

COMUNE DI MOZZO
(Provincia di BERGAMO)

Oggetto: Perizia di stima di palazzina residenziale posta in via s. Cecilia, n° 4.

Valorizzazione della quota di piena proprietà detenuta dalla Sig.ra [REDACTED]

Proprietari:

- Sig.ra [REDACTED] per la quota di 3/6
- Signor [REDACTED] per la quota di 2/6
- Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/6

PERIZIA ESTIMATIVA

IL PERITO

(arch. Manuela Rocchetti)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Rocchetti', written over a horizontal dotted line.

Almé, li 1 dicembre 2022

COMUNE DI MOZZO

(Provincia di BERGAMO)

La sottoscritta arch. ROCCHETTI Manuela, nata a Bergamo (BG) il 24-12-1980, codice fiscale RCC MNL 80T64 A794L, con Studio Tecnico in Almé, via B. Colleoni, n° 2A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 2408, abilitata all'esercizio della professione, su incarico della Sig.ra [REDACTED], residente a [REDACTED] ha proceduto alla redazione della presente perizia di stima, con riferimento alla data odierna, relativa ad una palazzina ad uso residenziale costituita da n° 2 alloggi e da n° 1 autorimessa, con circostante terreno di pertinenza, ubicata in Comune di MOZZO (BG), via Santa Cecilia, n° 4, come meglio infra descritta.

A - PERIZIA DI STIMA

di palazzina residenziale posta in via S. Cecilia n° 4 di proprietà di:

- [REDACTED] per la quota di 3/6;
- [REDACTED] per la quota di 2/6;
- [REDACTED] per la quota di 1/6;

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima consiste in:

- Edificio sito in via S. Cecilia, n° 4, insistente su area catastalmente distinta con la particella n. 2387 di are 07.90 (ottenuta per fusione delle precedenti particelle nr. 2307 di are 04.10 e 2945 di are 03.80), comprendente le seguenti unità immobiliari:
 - **abitazione** posta al piano terra, composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e portico esclusivo;
 - **abitazione** posta al piano primo composta da: ingresso, n. 3 disimpegni, soggiorno, cucina, n. 3 camere, bagno, porticato e terrazzo, con scala esterna esclusiva per l'accesso dal giardino/cortile comune del piano terra;
 - **autorimessa** posta al piano terra.

Alle predette unità segue e compete la quota proporzionale degli enti comuni a norma di legge.

Le predette unità immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzo, Foglio I, come in appresso:

- **abitazione posta al piano terra.**

- particella 2387, sub. 703, via Santa Cecilia, n. 4, piano T, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. catastale mq. 85 (Totale escluse aree scoperte: mq. 82); Rendita € 387,34;
- **abitazione posta al piano 1°.**
- particella 2387, sub. 704, via Santa Cecilia, n. 4, piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Sup. catastale mq. 131 (Totale escluse aree scoperte: mq. 123); Rendita € 464,81;
- **autorimessa posta a piano terra.**
- particella 2387, sub. 702, via Santa Cecilia, n. 4, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 36, Sup. catastale mq. 41; Rendita € 111,55;
- **Bene comune non censibile.**
- particella 2387, sub. 705, consistente in: cortile, locale caldaia e ripostiglio, comune ai sub. 702, 703 e 704.

Coerenze in corpo: a nord mappale 1620; ad est mappale 2403; a sud mappale 2944; ad ovest strada via Riolo.

La superficie coperta dell'edificio è pari a circa mq. 142,82, mentre la volumetria complessiva è di circa mc. 936,26.

I lavori di costruzione dell'edificio originale risultano ultimati in data 19-01-1968.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- nel corso dell'anno 1978: realizzazione di porzione dell'autorimessa posta al piano terra, in aderenza al fabbricato principale;
- nell'anno 1980: ampliamento della precedente autorimessa posta al piano terra e dell'alloggio posto al piano 1° consistente nella formazione di un vano ad uso soggiorno con annesso terrazzo in posizione soprastante alla stessa autorimessa;
- nell'anno 1989: copertura di un terrazzo al piano 1° con struttura in legno.

