

STUDIO TECNICO  
Geometra

Mariateresa Brambilla

COMUNE DI CARAVAGGIO (BG) fraz.Masano

---

Oggetto=**giudizio peritale sintetico valore attuale di mercato**

Unità immobiliare posta in via San Rocco

Foglio 11 mappale 55196 sub.1 (categ.A/4) piano terra

(Sono state considerate le S.I.L.(superfici interne lorde)ricavate graficamente)

Romano di L.dia li,03/agosto/2018

Il Perito

Brambilla geom. Mariateresa



Piazza Fiume, 6 - 24058 Romano di Lombardia (Bg)

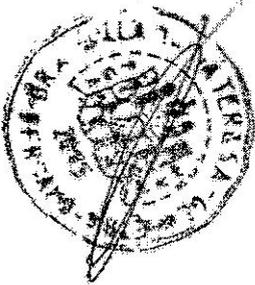
E-mai: geom\_brambilla-mt@libero.it

Cod. fis.: BRMMTR60M45H509N

P. Iva: 00989450168

iscrizione al Collegio dei Geometri della  
Provincia di Bergamo al n° 201

Tel.: 0363.903612  
Fax: 0363.918658  
Cell.: 338.7499591



## ROMANO DI LOMBARDIA

### APPARTAMENTI CENTRO

	Nuovi e ristrutturati	Recenti (5-20 anni)	Semi-Recenti (20-40 anni)	Da ristrutturare
Minimo (€/mq)	1.600	1.100	700	500
Massimo (€/mq)	1.900	1.400	1.000	700

### APPARTAMENTI PERIFERIA

	Nuovi e ristrutturati	Recenti (5-20 anni)	Semi-Recenti (20-40 anni)	Da ristrutturare
Minimo (€/mq)	1.400	900	600	400
Massimo (€/mq)	1.700	1.300	800	500

### BOX

	CENTRO		PERIFERIA	
	Vendita (€/mq)	Locazione (annuale)	Vendita (€/mq)	Locazione (annuale)
Minimo	14.000	600	13.000	500
Massimo	20.000	800	16.000	600

### APPARTAMENTI - valori locazioni abitative L.431/98 art. 2 c.1

	Mono/bilo vuoti	Mono/bilo arredati	Triocali vuoti	Quadrilocali vuoti
Min. (mensile)	350	300	400	400
Max (mensile)	500	450	500	550

## CARAVAGGIO

### APPARTAMENTI CENTRO

	Nuovi e ristrutturati	Recenti (5-20 anni)	Semi-Recenti (20-40 anni)	Da ristrutturare
Minimo (€/mq)	1.700	1.200	700	500
Massimo (€/mq)	1.900	1.600	1.100	450

### APPARTAMENTI PERIFERIA

	Nuovi e ristrutturati	Recenti (5-20 anni)	Semi-Recenti (20-40 anni)	Da ristrutturare
Minimo (€/mq)	1.500	1.000	600	200
Massimo (€/mq)	1.800	1.400	900	400

### BOX

	CENTRO		PERIFERIA	
	Vendita (€/mq)	Locazione (annuale)	Vendita (€/mq)	Locazione (annuale)
Minimo	13.000	600	12.000	500
Massimo	18.000	800	16.000	600

### APPARTAMENTI - valori locazioni abitative L.431/98 art. 2 c.1

	Mono/bilo vuoti	Mono/bilo arredati	Triocali vuoti	Quadrilocali vuoti
Min. (mensile)	350	300	400	450
Max (mensile)	500	450	500	600

**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

Data: 25/07/2018 - Ora: 09.21.42

Segue

Visura n.: T26114 Pag: 1

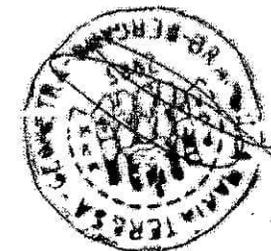
Dati della richiesta	COSTA CLAUDIA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO

**I. Unità Immobiliari site nel Comune di CARAVAGGIO(Codice B731) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	5196	1			A/4	3	5 vani	Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 80 m <sup>2</sup>	Euro 240,15	VIA SAN ROCCO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 83/1000
2			(1) Proprieta' per 83/1000
3			(1) Proprieta' per 83/1000
4			(1) Proprieta' per 750/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/03/2000 protocollo n. 204046 in atti dal 09/07/2001 Registrazione: UR. Sede: TREVIGLIO Volume: 2000 n: 329 del 18/07/2000 SUCCESSIONE DI (n. 28439.1/2000)	



PROVINCIA  
N. 204 R.T. - 223

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 537)

