

## **Parere di congruità valutazione dell'immobile sito in via Giovanni da Campione n.22 a Bergamo**

A seguito del sopralluogo presso l'immobile in oggetto, eseguito in data 19/03/2024, riporto le considerazioni tecniche per la valutazione sintetica del valore dell'immobile stesso.

Trattasi di appartamento in condominio residenziale di sei piani, localizzato al piano terzo, con in aggiunta un locale adibito a cantina ed un box al piano seminterrato.

I riferimenti catastali sono i seguenti:

- Appartamento NCEU, Foglio 32, particella 5168, sub. 16, categoria A/2 classe 1
- Box NCEU, Foglio 32, particella 5168, sub. 40, categoria C/6 classe 7

L'edificio è stato edificato nel 1959 e da allora non è stato interessato da interventi visibili. L'appartamento stesso si presenta nelle condizioni originali, con solo l'aggiunta di un paio di boiler elettrici e la sostituzione dei serramenti, avvenuta circa vent'anni fa con elementi in PVC a doppio vetro; gli oscuranti sono realizzati con tapparelle avvolgibili in PVC. I pavimenti sono in graniglia e in ceramica, come i rivestimenti del bagno. Mobilio e sanitari sono originali dell'epoca. Le pareti sono rivestite con carta da parati. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caloriferi dotati di termovalvole. L'impianto elettrico e gli apparecchi di illuminazione sono originali.

I due balconi hanno ringhiere metalliche con altezza inferiore a quella da regolamento di igiene-tipo.

Il box auto ha larghezza ridotta a causa della presenza di una colonna, rendendo difficoltoso il posteggio di un'automobile. La cantina ha dimensioni limitate e una piccola finestra.

Le informazioni ricevute sulle metrature sono le seguenti:

- Appartamento 72.72 mq
- Balconi 10.24 mq
- Autorimessa 9.95 mq
- Cantina 4.40 mq

Si sono effettuate indagini di mercato per il valore di immobili simili nella stessa zona, con estensione ad aree analoghe per avere opportuni confronti. Si sono consultati gli ultimi dati disponibili (II semestre 2023) per le quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Sono inoltre stati considerati gli importi medi stimabili per i lavori di manutenzione straordinaria che sarebbero necessari per adeguare l'appartamento alle condizioni medie attuali.

Si è infine acquisita la valutazione sintetica redatta dal Geom. Guido Salvetti.

I risultati di tali indagini permettono di affermare che i valori di mercato indicati nella perizia del Geom. Salvetti sono stimati in modo corretto. In particolare si inseriscono nella media della variabilità ammissibile per immobili di tale tipologia, datazione e condizioni.

Tali valori possono essere così riassunti:

Appartamento: tra 700 e 900 €/mq



Balcone: tra 233 e 300 €/mq  
Cantina: 200 €/mq  
Box auto: tra 10.000 e 12.000 €

La media di tali valori è corrispondente all'importo totale di 72.787 € del documento sopra citato.

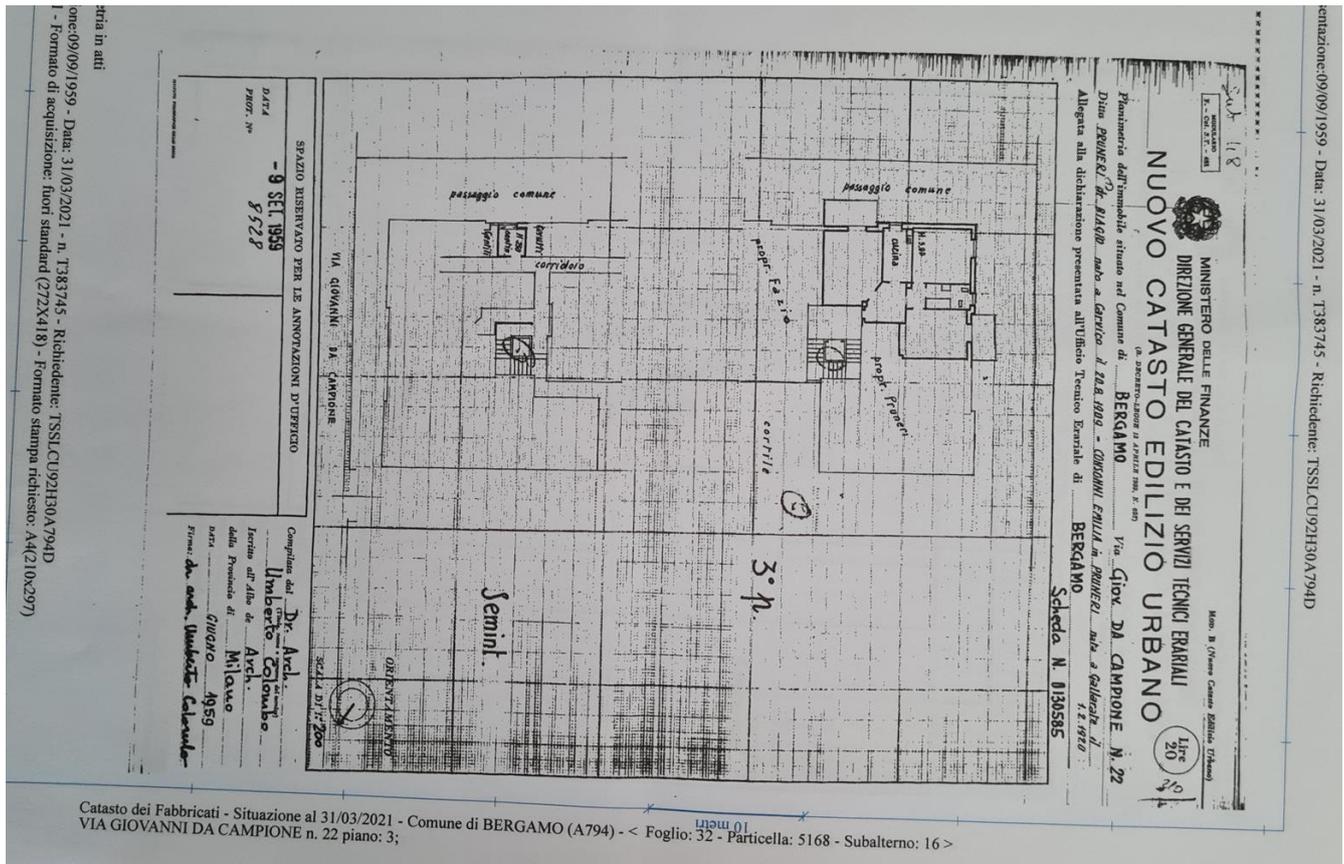
Si può quindi confermare la validità della stima del Geom. Guido Salvetti, per un valore compreso fra 70.000 e 75.000 € totali.

Si riportano in allegato le scheda catastali ricevute e alcune immagini dell'immobile e dei locali in oggetto.

In fede.

Darfo B.T., 20/03/2024

Ing. Michele Gallinelli



Forma in atti  
Data: 09/09/1959 - Data: 31/03/2021 - n. T383745 - Richiedente: TSSILCI92H30A794D  
Forma di acquisizione: fuori standard (272X418) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2021 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 32 - Particella: 5168 - Subalterno: 16 >  
VIA GIOVANNI DA CAMPIONE n. 22 piano: 3;













