

**COMMITTENTE:**

OMISSIS

Via Taramelli, 5

24037 – Rota d’Imagna (BG)

CF: MSN DMA 77P01 A794J

**UTILIZZATORE:**

OMISSIS

Via Taramelli, 5

24037 – Rota d’Imagna (BG)

CF: MSN DMA 77P01 A794J

**PERITO:**

Dott. Arch. Angelo Stefano Bettoni

Via Roma, 64

24030 – Valbrembo (BG)

Ordine degli Architetti di Bergamo n.2468

CF: BTT NLS 79°12A794G

PEC: angelostefano.bettoni@archiworldpec.it

**OGGETTO:**

Relazione Perizia di Valore

Valbrembo, 10 Aprile 2019

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

| DATA RICEVIMENTO INCARICO | DATA SOPRALLUOGO | DATA DELLA PERIZIA |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| 29 Gennaio 2019           | 21 Febbraio 2019 | 08 Aprile 2019     |

Soggetti Presenti al sopralluogo:

- OMISSIS
- OMISSIS

**RIPEILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:**

1 - APPARTAMENTO MONOLOCALE Piano Rialzato\_

Via Taramelli, 5

Comune di Rota d'Imagna (BG)

Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Particella 2553 sub. 19;

2 - APPARTAMENTO BILOCALE Piano Primo\_

Via Taramelli, 5

Comune di Rota d'Imagna (BG)

Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Particella 2553 sub. 20;

3 - OMISSIS;

4 - MAGAZZINO Piano Seminterrato\_

Via Taramelli, 4

Comune di Rota d'Imagna (BG)

Magazzino accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Particella 2676 sub. 8;

5 - OMISSIS;

6 - OMISSIS;

7 - APPARTAMENTO BILOCALE Piano Seminterrato\_

Via Taramelli, 2

Comune di Rota d'Imagna (BG)

Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Particella 2621 sub. 6;

**PREMESSA:**

Considerato che i beni oggetto di perizia sono costituiti da diverse unità immobiliari tra loro indipendenti e poste in tre differenti fabbricati, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili trattati e della loro natura, considerata la comoda ed opportuna divisibilità degli stessi, dividendoli come descritto di seguito:

(1) appartamento monolocale (foglio 3, particella 2553, sub.19);

(2) appartamento bilocale (foglio 3, particella 2553, sub.20);

(3) OMISSIS;

(4) magazzino (foglio 3, particella 2676, sub. 8);

(05 + 06) OMISSIS;

(07 ) appartamento bilocale (foglio 3, part. 2621, sub.6);

**1.1 – (01) APPARTAMENTO MONOLOCALE Piano Rialzato\_****Via Taramelli, 5****Comune di Rota d'Imagna (BG)****Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Part. 2553 sub. 19****1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano rialzato dell'edificio residenziale denominato "Condominio ME- BA". Il Condominio è posto in fregio a Via Taramelli, in corrispondenza del civico n. 5, a Rota d'Imagna (BG), comune sito nel del territorio della Valle Imagna. La palazzina sorge su un terreno caratterizzato da un'evidente acclività e, pertanto, una quota consistente della porzione ovest della stessa risulta interrata.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è costituito da:

- un piano interrato occupato da cantine,
- un piano seminterrato con abitazioni nel lato est e deposito/cantina nel lato ovest,
- tre piani, quasi completamente fuori terra, occupati da abitazioni.

I vari piani dell'edificio sono collegati tra loro da una scala comune posta al centro dell'immobile, a cui si accede dal lato sud del piano seminterrato.

Ad ovest e a sud lo stabile è circondato dalla rampa carrabile, che collega Via Taramelli con il piazzale posto ad est dell'edificio in oggetto. Considerata la già richiamata conformazione del terreno, questo piazzale (utilizzato anche per il parcheggio delle auto del Condominio), assume le caratteristiche di una grande terrazza, posta parzialmente a sbalzo sulla restante area di proprietà condominiale.

L'area comune esterna del Condominio, infatti, comprende anche un terreno incolto, posto ad una quota di circa 8 metri più in basso rispetto al piazzale di cui sopra e raggiungibile attraverso una scala in calcestruzzo armato, sospesa a sbalzo nella muratura di contenimento del terrapieno e priva di elementi di protezione.

Infine, tra le aree comuni è compresa anche una porzione di "mulattiera" sdemanializzata che si sviluppa a partire dallo spigolo nord-est del piazzale sopra richiamato.

Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 1972 ed il 1983 ed è caratterizzato da un discreto stato di conservazione.

*Caratteristiche zona:* zona residenziale del comune di Rota d'Imagna, interessata da traffico locale, con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona e relativo giudizio di fruibilità:* municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (insufficiente), ospedali (insufficiente), farmacie (sufficiente), biblioteca (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), parcheggi pubblici (insufficienti), centro sportivo comunale e palestre (sufficiente).

*La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Distanza:* da Bergamo centro km 26, da Milano km 70.

*Collegamenti in km:* trasporto ferroviario (stazione ferroviaria di Ponte San Pietro o Ambivere, entrambe a circa 22 km), autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine, entrambi a circa 20 km), aeroporto di Orio Al Serio (circa 33 km).

### **1.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:**

A) appartamento sito in Rota d'Imagna (BG), Via Taramelli n. 5, composto da:

- monolocale, costituito da una stanza, disimpegno, bagno e un balcone al piano rialzato;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni, come per legge.

L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 55,00, oltre a mq 4,70 del balcone.

identificato al catasto fabbricati, comune amministrativo e censuario di Rota d'Imagna, sezione urbana Rota Fuori, foglio 3, particella 2553, subalterno 19, categoria A/3, classe 2, composto da vani 3 e posto al piano primo, rendita: Euro 139,44

intestato:

- OMISSIS - proprietà per 1000/1000.

Coerenze dell'appartamento: a nord vano scala comune e altra unità immobiliare, ad est e a sud prospetto su cortile comune, ad ovest vano scala comune ed altra unità immobiliare.

## 1.4 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente occupato.

## 1.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 1.5.a - Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato tra il 1972 ed il 1984, come si evince dalla ricostruzione della situazione edilizia di cui al successivo paragrafo "1.7 pratiche edilizie". La fase iniziale della realizzazione del fabbricato è caratterizzata da una singolare evoluzione delle pratiche edilizie, oggetto di ordinanze di sospensione, comunicazioni di decadenza del diritto a costruire e denunce per violazione degli strumenti urbanistici. Successivamente, però, pur non essendo rinvenibile negli archivi comunali alcuna documentazione inerente gli esiti delle contestazioni avanzate, si sono susseguite una serie di pratiche edilizie per le quali il Comune di Rota d'Imagna ha rilasciato le relative autorizzazioni. Pertanto, non è possibile definire con precisione l'esatta conformità edilizia del Condominio in oggetto, anche se il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità da parte del Comune fa presupporre una tacita accettazione di tutte le opere eseguite. Con specifico riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione, invece, il confronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna e la situazione effettivamente rilevata in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni,
- errata rappresentazione del balcone,
- differenti dimensioni delle aperture.

Si tratta, comunque, di opere sanabili mediante la predisposizione di adeguata pratica edilizia ed il pagamento di oneri comunali e della relativa oblazione. I costi da sostenere per la regolarizzazione della suddetta situazione possono essere stimati come di seguito specificato:

- oblazione pari ad **Euro 1.000,00**
- diritti di segreteria e valori bollati stimabili in **Euro 300,00**,
- spese tecniche stimabili in Euro 3.500,00 + oneri di legge (I.V.A. + Contributo previdenziale del professionista incaricato **€ 4.441,00**), per un totale di **Euro 5.741,00** circa.

Si evidenzia, inoltre, che l'ingresso dell'attuale appartamento occupa una porzione del pianerottolo del vano scala, di proprietà condominiale. Pertanto, al fine di ripristinare la corretta suddivisione tra parti private e parti comuni, sarà necessario provvedere alla rimozione della porta d'ingresso esistente ed al suo riposizionamento sull'area di pertinenza dell'unità immobiliare. Si stima che il costo di tale operazione è pari ad **Euro 3.000,00**.

