



CARENINI ROBERTO FRANCESCO

GEOMETRA

via C. Battisti n. 11 - 24068 – Seriate - tel. 339.3356722

E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023

Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»

**OGGETTO : RELAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
DEI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI PRESEZZO VIA VITTORIO VENETO N. 947.**

**1.Premessa**

La presente relazione di stima immobiliare viene eseguita su incarico del responsabile del settore gestione territorio e sue risorse in riferimento all'intenzione dell'Amministrazione Comunale di addivenire alla vendita del compendio in esame.

**PARTE I – Identificazione e descrizione dei beni**

**2.Descrizione immobili**

Trattasi di edificio da “cielo a terra”, ubicato nel centro storico del comune di Presezzo e composto da : abitazione a piano terra con area esclusiva, abitazione a piano primo, ripostiglio in sottotetto e e piccola cantina al piano interrato.

Varcato l'androne posto su via Vittorio Veneto n. 947, passato il cancello elettrico e portico facenti parte del mappale 44 di proprietà di terzi, si arriva ad un cortiletto pavimentato con autobloccanti ed usato come parcheggio auto e sul quale prospetta la facciata nord dell'edificio oggetto di stima.

Sul cortiletto prospetta la porta dell'edificio che tramite la scala interna dà accesso alle due abitazioni, al ripostiglio ed alla cantina.

Sia il cortiletto, il vano scale ed un piccolo locale al piano terra sono enti condominiali di competenza esclusiva delle unità oggetto della presente stima e sono identificati al Catasto Fabbricati con foglio 7, mappale 46 sub. 703 (beni comuni non censibili ai subb. 704-705-706-707).

Al Catasto Fabbricati le unità sono così identificate :

-foglio 7, mappale 46 sub. 704, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 289,22

-foglio 7, mappale 46 sub. 705, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 289,22

-foglio 7, mappale 46 sub. 706, cat. C/2, classe 1, mq. 78, R.C. Euro 197,39

-foglio 7, mappale 46 sub. 707, cat. C/2, classe 1, mq. 4, R.C. Euro 10,12

### **3.Caratteristiche dell'edificio e consistenze delle unita' immobiliari**

L'edificio in cui sono ubicate le unita' immobiliari oggetto di stima e' rappresentato da edificio a corte di epoca remota che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La struttura e' in pietra e muratura intonacata, solai in laterocemento, tetto con solaio in calcestruzzo e manto di copertura in tegole.

Il portoncino di ingresso condominiale e' in metallo.

Le due abitazioni hanno porta di ingresso in legno tamburato, serramenti esterni in metallo con vetro-camera ed antoni sempre in metallo.

Pavimentazione in ceramica, serramenti interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma esterna e radiatori in alluminio.

Il ripostiglio in piano secondo ha porta di ingresso in legno tamburato, pavimento in battuto di cemento, serramenti esterni in metallo.

La cantina in piano interrato ha porta di ingresso in legno tamburato e pavimento in battuto di cemento.

Nel complesso le condizioni dell'edificio sono sufficienti, ma si evidenzia la marcata presenza di intonaco ammalorato dovuto a umidita' di risalita.

### **SUPERFICI LORDE**

#### **ABITAZIONE PIANO TERRA mappale 46 sub. 704**

abitazione mq. 69

giardino mq. 140

ABITAZIONE PIANO PRIMO mappale 46 sub. 705

abitazione mq. 86

balcone mq. 8

RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO mappale 46 sub. 706

ripostiglio mq. 91

CANTINA PIANO INTERRATO mappale 46 sub. 707

cantina mq. 6

**4.Dati urbanistici**

L'immobile ricade in un'area identificata dal Piano di Governo del Territorio vigente come “CS – Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici “

La schedatura degli immobili del centro storico, definisce per il fabbricato il grado di intervento 3 “edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica sostanziale delle aperture”.

