

# COMUNE DI ORNICA

*Provincia di BERGAMO*

## IMMOBILE IN LOCALITA' FORNO

---

### PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Perizia redatta secondo gli standard EVS;

Perizia redatta secondo gli standard IVS

Perizia redatta secondo quanto previsto dal codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa;

Perizia redatta secondo le linee guida dettate dall'ABI.

- **Relazione e determinazione del più probabile valore di mercato;**
- **Planimetria catastale dell'U.I. oggetto di valutazione;**
- **Visure storiche della U.I. oggetto di valutazione;**
- **Estratto quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;**
- **Macro localizzazione dell'area;**
- **Micro localizzazione dell'area;**
- **Vista Aerea dell'immobile oggetto di valutazione;**
- **Estratto P.G.T.**
- **Documentazione fotografica.**



## **PREMESSA**

*L'incarico ha per oggetto la stima di massima dell'immobile se venisse messo in vendita sul mercato ordinario.*

*La presente Valutazione Tecnica costituisce la conclusione di una serie di attività di analisi e di elaborazione dei dati raccolti, al termine delle quali è stato possibile pervenire, alle relative conclusioni e ai risultati di valore riferiti alla data di emissione del documento.*

*La valutazione tecnica dell'immobile si intende allo stato di fatto dei luoghi ovvero per come è rappresentato dagli elaborati planimetrici catastali che sono parte integrante della presente. Nella Valutazione non è stato conteggiato il valore delle attrezzature e degli arredi.*

*Il sopralluogo presso le U.I. Si è svolto il 31/10/2018.*

*Le mappe e le foto aeree sono state reperite dal sito Google.*

## **2 OGGETTO**

Relazione tecnico-descrittiva-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di ORNICA in Località FORNO, di proprietà [REDACTED]

## **UBICAZIONE**

Comune: ORNICA.

Località: FORNO.

## **3 LOCALIZZAZIONE**

L'immobile è posizionato in zona periferica/rurale, in contesto rurale, con immobili limitrofi simili per caratteristiche, e per dimensioni. Facilmente raggiungibile è ben collegato a strade che velocemente portano al capoluogo. Nelle immediate vicinanze è inoltre presente l'ingresso ad una strada ad alto scorrimento che porta ai servizi principali della provincia e all'ingresso dell'autostrada.

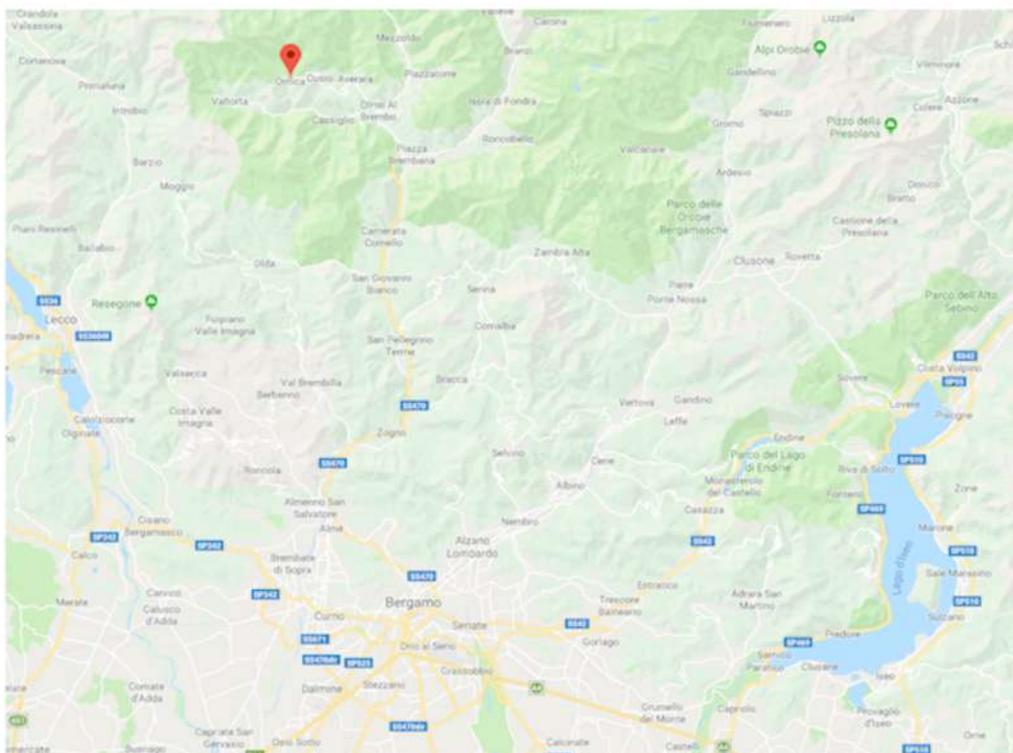
In un raggio che va dai 50 m ai 500 m sono localizzati i principali servizi pubblici ad interesse sovracomunale nonché i mezzi di trasporto pubblico su strada che collegano alla città di Bergamo.

