

FALLIMENTO N.245/2012

TRIBUNALE DI BERGAMO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LURA GIRALDI

CURATORE: DOTT.SSA EMILIA BOLANDRINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Ing. Anna Salvi
Via Acquaderni 4 - 24123 Bergamo

ALBERGO RISTORANTE AQUILETTA SAS
DI MELONCELLI FIORENZO & C.
IN LIQUIDAZIONE

Studio Tecnico Ing. Anna Salvi
24123 BERGAMO Via Acquaderni n.4 T. 349124735 @ ing:annasalvi@gmail.com



AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO

Consulenza Tecnica D' Ufficio

La sottoscritta Ing. Anna Salvi, perito estimatore nella procedura in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Ingegneri, della Provincia di Bergamo e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, si pregia di rassegnare la presente relazione di stima in ordine a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili elencati nel Programma di Liquidazione ex art.104 ter L.Fall. siti in Comune di Premolo e Clusone.

La presente perizia è redatta sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 22 dicembre 2014, 17 gennaio 2015 e 31 gennaio 2015, delle indagini svolte presso il Catasto e gli uffici tecnici del Comune di Clusone e di Premolo.

La perizia estimativa risulta così articolata:

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA
2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
5. STIMA
6. ALLEGATI

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della consulenza è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili elencati nel Programma di Liquidazione ex art.104 ter L.Fall. , relativa ad unità immobiliari site in Comune di Premolo ed in Comune di Clusone.

2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'

A) COMUNE DI CLUSONE

I beni in oggetto siti in Comune di Clusone sono identificati catastalmente:

A1) Fabbricato (villa unifamiliare)

a) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 1

Clusone Viale dei Tigli n.5, piani T,1,2,-1 , Cat.A7, Cons. 10,5vani, rendita € 1.355,70

b) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 2

Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons. 22mq, rendita € 68,17

c) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 702

Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons. 36mq, rendita € 111,55

d) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 703

Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons.26mq, rendita € 68,48

e) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 704

Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C2, Cons. 8mq, rendita € 14,05

Confini:

- Mappale 4541, in un unico corpo: a nord mappale 3722, a est mapp. 4623, a sud mapp. 4645, a est mapp.4100

A2) Terreni

f) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4100, qualità prato, cl.3, sup. 1ara 20ca, reddito dominicale € 0,12, agrario €0,15

g) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4350, qualità pascolo, cl.1, sup. 35are 60ca, reddito dominicale € 3,68, agrario €1,84

h) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4623, qualità bosco alto, cl.3, sup. 60are 50ca, reddito dominicale € 6,25, agrario €0,94

Confini:

- Mappale 4100: a ovest mapp.4541, a est Viale dei Tigli, a nord mapp.7854, a sud mapp.4824
- Mappale 4350: a nord-est mapp. 4623, a sud-est strada provinciale, a ovest mapp. 6269 e mapp. 4645
- Mappale 4623: a nord mapp. 2283, a ovest mapp.4541, a sud mapp. 4350 a est strada provinciale

Si evidenzia che i beni oggetto della presente relazione nello stato di fatto non risultano divisi, il giardino pertinenziale dell'abitazione comunica con i terreni di cui al mapp.4350 e 4623. Pertanto se da un punto

di vista catastale risultano ben definiti, dal punto di vista architettonico reale, per dividere le unità e poterle eventualmente vendere separatamente sarà necessaria la costruzione di una recinzione in legno e rete metallica, previa presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Clusone.

Proprietà

I beni di cui al punto A1, sono di proprietà di:

- [redacted] per la quota di proprietà di 1/2
(un mezzo)

- [redacted] per la restante quota di proprietà di
1/2 (un mezzo)

I beni di cui al punto A1, lettera a) e b) risultano di proprietà dei signori [redacted]
a seguito del seguente atto di acquisto:

- atto di compravendita del 12.01.1979 rep.9285/4791 del notaio Giuseppe Gallotti,
per acquisto [redacted]

I signori [redacted] hanno edificato in fasi successive, sul terreno di loro proprietà
identificato con il mappale 4541 i corpi accessori identificati al punto 1, lettere c), d), e).

I beni di cui al punto A2, lettera f), sono di proprietà di:

- [redacted] per la quota di proprietà di 1/2
(un mezzo)

- [redacted] per la restante quota di proprietà di
1/2 (un mezzo)

a seguito del seguente atto di acquisto:

- atto di compravendita del 12.01.1979 rep.9285/4791 del notaio Giuseppe Gallotti,
per acquisto dai [redacted]

I beni di cui al punto A2, lettere g), h) sono di proprietà di:

[redacted] per la quota di piena proprietà di
1/1

a seguito del seguente atto di acquisto:

- atto di vendita del 18/11/1996 rep.7213 del notaio G.Quarti.

B) COMUNE DI PREMOLO

Beni in oggetto siti in Comune di Premolo sono così identificati catastalmente:

B1) Fabbricato

- i) Catasto Fabbricati: foglio 24, mappale 499 sub. 3

Premolo Via Grumello n.23, piani T,1,2, classe 2, Cat.A6, Cons. 8 vani, rendita € 202,45

j) Catasto Fabbricati: foglio 24, mappale 499 sub. 2

Premolo Via Grumello n.23, piani T,1, Cat.A6, classe 2, Cons. 2 vani, rendita € 50,61

Confini:

- Mappale 499, in un unico corpo: a nord mappale 509 e strada privata, a est mapp. 4118-2546-2548 a sud 2548 e a ovest via Grumello

B2) Terreni

- k) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 2545, qualità seminativo, cl.1, sup. 00ara 65ca, reddito dominicale € 0,22, agrario € 0,12
- l) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 2548, qualità seminativo, cl.1, sup. 00ara 55ca, reddito dominicale € 0,18, agrario € 0,10
- m) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 526, qualità seminativo, cl.1, sup. 6are 60ca, reddito dominicale € 2,22, agrario € 1,19
- n) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 1165, qualità seminativo, cl.2, sup. 17are 40ca, reddito dominicale € 4,49, agrario € 2,70
- o) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 1166, qualità bosco ceduo, cl.2, sup. 6are 80ca, reddito dominicale € 0,53, agrario € 0,21
- p) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 2546, qualità seminativo, cl.1, sup. 1are 35ca, reddito dominicale € 0,45, agrario € 0,24
- q) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 2547, qualità seminativo, cl.1, sup. 00are 60ca, reddito dominicale € 0,20, agrario € 0,11
- r) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3458, qualità prato, cl.2, sup. 00are 20ca, reddito dominicale € 0,04, agrario € 0,05
- s) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3459, qualità prato, cl.2, sup. 00are 10ca, reddito dominicale € 0,02, agrario € 0,02
- t) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3460, qualità prato, cl.2, sup. 12are 10ca, reddito dominicale € 2,50, agrario € 2,81
- u) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3461, qualità bosco ceduo, cl.2, sup. 00are 15ca, reddito dominicale € 0,01, agrario € 0,01
- v) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3462, qualità bosco ceduo, cl.2, sup. 00are 15ca, reddito dominicale € 0,01, agrario € 0,01
- w) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3463, qualità bosco ceduo, cl.2, sup. 02are 90ca, reddito dominicale € 0,22, agrario € 0,09
- x) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3469, qualità seminativo, cl.1, sup. 00are 55ca, reddito dominicale € 0,18, agrario € 0,10

