



ALESSIA DOLCI
GEOMETRA

progettazione edilizia, pratiche catastali
rilievi topografici, certificazioni energetiche
perizie estimative

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILI IN VERDELLO VIA GUIDO ROSSA N.4

Committente Dott. VILLA PAOLO- rif. Proc. Liquid.Patrimonio 5/2021 Trib. Bergamo

Premessa

La presente perizia ha lo scopo di valutare gli immobili siti in Verdello via Guido Rossa n.4, di proprietà dei [REDACTED] e verificarne la conformità edilizia e catastale.

Dati generali

Ubicazione immobile:	Verdello via Guido Rossa n.4
Identificazione catastale:	Fg.5 mappale 4784 sub.13 abitazione di tipo economico Fg.5 mappale 4784 sub.19 autorimessa
Anno di costruzione:	1999
Superficie lorda commerciale:	appartamento: 44,00 balcone: 18,00 sottotetto: 30,00 cantina:13,00 autorimessa: 19,00



ALESSIA DOLCI

GEOMETRA

progettazione edilizia, pratiche catastali
rilievi topografici, certificazioni energetiche
perizie estimative

Premessa

La sottoscritta geom. Alessia Dolci in qualità di tecnico estimatore in data 30 aprile 2021 si è recata in Comune di Verdello al fine di valutare l'immobile in oggetto.

Esaminata la documentazione in suo possesso, effettuati i sopralluoghi, esperite le opportune indagini di mercato, redige la perizia tecnica per la valutazione economica degli immobili sopra descritti.

Descrizione

Trattasi di un appartamento con cantina e box sito in Verdello in una zona semicentrale e di nuova edificazione del comune. La zona è ben servita da strade, parcheggi, negozi e scuole.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato edificato 20 anni fa, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Lo stesso ospita al piano terra negozi e uffici e al piano primo abitazioni.

L'appartamento oggetto di stima ha accesso da uno dei vano scala comune che dall'ingresso al piano terra conduce all'appartamento al piano primo e al box e cantina al piano interrato.

L'appartamento è un monolocale con cucina a vista, antibagno, bagno e terrazzo al piano primo. Con una scala in legno si accede a due locali realizzati nel sottotetto.

Le finiture sono di tipo economico, pavimenti in legno nel monolocale e nei locali realizzati nel sottotetto, ceramica nel bagno e sul terrazzo. Serramenti esterni in legno con doppio vetro, lucernari nel sottotetto, porta blindata.

Autorimessa ampia e cantina al piano interrato con porta in metallo.



ALESSIA DOLCI

GEOMETRA

progettazione edilizia, pratiche catastali
rilievi topografici, certificazioni energetiche
perizie estimative

Concessioni Edilizie e conformità

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot.1945/8694 del 10.10.1998 e successiva variante del 10.02.1999 prot.2114/8071. In data 21.03.2000 è stata richiesta l'abitabilità.

Dall'accesso agli atti fatto in Comune di Verdello in data 30.04.2021 risulta che l'immobile non è conforme a quanto depositato. In particolare il sottotetto doveva essere non accessibile mentre è stata realizzata una scala che conduce direttamente allo stesso.

Di conseguenza anche la scheda catastale che rappresenta correttamente quanto depositato in comune, non è conforme alla situazione di fatto.

Ai fini della vendita dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia.

Criteri di stima

Per la valutazione dei beni immobili si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili oggetto di valutazione con beni simili di cui si conosce il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Al fine della quantificazione necessaria per determinare il valore economico, vengono utilizzate le superfici lorde commerciali (compreso i muri).

Valutazione economica

Valori OMI 2 sem 2020

Abitazioni di tipo economico da € 800,00 a € 970,00

Box da € 530,00 a € 670,00



ALESSIA DOLCI

GEOMETRA

progettazione edilizia, pratiche catastali
rilievi topografici, certificazioni energetiche
perizie estimative

Listino prezzi immobili 2019

Appartamenti semirecenti da € 500,00 a € 700,00

Box a corpo da € 10.000,00 a € 15.000,00

Case e terreni 2020

Appartamenti non recenti da € 800,00 a € 900,00

Box a corpo da € 12.000,00 a € 14.000,00

Siti internet:

Appartamento da € 800,00 a € 850,00

Box da € 12.000,00 a € 15.000,00

Considerato quanto precedentemente esposto, la posizione delle unità immobiliari in oggetto e considerata l'attuale destinazione d'uso, attraverso un'approfondita indagine sull'andamento del mercato immobiliare al momento della perizia, si determina un prezzo oscillante tra Euro 950,00/970,00 al mq.

abitazione mq. 44,00

balcone mq. 18,00/3 = mq. 6,00

sottotetto valutato come non accessibile mq 30,00/3 = mq. 10,00

cantina:13,00/3= 4,33



ALESSIA DOLCI

GEOMETRA

progettazione edilizia, pratiche catastali
rilievi topografici, certificazioni energetiche
perizie estimative

Totale Sup. lorda commerciale mq. 64,33

Prezzo di stima Euro/mq.970,00

Mq.64,33 x Euro/mq. 970,00 = Euro 62.400,00

Abitazione con cantina € 62.400,00

Autorimessa mq.19.00 a corpo € 18.000,00

TOTALE STIMA	Euro 80.400,00
---------------------	-----------------------

Il tecnico estimatore

Geom. Alessia Dolci

Bergamo, 6 maggio 2021

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Listini prezzi immobili
- Documentazione fotografica
- Estratto accesso formale Comune di Verdello