Nel raggio di 50 Km. è possibile raggiungere la città di Bergamo, dove sono presenti ospedale, raccordo autostradale e stazione ferroviaria.

### MACROLOCALIZZAZIONE



### MICROLOCALIZZAZIONE





Immobile censito nel comune di ORNICA

**Fg. 15 p.IIa 1268** qualità Bosco Ceduo Classe 3 are 07 ca 80 Rd € 0,20  
Ra 0,24

Immobile censito nel comune di ORNICA

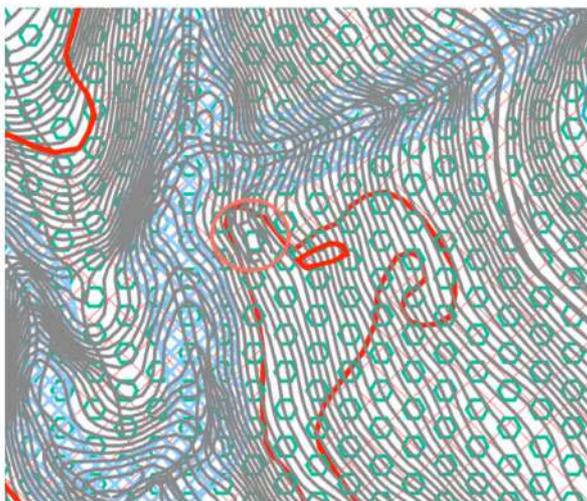
**Fg. 9 p.IIa 435** qualità Bosco Ceduo Classe 3 ha 2 are 22 ca 00 Rd €  
5,73 Ra 6,88

## PROVENIENZA

L'immobile è risultato di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] tramite atto di compravendita.

Atto di Compravendita: Rogato il 16 dicembre 1996 [REDACTED]  
[REDACTED] Dott. MAURO RUGGIERO.

## SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA



Urbanisticamente l'immobile si trova in zona di "Ambiti agricoli-boschivi".

 Ambito agricolo-boschivo

## ESTRATTO N.T.A.

### 10.1 Ambito agricolo-boschivo

In questo ambito sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

È sempre compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione.

Nelle zone destinate ad ambito agricolo-boschivo sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

L'i  
mm  
obil  
e è  
stat  
o

realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

## **5 DESCRIZIONE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **▪ COMPOSIZIONE-CONSISTENZA**

Trattasi di rustico-casale sito in zona rurale del comune di Ornica, in Località Forno. Il cespite è composto dai seguenti vani: al piano terra sono presenti soggiorno, disimpegno che porta alla cucina e ripostiglio. Al piano primo sono presenti due camere da letto e bagno. I due piani sono collegati da una scala in legno. E' presente una legnaia posta all'esterno dell'abitazione. Completano il cespite quattro terreni agricoli, più precisamente si tratta di boschi di media pendenza che circondano l'unità immobiliare.

(Per miglior comprensione si fa riferimento agli elaborati catastali allegati.)

### **▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

#### **STRUTTURE**

La struttura principale è realizzata in muratura, mentre i solai sono in legno.

#### **COPERTURE**

La struttura primaria è in legno, mentre il manto è in tegole.