**5.Stato di possesso**

Gli immobili sono pervenuti al Comune di Presezzo con atto 10 marzo 1992 nn. 39132/10078 di rep. Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, registrato a Bergamo il 30.03.1992 al n. 1635 serie 2V.

**6.Verifica urbanistica ed edilizia**

Essendo un edificio storico risalente all'epoca antecedente la legge 17 agosto 1942 n. 1150 (cosiddetta “legge urbanistica”) non vi e' dubbio per la regolarita' della costruzione.

In data 4 marzo 1994 con delibera n. 81 la giunta comunale approvava la ristrutturazione del fabbricato cui seguiva altra delibera dell'1 luglio 1995 n. 213 per modifica di destinazione in alloggi per servizi sociali.

## **PARTE II – Processo di valutazione**

### **7. Metodologia estimativa**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Per questo caso si ritiene di adottare la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo dei beni da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti al periodo prossimo a quello di stima.

Nel caso in esame si procede quindi con la comparazione dei parametri noti di altre unità in vendita nella zona limitrofa, paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'edificio in argomento.

Si ritiene opportuno ricorrere, per quanto riguarda le abitazioni, al parametro “metro quadro di superficie lorda vendibile”, intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate a singoli coefficienti.

### **8. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare : valori medi riscontrati in zona min.

900 euro/mq., max 1300mq.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate : valori periodo 02/2022 per abitazioni di tipo economico in condizioni normali min. 840 euro/mq, max 950 euro/mq.

### **9. Valutazione**

Sulla base delle fonti indicate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Considerato che trattasi di quattro unita' immobiliari che compongono un intero edificio "cielo terra" dotato di due aree scoperte e che si chiede una valutazione in lotto unico : che sebbene ne riduce i possibili acquirenti, per contro ne incrementa il valore rispetto ad una vendita frazionata, si ritiene il piu' probabile valore di mercato, per le unita' abitative, pari a 1200 euro/mq.

Il ripostiglio in piano secondo e la cantina in piano interrato si valutano a corpo.

La superficie equivalente viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unita' immobiliari, compreso i muri esterni sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e per meta' quelli confinanti con l'aggiunta dei balconi nella misura del 33% e 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unita' immobiliare (oltre tale superficie si computa il 2%).

Abitazione piano terra mappale 46 sub. 704

superficie equivalente mq. 77,32 x 1200 euro/mq = **Euro 92.784,00**

Abitazione piano primo mappale 46 sub. 705

superficie equivalente mq. 88,64 x 1200 euro/mq = **Euro 106.368,00**

Ripostiglio piano secondo mappale 46 sub. 706

A corpo = **Euro 25.000,00**

Cantina piano interrato mappale 46 sub. 707

A corpo = **Euro 3.000,00**

**TOTALE COMPLESSIVO IN LOTTO UNICO Euro 227.152,00**

**ARROTONDATO AD EURO 230.000,00**

  
*Roberto F. Geometra*  
addi 07.07.2023

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**E**  
COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