**1.5.b - Conformità catastale:**

Dal sopralluogo eseguito in sito è emersa l'inidoneità della planimetria catastale.

Il fabbricato risulta correttamente inserito nella Mappa catastale.

**1.6 ALTRE INFORMAZIONI PER LA STIMA:***Spese condominiali*

- nell'importo delle spese condominiali è compresa la quota parte relativa al costo del consumo di acqua sanitaria;
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (riferito alla sola unità immobiliare in oggetto): circa € 350,00;

**1.7 PRATICHE EDILIZIE:***Destinazione urbanistica della zona:*

Lo strumento urbanistico del Comune di Rota d'Imagna (BG) è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 06/06/2008 ed esecutivo dal 08/07/2009 {pubblicazione Serie Inserzioni B.U.R.L. n. 27 del 08/07/2009} e successiva variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2012 ed operante in regime di salvaguardia. L'immobile in oggetto è inserito nel "Tessuto residenziale consolidato", che comprende le aree edificate ed urbanizzate esistenti. All'interno di tali aree sono ammesse le destinazioni residenziali e le relative destinazioni complementari e compatibili. Inoltre, sono ammessi, mediante intervento diretto, gli interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

*I parametri edificatori sono i seguenti:*

Indice fondiario: 0,30 mq/mq; altezza massima: ml 7,50 {ml 7,80 per la variante n. 1 del P.G.T.).

Una parte dell'area esterna di pertinenza del Condominio ricade, invece, nell'area del "Tessuto Urbano Marginale", ambito per il quale dovrà essere attuata una strategia di riqualificazione finalizzata al miglioramento ambientale, in coerenza con le previsioni del piano Paesistico e del Documento di Piano.



*Situazione edilizia:*

Il "Condominio ME-BA" è stato realizzato in diverse fasi esecutive e sulla base di molteplici istanze edilizie.

La prima "Richiesta di Licenza per nuova costruzione edilizia" veniva presentata dalla sig.ra OMISSIS in data 02 febbraio 1972. La relativa "Licenza di costruzione" veniva rilasciata il 30 maggio 1972, al n. 337 del registro costruzioni.

In data 21 febbraio 1974, tuttavia, la stessa sig.ra OMISSIS comunicava al Comune di Rota d'Imagna "di rinunciare alla licenza medesima".

Nel frattempo, però, in data 28 dicembre 1972, il sig. OMISSIS aveva acquistato l'area sulla quale era prevista l'edificazione di cui sopra e, presumibilmente provvedeva ad iniziarne la realizzazione.

In data 13 aprile 1974, il Comune di di Rota d'Imagna emetteva ordinanza di sospensione dei lavori, essendo la Licenza di cui sopra "formalmente ancora intestata a OMISSIS".

Il 28 ottobre 1974 il sig. OMISSIS presentava al Comune di Rota d'Imagna richiesta di variante alla precedente Licenza edilizia, che, però, veniva respinta dallo stesso Comune, a causa di:

- errori nel computo delle aree,
- mancato rispetto delle altezze massime previste e delle distanze,
- mancata osservazione delle zona di rispetto cimiteriale,
- mancata nomina del direttore dei lavori,
- mancata presentazione della Denuncia delle opere strutturali,

e, soprattutto, perché l'intestataria della Licenza (OMISSIS) aveva rinunciato alla Licenza stessa. In data 06 dicembre 1975, il tecnico comunale, geom. Pierluigi Regazzoni, effettuava una visita di controllo al fabbricato in oggetto, riscontrando:

- il mancato rispetto delle distanze dalle strade,
- la realizzazione del fabbricato ad una quota maggiore rispetto a quella prevista dal progetto,
- l'aumento della superficie coperta.

Il 23 maggio 1977 il sig. OMISSIS presentava al Comune di Rota d'Imagna una nuova richiesta di variante per la realizzazione di un nuovo locale caldaia all'esterno del fabbricato. In riferimento a quest'ultima pratica edilizia, così come per le difformità e le ordinanze sopra descritte non è stata rinvenuta ulteriore documentazione. Si può presumere che tra i soggetti interessati siano intercorsi ulteriori accordi, non documentati, che hanno portato alla richiesta ed al rilascio di una serie di successive concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 595/77, rilasciata in data 14 febbraio 1981, per formazione terrazzo da adibire a parcheggio annesso al fabbricato in costruzione;
- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 1530/81, rilasciata in data 02 ottobre 1981, per ampliamento del terrazzo di cui sopra.
- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 537/83, rilasciata in data 07 aprile 1983, per variante con contestuale volturazione della pratica alla società "Meba s.r.l.";
- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 1139/83, rilasciata in data 12 maggio 1984, per varianti interne con cambiamento della destinazione d'uso del piano terra.

A conclusione dell'iter sopra descritto, il Comune di Rota d'Imagna, in data 03 luglio 1984, rilasciava "autorizzazione di abitabilità di casa", dalla quale si evince che "le opere ebbero inizio il 03 febbraio 1974 e termine il 19 maggio 1984".

Il certificato di collaudo statico della struttura veniva emesso in data 28 maggio 1984.

Con successiva "Denuncia di sanatoria edilizia", la società "Dado s.r.l." comunicava la formazione di n. 3 cantine con relativo disimpegno al piano interrato.

#### Consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione                       | Parametro                   | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento                       | Superficie reale lorda (mq) | 55,00                   | 1,00         | 55,00              |
| Balcone                            | Superficie reale lorda (mq) | 4,70                    | 0,33         | 1,5                |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b> |                             |                         |              | <b>56,55</b>       |

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali materiale: struttura portante in calcestruzzo armato;  
condizioni: sufficienti.
- Solai tipologia: solai in latero-cemento;

- condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: a falde;  
materiale: legno;  
condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: scala interna, comune a più unità immobiliari;  
materiale: struttura in calcestruzzo armato;  
ascensore: assente;  
condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive (parti comuni)

- Recinzioni: materiale: muretti in calcestruzzo, con sovrastante barriera in ferro lungo il confine sud e rete metallica con paletti in metallo lungo i confini est ed ovest;  
condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: materiale: muratura,  
rivestimento: intonaco tinteggiato, con rivestimento in lastre di pietra solo per il piano seminterrato, contorni e davanzali in pietra artificiale, soglie in granito, parapetti in ferro verniciato,  
condizioni: discrete.
- Manto di copertura: materiale: tegole in cemento, pluviali in rame con terminali in ghisa, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata,  
condizioni: sufficienti;
- Rampa carrabile e cortile: materiale: calcestruzzo,  
condizioni: sufficienti.
- Portoncino d'ingresso del vano scala: materiale: ferro verniciato con vetrocamera,  
condizioni: sufficienti.
- Vano scala: tipologia: scala a rampe rettilinee,

materiale: pavimentazione e zoccolini in granito,  
parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno,  
pareti intonacate e tinteggiate,

condizioni: discrete.

- Componenti edilizie e costruttive (appartamento — particella 2553, subalterno 19):

- Porta di ingresso all'alloggio:

tipologia: anta singola a battente,

materiale: legno tamburato,

accessori: nessuno,

condizioni: discrete.

- Infissi esterni:

tipologia: ante a battente,

materiale: legno e vetro doppio, contro-davanzali in  
granito,

oscuranti: avvolgibili in pvc,

condizioni: discrete.

- Infissi interni:

tipologia: a battente,

materiale: legno tamburato,

condizioni: discrete.

- Pavimentazione:

materiale: bagno con pavimento in piastrelle di  
ceramica, per tutti gli altri locali e per il balcone  
pavimento in piastrelle di gres, zoccolini in piastrelle di  
gres,

condizioni: discrete.

- Rivestimento:

ubicazione: bagno,

materiale: piastrelle di ceramica,

condizioni: discrete.

- Finitura pareti e soffitti:

materiale: intonaco tinteggiato,

condizioni: discrete.

- Sanitari: materiale: ceramica comune, rubinetteria di tipo normale,  
condizioni: discrete.