- y) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3470, qualità seminativo, cl.1, sup. 01are 50ca, reddito dominicale € 0,50, agrario € 0,27
- z) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 3471, qualità seminativo, cl.1, sup. 08are 05ca, reddito dominicale € 2,70, agrario € 1,46

Confini:

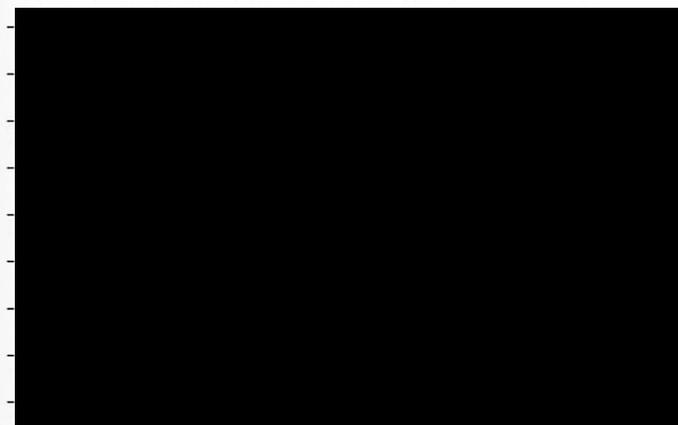
- Mappali 2545-2546-2547-2548 in un sol corpo (terreni di pertinenza del fabbricato): a nord mapp.1921, a est terreno di cui al mapp.81, a sud strada pedonale via Grumello, a ovest in parte mapp.499 ed in parte strada pedonale privata
- Mappale 526: a nord terreno di cui al mapp.3452, a est sentiero pedonale, a sud altro terreno di cui al mapp.523, ad ovest in parte terreno di cui al mapp.542, in parte mapp.3452
- Mappale 1165: a nord mapp. 1166, a sud e a est mapp.1168, a ovest mapp.1164e 1163
- Mappale 1166: a nord mapp. 1354, a est mapp.1157 e valle Bondo, a sud mapp. 1165, a ovest mapp.1354
- Mappali 3458-3459-3460-3461-3462-3463-3469-3470-3471 in un sol corpo (lotto bosco-pascolo e strada): a nord altri terreni di cui ai mapp. 1169, 3467, 3466, 463, a est altri terreni di cui ai mapp. 3452,542,543, a sud ed a ovest Valle Bondo.

Si evidenzia che i terreni identificati ai punti m), n), o), r), s), t), u), v), w), x), y), z) oggetto della presente relazione nello stato di fatto risultano privi di alcuna recinzione, pertanto anche la loro esatta definizione e consistenza è possibile solamente tramite un rilievo strumentale. Dal punto di vista catastale risultano ben definiti, dal punto di vista architettonico reale, per dividere le unità e poterle eventualmente vendere separatamente sarà necessario operare una riconfinazione trasportando sul terreno i confini presenti in mappa o valutando la presenza di altri mezzi di prova.

Proprietà

B1) Fabbricato

I beni di cui al punto i) sono intestati a:



quota di proprietà di 3/21
a quota di proprietà di 1/21
quota di proprietà di 3/21
quota di proprietà di 3/21
quota di proprietà di 3/21
la quota di proprietà di 3/21
quota di proprietà di 1/21
per la quota di proprietà di 3/21
la quota di proprietà di 1/21

I beni di cui al punto j) sono intestati a:

[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] a quota di proprietà di 1/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] la quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 1/14
[REDACTED] per la quota di proprietà di 2/14

B2)Terreni

I beni di cui al punto k) sono intestati a:

[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] a quota di proprietà di 1/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] la quota di proprietà di 2/14
[REDACTED] quota di proprietà di 1/14
[REDACTED] per la quota di proprietà di 2/14

I beni di cui al punto l) sono intestati a:

[REDACTED] quota di proprietà di 8/56
[REDACTED] a quota di proprietà di 3/56
[REDACTED] quota di proprietà di 8/56
[REDACTED] quota di proprietà di 8/56
[REDACTED] quota di proprietà di 8/56
[REDACTED] la quota di proprietà di 8/56
[REDACTED] quota di proprietà di 3/56
[REDACTED] per la quota di proprietà di 8/56
S [REDACTED] a quota di proprietà di 2/56

I beni di cui ai punti m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z) sono intestati a:

[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/21
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/21
[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/21
[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/21
[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/21

[REDACTED] la quota di proprietà di 3/21
[REDACTED] quota di proprietà di 1/21
[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/21
[REDACTED] la quota di proprietà di 1/21

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) COMUNE DI CLUSONE

A1) *Fabbricato (villa unifamiliare)*

I beni di cui al punto 1 sono ubicati in zona periferica del comune di Clusone, verso al confine con il comune di Ponte Selva, all'interno di un'area poco edificata a destinazione prevalentemente residenziale.

I beni identificati con il mapp.4541 sub.1 e sub.2 costituiscono un esempio di "villa borghese" risalente alla prima metà del Novecento,

La villa si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. I giardini e gli elementi naturali sono dichiarati di interesse paesaggistico e sono soggetti a vincolo protettivo ambientale.

All'interno dello spazio esterno si trovano una autorimessa, una tettoia coperta per posti auto, un gazebo e la piscina, edificati in epoca recente.

L'edificio è un esempio delle fasi migliori dell'evoluzione urbana e architettonica del territorio urbano di Clusone e pertanto va preservato e valorizzato unitamente ai lotti di pertinenza per le parti a parco e giardino.

L'edificio realizzato nel 1923 ha mantenuto le caratteristiche dell'epoca e si presenta sia esternamente che internamente in un discreto stato di conservazione e di manutenzione generale, fatta eccezione per il piano secondo che si presenta al rustico.

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico-funzionali dell'edificio esse si possono così riassumere:

- struttura della copertura: solaio inclinato con travetti, travi e perlinatura in legno
- manto di copertura: in coppi
- finitura della facciata: intonaco colore bianco e porzioni di pietra a vista, cornici marcapiano in pietra, cornici finestre e porte finestre in pietra
- serramenti: in legno laccato colore bianco, persiane in legno laccato
- canali e pluviali: in rame
- zoccolatura: pietra (circa h:120cm)
- soglie e davanzali: pietra
- gronda: legno

La recinzione lungo Viale dei Tigli ha un disegno semplice, un'altezza pari a circa 200 cm ed è costituita da una rete metallica aperta collegata a profili orizzontali e montanti verticali portanti. All'interno della proprietà una fitta siepe corre lungo tutto il confine con Viale dei Tigli. L'accesso sia carrabile che pedonale avviene da Viale dei Tigli. Varcato il cancellino si accede al giardino dove un vialetto conduce all'ingresso dell'abitazione

al piano terra, un camminamento in pietra, corre attorno al fabbricato e conduce al giardino ed ai terreni che si sviluppano in direzione est. Sul lato sud-est del mappale 4541 sorgono tre corpi indipendenti (autorimessa, posti auto coperti e deposito/gazebo) e la piscina.