FRONTE NORD



FRONTE SUD



E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



ABITAZIONE PIANO TERRA



E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



ABITAZIONE PIANO TERRA



ABITAZIONE PIANO TERRA

E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



ABITAZIONE PIANO TERRA





ABITAZIONE PIANO PRIMO

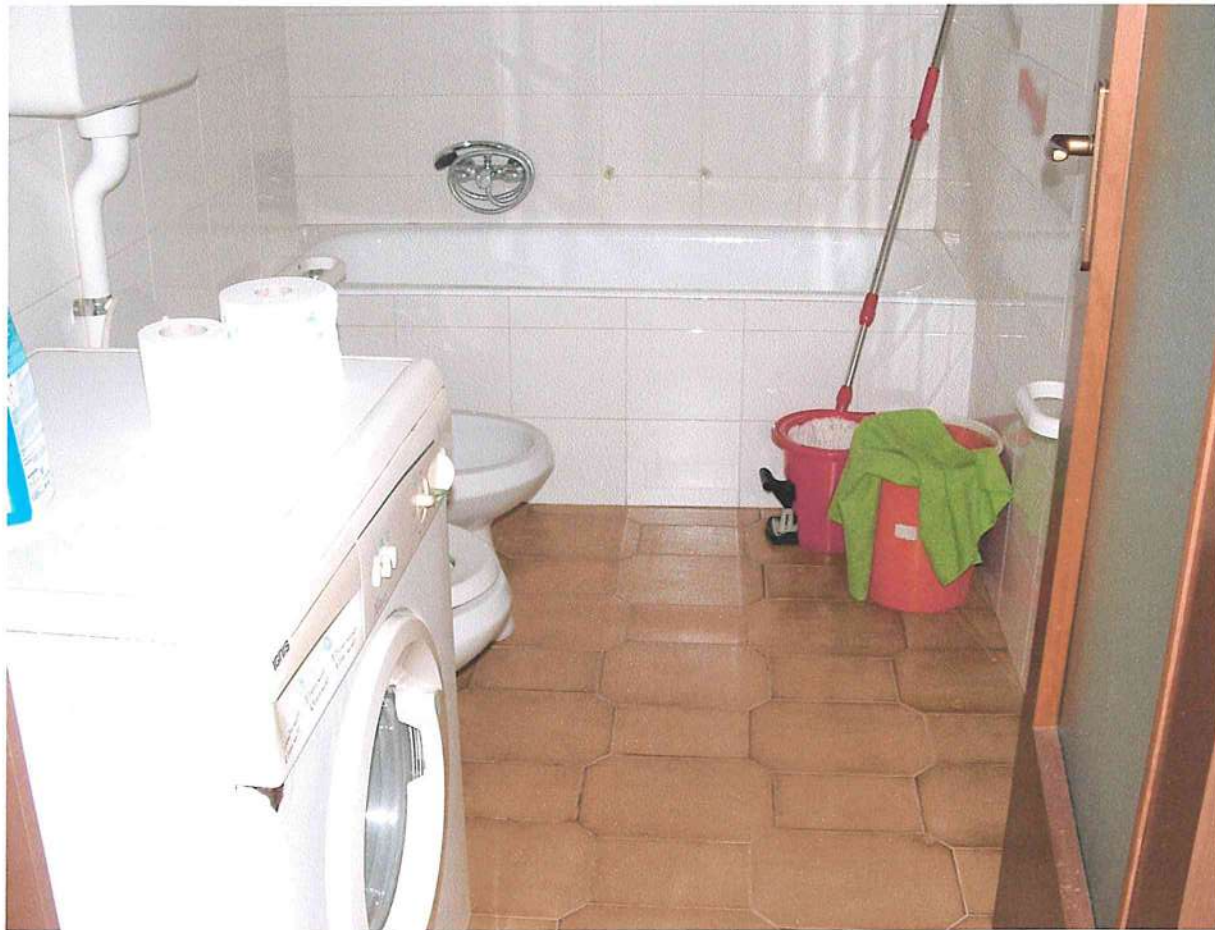


ABITAZIONE PIANO PRIMO

E

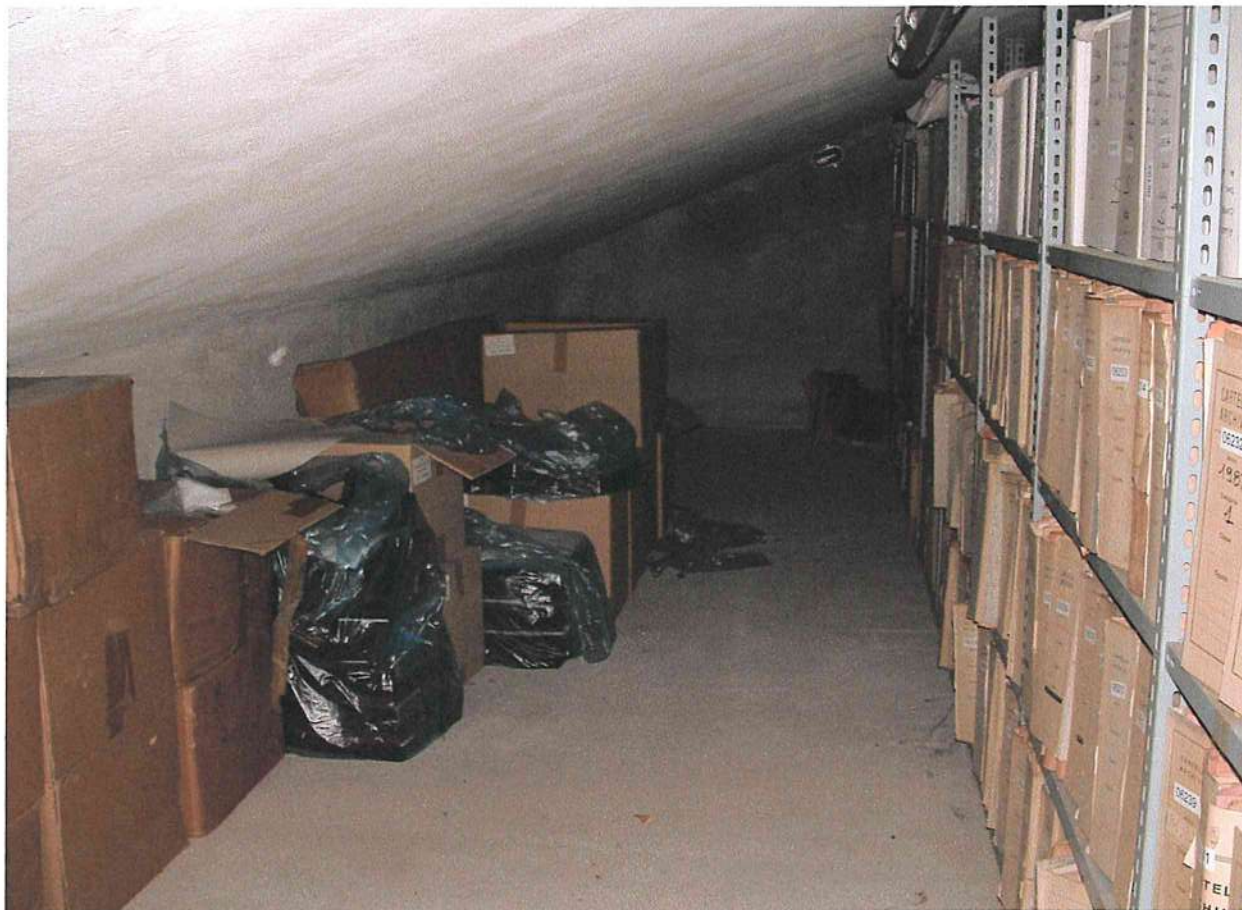
COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»