- Impiantitecnologici:

- Citofonico: presente, tipologia: condominiale.
- Rete Gas: tipologia: con tubazioni a vista,  
alimentazione: gas metano,  
conformità: da collaudare.
- Termico: tipologia: autonomo con stufa a pellet,  
alimentazione: pellet,  
diffusori: nessuno,  
conformità: da collaudare.
- Idrico: tipologia: centralizzato condominiale, scalda-acqua a gas autonomo,  
conformità: da collaudare.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia,  
conformità: da collaudare.
- Antenna TV: presente, tipologia: condominiale.
- Fognatura: tipologia: mista,  
conformità: da collaudare.

L'appartamento non è dotato dei certificati di conformità degli impianti tecnologici.

## 1.8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di perizia è dotato di "Attestato di Certificazione Energetica", registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 19 luglio 2013 al numero di protocollo 16186-000006/13.

## 1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

### 1.9.a Criterio di stima

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della "proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni individuate nella planimetria catastale e verificate in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle superfici "lorde" delle unità immobiliari, corrispondenti alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni e dei muri perimetrali confinanti con l'esterno.

Il mercato immobiliare in zona offre un sufficiente numero di spunti validi per comparare diversi casi di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. Gli effetti della recente crisi finanziaria continuano, però, a penalizzare il settore e si registra un calo delle richieste di unità immobiliari destinate ad abitazioni di taglio equivalente all'appartamento oggetto di valutazione, oltre che una diminuzione del relativo prezzo di vendita.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 500,00 ed i 800,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

### 1.9.b Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio — Catasto dei Fabbricati;
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Rota d'Imagna - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2019 - Editore "LA RASSEGNA s.r.l.!"

**1.9.c Valutazione corpi**

A) Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente (mq)</i> | <i>Valore unitario (Euro/mq)</i> | <i>Valore complessivo (Euro)</i> |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Appartamento        | 56,55                              | 500                              | 28.275,00                        |

- Valore alloggio: € 28.275,00

- Valore locali accessori: € 0,00

- Valore complessivo diritto e quota (1/1): € 28.275,00

Resta inteso che il valore di cui sopra è riferito ad un immobile libero da formalità pregiudizievoli di ogni sorta.

**1.9.d Adeguamenti e correzioni della stima**

- **Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:** € 7.068,75.
  - **Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:** € 8.741,00.
  - **Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:** Nessuno.
  - **Spese di cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:** Nessuna.
- TOTALE € 15.809,75**

**1.9.e Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è: € 12.465,25

**- valore arrotondato €12.500,00 (in lettere Euro dodicimilacinquecento/00).**

**2.1 – (02) APPARTAMENTO BILOCALE Piano Primo\_****Via Taramelli, 5****Comune di Rota d'Imagna (BG)****Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Part. 2553 sub. 20****2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano primo dell'edificio residenziale denominato "Condominio ME- BA". Il Condominio è posto in fregio a Via Taramelli, in corrispondenza del civico n. 5, a Rota d'Imagna (BG), comune sito nel del territorio della Valle Imagna. La palazzina sorge su un terreno caratterizzato da un'evidente acclività e, pertanto, una quota consistente della porzione ovest della stessa risulta interrata.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è costituito da:

- un piano interrato occupato da cantine,
- un piano seminterrato con abitazioni nel lato est e deposito/cantina nel lato ovest,
- tre piani, quasi completamente fuori terra, occupati da abitazioni.

I vari piani dell'edificio sono collegati tra loro da una scala comune posta al centro dell'immobile, a cui si accede dal lato sud del piano seminterrato.

Ad ovest e a sud lo stabile è circondato dalla rampa carrabile, che collega Via Taramelli con il piazzale posto ad est dell'edificio in oggetto. Considerata la già richiamata conformazione del terreno, questo piazzale (utilizzato anche per il parcheggio delle auto del Condominio), assume le caratteristiche di una grande terrazza, posta parzialmente a sbalzo sulla restante area di proprietà condominiale.

L'area comune esterna del Condominio, infatti, comprende anche un terreno incolto, posto ad una quota di circa 8 metri più in basso rispetto al piazzale di cui sopra e raggiungibile attraverso una scala in calcestruzzo armato, sospesa a sbalzo nella muratura di contenimento del terrapieno e priva di elementi di protezione.

Infine, tra le aree comuni è compresa anche una porzione di "mulattiera" sdemanializzata che si sviluppa a partire dallo spigolo nord-est del piazzale sopra richiamato.



Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 1972 ed il 1983 ed è caratterizzato da un discreto stato di conservazione.

*Caratteristiche zona:* zona residenziale del comune di Rota d'Imagna, interessata da traffico locale, con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona e relativo giudizio di fruibilità:* municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (insufficiente), ospedali (insufficiente), farmacie (sufficiente), biblioteca (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), parcheggi pubblici (insufficienti), centro sportivo comunale e palestre (sufficiente).

*La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Distanza:* da Bergamo centro km 26, da Milano km 70.

*Collegamenti in km:* trasporto ferroviario (stazione ferroviaria di Ponte San Pietro o Ambivere, entrambe a circa 22 km), autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine, entrambi a circa 20 km), aeroporto di Orio Al Serio (circa 33 km).

## **2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:**

A) appartamento sito in Rota d'Imagna (BG), Via Taramelli n. 5, composto da:

- bilocale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una stanza e un balcone al piano primo;

- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni, come per legge.

L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 68,00, oltre a mq 4,60 del balcone.

identificato al catasto fabbricati, comune amministrativo e censuario di Rota d'Imagna, sezione urbana Rota Fuori, foglio 3, particella 2553, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4 e posto al piano primo, rendita: Euro 185,92

intestato:

- OMISSIS - proprietà per 1000/1000.

Coerenze dell'appartamento: a nord e ad est vano scala comune e altra unità immobiliare, a sud e ad ovest prospetto su rampa carrabile condominiale.

## 2.4 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente disabitato.

## 2.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 2.5.a - Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato tra il 1972 ed il 1984, come si evince dalla ricostruzione della situazione edilizia di cui al successivo paragrafo "2.7 pratiche edilizie". La fase iniziale della realizzazione del fabbricato è caratterizzata da una singolare evoluzione delle pratiche edilizie, oggetto di ordinanze di sospensione, comunicazioni di decadenza del diritto a costruire e denunce per violazione degli strumenti urbanistici. Successivamente, però, pur non essendo rinvenibile negli archivi comunali alcuna documentazione inerente gli esiti delle contestazioni avanzate, si sono susseguite una serie di pratiche edilizie per le quali il Comune di Rota d'Imagna ha rilasciato le relative autorizzazioni. Pertanto, non è possibile definire con precisione l'esatta conformità edilizia del Condominio in oggetto, anche se il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità da parte del Comune fa presupporre una tacita accettazione di tutte le opere eseguite. Con specifico riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione, invece, il confronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna e la situazione effettivamente rilevata in sito ha evidenziato la presenza di piccole difformità nella rappresentazione dei tavolati interni.

Si tratta, comunque, di opere sanabili mediante la predisposizione di adeguata pratica edilizia ed il pagamento di oneri comunali e della relativa oblazione. I costi da sostenere per la regolarizzazione della suddetta situazione possono essere stimati come di seguito specificato:

- oblazione pari ad **Euro 1.000,00**
- diritti di segreteria e valori bollati stimabili in Euro **300,00**,
- spese tecniche stimabili in Euro 2.000,00 + oneri di legge (I.V.A. + Contributo previdenziale del professionista incaricato **€ 2.537,60**), per un totale di **Euro 3.837,06** circa.

### 2.5.b – Conformità catastale:

Dal sopralluogo eseguito in sito è emersa l'inidoneità della planimetria catastale.

Si rileva solo l'errata indicazione del numero civico dell'unità immobiliare.

Il fabbricato risulta regolarmente inserito nella mappa catastale.