L'ingresso carrabile, con cancello automatico, è posto anch'esso lungo Viale dei Tigli, sul lato ovest del lotto, da qui corrono due viali in pietra, uno verso nord e l'altro verso est, in direzione dell'autorimessa esterna.

La villa è distribuita su quattro piani ed ha una superficie complessiva ampia: al piano terra si trovano gli ambienti della zona giorno ed una camera da letto, al piano primo la zona notte, al piano interrato gli spazi accessori della residenza (cantina, caldaia e taverna), il piano secondo attualmente non è abitato e si presenta al rustico, privo di finiture ed arredi.

Risulta in sufficienti condizioni di conservazione e priva di vizi importanti, in ogni caso si consiglia un intervento manutentivo agli impianti.

La distribuzione interna degli spazi è tipica delle case dell'epoca, ai vani si accede da ampi disimpegni di distribuzione, sui quali sia affacciano tutti gli ambienti della residenza.

Le finiture sono di buon livello, vista la presenza di elementi risalenti all'epoca di costruzione, con una valenza storica: infissi esterni in legno con maniglie e accessori di movimentazione colore ottone, porta di ingresso in legno con specchiature in vetro smerigliato, eleganti porte interne lavorate con decori e porzioni in vetro, perisane in legno, pavimenti in listoncini in parquet con presenza di elementi di decoro ad intarsio, pavimenti locali di servizio e cucina in piastrelle, zoccolini in legno, pareti intonacate con presenza di porzioni rivestite in pietra, plafoni intonacati o in legno, in particolare si segnala la presenza nel soggiorno di un soffitto a cassettoni con decori.

L'appartamento si compone di:

Piano terra

- ampio ingresso di circa 15 mq
- cucina abitabile, di circa 17,50 mq (presente stufa in ghisa e camino), collegata al vano deposito/ripostiglio ricavato nel sottoscala, di circa 1,8mq
- soggiorno, aperto sul vano di ingresso, con affaccio su tre lati est-sud-ovest, di circa 40,50 mq (presente camino)
- disimpegno, cui si accede dal vano ingresso, di circa 7,00 mq
- bagno, con finestra, completo di sanitari di circa 5,50 mq
- camera da letto matrimoniale, cui si accede dal disimpegno, occupa la porzione nord-est dell'edificio, dove originariamente era presente un'autorimessa, presenta un doppio affaccio a nord ed a est, di circa 22,00 mq (catastalmente identificata con il mappale 4541 sub.2 - autorimessa)
- scala di accesso ai piani

Piano Primo

- camera da letto doppia, di circa 17,50 mq

- camera da letto padronale di circa 24,00 mq, con triplo affaccio ed accesso sull'ampio terrazzo posto a est (circa 34,20 mq) ed al balconcino del lato ovest (2,20 mq)
- ampia sala da bagno, di circa 15,50 mq, con affaccio sul terrazzo
- ripostiglio areato, posto tra le due camere da letto, di circa 6,10 mq
- lavanderia, con affaccio a nord, di circa 3,8 mq
- disimpegno di circa 10,40 mq

Piano Secondo (sottotetto)

Attualmente non è abitato, è composto da:

- disimpegno
 - piccolo bagno di circa 2,00 mq
 - tre locali, cui si accede dal disimpegno:
- ambiente 1: posto a ovest, superficie di 17,50 mq ed altezza media interna di circa 2,60m, cui si accede ad un piccolo balconcino di 2,20mq
 - ambiente 2: posto a sud, superficie di 22,00 mq, con altezza degradante da 2,75m a 1,15m, la conformazione del tetto a spiovente lo rende parzialmente agibile
 - ambiente 3: posto ad est, superficie di 15,6 mq ed altezza interna degradante da 2,60m a 2m

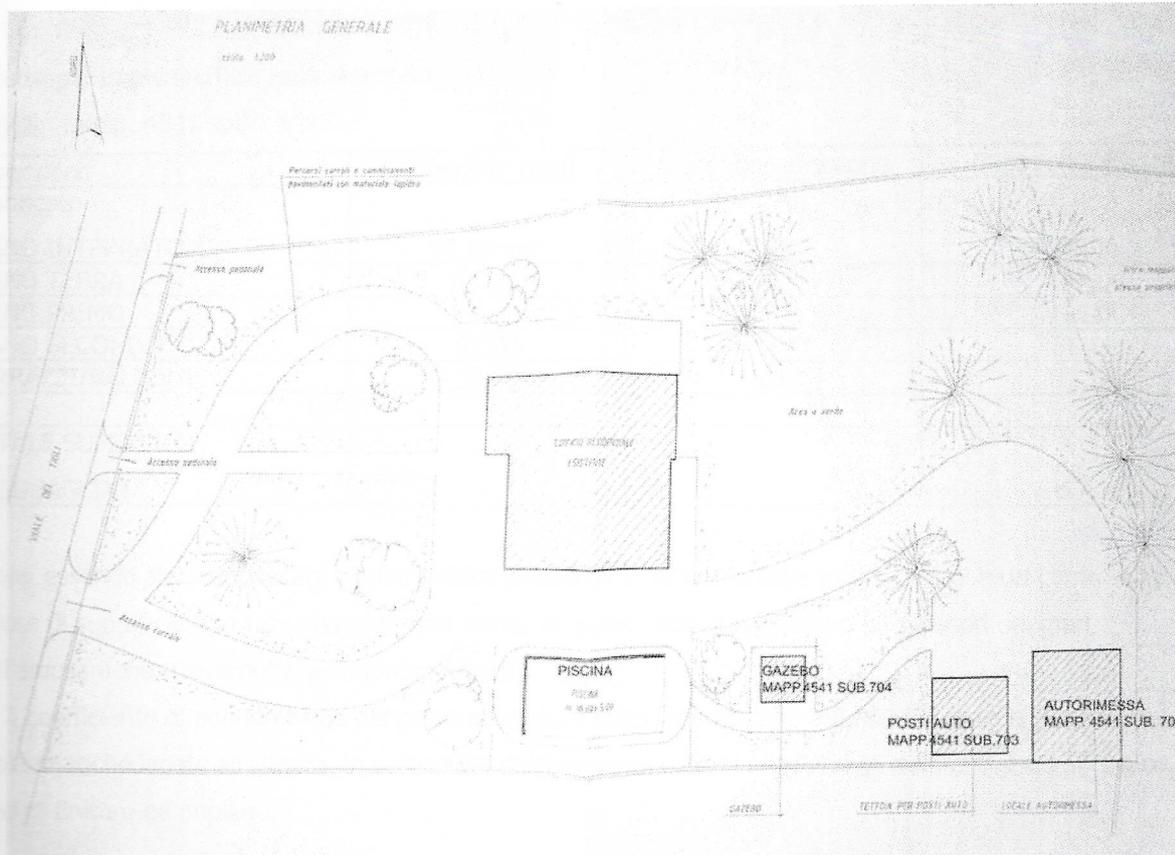
Piano Interrato

Ospita gli ambienti accessori della residenza:

- cantina, di circa 7,5 mq
- locale caldaia, di circa 7,5mq
- tavernetta, di circa 30mq, di recente realizzazione
- intercapedine, sul lato nord-ovest, realizzata in epoca recente, verosimilmente contestualmente alla tavernetta

La proprietà comprende un'area pertinenziale esterna in parte a verde ed in parte pavimentata, la superficie lorda del terreno, identificato con il mapp. 4541 è di circa 2.480,00mq. L'edificio principale sorge al centro di tale terreno.