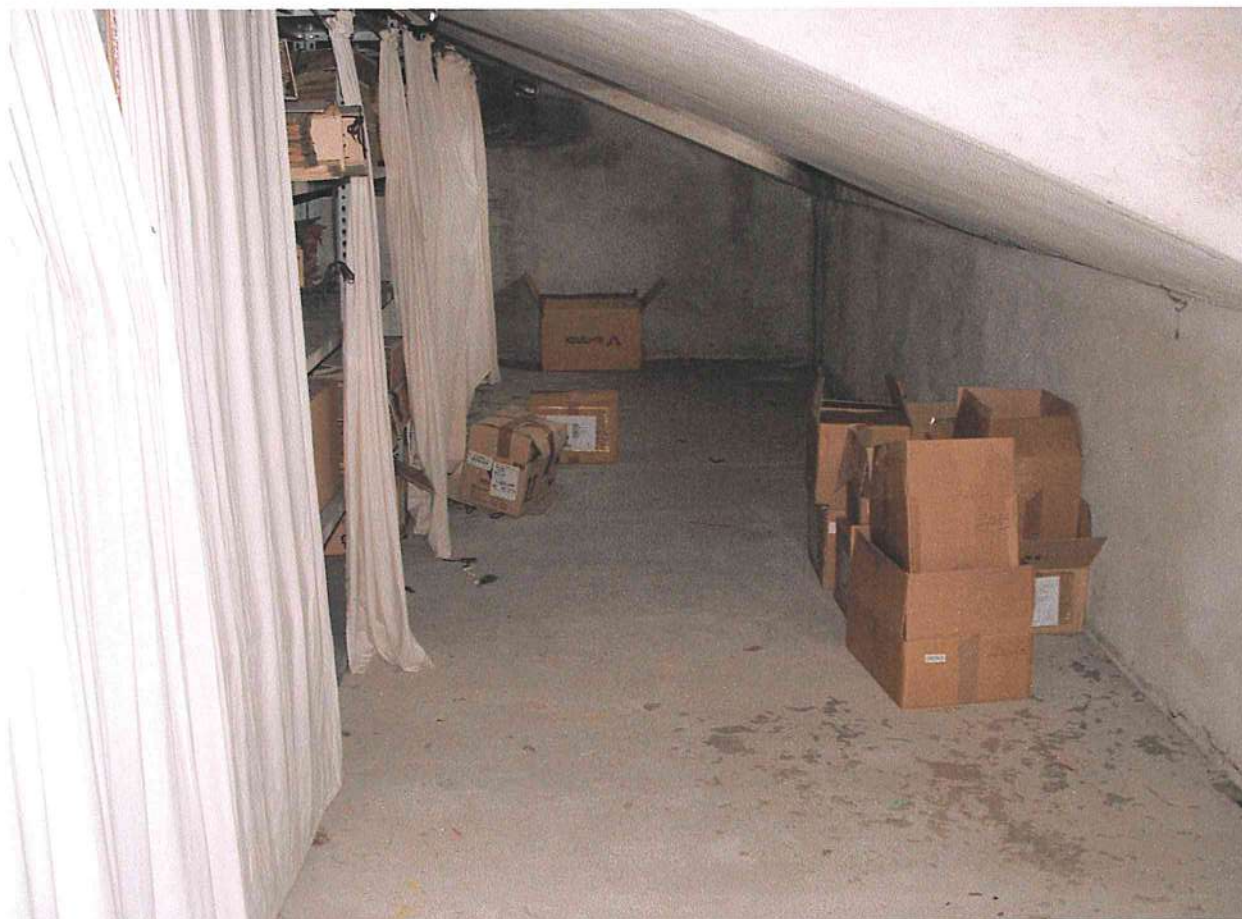


ABITAZIONE PIANO PRIMO





RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO



RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PRESEZZO	E
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023	
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»	



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Carenini Roberto Francesco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 3046

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

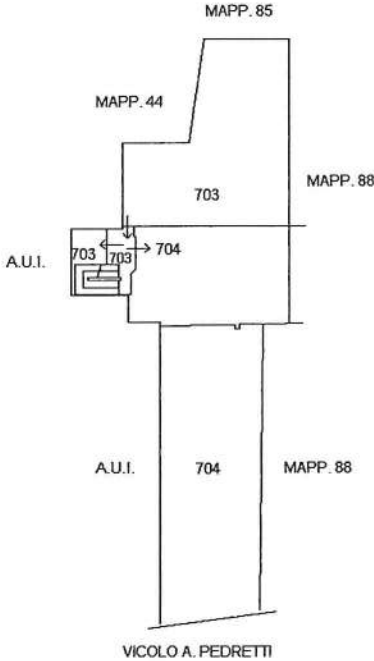
Comune di Presezzo		Protocollo n. BG0086488 del 30/06/2023	
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 46	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