## 2.6 ALTRE INFORMAZIONI PER LA STIMA:

### *Spese condominiali*

- nell'importo delle spese condominiali è compresa la quota parte relativa al costo del consumo di acqua sanitaria;
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (riferito alla sola unità immobiliare in oggetto): circa € 350,00;

## 2.7 PRATICHE EDILIZIE:

### *Destinazione urbanistica della zona:*

Lo strumento urbanistico del Comune di Rota d'Imagna (BG) è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 06/06/2008 ed esecutivo dal 08/07/2009 {pubblicazione Serie Inserzioni B.U.R.L. n. 27 del 08/07/2009) e successiva variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2012 ed operante in regime di salvaguardia. L'immobile in oggetto è inserito nel "Tessuto residenziale consolidato", che comprende le aree edificate ed urbanizzate esistenti. All'interno di tali aree sono ammesse le destinazioni residenziali e le relative destinazioni complementari e compatibili. Inoltre, sono ammessi, mediante intervento diretto, gli interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

### *I parametri edificatori sono i seguenti:*

Indice fondiario: 0,30 mq/mq; altezza massima: ml 7,50 {ml 7,80 per la variante n. 1 del P.G.T.).

Una parte dell'area esterna di pertinenza del Condominio ricade, invece, nell'area del "Tessuto Urbano Marginale", ambito per il quale dovrà essere attuata una strategia di riqualificazione finalizzata al miglioramento ambientale, in coerenza con le previsioni del piano Paesistico e del Documento di Piano.

### *Situazione edilizia:*

Il "Condominio ME-BA" è stato realizzato in diverse fasi esecutive e sulla base di molteplici istanze edilizie.

La prima "Richiesta di Licenza per nuova costruzione edilizia" veniva presentata dalla sig.ra OMISSIS in data 02 febbraio 1972. La relativa "Licenza di costruzione" veniva rilasciata il 30 maggio 1972, al n. 337 del registro costruzioni.

In data 21 febbraio 1974, tuttavia, la stessa sig.ra OMISSIS comunicava al Comune di Rota d'Imagna "di rinunciare alla licenza medesima".

Nel frattempo, però, in data 28 dicembre 1972, il sig OMISSIS aveva acquistato l'area sulla quale era prevista l'edificazione di cui sopra e, presumibilmente provvedeva ad iniziarne la realizzazione.

In data 13 aprile 1974, il Comune di di Rota d'Imagna emetteva ordinanza di sospensione dei lavori, essendo la Licenza di cui sopra "formalmente ancora intestata a OMISSIS".

Il 28 ottobre 1974 il sig. OMISSIS presentava al Comune di Rota d'Imagna richiesta di variante alla precedente Licenza edilizia, che, però, veniva respinta dallo stesso Comune, a causa di:

- errori nel computo delle aree,
- mancato rispetto delle altezze massime previste e delle distanze,
- mancata osservazione delle zona di rispetto cimiteriale,
- mancata nomina del direttore dei lavori,
- mancata presentazione della Denuncia delle opere strutturali,

e, soprattutto, perché l'intestataria della Licenza (OMISSIS) aveva rinunciato alla Licenza stessa. In data 06 dicembre 1975, il tecnico comunale, geom. Pierluigi Regazzoni, effettuava una visita di controllo al fabbricato in oggetto, riscontrando:

- il mancato rispetto delle distanze dalle strade,
- la realizzazione del fabbricato ad una quota maggiore rispetto a quella prevista dal progetto,
- l'aumento della superficie coperta.

Il 23 maggio 1977 il sig. OMISSIS presentava al Comune di Rota d'Imagna una nuova richiesta di variante per la realizzazione di un nuovo locale caldaia all'esterno del fabbricato. In riferimento a quest'ultima pratica edilizia, così come per le difformità e le ordinanze sopra descritte non è stata rinvenuta ulteriore documentazione. Si può presumere che tra i soggetti interessati siano intercorsi ulteriori accordi, non documentati, che hanno portato alla richiesta ed al rilascio di una serie di successive concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 595/77, rilasciata in data 14 febbraio 1981, per formazione terrazzo da adibire a parcheggio annesso al fabbricato in costruzione;
- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 1530/81, rilasciata in data 02 ottobre 1981, per ampliamento del terrazzo di cui sopra.
- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 537/83, rilasciata in data 07 aprile 1983, per variante con contestuale volturazione della pratica alla società "Meba s.r.l.";

- Concessione edilizia n. 337 reg. costr., prot. 1139/83, rilasciata in data 12 maggio 1984, per varianti interne con cambiamento della destinazione d'uso del piano terra.

A conclusione dell'iter sopra descritto, il Comune di Rota d'Imagna, in data 03 luglio 1984, rilasciava "autorizzazione di abitabilità di casa", dalla quale si evince che "le opere ebbero inizio il 03 febbraio 1974 e termine il 19 maggio 1984".

Il certificato di collaudo statico della struttura veniva emesso in data 28 maggio 1984.

Con successiva "Denuncia di sanatoria edilizia", la società "Dado s.r.l." comunicava la formazione di n. 3 cantine con relativo disimpegno al piano interrato.

*Consistenza dell'unità immobiliare:*

| Destinazione                       | Parametro                   | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento                       | Superficie reale lorda (mq) | 68,00                   | 1,00         | 68,00              |
| Balcone                            | Superficie reale lorda (mq) | 4,60                    | 0,33         | 1,52               |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b> |                             |                         |              | <b>69,52</b>       |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali  
materiale: struttura portante in calcestruzzo armato;  
condizioni: sufficienti.
- Solai  
tipologia: solai in latero-cemento;  
condizioni: sufficienti.
- Copertura:  
tipologia: a falde;  
materiale: legno;  
condizioni: sufficienti.

- Scale:
- tipologia: scala interna, comune a più unità immobiliari;
- materiale: struttura in calcestruzzo armato;
- ascensore: assente;
- condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive (parti comuni)

- Recinzioni:
- materiale: muretti in calcestruzzo, con sovrastante barriera in ferro lungo il confine sud e rete metallica con paletti in metallo lungo i confini est ed ovest;
- condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:
- materiale: muratura,
- rivestimento: intonaco tintecciato, con rivestimento in lastre di pietra solo per il piano seminterrato, contorni e davanzali in pietra artificiale, soglie in granito, parapetti in ferro verniciato,
- condizioni: discrete.
- Manto di copertura:
- materiale: tegole in cemento, pluviali in rame con terminali in ghisa, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata,
- condizioni: sufficienti;
- Rampa carrabile e cortile:
- materiale: calcestruzzo,
- condizioni: sufficienti.
- Portoncino d'ingresso del vano scala:
- materiale: ferro verniciato con vetrocamera,
- condizioni: sufficienti.
- Vano scala:
- tipologia: scala a rampe rettilinee,
- materiale: pavimentazione e zoccolini in granito, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno, pareti intonacate e tintecciate,
- condizioni: discrete.



- alimentazione: gas metano,  
conformità: da collaudare.
- Termico: tipologia: autonomo con radiatori elettrici,  
alimentazione: energia elettrica,  
diffusori: radiatori,  
conformità: da collaudare.
- Idrico: tipologia: centralizzato condominiale, scalda-acqua a gas autonomo,  
conformità: da collaudare.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia,  
conformità: da collaudare.
- Antenna TV: presente, tipologia: condominiale.
- Fognatura: tipologia: mista,  
conformità: da collaudare.

L'appartamento non è dotato dei certificati di conformità degli impianti tecnologici.

## 2.8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di perizia è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", sarà necessario quindi produrne uno per l'atto di compravendita.

Il valore stimato per l'Attestato di Prestazione Energetica è di **€ 300,00**

## 2.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

### 2.9.a Criterio di stima

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della "proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare



importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni individuate nella planimetria catastale e verificate in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle superfici "lorde" delle unità immobiliari, corrispondenti alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni e dei muri perimetrali confinanti con l'esterno.