Su tale area sono inoltre situati gli accessi carrabili e pedonali all'edificio, la piscina (m 5,00 x 10,00) ed altri corpi fabbrica minori, come evidenziato nella schematica planimetria seguente.



In prossimità del confine del lato sud-est sorgono tre unità indipendenti, realizzate in epoca recente (primi anni 2000):

- autorimessa (mapp.4541 sub.702): superficie di circa 36 mq, altezza media 3,10 m. Presenta una copertura a falde ed un portone in legno.
- posti auto coperti (mapp.4541 sub. 703): superficie di circa 26 mq, altezza media 2,15 m.
- deposito/gazebo (mapp.4541 sub.704): superficie 8 mq, altezza, altezza media 2,30 m. Si tratta di un elemento assimilabile ad un arredo fisso da giardino, con struttura in legno.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata delle unità immobiliari, è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e mediante l'ausilio di supporto informatico, calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, alla luce dei coefficienti di ponderazione adottati ed unificati in ambito peritale.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

1. Villa: mapp. 4541 sub.1 e sub.2

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)
Fabbricato			
PIANO INTERRATO	90,00mq*	0,50	45,00
PIANO TERRA	147,00	1	147,00
PIANO PRIMO	115,00	1	115,00
PIANO SECONDO	97,00	0,40**	38,80
TERRAZZI/BALCONI	38,60	0,30	11,58
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	-	-	357,38

* non essendo stata depositata alcuna pratica presso gli uffici comunali, e trattandosi di muri controterra, il valore di superficie riportato nasce da una stima, in quanto non si conoscono gli spessori dei muri dell'ampliamento (tavernetta ed intercapedine).

** il coefficiente di ponderazione del piano secondo è stato valutato pari a 0,40 in quanto si tiene conto di problematiche legate all'altezza, in particolare dell'ambiente 2 ed al fatto che gli ambienti sono al rustico, privi di finiture ed impianti.

2. Corpi esterni e giardino:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)
Autrmissa (mapp.4541 sub.702)	36,00	-	A corpo
Posti auto coperti (mapp. 4541 sub.703)	26,00	-	A corpo
Gazebo (mapp.4541 sub.704)	8,00	0,50	4,00
Giardino	2.260,00	0,05	113,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	-	-	117,00

A2) Terreni

f) CT foglio 9, mappale 4100, superficie di 120 mq, si tratta di una fascia di rispetto stradale, ubicata tra Viale dei Tigli ed il terreno (giardino) di pertinenza della villa unifamiliare .

Attualmente si presenta come una zone verde, con presenza di siepi ed alberi a basso fusto.

Vista la posizione e la particolare conformazione (si tratta di una fascia di terreno ridotta adiacente ad una via pubblica) si può considerare priva di alcuna capacità edificatoria.

g) CT foglio 9, mappale 4350, superficie 3.560 mq. Il terreno si sviluppa tra il mappale 4623, di seguito descritto e la Strada Provinciale per Bergamo, ha una forma a cuneo, non è presente alcuna recinzione che

lo separa dal mapp.4623, nella porzione verso nord, essendo in continuità con il giardino di pertinenza della villa, risulta ben curato, con presenza di siepi ed alberi ad alto fusto.

h) CT foglio 9, mappale 4623, superficie 6.050 mq, si tratta della prosecuzione del giardino di pertinenza della villa, infatti non è presente alcuna recinzione tra i due terreni. Nella prima porzione, adiacente il mappale 4541 risulta ben curato, con presenza di siepi ed alberi ad alto fusto, in prossimità della Strada Provinciale per Bergamo la vegetazione si fa più fitta, non è stato pertanto possibile visionarlo nella sua interezza.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

Descrizione	Superficie (mq)
Terreno f (fig. 9 mapp. 4100)	120 mq
Terreno g (fig.9 mapp. 4350)	3.560 mq
Terreno g (fig.9 mapp. 4623)	6.050 mq

B) COMUNE DI PREMOLO

B1) Fabbricato e terreno pertinenziale (mapp.2545,2546,2547,2548)

I mappali 499 sub.2 e sub.3 costituiscono nel loro insieme un unico fabbricato rurale che sorge nella parte periferica dell'antica contrada Grumello, con accesso posto su via Grumello, si tratta di un accesso esclusivamente pedonale. Il fabbricato nel vigente PGT è classificato in Nuclei di interesse storico artistico ambientale; si tratta di un esempio di insediamento rurale, la "casa contadina" è nata in origine come un unico blocco che assolveva in sé tutte le funzioni, sia di residenza sia di ricovero del bestiame, separato ma non ancora completamente allontanato dai locali abitativi (come testimoniato dalla planimetria catastale). Successivamente gli spazi si sono specializzati e la stalla è stata separata dai locali principali e sono state create aggiunte postume di altri ambienti non residenziali.

Il bene si sviluppa su tre piani cielo-terra, ed è libero su quattro lati.

Il fabbricato è stato presumibilmente edificato all'inizio del secolo scorso e ad oggi risulta disabitato.

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico-funzionali dell'edificio, ed in particolare dell'unità immobiliare oggetto di stima, esse si possono così riassumere:

- strutture verticali in pietra, presumibilmente a sacco (doppio paramento esterno in pietra e mattoni con riempimento di pietrisco interno)
- strutture orizzontali: presumibilmente in travi lignee e in laterizio.
- finitura della facciata: intonaco strollato di colore bianco-grigio, cornici in pietra tipo serena alle porte e finestre.
- serramenti: in legno colore grigio chiaro con oscuranti (ove presenti) ad antoni in legno colore naturale.
- copertura: a due falde, gronda in legno;

- manto di copertura: in coppi di laterizio appoggiati su assito ligneo

Lo stato di conservazione del bene è mediocre, in alcune porzioni dell'edificio è pessimo. Le facciate esterne risultano in sufficienti condizioni, mentre la copertura, per sua stessa formazione, richiede manutenzione continuativa per evitare percolazioni.

Le finiture sono di livello popolare: infissi esterni in legno con vetro semplice, che si presentano in scarso stato di conservazione, porta di ingresso in legno, porte interne in legno con specchiature in vetro, persiane in legno, che si presentano in cattivo stato di conservazione, pavimenti eterogenei, in graniglia di cemento, ceramica o battuto di cemento, zoccolini o boiserie in legno, pareti intonacate, plafoni intonacati.