ELABORATO INCOMPLETO

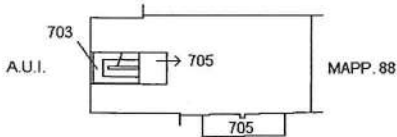
**E**  
COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



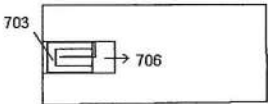
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N. 0007844/2023 del 07/07/2023

Comune PRESEZZO		Sezione	Foglio 7	Particella 46	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	VIA CAPERSEGNO	5	T			MAGAZZINO
10	VIA CAPERSEGNO	5	T			MAGAZZINO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17	VIA CAPERSEGNO	11	1			ABITAZIONE
18	VIA CAPERSEGNO	11	1			ABITAZIONE
19	VIA CAPERSEGNO	11	2			ABITAZIONE
20	VIA CAPERSEGNO	11	3			ABITAZIONE
21	VIA CAPERSEGNO	11	T			MAGAZZINO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
701	via vittorio veneto	65	T			NEGOZIO
702	VIA CAPERSEGNO	11	T			BOX
703	via vittorio veneto	947	S1-T - 1-2			B.C.N.C. AI SUBB. DA 704 A 707 (CORTILE-ATRIO-SCALE-LOCALE TECNICO)
704	via vittorio veneto	947	T			ABITAZIONE-CORTE ESCLUSIVA
705	via vittorio veneto	947	1			ABITAZIONE
706	via vittorio veneto	947	2			RIPOSTIGLIO
707	via vittorio veneto	947	S1			CANTINA

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023  
Ora: 07:14:19  
Numero Pratica: T13136  
Pag: 2 - Fine

E

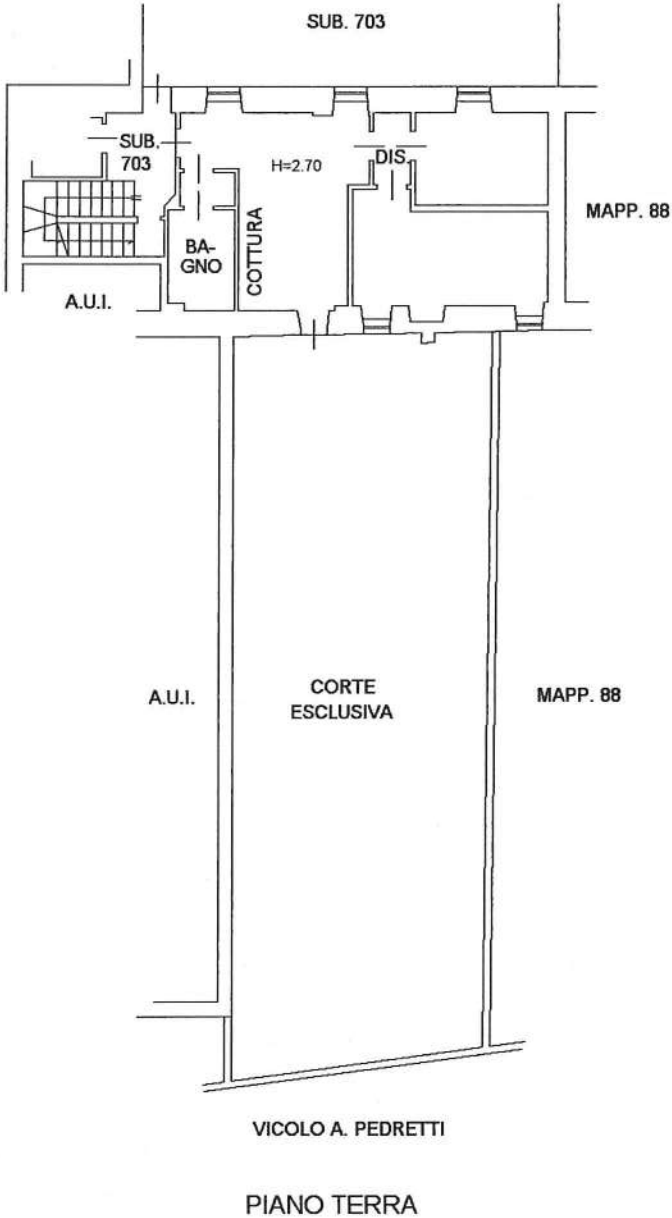
COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»