Il mercato immobiliare in zona offre un sufficiente numero di spunti validi per comparare diversi casi di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. Gli effetti della recente crisi finanziaria continuano, però, a penalizzare il settore e si registra un calo delle richieste di unità immobiliari destinate ad abitazioni di taglio equivalente all'appartamento oggetto di valutazione, oltre che una diminuzione del relativo prezzo di vendita.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 500,00 ed i 800,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

### **2.9.b Fonti di informazione**

- Agenzia del Territorio — Catasto dei Fabbricati;
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Rota d'Imagna - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia " - anno 2019 - Editore "LA RASSEGNA s.r.l.!"

### **2.9.c Valutazione corpi**

B) Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente (mq)</i> | <i>Valore unitario (Euro/mq)</i> | <i>Valore complessivo (Euro)</i> |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Appartamento        | 62,52                              | 600                              | 37.512,00                        |

- Valore alloggio: € 37.512,00
- Valore locali accessori: € 0,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1): € 37.512,00

Resta inteso che il valore di cui sopra è riferito ad un immobile libero da formalità pregiudizievoli di ogni sorta.

#### **2.9.d Adeguamenti e correzioni della stima**

- **Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:** € 7.626,80.
  - **Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:** € 5.137,06.
  - **Spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:** € 300,00.
  - **Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:** Nessuno.
  - **Spese di cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:** Nessuna.
- TOTALE € 13.063,86**

#### **2.9.e Prezzo base d'asta del lotto 2**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è: € 24.448,14

**- valore arrotondato € 24.500,00 (in lettere Euro ventiquattromilacinquecento/00).**

### **3.1 – (03) OMISSIS**

### **4.1 – (04) MAGAZZINO Piano Seminterrato\_**

**Via Taramelli, 4**

**Comune di Rota d'Imagna (BG)**

**Magazzino accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Part. 2676 sub. 8**

### **4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un magazzino posto al piano seminterrato dell'edificio residenziale denominato "Condominio Casa Gabriele". Il Condominio è posto in fregio a Via Taramelli, in corrispondenza del civico n. 4, a Rota d'Imagna (BG), comune sito nel del territorio della Valle Imagna. La palazzina sorge su un terreno caratterizzato da un'evidente acclività e, pertanto, una quota consistente della porzione ovest della stessa risulta interrata.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è costituito da:

- un piano quasi interamente interrato, di cui non si conoscono né destinazione né dimensioni,
- un piano seminterrato con magazzini,
- tre piani fuori terra, occupati da abitazioni.

I vari piani dell'edificio ( piano seminterrato e tre piani fuori terra ) sono collegati tra loro da una scala comune posta al centro dell'immobile, a cui si accede dal lato est del piano seminterrato.

A Nord e ad est lo stabile è circondato dalla rampa carrabile, che collega Via Taramelli con il piazzale posto ad est dell'edificio in oggetto. Considerata la già richiamata conformazione del terreno, questo piazzale assume le caratteristiche di una terrazza, posta parzialmente a sbalzo sulla restante area di proprietà condominiale, al di sotto della quale si trovano le porte d'accesso di alcuni locali interrati, di cui non si conoscono né dimensioni né destinazione. L'area comune esterna del Condominio comprende anche un area antistante i locali appena sopra richiamati nella quale è stata realizzata una piscina.

Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 1969 ed il 1971 ed è caratterizzato da un sufficiente stato di conservazione.

*Caratteristiche zona:* zona residenziale del comune di Rota d'Imagna, interessata da traffico locale, con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona e relativo giudizio di fruibilità:* municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (insufficiente), ospedali (insufficiente), farmacie (sufficiente), biblioteca (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), parcheggi pubblici (insufficienti), centro sportivo comunale e palestre (sufficiente).

*La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Distanza:* da Bergamo centro km 26, da Milano km 70.

*Collegamenti in km:* trasporto ferroviario (stazione ferroviaria di Ponte San Pietro o Ambivere, entrambe a circa 22 km), autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine, entrambi a circa 20 km), aeroporto di Orio Al Serio (circa 33 km).

#### **4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:**

A) magazzino sito in Rota d'Imagna (BG), Via Taramelli n. 4, composto da :

- magazzino al piano seminterrato;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni, come per legge.

Il magazzino in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 63,50.

identificato al catasto fabbricati, comune amministrativo e censuario di Rota d'Imagna, sezione urbana Rota Fuori, foglio 3, particella 2676, subalterno 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq e posto al piano seminterrato, rendita: Euro 35,58

intestato:

- OMISSIS - proprietà per 1000/1000.

Coerenze del magazzino: a nord terrapieno e cortile comune, ad est cortile comune, a sud disimpegno, vano scala comuni ed altra unità immobiliare, ad ovest terrapieno.

#### **4.4 STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato.

## 4.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 4.5.a - Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato tra il 1969 ed il 1971, come si evince dalla ricostruzione della situazione edilizia di cui al successivo paragrafo "4.7 pratiche edilizie". La verifica della documentazione depositata presso il Comune di Rota d'Imagna, confrontata con quanto rilevabile in sito, ha evidenziato l'esistenza di un piano interrato non autorizzato, oltre che di una piscina realizzata in muratura adiacente allo stesso. Come già anticipato nei precedenti paragrafi non si conoscono né le dimensioni né le destinazioni dei suddetti locali. Tali locali potrebbero essere l'oggetto della "Domanda di Sanatoria" presentata dal sig. OMISSIS nel 1986, anche se lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna ha dichiarato di non essere in grado di definire se tale richiesta era riferita a questa parte del fabbricato o alle mansarde del piano sottotetto. In ogni caso, questa pratica risulta ancora incompleta e pertanto il relativo atto autorizzativo non è ancora stato rilasciato. Con specifico riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione, il confronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna e la situazione effettivamente rilevato in sito ha evidenziato la presenza di rilevanti difformità:

- diversa conformazione della muratura che divide il magazzino dal disimpegno e dal vano scala comuni;
- incremento, da 100 a 250 centimetri, dell'altezza della prevista intercapedine (lato ovest dell'unità immobiliare) e demolizione del relativo muro di separazione dal magazzino. Tale modifica ha portato alla realizzazione di un unico grande locale con incremento dei parametri urbanistici (aumento di superficie non residenziale);
- diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione del tavolato previsto dal progetto e realizzazione di un nuovo tavolato, con formazione di un ripostiglio sul retro del locale;
- incremento dell'altezza utile da 240 a 250 centimetri.

La valutazione urbanistica delle difformità rilevate risulta particolarmente complessa e richiederebbe un'approfondita analisi delle pratiche edilizie precedenti (che, però, risultano carenti della maggior parte dei dati planivolumetrici necessari), oltre che un rilievo dettagliato dell'attuale situazione del fabbricato (che, però, è costituito anche da altre proprietà, non oggetto di valutazione e quindi non visionabili). Per tali motivi, in via conservativa, in questa sede, si provvederà ad applicare un deprezzamento alla quota di superficie che risulta autorizzata come intercapedine, e non come magazzino. A tale deprezzamento si aggiungerà anche l'importo delle opere murarie necessarie al ripristino dell'unità immobiliare, così come prevista nella "Licenza di costruzione" del 1969. Il costo di tali opere è valutabile in Euro 3.000,00 circa. Si stima che, data la complessità delle operazioni da eseguire, i deprezzamenti sopra applicati, qualora si dovesse

decidere di regolarizzare la situazione dell'intero locale oggi esistente, siano paragonabili ai costi necessari allo svolgimento di un'approfondita indagine storico-urbanistica, alla predisposizione di un'adeguata pratica edilizia in sanatorio, se consentita, ed al pagamento delle relative ablazioni ed oneri.

#### **4.5.b – Conformità catastale:**

Dal sopralluogo eseguito in sito è emersa l'inidoneità della planimetria catastale.

Il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale.