La realizzazione di n° 2 ripostigli posti al piano terra in lato nord-est sono stati oggetto di "condono edilizio" rilasciato in data 29-06-1987.

L'edificio, in base alle caratteristiche riportate, trattasi di costruzione di tipo economico, con unico impianto di riscaldamento a gas metano di tipo centralizzato, avente le seguenti finiture:

- pavimenti di entrambi i due alloggi con piastrelle di marmo nelle camere (n° 1 camera del piano 1° con parquet incollato sul sottostante pavimento lasciato in sito) e disimpegno/corridoi; piastrelle di ceramica nelle cucine e soggiorni, in un disimpegno del piano 1° e nei bagni; rivestimenti bagni con piastrelle di ceramica (dimensioni cm. 7,5x15 quelle del piano terra);
- pavimento autorimessa e ripostigli in battuto di cemento;

- radiatori impianto di riscaldamento, parte in ghisa, parte in alluminio, parte in lamiera ed uno in acciaio;
- serramenti esterni e portoncini d'ingresso in legno;
- tapparelle in pvc presso le aperture;
- porte interne in legno.

Alcune parti necessitano di interventi di manutenzione ordinaria (pavimentazione del soggiorno dell'alloggio posto al piano 1°) e/o straordinaria (adeguamento degli impianti in genere).

Il tetto presenta orditura in legno e copertura in coppi di laterizio ed è stato oggetto di recente intervento manutentivo con opere di isolamento.

La superficie complessiva del lotto di proprietà, distinta al Catasto Terreni con la particella n. 2387, comprensiva dell'area coperta dall'edificio e di quella scoperta pertinenziale all'edificio medesimo, è di circa mq. 825.

L'edificio dista ml. 3,40-4,10 dal confine di proprietà in lato nord, e ml. 3,90-4,00 dal confine ovest.

La distanza dai confini sud ed est, è maggiore di ml. 5,00.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante.

L'accesso carrale e pedonale al lotto avviene dalla strada privata denominata via Santa Cecilia, in lato sud/est del lotto.

TITOLO.

- Atto di compravendita in data 30-07-1971 repertorio numero 2760 Notaio Aldo Franco Rossi di Almenno San Salvatore, ivi registrato il 18-08-1971 al numero 1009 volume 58 e trascritto a Bergamo il 26-08-1971 ai numeri 15917/13239;
- Successione apertasi in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 22 ottobre 1994 al n° 1772 Vol. 1994 e trascritta a Bergamo il 04-06-1998 ai numeri 19939/15748;
- Cessione di quota in data 24 ottobre 1994 repertorio n. 122.570 Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro, ivi registrato a Ponte San Pietro il 14-11-1994 n. 692 e trascritto a Bergamo il 18-11-1994 ai numeri 33577 di R.G. e 24518 di R.P.
- Donazione in data 06-06-2011 repertorio n. 16890 Notaio Antonia Raffaelli di Sant'Omobono Terme ivi registrato a Bergamo il 29-06-2011 al n. 10479 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 30-06-2011 ai nr. 33934 di R.G. e 19678 di R.P.;
- Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

PROPRIETA'.

- Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/6.
- Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 2/6;
- Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/6;

INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Dalle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio – P.G.T. - del Comune di Mozzo, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 36 del 17-11-2006 ed efficace dal 20-12-2006 e successivamente oggetto di diverse varianti, l'area sulla quale insiste l'edificio ed il mappale 2945 trovasi nel seguente ambito:

- “zona Res. 7: Insediamenti residenziali con tipologia intensiva”

avente i seguenti parametri edilizi (art. 25 delle N.T.A.):

- rapporto di copertura – Q.f. = 35%
- indice di densità fondiaria (If) = 1,7 mc. / mq.
- Altezza massima = mt. 9,50
- Distanza minima dai confini, edifici e strada: come da art. 9 del Piano delle Regole

L'area ricade in zona soggetta a “Vincolo paesaggistico” di cui al D. Lgs. N° 42/2002 – art. 136: “*Bellezze individue e d'insieme*”.