Nello specifico il bene in oggetto è così costituito: al piano terra si sviluppa la zona giorno della residenza e i vani legati all'attività contadina. Nella zona giorno si trovano un ampio atrio e disimpegno che conduce alla cucina posta sul lato ovest ed altra cucina posta sul lato est del disimpegno, dalla quale si può raggiungere il soggiorno, con affaccio a nord ed un bagno di servizio. Adiacenti a questi ambienti, ma da essi separati si trovano altri vani accessori quali: ripostigli, disimpegno, cantina e stalla. Questi ambienti si raggiungono dal cortile comune posto a sud, sul quale si affacciano. Al piano terra, in un corpo perpendicolare al fabbricato principale e parallelo alla via Grumello, posti ad una quota inferiore, rispetto agli ambienti sopraccitati sono presenti una lavanderia comune ed un bagno, tali ambienti versano in un pessimo stato di conservazione. L'accesso a questi vani avviene da una scala esterna che collega il cortile della proprietà con via Grumello. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna con accesso dall'atrio del piano terra, si sviluppa la zona notte della residenza, costituita da quattro camere da letto (in una di queste si segnala la presenza di un angolo cottura), disimpegno, ampio bagno e terrazzo. La copertura della stalla è un lastrico solare accessibile.

Al piano secondo si trovano due camere da letto un disimpegno ed il fienile, che si presenta al rustico.

Gli unici ambienti riscaldati sono quelli con destinazione residenziale e posti al piano terra; il piano primo e sottotetto sono privi di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non erano funzionanti. Si consiglia una manutenzione ed adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

Sul lato sud-est del fabbricato si sviluppa un giardino-orto pertinenziale di circa 300mq.

L'area esterna rappresenta un elemento di connessione fisica e visiva dell'edificato col territorio naturale e agricolo.

I terreni, catastalmente identificati con i mapp. 2545,2546,2547,2548 sono classificati come seminativo. Si tratta di un giardino quasi pianeggiante di superficie totale di 1 are 59 centiare seminato a verde con arbusti ed alberi da frutto e porzioni coltivate a orto. All'interno del terreno è stata delimitata un'aia per le galline e è presente un piccolo ricovero animali in pietra. L'accesso ai terreni avviene sia da via Grumello che da strada privata posta in lato nord.

I terreni non sono edificabili e sono in area vincolata.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata delle unità immobiliari, è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e mediante l'ausilio di supporto informatico, calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, alla luce dei coefficienti di ponderazione adottati ed unificati in ambito peritale.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

1. Fabbricato e terreno pertinenziale:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Sup. vendibile (mq)
Piano terra	130,00	1,00	130,00
Stalla e rip. P.T.	20,00	0,40	10,00
Piano primo	115,00	1,00	115,00
Piano secondo	50,00	1,00	50,00
Fienile 2°P	65,00	0,40	26,00
Cortile PT e ingresso secondario	50,00	0,15	7,50
Balcone 1°P *	10,00	0,30	3,00
Giardino (mapp.2545,2546,2547,2548)	315,00	0,05	15,75
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	-	-	357,25

B2) altri terreni

m) CT foglio 9, mappale 526, superficie di 660 mq, si tratta di un piccolo appezzamento in località Predazzoli, posto in adiacenza alla mulattiera, panoramico e con ottima esposizione al sole. Si trova in prossimità di una recente lottizzazione del paese.

n-s-t-u-v-w-x-y-z) Lotto bosco/pascolo e strada : CT foglio 9, mappali 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3469, 3470, 3471, con una superficie complessiva di 2.570 mq, si tratta di terreni a pascolo, bosco o strada in prossimità della valle Bondo, particolarmente scoscesi.

n-a) Lotto prato: CT foglio 9, mappali 1166,1165 con una superficie di 680 mq a bosco e 1.740 mq a prato, terreni di difficile accesso, non è stato possibile, in sede di sopralluogo visionare i due terreni da vicino, in quanto non vi sono strade di accesso.

4. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A) COMUNE DI CLUSONE

A1) villa

A seguito di una ricerca preso l'archivio tecnico del Comune di Clusone sono state reperite le seguenti pratiche edilizie intestate al [REDACTED] e riguardanti il mappale 4541-4100:

-Permesso di costruire n°36/2008 prot.4735 relativo ad opere di manutenzione straordinaria per sostituzione e consolidamento di pilastri cancello e nuova recinzione su muro esistente.

- C.E. 29/92 intestata a [REDACTED] per intervento di realizzazione linea di bassa pressione per metanodotto.
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. N°18594 n°reg.28/326 per realizzazione di piscina e sistemazione del giardino pertinenti ad un fabbricato esistente – non rilasciata.
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. N°18593 n°reg.28/326 per realizzazione di ostio auto coperto, autorimessa e gazebo – non rilasciata.

La ricerca presso l'archivio comunale non ha prodotto titoli autorizzativi relativi all'edificio principale rilasciati a [REDACTED] (comproprietaria) successivamente all'atto di compravendita del 12.01.1979.

Dalla copia dell'atto di acquisto del 12.01.1979, si prende atto che l'edificio principale è stato edificato nel 1923. Tale dato è confermato anche dalla planimetria catastale depositata in comune risalente al 1962, che già riporta l'edificio nella consistenza planimetrica attuale.

Sempre dall'atto del 1979, si apprende altresì che l'edificio è stato trasferito in pessime condizioni manutenzione.

Dai dati disponibili appare plausibile dedurre che l'edificio sia stato oggetto di successivi interventi manutentivi, che non ne hanno sostanzialmente alterato le caratteristiche architettoniche, ma per i quali non è stata depositata alcuna richiesta di autorizzazione.

Per permettere al Giudice di trasferire l'immobile, a seguito di un confronto con il Responsabile tecnico dell'ufficio Edilizia del Comune di Clusone, Arch. Locatelli, non posso che consigliare la presentazione di un'istanza di permesso di costruire in sanatoria dell'attuale stato di fatto, che ufficializzi l'attuale distribuzione interna e sani gli interventi di manutenzione sicuramente effettuati, ma per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

La sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 è di € 516,00.

Non essendo intervenuti sulla volumetria ed avendo provveduto alla conservazione dell'architettura originaria, si ritiene congrua l'applicazione della sanzione minima.

A seguito del sopralluogo presso i beni in oggetto ho constatato la realizzazione di un ampliamento del piano interrato, in quanto sono state realizzate una intercapedine ed un locale attualmente adibito a taverna. Tale abuso (non è stata depositata alcuna pratica edilizia, né risulta accatastato) può essere sanato.

Per il PGT vigente i locali interrati (se completamente interrati ovvero affioranti per non più di un metro dalla linea naturale del terreno) sono esclusi dal calcolo della s.r.c. (e quindi dal conguaglio degli oneri) solo se aventi altezza interna inferiore a m. 3,00, in tal caso tale ipotesi è verificata, in quanto l'altezza interna del locale è sicuramente inferiore a 3,00m.

Possono essere sanati solo come spazi di servizio (lavanderie, ripostigli, guardaroba, ecc) e non come spazi accessori (tavernetta).