## **4.6 ALTRE INFORMAZIONI PER LA STIMA:**

### *Spese condominiali*

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (riferito alla sola unità immobiliare in oggetto): circa € 190,00;

## **4.7 PRATICHE EDILIZIE:**

### *Destinazione urbanistica della zona:*

Lo strumento urbanistico del Comune di Rota d'Imagna (BG) è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 06/06/2008 ed esecutivo dal 08/07/2009 {pubblicazione Serie Inserzioni B.U.R.L. n. 27 del 08/07/2009} e successiva variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2012 ed operante in regime di salvaguardia. L'immobile in oggetto è inserito nel "Tessuto residenziale consolidato", che comprende le aree edificate ed urbanizzate esistenti. Una porzione dell'area di pertinenza del fabbricato è parzialmente compresa in zona di rispetto cimiteriale. All'interno di tali aree sono ammesse le destinazioni residenziali e le relative destinazioni complementari e compatibili. Inoltre, sono ammessi, mediante intervento diretto, gli interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

### *I parametri edificatori sono i seguenti:*

Indice fondiario: 0,30 mq/mq; altezza massima: ml 7,50 {ml 7,80 per la variante n. 1 del P.G.T.).

### *Situazione edilizia:*

Il "Condominio Casa Gabriele" è stato realizzato in base a "Licenza Edilizia" n. 244, rilasciata dal Comune di Rota d'Imagna il 03 luglio 1969 al sig OMISSIS. In data 13 giugno 1969 era stata presentata alla Prefettura di Bergamo anche la "Denuncia delle opere in conglomerato semplice od armato".

Successivamente, in data 12 settembre 1969, lo stesso sig. OMISSIS presentava richiesta di variante per "formazione di mansarde ad uso abitazione". Il 30 settembre 1969 il Comune di Rota d'Imagna esprimeva parere contrario per mancanza dei dati relativi alla misurazione del terreno vincolato e dei dati plani-volumetrici della casa, con richiesta di modificare la struttura del tetto. Il 27 ottobre 1969, il Tecnico comunale eseguiva un sopralluogo in sito e riscontrava che le opere di cui sopra erano in corso nonostante l'assenza del relativo nulla-osta da parte del Comune.

l'08 novembre 1969, senza ulteriori precisazioni, il Comune esprimeva parere favorevole alle varianti richieste. L' "autorizzazione di abitabilità di casa" veniva rilasciata il 10 marzo 1971, con decorrenza dal 13 febbraio 1971. Nell'anno 1986, inoltre, il sig OMISSIS presentava "Domanda di sanatoria" per opere abusive eseguite presso il fabbricato in oggetto.

La suddetta "Domanda" risulta ancora incompleta e lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna ha dichiarato di non essere in grado di definire a quale parte dell'opera si riferisca la richiesta di sanatoria.

#### *Consistenza dell'unità immobiliare:*

| <b>Destinazione</b>                | <b>Parametro</b>            | <b>Valore reale/potenziale</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Valore equivalente</b> |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Magazzino                          | Superficie reale lorda (mq) | 63,50                          | 1,00                | 63,50                     |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b> |                             |                                |                     | <b>63,50</b>              |

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali  
materiale: struttura portante in calcestruzzo armato e muratura;  
condizioni: sufficienti.
- Solai  
tipologia: solai in latero-cemento;  
condizioni: sufficienti.
- Copertura:  
tipologia: a falde;  
materiale: legno;



- condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: scala interna, comune a più unità immobiliari;
- materiale: struttura in calcestruzzo armato;
- ascensore: assente;
- condizioni: sufficienti.

### Componenti edilizie e costruttive (parti comuni)

- Recinzioni: materiale: muretti in pietra, con sovrastante barriera in ferro lungo il confine ovest e con rete metallica lungo i lati nord ed est;
- condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: materiale: muratura,
- rivestimento: intonaco tinteggiato, con rivestimento in lastre di pietra solo per il piano seminterrato gli spigoli del fabbricato e rivestimento con perlinatura in legno per le mansarde ed alcune porzioni dei prospetti est e sud, davanzali e soglie in pietra artificiale, , parapetti in ferro verniciato, per i piani abitati serramenti in legno e vetro con antoni in legno,
- condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura: materiale: tegole in cemento, pluviali in pvc con terminali in lamiera preverniciata, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata,
- condizioni: sufficienti;
- Rampa carrabile e cortile: materiale: parte in porfido a spacco e parte in calcestruzzo,
- condizioni: sufficienti.
- Portoncino d'ingresso del vano scala: materiale: ferro verniciato e vetro,
- condizioni: sufficienti.
- Vano scala: tipologia: scala a rampe rettilinee,

materiale: pavimentazione e zoccolini in pietra artificiale, disimpegno con pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in gers porcellanato, parapetto in ferro verniciato, pareti intonacate e tinteggiate,

condizioni: insufficienti.

- Componenti edilizie e costruttive (magazzino — particella 2676, subalterno 8):

- Porta di ingresso: tipologia: n.2 ante basculanti,  
materiale: struttura in metallo con rivestimento in legno,  
accessori: nessuno,  
condizioni: insufficienti.
  - Infissi esterni: tipologia: serramento fisso,  
materiale: metallo e policarbonato,  
protezione: inferriata in ferro verniciato,  
condizioni: sufficienti.
  - Infissi interni: tipologia: a battente,  
materiale: metallo,  
condizioni: discrete.
  - Pavimentazione: materiale: pavimento in calcestruzzo colorato, per il locale principale e piastrelle di cotto per il ripostiglio sul retro,  
condizioni: insufficienti.
  - Finitura pareti e soffitti: materiale: intonaco tinteggiato,  
condizioni: sufficienti.
- Impiantitecnologici:
- Citofonico: assente.
  - Rete Gas: assente.  
conformità: da collaudare.

- Termico: tipologia: assente.
- Idrico: tipologia: centralizzato condominiale, tubazioni a vista per il locale in oggetto,  
conformità: da collaudare.
- Elettrico: tipologia: tubazioni a vista,  
conformità: da collaudare.
- Fognatura: tipologia: mista,  
conformità: da collaudare.

Il magazzino non è dotato dei certificati di conformità degli impianti tecnologici.

## 4.8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di perizia è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica" e non è necessario redigerlo considerata la sua destinazione d'uso.

## 4.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

### 4.9.a Criterio di stima

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della "proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni individuate nella planimetria catastale e verificate in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle superfici "lorde" delle unità immobiliari, corrispondenti alla sommatoria della superficie di

calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisori interni e dei muri perimetrali confinanti con l'esterno.

Il mercato immobiliare in zona offre un sufficiente numero di spunti validi per comparare diversi casi di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. Gli effetti della recente crisi finanziaria continuano, però, a penalizzare il settore e si registra un calo delle richieste di unità immobiliari destinate ad abitazioni di taglio equivalente all'appartamento oggetto di valutazione, oltre che una diminuzione del relativo prezzo di vendita.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 300,00 ed i 400,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

#### 4.9.b Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio — Catasto dei Fabbricati;
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Rota d'Imagna - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia " - anno 2019 - Editore "LA RASSEGNA s.r.l.!"

#### 4.9.c Valutazione corpi

D) Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente (mq)</i> | <i>Valore unitario (Euro/mq)</i> | <i>Valore complessivo (Euro)</i> |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Magazzino           | 63,50                              | 300,00                           | 19.050,00                        |

- Valore magazzino: € 19.050,00

- Deprezzamento per quota di magazzino autorizzata come intercapedine

(a dedurre = mq 21,75 x Euro/mq 300,00): € - 6.525,00

- Valore locali accessori: € 0,00

- Valore complessivo diritto e quota (1/1): € **12.525,00**

Resta inteso che il valore di cui sopra è riferito ad un immobile libero da formalità pregiudizievoli di ogni sorta.

#### **4.9.d Adeguamenti e correzioni della stima**

- **Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:** € 1.878,75.
  - **Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:** € 3.000,00.
  - **Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:** Nessuno.
  - **Spese di cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:** Nessuna.
- TOTALE € 4.878,75**

#### **4.9.e Prezzo base d'asta del lotto 4**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è: € 7.646,25

**- valore arrotondato € 7.500,00 (in lettere Euro settemilacinquecento/00).**

## 5.1 – OMISSIS

### 6.1 – (07) APPARTAMENTO BILOCALE Piano Seminterrato\_

Via Taramelli, 2

Comune di Rota d'Imagna (BG)

Appartamento accatastato al NCEU di Bergamo al Foglio 3, Part. 2621 sub.6

### 6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano seminterrato dell'edificio residenziale posto in Via Taramelli, in corrispondenza del civico n.2, a Rota d'Imagna (BG), comune sito nel del territorio della Valle Imagna. La palazzina sorge su un terreno caratterizzato da un'evidente acclività e, pertanto, una quota consistente della porzione ovest della stessa risulta interrata.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è costituito da:

- un piano seminterrato,
- un piano sottotetto,
- due piani, completamente fuori terra, occupati da abitazioni.