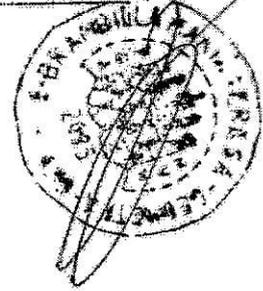
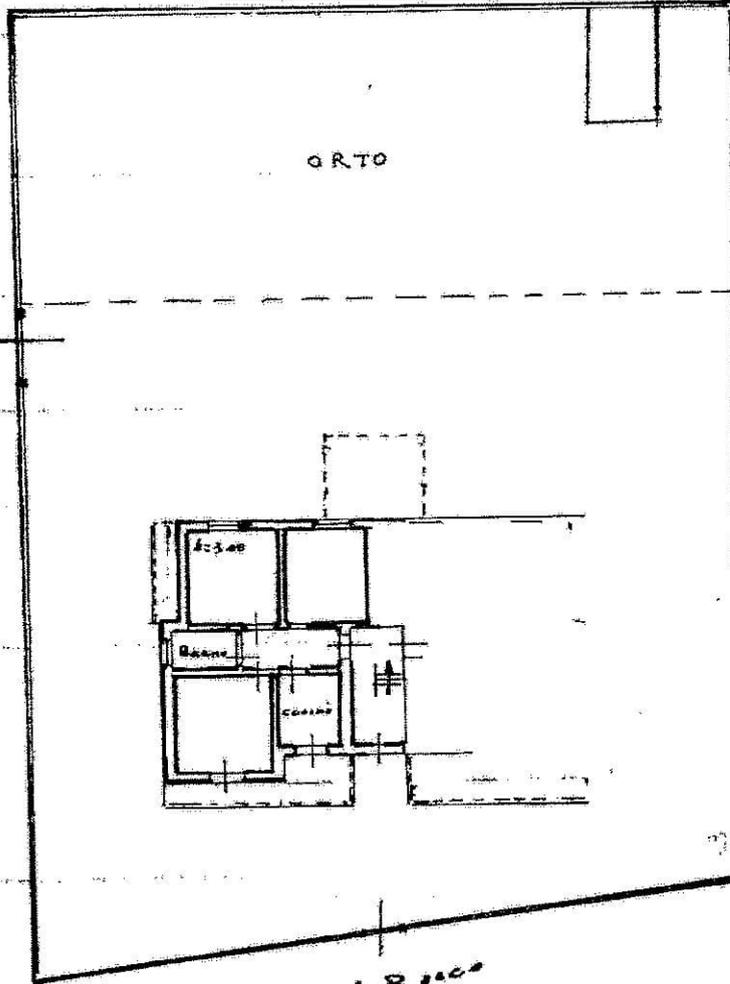
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARAVAGGIO** Via **S. Rocco** - **Milano**  
Dist. **COMUNE di CARAVAGGIO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareiale di **BERGAMO**

P.R.

Prop. [REDACTED]

STRADA PRIVATA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <b>22-7-65</b>	
PROZ. N° <b>148h</b>	

Compilata dal **Geometra**  
**Giulio Toffetti**  
Iscritto all'Albo de' **Geometri**  
della Provincia di **BERGAMO**  
nata **10-8-1945**  
Firma **Geometra Toffetti**

Ultima planimetria in atti



GIUDIZIO PERITALE

Richiesto da: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Brambilla Mariateresa [REDACTED]

residente a [REDACTED] iscritta al Collegio Geometri della provincia di Bergamo al n.2085,

col presente rapporto attesta quanto segue relativamente alle unità immobiliari urbane poste nell'immobile in Comune di Romano di Lombardia(BG) via Dosso Pagano .

Dati attuali di identificazione catastale:

Catasto Fabbricati-Comune di Caravaggio fraz.Masano

-Foglio 11 mappale 5196/1 (A/4) classe 3 vani=5,00 RC= 240,15( ABITAZIONE)

ZONA:

centrale

semicentrale

periferica-

isolata

DOTAZIONE IMPIANTI:

riscaldamento centralizzato

riscaldamento autonomo.

non esiste impianto fisso di riscaldamento

condizionamento presente

ascensore

FINITURE (Indicare sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo dei pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti, ecc.)

L'alloggio è inserito in un condominio (anno di costruzione 1967)

Si presenta in discrete condizioni,considerando che non sono mai state apportate modifiche ed interventi di manutenzione straordinaria,fatta esclusione per la normale manutenzione.

I pavimenti,rivestimenti,serramenti interni ed esterni,impianti,ecc. sono rimasti gli stessi ,solo migliorie nel bagno.

complessivamente di tipo:

signorile

accurato

civile

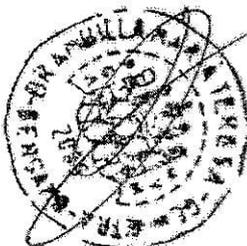
economico

popolare

NOTIZIE VARIE(sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi):

La frazione in cui è ubicato l'alloggio dista pochi chilometri dal centro di Caravaggio

Per la consistenza consultare documentazione allegata.