In questo caso anche questa sanatoria secondo il Responsabile tecnico dell'ufficio Edilizia del Comune di Clusone, Arch. Locatelli, probabilmente può rientrare nella sanzione minima (sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 è di € 516,00).

A seguito del sopralluogo ho constatato che l'autorimessa del piano interrato (identificata catastalmente con il mapp.4541 sub.2) è stata convertita in spazi abitativi, per sanarla la sanzione minima non basta.

Si tratta a tutti gli effetti di ampliamento dello spazio abitativo, con conguaglio degli oneri di urbanizzazione, moltiplicati per due, trattandosi di sanatoria (in tal caso ammontano a circa € 2.550,00, calcolati sulla base della Tabella Oneri 2013-2016 pubblicata sul sito del Comune di Clusone, per Ambiti di forte caratterizzazione urbana per presenza di elementi di significativa valenza architettonico-paesistica, valutando per nuova costruzione € (5,24+11,81)x2x 74,8mc = € 2.550,68).

In questo caso si presentano due possibilità:

- a. Sanare anche il cambio d'utilizzo dell'autorimessa (con maggiori costi);
- b. Prevedere nel permesso il ripristino della destinazione autorimessa; si precisa che in questo caso chi presenta il permesso, deve impegnarsi alla realizzazione delle opere di ripristino dell'utilizzo legittimo entro il termine di validità dello stesso permesso.

Per la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria a cura di un tecnico abilitato si stima un costo pari a € 3.000,00.

Per quanto riguarda gli accessori esterni, oggetto di condono del 2004, si evidenzia che:

- Piscina: la Commissione del Paesaggio del 10.01.2006 con verbale n°1/13 ha espresso parere di massima favorevole alla richiesta di condono subordinato alla presentazione di un progetto di riconfigurazione paesistica della sistemazione del giardino e delle pavimentazione circostanti alla piscina.

Non risulta sia mai stato presentato alcun progetto di riconfigurazione presso gli uffici comunali, pertanto per finalizzare la sanatoria sarà necessario:

1. presentare un progetto a cura di un tecnico abilitato
2. sostituire la pavimentazione esistente con una a minor impatto paesistico (si stima un costo per rimozione pavimentazione esistente e nuova fornitura e posa di pavimentazione, con parziale sistemazione del sottofondo pari a circa € 7.000,00)

- Posti auto, gazebo e autorimessa: con lettera prot. n. 0004350/12 il Responsabile del Servizio Edilizia privata ed urbanistica Arch. Locatelli informava il [REDACTED] che ai fini del completamento dell'istruttoria (Domanda di C.E. in sanatoria prot. N°18593 n°reg.28/326) era necessario effettuare un versamento di contributo concessorio pari a € 4.842,15 ed un versamento di diritti di segreteria di importo pari a € 193,48, ad oggi non effettuato, solamente a seguito dell'avvenuta presentazione di tale documentazione si procederà al rilascio della C.E. In sanatoria.

La "villa borghese" ricade, secondo il PGT vigente in "Ambiti di forte caratterizzazione urbana per presenza di elementi di significativa valenza architettonico-paesistica" - art.25 NTA del Piano delle Regole.

Sono confermate le volumetrie esistenti, l'impianto planivolumetrico e l'assetto compositivo delle facciate esterne. Gli interventi ammessi sono di Grado 2° e 3° (art.20 NTA), manutenzione ordinaria e ristrutturazione interna con conservazione degli elementi stilistici e decorazioni, solo interventi manutentivi delle facciate o di restauro.

Le aree esterne devono essere mantenute a giardino. Interventi per la modificazione dei caratteri degli spazi aperti possono essere effettuati solo previa valutazione favorevole del progetto di modificazione da parte della "Commissione del Paesaggio". I giardini e gli elementi naturali sono dichiarati di interesse paesaggistico e sono soggetti a vincolo protettivo ambientale. Sul terreno grava un vincolo paesaggistico ed idrogeologico. Alla luce di quanto sopra si può considerare il mappale 4541 privo di ulteriore capacità edificatoria.

Si precisa che le planimetrie catastali non corrispondono pienamente allo stato di fatto dei luoghi, in particolare:

- nell'elaborato planimetrico del mappale 4541 non è stata inserita la piscina;
- il disegno del piano interrato non è aggiornato, non sono rappresentate la tavernetta e l'intercapedine.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali si può stimare pari a circa € 500,00.

A2) Terreni

Il mapp. 4100 ricade, secondo il PGT vigente in "Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica" - art.76 NTA del Piano delle Regole, pertanto non è consentita la nuova edificazione e l'alterazione dello stato dei luoghi..

Il mapp. 4350 ricade, secondo il PGT vigente in parte in "Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica" (art.76 NTA del Piano delle Regole) ove non è consentita la nuova edificazione e l'alterazione dello stato dei luoghi, in parte in fascia di rispetto stradale ex SS 671 (art. 95 NTA) ed in parte in "Linea di arretramento" (art.98 NTA), pertanto il terreno si può considerare privo di capacità edificatoria. Sul terreno grava un vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

Il mapp. 4623 ricade, secondo il PGT vigente in parte in "Ambiti di forte caratterizzazione urbana per presenza di elementi di significativa valenza architettonico-paesistica" (art.25 NTA del Piano delle Regole), in parte in "Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica" (art.76 NTA del Piano delle Regole) ove non è consentita la nuova edificazione e l'alterazione dello stato dei luoghi, in parte in fascia di rispetto stradale ex SS 671 (art. 95 NTA) ed in parte in "Linea di arretramento" (art.98 NTA), pertanto il terreno si può considerare privo di capacità edificatoria. Sul terreno grava un vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