I vari piani dell'edificio sono collegati tra loro per mezzo di n.3 scale poste nella parte centrale dell'immobile.

Lo stabile è collegato a Via Taramelli per mezzo di una rampa carrabile di pertinenza del mappale 2676. Il transito su tale porzione di area sembrerebbe avvenire con regolarità e senza impedimenti, anche se non sono stati rinvenuti atti inerenti l'eventuale costituzione di servitù di passo, sulla suddetta rampa, a favore dei beni immobili oggetto di valutazione.

L'intero complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di rilevanti fenomeni fessurativi, presumibilmente legati o cedimenti del terreno su cui la costruzione è stata realizzata. Il fabbricato, quindi, pur conservando apparentemente un aspetto discreto, necessita di importanti opere strutturali per il suo consolidamento

*Caratteristiche zona:* zona residenziale del comune di Rota d'Imagna, interessata da traffico locale, con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona e relativo giudizio di fruibilità:* municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (insufficiente), ospedali (insufficiente), farmacie (sufficiente), biblioteca (sufficiente), scuola

materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), parcheggi pubblici (insufficienti), centro sportivo comunale e palestre (sufficiente).

*La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Distanza:* da Bergamo centro km 26, da Milano km 70.

*Collegamenti in km:* trasporto ferroviario (stazione ferroviaria di Ponte San Pietro o Ambivere, entrambe a circa 22 km), autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine, entrambi a circa 20 km), aeroporto di Orio Al Serio (circa 33 km).

### **6.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:**

A) appartamento sito in Rota d'Imagna (BG), Via Taramelli n. 2, composto da:

- bilocale, costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e una stanza al piano seminterrato;
- proporzionale quota di comproprietà su vani ed enti comuni, come per legge.

L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 46,00.

identificato al catasto fabbricati, comune amministrativo e censuario di Rota d'Imagna, sezione urbana Rota Fuori, foglio 3, particella 2621, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, composto da vani 3 e posto al piano primo sottostrada, rendita: Euro 119,30

intestato:

- OMISSIS - proprietà per 1000/1000.
- OMISSIS - usufrutto per 1000/1000.

Coerenze dell'appartamento: a nord altre unità immobiliari, ad est lastricato, di cui al mappale 2632, a sud e a ovest lastricato di cui al mappale 2630.



## 6.4 STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è attualmente occupato da materiali ma disabitato.

## 6.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 6.5.a - Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato tra il 1969 ed il 1971, come si evince dalla ricostruzione della situazione edilizia di cui al successivo paragrafo "6.7 pratiche edilizie" e la relativa "Autorizzazione di abitabilità" è stata rilasciata nel 1971. I soli immobili oggetto di valutazione sono stati, successivamente, oggetto di una successiva pratica edilizia per l'ampliamento del terrazzo antistante il fabbricato (posto sulla particella 2630) ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali del piano seminterrato (attuale particella 2621, sub. 6).

Ad oggi, però, l'ampliamento del terrazzo non è stato realizzato ed i lavori di trasformazione del piano terra da autorimessa ad appartamento sono stati eseguiti in parziale difformità rispetto a quanto autorizzato con "Concessione edilizia" n. 554 reg. costruzioni del 12 marzo 1985.

In particolare le difformità risultano essere:

- piccole modifiche nella realizzazione dei tavolati divisorii interni,
- chiusura della porta di collegamento con il vano scala comune,
- mancata realizzazione di una delle aperture della camera da letto,
- altezza interna netta di circa 2,45 metri lineari, anziché 2,70 metri lineari previsti dal progetto.

Inoltre, la pratica edilizia risulta incompleta, poiché non è stata dichiarata la fine dei lavori e conseguentemente l'unità immobiliare è priva del "Certificato di abitabilità".

Valutate le difformità sopra elencate con il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna e sentiti competenti Uffici dell'Azienda Sanitaria Locale è emerso quanto segue.

- In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, si tratta di modifiche sanabili con presentazione al Comune di Rota d'Imagna di una richiesta "in sanatoria" e pagamento della relativa ablazione.
- In merito alla mancata esecuzione della seconda finestra nella camera da letto, sarà necessario provvedere alla sua realizzazione poiché il locale è attualmente privo dei requisiti minimi di aerovilluminazione naturale diretta previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- Al contrario, con riferimento alle altezze nette interne rilevate nell'alloggio, si configurano le condizioni per una dichiarazione di "alloggio enti-igienico". Al riguardo l'articolo 3.1.12 del vigente Regolamento Locale d'Igiene, stabilisce quanto segue: "un alloggio dichiarato

antigienico, una vola libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio dell'U.S.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti-igienicità".

Nel caso specifico, per la "rimozione delle cause eli anti-igienicità" nel rispetto dei requisiti minimi di altezza netta media interna di cui all'articolo 3.4.8 del Regolamento Locale d'Igiene, in considerazione dell'altitudine del fabbricato rispetto al livello del mare (compreso tra i 600 ed i 1000 metri) e delle caratteristiche geometriche dell'edificio, sarà necessario provvedere ad un intervento di sistemazione al fine di incrementare l'altezza intera fino ad almeno 2,55 metri lineari.

Gli interventi di cui sopra dovranno, inoltre, essere integrati con gli opportuni adeguamenti strutturali per l'eliminazione dei problemi di fessurazione che interessano i locali dell'unità immobiliare.

I costi da sostenere per la regolarizzazione della suddetta situazione possono essere riassunti come di seguito specificato:

oblazione pari ad **Euro 1.000,00**;

diritti di segreteria e valori bollati stimabili in **Euro 300,00**;

spese tecniche stimabili in Euro 6.000,00 + oneri di legge (I.V.A. + Contributo previdenziale del professionista incaricato **€ 7.612,80**), costo delle opere di ristrutturazione valutabili in Euro 25.000,00 circa, per un totale di **Euro 32.612,80** circa.

#### **6.5.b - Conformità catastale:**

Dal sopralluogo eseguito in sito è emersa l'inidoneità della planimetria catastale, ad eccezione della quota riportata come altezza interna pari a m 2,60 anziché m 2,45 come realmente misurato.

Il fabbricato (mappale 2621) risulta correttamente inserito nella mappa catastale, ma al catasto dei terreni non è stata ancora attribuita la qualità di "Ente urbano" al mappale 2621.

## **6.6 ALTRE INFORMAZIONI PER LA STIMA:**

### *Spese condominiali*

- la gestione delle parti comuni del fabbricato viene curata direttamente dai proprietari delle unità immobiliari che lo costituiscono.

- non sono presenti impianti o spazi comuni, pertanto, non esistono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

## 6.7 PRATICHE EDILIZIE:

### *Destinazione urbanistica della zona:*

Lo strumento urbanistico del Comune di Rota d'Imagna (BG) è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 06/06/2008 ed esecutivo dal 08/07/2009 {pubblicazione Serie Inserzioni B.U.R.L. n. 27 del 08/07/2009) e successiva variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2012 ed operante in regime di salvaguardia. L'immobile in oggetto è inserito nel "Tessuto residenziale consolidato", che comprende le aree edificate ed urbanizzate esistenti. All'interno di tali aree sono ammesse le destinazioni residenziali e le relative destinazioni complementari e compatibili. Inoltre, sono ammessi, mediante intervento diretto, gli interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

### *I parametri edificatori sono i seguenti:*

Indice fondiario: 0,30 mq/mq; altezza massima: ml 7,50 {ml 7,80 per la variante n. 1 del P.G.T.).

