup>2</sup>	Euro 495,80	VIA LORETO n. 5 Piano T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2018 Pratica n. BG0005213 in atti dal 13/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1341.1/2018)	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 11,50 Rendita: Euro 950,28**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	TRAVELLI Rosa	nata a CENATE SOTTO il 16/11/1949	TRVRSO49S56C457L*		(3) Comproprietario	
2	LAZZARONI Luigi	nato a SERIATE il 13/05/1970	LZZLGR70E131628U*		(1) Proprietà' 2/12	
3	LAZZARONI Roberto	nato a TRESCORE BALNEARIO il 07/04/1972	LZZRRIT72D07L388C*		(1) Proprietà' 2/12	
4	TRAVELLI Rosa	nata a CENATE SOTTO il 16/11/1949	TRVRSO49S56C457L*		(1) Proprietà' 1/6	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
SUCCESSIONE EX LEGE di LAZZARONI COSTANTINO del 07/03/2022 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 497890 registrato in data 22/11/2022 - Trascrizione n. 48316.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/12/2022						



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2024

Data: 16/05/2024 Ora: 12.07.18 pag: 3 Fine  
Visura n.: T185395/2024

### Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LAZZARONI Luigi nato a SERIATE il 13/05/1970	LZZLQU70E13I628U*	(1) Proprietà 2/24
2	LAZZARONI Roberto nato a TRESCORE BALNEARIO il 07/04/1972	LZZRRT72D07L388C*	(1) Proprietà 7/12
3	TRAVELLI Rosa nata a CENATE SOTTO il 16/11/1949	TRVRSO49S56C457L*	(1) Proprietà 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SUCCESSIONE EX LEGE di LAZZARONI COSTANTINO del 07/03/2022 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 497890 registrato in data 22/11/2022 - Trascrizione n. 48316.2/2022 Riparto PI di BERGAMO in atti dal 15/12/2022			

**Totale Generale: vani 11,50 m<sup>2</sup> 150 Rendita: Euro 1.233,81**

Unità immobiliari n. 5

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90