## VALORE RICOSTRUITO A NUOVO

In base ai valori medi di mercato di immobili simili presenti in zona, impianti presenti attualmente, in base a valutazioni tecniche discrezionali, si stabilisce il seguente valore di ricostruzione a nuovo:

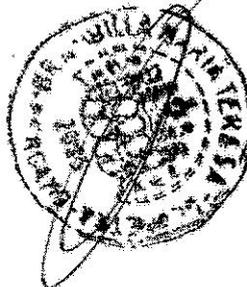
Destinazione	Parametro	Valore reale/ Potenziale	H. Lorda	Coef.	Volume equivalente
Abitazione	S.i.l	mq. 76,00	3,30	1,00	mc 250,80

## COSTI DI COSTRUZIONE DELLE OPERE

Descrizione	Quantità	Costo unitario
Unità immobiliari Valore € 62.700,00	Volume totale mc. 250,80	€/mc. 250,00

Riepilogo:

**VALORE DI RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE = EURO** ossia Euro 825,00/mq



**IRREGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 01.09.67).

Dall'esame della documentazione di rito ed in esito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

Certificato abitabilità ( in attesa del relativo rilascio) oppure:

Concessione/Autorizzazione edilizia ante 67

Condono edilizio legge 28.02.85 n.47 e modif.:

necessita: verificata denuncia

non necessita

**TIPO EDILIZIA:**

L'immobile è stato realizzato al di fuori dei piani di zona previsti dalla Legge n.167/1962.

Premesso che:

per la suddetta valutazione, sono state considerate le Superfici utili di calpestio (S.U ricavate graficamente dagli elaborati grafici (planimetrie, ecc) qui sotto specificate ed identificate in base al subalterno numerico di riferimento

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	
			Mq	Mq
Mapp.5534/37	Terra-1°	Abitazione civile	Mq = 76,00x1,00	Mq= 76,00
		Balconi	Mq = 7,50x 0,35	Mq= 2,62
Altro: i beni comuni non censibili( sub.1) vengono valutati a forfait in un valore pari ad euro 2.000,00 circa				
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>				<b>MQ= 78,62</b>

Consultato il listino vigente dei prezzi degli immobili (F.I.M.A.A) per il Comune Romano L. nella categoria delle

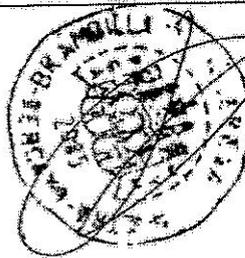
"Nuove costruzioni "zona periferica il Valore applicato è pari ad Euro1.650,00/mq

**VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE così composto:**

MQ 78,62 ad euro 400,00/mq= Euro 31.448,00+ parti comuni circa Euro 2.000,00=Euro 33.000,00

( valore arrotondato)

**VALUTAZIONE TECNICA DISCREZIONALE**



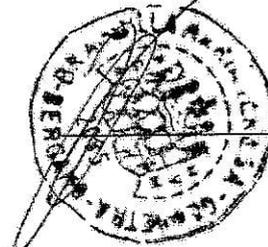
**RIEPILOGO FINALE :**

**QUOTA DI COMPROPRIETA'** [REDACTED]

Euro 33.000,00x 83/1000 = EURO 2.739,00 da arrotondare in 2.750,00

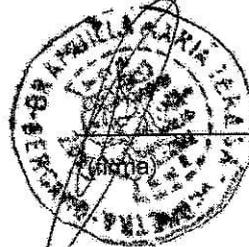
Data 03/agosto2018

telefono ufficio \_\_\_\_\_



(firma)

Il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitti di interesse con il soggetto richiedente l'affidamento garantito dal bene oggetto di giudizio peritale o con altri portatori di interesse (agenzie, professionisti, imprese, ecc.)



(firma)

**AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE** (il modulo va compilato in ogni sua parte)

**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Per unità immobiliari ultimate: dati di censimento o in mancanza scheda di denuncia al NCEU

Per unità immobiliari in corso di costruzione: dati di censimento del Catasto Terreni.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:**

Nel caso di costruzione difforme, nelle "osservazioni" il Tecnico indicherà il tipo di difformità riscontrate e gli adempimenti in corso per la regolarizzazione.

Per quanto attiene al condono edilizio, il Tecnico dovrà controllare l'istanza con tutti i relativi allegati, al fine di verificarne l'ammissibilità e la veridicità.

**Nel caso di irregolarità edilizia insanabile LA GARANZIA E' INIDONEA E LA PRATICA IMPROCEDIBILE.**

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

Tra i dati di consistenza si dovrà introdurre un parametro correttivo medio (come sopra evidenziato per il box) onde uniformare le superfici delle varie ~~garanzie~~

Analogo parametro correttivo dovrà essere applicato alle eventuali dipendenze quali mansarde, terrazzi, tavernette, sottonegozi, depositi, ecc.