Una parte dell'area esterna di pertinenza del Condominio ricade, invece, nell'area del "Tessuto Urbano Marginale", ambito per il quale dovrà essere attuata una strategia di riqualificazione finalizzata al miglioramento ambientale, in coerenza con le previsioni del piano Paesistico e del Documento di Piano.

### *Situazione edilizia:*

Il fabbricato è stato realizzato in base a "Licenza di costruzione" n. 245 reg. costr. Del 30 luglio 1969.

La suddetta pratica edilizia prevedeva per l'appartamento oggetto di valutazione la destinazione d'uso di "autorimessa".

La relativa "Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato" è stata depositata presso la Prefettura di Bergamo il 30 luglio 1969.

Il Comune di Rota d'Imagna, in data 06 febbraio 1971, rilasciava "Autorizzazione di abitabilità di casa", nella quale si confermava la destinazione d'uso di "autorimessa" per l'unità immobiliare in oggetto.

Successivamente, con "Concessione edilizia" n. 554 reg. costruzioni del 12 marzo 1985, il Comune di Rota d'Imagna concedeva di eseguire l'ampliamento del terrazzo antistante il fabbricato (posto sulla particella 2630) ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali del piano terra, ed in particolare l'unità immobiliare oggetto di valutazione veniva trasformata da autorimessa ad abitazione. I relativi lavori avevano inizio il 13 marzo 1985 e venivano prorogati con "Concessione edilizia per prorogo di validità" n. 554/bis del 23 marzo 1988.

Ad oggi, i lavori di modifica del piano terra previsti sono stati in parte eseguiti mentre l'ampliamento del terrazzo non è stato realizzato. La pratica edilizia non risulta ultimata poiché non è stata dichiarata la fine dei lavori e conseguentemente l'unità immobiliare è priva del "Certificato di abitabilità".

Consistenza dell'unità immobiliare punto A):

| Destinazione                       | Parametro                   | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento                       | Superficie reale lorda (mq) | 46,00                   | 1,00         | 46,00              |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b> |                             |                         |              | 46,00              |

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali  
materiale: struttura portante in calcestruzzo armato e muratura;  
condizioni: insufficienti, sono presenti diffuse ed evidenti fessurazioni della muratura, determinate presumibilmente dal cedimento del terreno su cui le stesse sono poggiate
- Solai  
tipologia: solai in latero-cemento;  
condizioni: insufficienti, sono presenti evidenti fenomeni di "sfondellamento" e fessurazioni nel punto d'incontro tra muratura e solaio,
- Copertura:  
tipologia: a falde;  
materiale: legno;  
condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive (parti comuni)

- Recinzioni: assenti.

- Pareti esterne: materiale: muratura,  
rivestimento: intonaco tinteggiato, con rivestimento in pietra per il piano seminterrato e gli spigoli, soglie e davanzali in pietra naturale; parapetti e barriere in ferro verniciato; antoni e avvolgibili in legno,  
condizioni: insufficienti, presenza di fessurazioni.
- Manto di copertura: materiale: tegole in cemento, pluviali in plastica, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata,  
condizioni: sufficienti;
- Componenti edilizie e costruttive (appartamento — particella 2621, subalterno 6):
- Porta di ingresso all'alloggio: tipologia: anta singola a battente,  
materiale: ferro verniciato e vetro-camera,  
accessori: nessuno,  
condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: tipologia: ante a battente,  
materiale: ferro verniciato e vetro semplice  
protezione: inferiate in ferro verniciato,  
oscuranti: ante interne in legno,  
condizioni: insufficienti, necessaria manutenzione.
- Infissi interni: tipologia: a battente,  
materiale: legno tamburato con specchiatura in vetro smerigliato,  
condizioni: sufficienti.
- Pavimentazione: materiale: pavimento in piastrelle di ceramica per tutti i locali, zoccolini in legno,  
condizioni: sufficienti.
- Rivestimento: ubicazione: bagno cucina,

- materiale: piastrelle di ceramica,  
condizioni: sufficienti.
- Finitura pareti e soffitti: materiale: intonaco tinteggiato,  
condizioni: insufficienti, presenza di fessurazioni e macchie di umidità
- Sanitari: materiale: ceramica comune, rubinetteria di tipo normale,  
condizioni: sufficienti.

- Impianti tecnologici:

- Citofonico: assente.
- Rete Gas: assente.
- Termico: tipologia: autonomo,  
alimentazione: energia elettrica,  
diffusori: radiatori,  
conformità: da collaudare.
- Idrico: tipologia: autonomo, scalda-acqua elettrico nel bagno,  
conformità: da collaudare.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia,  
conformità: da collaudare.
- Fognatura: tipologia: mista,  
conformità: da collaudare.

L'appartamento non è dotato dei certificati di conformità degli impianti tecnologici.

## 6.8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di perizia è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", sarà necessario quindi produrne uno per l'atto di compravendita.

Il valore stimato per l'Attestato di Prestazione Energetica è di **€ 300,00**

## 6.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

### 6.9.a Criterio di stima

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della "proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni individuate nella planimetria catastale e verificate in sito.

Nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle superfici "lorde" delle unità immobiliari, corrispondenti alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni e dei muri perimetrali confinanti con l'esterno.

Il mercato immobiliare in zona offre un sufficiente numero di spunti validi per comparare diversi casi di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. Gli effetti della recente crisi finanziaria continuano, però, a penalizzare il settore e si registra un calo delle richieste di unità immobiliari destinate ad abitazioni di taglio equivalente all'appartamento oggetto di valutazione, oltre che una diminuzione del relativo prezzo di vendita.

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 500,00 ed i 900,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

### 6.9.b Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio — Catasto dei Fabbricati;
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Rota d'Imagna - Ufficio Tecnico;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2019 - Editore "LA RASSEGNA s.r.l.!"

### 6.9.c Valutazione corpi

A) Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie equivalente (mq)</i> | <i>Valore unitario (Euro/mq)</i> | <i>Valore complessivo (Euro)</i> |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Appartamento        | 46,00                              | 900                              | 41.400,00                        |

- Valore alloggio: € 41.400,00

- Valore locali accessori: € 0,00

- Valore complessivo diritto e quota (1/1): **€ 41.400,00**

Resta inteso che il valore di cui sopra è riferito ad un immobile libero da formalità pregiudizievoli di ogni sorta.

Resta inteso che il valore di cui sopra è riferito ad un immobile libero da formalità pregiudizievoli di ogni sorta.

#### **6.9.d Adeguaamenti e correzioni della stima**

- **Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:** € 5.520,00.
  - **Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:** € 32.612,80.
  - **Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:** Nessuno.
  - **Spese di cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:** Nessuna.
- TOTALE € 38.132,80**

#### **6.9.e Prezzo base d'asta del lotto 7**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è: € 8.787,20

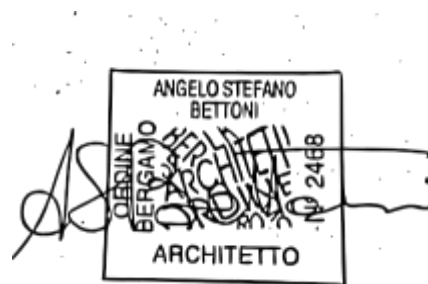
**- valore arrotondato € 9.500,00 (in lettere Euro novemilacinquecento/00).**



## RIEPILOGO DELLA STIMA IMMOBILIARE:

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| (01) appartamento monolocale (foglio 3, particella 2553, sub.19); | € | 12.500,00         |
| (02) appartamento bilocale (foglio 3, particella 2553, sub.20);   | € | 24.500,00         |
| (03) OMISSIS;   | € | -,00              |
| (04) magazzino (foglio 3, particella 2676, sub. 8);               | € | 7.500,00          |
| (05 + 06) OMISSIS;  | € | -,00              |
| (07) appartamento bilocale (foglio 3, part. 2621, sub.6);         | € | <u>9.500,00</u>   |
| <b>TOTALE VALORE STIMATO</b>                                      | € | <b>OMISSIS,00</b> |

Valbrembo, 10 Aprile 2019



Architetto Angelo Stefano Bettoni