RICHIAMO EDILIZIO.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono state costruite in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia n° 103 del 16 dicembre 1965 per l'edificio principale;
- concessione edilizia n° 705 Reg. Costr. e n. 156/78 di prot. del 25 novembre 1978, relativa a: “*ricostruzione tetto e nuova costruzione box*”;
- concessione edilizia n° 902 Reg. Costruzione e n. 1527 di prot. del 9 ottobre 1979, relativa a: “*ampliamento abitazione*”;
- autorizzazione edilizia cod. 2698/442°324 del 25-06-1986 per “*Varianti*”;

- concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n. prot. gen. e codice pratica 2591 406/PE 2115 del 29 giugno 1987 per: "Formazione porticato e ripostiglio";
- concessione edilizia n° 2363/371PE2552/89 del 6 ottobre 1989, relativa a: "Copertura terrazzo";

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA.

Il sottoscritto Perito:

- Eseguiti gli accertamenti e le verifiche del caso;
- Tenuto conto del valore di mercato per beni simili in zona e dell'appetibilità del bene;
- Considerate le possibilità edificatorie residue consentite dal lotto;

STIMA

nei seguenti valori le porzioni immobiliari oggetto di stima:

- Alloggio p. T.: mq. 86,75 (sup. commerciale) x €/mq. 900 =	€ 78.075,00
- Alloggio p. 1°: mq. 136,15 (sup. commerciale) x €/mq. 1.000 =	€ 136.150,00
- Rip./locale caldaia p.T (B.C.N.C.): mq. 7,00 (sup. commerciale) x €/mq 500,00 =	€ 3.500,00
- Autorimessa p.T.: mq. 23,75 (sup. commerciale) x €/mq. 800,00 =	€ 19.000,00
- area scoperta di pertinenza all'edificio: mq. 682,00 x €/mq. 90,00 =	€ 61.380,00
- Sommano:	€ 298.105,00
- arrotondamento:	+ € 1.895,00
- TOTALE:	€ 300.000,00

Il valore della palazzina residenziale oggetto di stima è quindi complessivamente pari ad € 300.000,00 (trecentomila/00 Euro).

B – VALORIZZAZIONE della quota di 1/6 di piena proprietà detenuta dalla Sig.ra

CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI.

Premesso che la quota di piena proprietà detenuta dalla Sig.ra [REDACTED] è pari ad 1/6 e che il valore complessivo della palazzina è come sopra stimata pari ad € 300.000,00, si osserva che la divisione della palazzina in funzione delle diverse quote detenute non è di comoda esecuzione e ciò in relazione alle seguenti condizioni:

- la difficoltà del materiale frazionamento delle porzioni immobiliari costituenti la palazzina;
- l'onerosità delle opere di prevista esecuzione per l'individuazione delle quote di competenza;

- il valore delle porzioni immobiliari ottenute che risulterebbe sensibilmente inferiore al valore dell'intero;
- l'eventuale gravame di servitù e limitazioni sulle nuove porzioni.

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA.

Il sottoscritto Perito:

- Riconfermato l'intero contenuto della perizia di stima di cui al punto A);
- Rilevato che la divisione delle porzioni immobiliari attuali costituenti l'edificio in relazione alle diverse quote detenute dai proprietari è difficilmente realizzabile se non a fronte di un oneroso intervento di ristrutturazione, che non porterebbe comunque ad un proporzionale aumento del valore dell'edificio medesimo;
- Considerata la scarsa appetibilità sul mercato immobiliare di quote parziali della piena proprietà degli immobili;
- Dato atto che il valore della quota detenuta dalla Sig.ra [REDACTED] è pari ad 1/6, corrispondente ad un valore teorico di € 50.000,00;
- Ritenuto che allo stato attuale il valore di mercato della porzione medesima possa essere pari al 60% del predetto valore;

STIMA

in € 30.000,00 (trentamila/00) il probabile valore di mercato della quota di piena proprietà dell'edificio predetto detenuta dalla Sig.ra [REDACTED] pari ad 1/6.

Almé, li 1 dicembre 2022

IL PERITO

(arch. Manuela Rocchetti)



[Handwritten signature of Manuela Rocchetti]