#### **TAMPONATURE PERIMETRALI**

Le tamponature perimetrali sono in pietra.

#### **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni sono in legno con ombreggianti in legno.

#### **FINITURE INTERNE**

Le finiture sono medie e di diverse tipologie: i pavimenti sono in pietra al piano terra, mentre al piano primo sono il legno. I muri risultano solamente intonacati.

#### **DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

Il cespite è dotato di: impianto idrico, non è presente un vero e proprio impianto di acqua calda sanitaria, ma un boiler a legna per la produzione locale di acqua calda posto nel bagno. Non è presente alcun impianto di riscaldamento, ma è dotato di una stufa a legna posta nella camera da letto, ed un camino a legna posto nel soggiorno. Il grado complessivo di manutenzione degli impianti è scarso.

**STATO GENERALE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare è posta in zona montana del comune di Ornica raggiungibile solo percorrendo un sentiero pedonale per circa 10 minuti direzione N, costeggiando il torrente lasciandolo sulla dx orografica. Il fabbricato è stato ricavato attraverso la movimentazione del terreno che compone il naturale declivio della montagna, con la classica conformazione rettangolare dove trova il piano terra parzialmente interrato, mentre il piano primo è da considerarsi completamente fuori terra. Allo stato attuale il fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione. Al fine di documentare i gradi di finitura si allega documentazione fotografica.

**DATI DIMENSIONALI**

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata come previsto ovvero comprendendo il 50% della superficie occupata dalle murature per il 30% per terrazze, e il 5% per giardini, 50% per box e cantine, 25% per locali accessori non direttamente collegati all'unità principale. Tutte le superfici riportate si riferiscono alle sole superfici di proprietà esclusiva.

L'immobile, ha una superficie di **mq. 83,53 abitazione, mq. 5,64 di legnaia, mq. 28.445,00 di terreni agricoli.**

Calcolo delle superfici:

ID	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	Coeff. Virt.	Sup. COMMERCIALE
1	Abitazione	83,53	1	<b>83,53</b>
2	Legnaia	5,64	0,3	<b>1,69</b>

<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>85,22</b>
---------------	-----------	--------------

ID CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
2450	Terreno Agricolo	<b>5235</b>
1269	Terreno Agricolo	<b>230</b>
1268	Terreno Agricolo	<b>780</b>
435	Terreno Agricolo	<b>22200</b>

<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>28445</b>
---------------	-----------	--------------

## 6 PROCEDIMENTO DI STIMA

Premesso che per la valutazione dell'immobile si sono considerati:

- il valore di mercato degli immobili residenziali secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate – Territorio – OMI per immobili di medesime caratteristiche completamente fruibili, oscilla fra i valori di € 690 e € 780 al mq. (vedi schede allegate)
- il valore di medio di mercato degli immobili commerciali secondo la banca dati redatta dalle associazioni di categoria tenuto conto delle compravendite dell'anno 2017 (ultima edizione in corso) per immobili di medesime caratteristiche completamente fruibili, oscilla fra i valori di € 600 e € 700 al mq. (vedi schede allegate).
- Da verifiche effettuate sono stati rilevati i seguenti **immobili offerti in vendita:**

Dato MARZO/2018: fonte: immobiliare.it – Agenzia: STUDIO CASA ZOGNO.

A pochissimi passi dagli impianti di risalita!! Grazioso casolare in pietra locale composto da cucina, con grande atri all'esterno, legnaia, camera con bagno fienile e stalla. Terreno di proprietà di circa 5000 mq e bosco di 2000 mq Valtorta è un comune italiano di 271 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Dal paese alla zona degli impianti in località Piani di Ceresola ci sono ancora km 4 in direzione Piani di Bobbio (Barzio). Da Milano sono km 106. La località è servita da linea d'autobus.

**€ 28.000 – mq. 40**

Dato AGOSTO/2018: fonte: immobiliare.it – Agenzia: BETTI CASE.