Visura telematica



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Bergamo</b>	Dichiarazione protocollo n. BG0086488 del 30/06/2023		
	Comune di Presezzo		
	Via Vittorio Veneto	civ. 947	
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:	
	Sezione:	Carenini Roberto Francesco	
	Foglio: 7	Iscritto all'albo:	
	Particella: 46	Geometri	
	Subalterno: 704	Prov. Bergamo	N. 3046

COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0086488 del 30/06/2023

Comune di Presezzo

Via Vittorio Veneto

civ. 947

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 46

Subalterno: 705

Compilata da:

Carenini Roberto Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

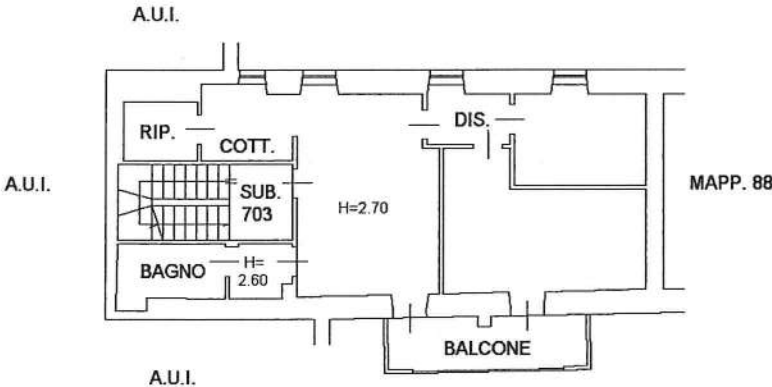
N. 3046

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



PIANO PRIMO



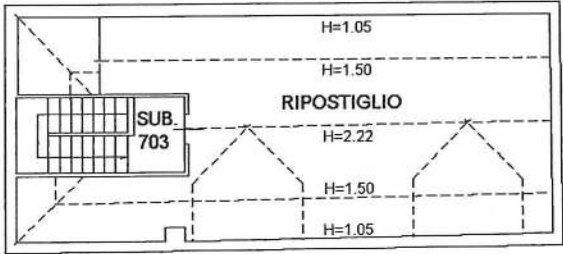
Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2023 - n. T13112 - Richiedente: CRNRRT70A16A794Z

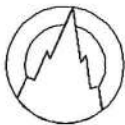
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Bergamo</b>	Dichiarazione protocollo n. BG0086488 del 30/06/2023	
	Comune di Presezzo Via Vittorio Veneto civ. 947	
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 46 Subalterno: 706	Compilata da: Carenini Roberto Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo      N. 3046

**E**  
COMUNE DI PRESEZZO  
Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023  
Class: 4,8 «BENI IMMOBILI»



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. BG0086488 del 30/06/2023

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Comune di Presezzo

Via Vittorio Veneto

civ. 947

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 46

Subalterno: 707

Compilata da:

Carenini Roberto Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

N. 3046

Planimetria

Scheda n. 1

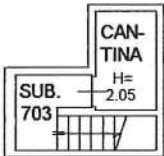
Scala 1:200

E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0007844/2023 del 07/07/2023

Class: 4.8 «BENI IMMOBILI»



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2023 - n. T13114 - Richiedente: CRNRRT70A16A794Z

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