B) COMUNE DI PREMOLO

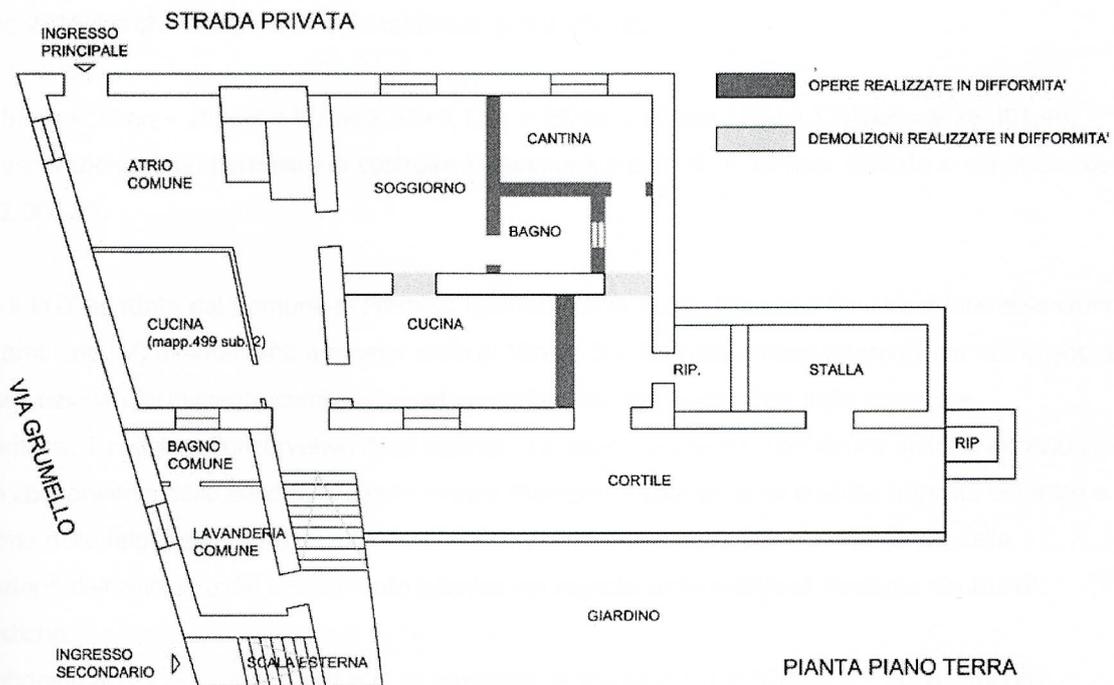
B1) Fabbricato

La ricerca presso l'archivio comunale di Premolo non ha prodotto titoli autorizzativi relativi all'edificio in quanto è stato edificato precedentemente al 1967.

Tale dato è confermato anche dalla planimetria catastale depositata in comune risalente al 1963, che già riporta l'edificio nella consistenza planimetrica attuale.

A seguito del sopralluogo ho constatato che l'edificio è stato oggetto di successivi interventi che non ne hanno sostanzialmente alterato le caratteristiche architettoniche e le volumetrie, ma per i quali non è stata depositata alcuna richiesta di autorizzazione.

In particolare, rispetto alla planimetria catastale del 1963 segnalo che al piano terra, al posto della stalla che sorgeva a nord della cucina è stata ricavato un soggiorno, una cantina ed un bagno e la stessa cucina è stata ridotta per consentire l'accesso alla cantina dal cortile (vedasi planimetria seguente).



Pertanto si consiglia la presentazione di un'istanza di permesso di costruire in sanatoria dell'attuale stato di fatto, che sani gli interventi effettuati, per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

Il tecnico comunale Arch. Colombi, ha confermato che ai fini della possibilità di sanatoria deve essere dimostrata la doppia conformità, sia alla data di realizzazione dell'abuso, sia alla data della richiesta di sanatoria. Pertanto relativamente alla data odierna, non essendo possibile sapere la data dell'abuso:

- Dal punto di vista della destinazione la sanatoria è ammissibile trattandosi di nuova destinazione residenziale

- Deve essere acquisita dall'Asl la deroga alle altezze interne previste dal R.L.I., che per il comune di Premolo sono stabilite in m. 2.55 (altezza interna da stato di fatto: m. 2.50)

- Devono essere altresì dimostrati i requisiti igienici di abitabilità, quali ad esempio i rapporti aeroilluminati o nel caso andrà richiesta specifica deroga all'asl, nel qual caso consiglio di contattare i funzionari per avere indicazioni dei limiti oltre i quali non consentono deroghe.

Per quanto riguarda la sanzione, la stessa corrisponderà al doppio del contributo di costruzione, calcolato secondo i disposti dell' art. 44 comma 12 della L.R. 12/2005.

Nel caso specifico siccome per la destinazione originaria (rurale agricola) è prevista la gratuità, si tratterà di calcolare gli oneri ed il costo di costruzione come residenza al nuovo oltre che quantificare le opere mediante computo metrico e applicare quanto previsto dal comma 8 del medesimo articolo (nel caso specifico è stato applicato il comma 9, riferendosi alla volumetria reale).

La somma risultante dalle operazioni sopra descritte andrà quindi raddoppiata.

Per l'anno 2015 il costo di costruzione è stabilito in € 402,25/mq.

Pertanto si avrà:

$[\text{€ } 402,25/\text{mq} \times 30\text{mq} + (80\text{mc} \times (\text{€}/\text{mc } 2,65+4,12)) + (80\text{mc} \times (\text{€}/\text{mc } 2,65+4,12))]\times 2 = \text{€ } 26.301,40.$

Per la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria a cura di un tecnico abilitato si stima un costo pari a € 2.000,00.

Secondo il PGT adottato dal Comune di Premolo l'edificio rurale ricade in zona A "Nuclei di interesse storico artistico ambientale", gli interventi ammessi sono di "Grado 3 – Ristrutturazione interna", per edifici soggetti alla conservazione dell'impianto compositivo ed al mantenimento dei caratteri delle coperture.

Sono ammessi: il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro, con alcune limitate eccezioni; il recupero conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti e gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche.

Per il fabbricato accessorio (stalla lato est) gli interventi ammessi sono di "Grado 6 – Adeguamento ambientale", per edifici per i quali è prescritto l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale degli stessi.

I terreni pertinenziali ricadono in zona A "Nuclei di interesse storico artistico ambientale" e risultano privi di alcuna capacità edificatoria.

B2) Terreni

Il mappale 526 è compreso nella zona definita dal vigente PGT in "Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano"

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e possono essere tutelate, valorizzate e mantenute aperte alla fruizione collettiva

In queste aree è ammessa l'attività agricola purché questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa. Non è ammessa nuova edificazione.

Pertanto il terreno è sicuramente privo di alcuna capacità edificatoria.

I mappali 1165 e 1166 sono compresi nella zona definita dal vigente PGT in parte in zona E1 (ambiti a destinazione agricola), in parte in zona E3 (ambiti a destinazione agricola-ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione).

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole (zona E1) sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività aziendali secondo i criteri e le modalità previste dall'art.60 della LR12/2005.

L'area ricadente in zona E3 è destinata esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi con divieto di ogni edificazione, nell'ottica di salvaguardia del paesaggio naturale e di potenziamento di una economia di riqualificazione agricolo-pastorale.

I mappali 3458-3459-3460-3461-3462-3463-3469-3470-3471 sono compresi nella zona definita dal vigente PGT in zona B3 (ambiti a destinazione agricola – ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione)

Queste aree sono destinate esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi con divieto di ogni edificazione, nell'ottica di salvaguardia del paesaggio naturale e di potenziamento di una economia di riqualificazione agricolo-pastorale.

4. STIMA

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, tenendo inoltre conto di valutazioni di operatori specializzati e di pubblicazioni diverse, con particolare riferimento all'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia di "Case&Terreni" edizione 2014 ed ai valori pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo 'ordinario' per la zona, quindi facilmente comparabili tra loro.

Ai listini richiamati si è fatto riferimento anche per i diversi coefficienti normalmente applicati sul mercato, per adeguare i valori base alle caratteristiche particolari di ciascun immobile con gli adattamenti richiesti dalle situazioni specifiche.

In via generale, sono state attentamente valutate:

- la zona urbana in cui l'immobile è situato, l'accessibilità del complesso e la dotazione di parcheggi;
- la tipologia edilizia e costruttiva, la luminosità e l'orientamento, la dotazione di servizi, la grandezza degli spazi, la qualità delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

A) COMUNE DI CLUSONE

Il fabbricato attualmente si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile ha una valenza storica, in quanto è stato edificato nel 1923 e presenta finiture e caratteristiche tipiche del periodo.