Deliziosa e introvabile casetta indipendente, servita da strada e utenze, con posto auto e parcheggio, comodamente raggiungibile, con ampio giardino recintato di proprietà esclusiva, con esterno in sasso a vista, posta su due livelli. La casa si presenta così disposta: al piano terra ingresso indipendente con terrazza-giardino, sala con cottura e stufa a legna, camera matrimoniale, disimpegno e bagno; al piano inferiore ampia cantina. **€ 57.900 – mq. 50**

Dato OTTOBRE/2018: fonte:immobiliare.it – Agenzia: CONTINENTAL IMMOBILIARE

Ornica Alta Val Brembana, in posizione riservata, a due passi a piedi dalla strada che conduce al paese, proponiamo rustico in vendita disposto su due livelli. Internamente in buone condizioni e con tetto isolato rifatto un paio di anni fa. Internamente composto da: zona giorno con canna fumaria, angolo di cottura e bagno a piano terra, reparto notte con travi in legno a vista, soppalco e bagno a piano primo. Terreno di proprietà di circa 3.300 mq a pochi passi al fabbricato. **€ 43.000 – mq. 53**

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COMPARABILI**

1	14/03/18	STUDIO CASA ZOGNO	Immobiliare.it	700 €/mq
2	04/08/18	BETTI CASE	Immobiliare.it	1.158 €/mq
3	01/08/18	CONTINENTAL IMM.	Immobiliare.it	811 €/mq

<b>Valore medio al mq:</b>	<b>890 €/mq</b>
----------------------------	-----------------

*Premesso che per la valutazione dell'immobile si sono considerati:*

- Il valore agricolo medio dei terreni secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate – Territorio – VAM (annualità 2017) per terreni di medesime caratteristiche.*

*(vedi schede allegate e tabella riassuntiva).*

<b>COLTURA</b>	<b>VALORE AGRICOLO (€/mq)</b>
Pascolo	1,15 €/mq
Incolt. Prod.	0,75 €/mq
Bosco Ceduo	1,65 €/mq

**Ricerca del più probabile valore di mercato:**

*Dall'analisi dei dati raccolti e forniti dalle banche dati in possesso; ragguagliata la superficie delle unità immobiliari, stimato il valore medio di offerte per immobili simili, se ne deduce quanto segue:*

*Le unità immobiliari nella loro attuale situazione sono fruibili; In base a compravendite già avvenute per immobili con simili caratteristiche si è rilevato un valore medio che varia fra € 700 e € 1.000 al mq. Il valore dell'immobile allo stato attuale, è così determinabile:*

- mq. 85,22 ad un valore di €/mq. 700 per un valore stimato di € 59.654,00
- mq. 5235,00 ad un valore di €/mq 1,15 per un valore stimato di € 6.020,25
- mq. 230,00 ad un valore di €/mq 0,75 per un valore stimato di € 172,50
- mq. 780,00 per un valore di €/mq 1,65 per un valore stimato di € 1.287,00
- mq. 22.200,00 ad un valore di €/mq 1,65 per un valore stimato di € 36.630,00

**Valore di Mercato Totale: € 103.763,75**

**Per quanto sopra:**

- considerando l'andamento del mercato odierno;
- considerando lo stato di manutenzione e l'assenza ed inadeguatezza degli impianti all'interno dello stabile;
- considerando che allo stato attuale il bene è in comproprietà e che lo stesso non potrebbe essere soggetto ad un frazionamento che porti all'individuazione di due distinte unità immobiliari, si stima un deprezzamento pari al 45%,

### **STIMA**

Sulla scorta degli elementi sopra descritti ed osservati in sede di sopralluogo, tenuto conto dei prezzi medi di mercato correnti in zona degli immobili aventi analoghe caratteristiche e destinazione, opportunamente comparati e raffrontati, con quello in questione del quale si è tenuto conto l'ubicazione, valutata la consistenza, lo stato di manutenzione e conservazione, si stima che il valore dell'immobile e delle attuali consistenze abbiano un valore di mercato che oscilli fra € **56.000,00** e € **60.000,00**. Per quanto sopra il valore della quota di proprietà **[REDACTED]** oscilla fra **€ 23.000,00** e € **30.000,00**.

-----  
In data 11/06/2016

Geom. TIZIANO CAVALLINI

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ESTERNO**







**INTERNO**