Valori di mercato medi della zona per destinazione residenziale di edifici storici di buona qualità simili a quelli oggetto di stima (valenza architettonico-paesistica)	€/mq	1.400,00
Valori di mercato medi della zona per destinazione autorimessa doppia	€/mq	25.000,00
Valori di mercato medi della zona per destinazione posti auto (2 posti auto)	€/mq	15.000,00

A1) Villa unifamiliare:

Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento: 1

Valori di mercato ponderati medi della zona per destinazione residenziale con valenza architettonico-paesistica: €/mq 1.400,00

Superficie complessiva ragguagliata (357,38 mq + 117,00mq): mq 474,38

Totale : **€ 664.132,00**

2. Autorimessa doppia (mapp.4541 sub.702): **€ 25.000,00**

3. Posti auto coperti (mapp.4541 sub.703): **€ 15.000,00**

Al valore complessivo del bene si dovranno sottrarre i costi derivanti dalle sanatorie ed adeguamenti richiesti stimati pari a: € 14.082,00 definendo il valore complessivo aggiornato ed arrotondato dell'intera proprietà in: € 690.000,00 (seicentonovantamila euro).

La quota di 1/2 ha valore arrotondato di € 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila euro)

Ciò premesso va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti, inoltre alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2014, si può ipotizzare che i prezzi potranno subire un decremento tra il 5% ed il 10%.

Pertanto, con arrotondamento, il valore complessivo dei beni risulta di: **€ 650.000,00** (euro seicentocinquantamila/00) e la **quota di 1/2** avrà valore di **€ 325.000,00** (euro trecentoventicinquemila).

Stante le caratteristiche costruttive e la propria configurazione planimetrica la proprietà non può essere comodamente divisa.

A2) Terreni:

Il valore medio agricolo è stabilito dalla commissione provinciale espropri, che emette annualmente apposite tabelle con prezzi diversificati in base alla regione agraria di appartenenza ed alla coltura effettivamente praticata sul fondo. Il Comune di Clusone rientra nella regione agraria n°4. Nel caso specifico, per terreni non edificabili si ha:

- prato: € 8,00
- pascolo: € 1,15
- bosco alto fusto: € 1,85

Descrizione	Coeff. apprezzamento/ deprezzamento	Sup. Vendibile (mq)	Valore di esproprio (€/mq)	Prezzo (€)
Terreno mapp. 4100	1,00	120,00	8,00	960,00
Terreno mapp. 4350	1,00	3.560,00	1,15	4.094,00
Terreno mapp. 4623	1,00	6.050,00	1,85	11.192,50

La quota di 1/2 del mappale 4100 ha valore arrotondato di **€480,00** (quattrocentottanta euro).

La quota di 1/1 dei mappali 4350 e 4623 con arrotondamento ha valore di **€ 15.200,00** (quindicimiladuecento euro).

B) COMUNE DI PREMOLO

B1) Edificio e terreni pertinenziali

Il fabbricato attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione. L'immobile ha una valenza storica, in quanto è stato edificato nei primi decenni del secolo scorso e presenta caratteristiche tipiche del periodo. E' accessibile esclusivamente pedonalmente.

Valori di mercato medi della zona per destinazione residenziale di edifici storici di mediocre qualità e da ristrutturare simili a quelli oggetto di stima	€/mq	400,00
---	------	---------------

Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento: 0,80*

Valori di mercato ponderati medi della zona per destinazione residenziale con valenza architettonico-paesistica: €/mq 400,00

Superficie complessiva ragguagliata: mq 357,25

Totale : € 114.320,00

* il coefficiente considera la qualità dell'immobile (stato mediocre/qualità popolare), pondera il fatto che l'impianto di riscaldamento è presente solo in alcuni vani del piano terra, che il fabbricato non è accessibile con auto, che l'abitazione necessita di un importante intervento manutentivo sia interno che esterno (copertura).

Al valore complessivo del bene si dovranno sottrarre i costi derivanti dalla sanatoria ed adeguamenti richiesti stimati pari a: € 28.301,40 definendo il valore complessivo aggiornato ed arrotondato dell'intera proprietà in: € 86.000,00 (ottantaseimila euro).

Va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti, inoltre alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2014, si può ipotizzare che i prezzi potranno subire un decremento del 5%.

La quota di **1/7** dei beni cui ai mappali 499 sub.2 e sub.3 e dei terreni pertinenziali (mapp. 2545-2546-2547-2548) ha valore arrotondato di **€ 12.280,00** (dodicimiladuecentottanta euro).

Sebbene il fabbricato sia a livello catastale suddiviso in due schede distinte (mappale 499 sub.2 e mapp.499 sub.3), per apprezzare a pieno la configurazione planimetrica della proprietà si consiglia la vendita in un solo lotto unitamente ai terreni pertinenziali, identificati con i mappali 2545-2546-2547-2548.

B2) Terreni:

Il valore medio agricolo è stabilito dalla commissione provinciale espropri, che emette annualmente apposite tabelle con prezzi diversificati in base alla regione agraria di appartenenza ed alla coltura effettivamente praticata sul fondo. Il Comune di Premolo rientra nella regione agraria n°4. Nel caso specifico, per terreni non edificabili si ha:

- prato: € 8,00
- seminativo: € 8,00
- bosco ceduo: € 1,65

Descrizione	Coeff. apprezzamento/ deprezzamento	Sup. Vendibile (mq)	Valore di esproprio (€/mq)	Prezzo (€)
Terreno mapp. 1165	1,00	1.740,00	8,00	13.920,00
Terreno mapp. 1166	1,00	680,00	1,65	1.122,00
Terreno mapp. 526	1,00	660,00	8,00	5.280,00
Terreno mapp. 3458	1,00	20,00	8,00	160,00
Terreno mapp. 3459	1,00	10,00	8,00	80,00
Terreno mapp. 3460	1,00	1.210,00	8,00	9.680,00
Terreno mapp. 3461	1,00	15,00	1,65	24,75
Terreno mapp. 3462	1,00	15,00	1,65	24,75
Terreno mapp. 3463	1,00	290,00	1,65	478,50
Terreno mapp. 3469	1,00	55,00	8,00	440,00
Terreno mapp. 3470	1,00	150,00	8,00	1.200,00
Terreno mapp. 3471	1,00	805,00	8,00	6.440,00

La quota di **1/7** dei mappali 1165 e 1166 ha valore arrotondato di **€2.150,00** (duemilacentocinquanta euro).

La quota di **1/7** del mappale 526 ha valore arrotondato di **€750,00** (settecentocinquanta euro).

La quota di **1/7** dei mappali 3458-3459-3460-3461-3462-3463-3469-3470-3471 ha valore arrotondato di **€2.650,00** (duemilaseicentocinquanta euro).

5. ALLEGATI

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Rilievo fotografico
- Certificati di destinazione urbanistica

Bergamo, febbraio 2015

