

LOTTO 3

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
nel Comune di Valleve (BG) – “Baitone delle Saline”

Committente
Comune di Valleve



Zogno, lì 02.11.2017

Il tecnico
Geom. Francesco Risi



Incaricato dall'Amministrazione Comunale di Valleve, di stimare i beni immobili di proprietà comunale, il sottoscritto geom. Francesco Risi, nato a Zogno (BG) l'11.08.1951, iscritto all'Albo professionale dei geometri della Provincia di Bergamo al n. 1954, domiciliato con studio in Zogno, in via XXIV Maggio n. 2, dopo gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, è ora in grado di redigere la presente perizia.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il fabbricato oggetto di stima, di antica formazione, è situato nel territorio comunale di Valleve, sul versante sud che decresce dal passo di Tartano ad un'altezza altimetrica di circa 1965 m slm, si trova lungo il sentiero 101 del CAI che collega la baita del Camoscio con il passo suddetto, in corrispondenza con l'incrocio con il sentiero 112 del CAI, che parte al di sopra della località di Cambrembo, il tempo di percorrenza a piedi è circa 50 minuti dal parcheggio degli impianti sciistici.

La costruzione, di tipologia isolata, di carattere storico/ambientale con attività agricola in atto, ha una forma in pianta rettangolare di dimensioni circa 37,00 x 7,50 mt per una superficie coperta totale di circa 277,50 mq.

Il manufatto è composto da tre unità immobiliari, due unità alle estremità ristrutturate ed un unità centrale collabente in quanto quasi totalmente crollato, e più precisamente:

- unità laterale verso sud/est destinata a deposito, composta da un unico locale al piano terra di superficie lorda di pavimento di 40 mq, realizzata con murature perimetrali in pietra locale, tetto con orditura in legno e manto di copertura in lastre di ardesia, che è stata oggetto, negli anni scorsi, d'interventi di manutenzione straordinaria;
- unità laterale centrale quasi totalmente crollata di superficie lorda di pavimento pari a mq 200,50;
- unità laterale verso nord/ovest destinata a deposito, composta da un unico locale al piano terra di superficie lorda di pavimento di 37 mq, realizzata con murature perimetrali in pietra locale, tetto con orditura in legno e manto di copertura in lastre di ardesia, che è stata oggetto, negli anni scorsi, d'interventi di manutenzione straordinaria.

Nel vigente PGT il fabbricato è classificato come “edificio isolato di carattere storico ambientale da salvaguardare” ed identificato con il n. 71 nelle schede degli edifici isolati.

Tale scheda prevede la possibilità di ristrutturare il fabbricato con vincoli tipo C.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catastalmente il fabbricato risulta censito al catasto come segue:

NCEU - sez. CA–fg. 1–mapp. 584 – sub. 1 cat. C/2–cl. 2- Sup. cat. 40 mq Rendita 44,93

NCEU - sez. CA–fg. 1–mapp. 584 – sub. 2 cat. F/2–cl. U- Sup. 200,5 mq Unita' collabente

NCEU - sez. CA–fg. 1–mapp. 584 – sub. 3cat. C/2–cl. 2- Sup. cat. 37 mq Rendita 41,94

GIUDIZIO DI STIMA

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della conoscenza diretta, nonché delle informazioni assunte dagli operatori economici della zona, il sottoscritto perito, dopo un attento esame, giudica equo stimare il valore degli immobili sopra descritti come segue:

- Valore commerciale mappale 584 sub. 1	mq 40,00 x 600 €/mq= 24.000,00 €
- Valore commerciale mappale 584 sub. 2	mq 200,50 x 150 €/mq= 30.075,00 €
- Valore commerciale mappale 584 sub. 3	mq 37,00 x 600 €/mq= 22.200,00 €

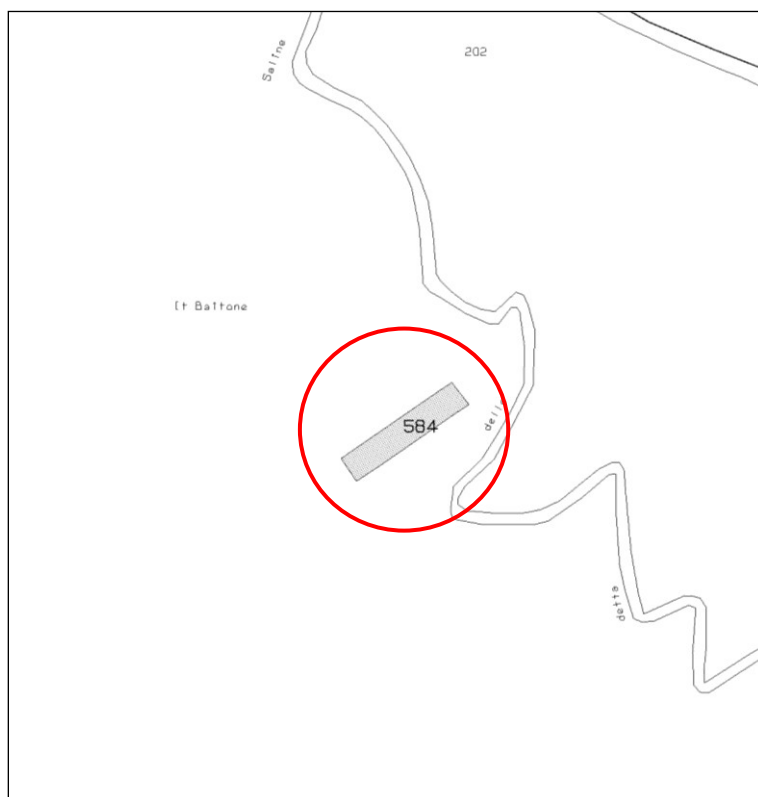
Il perito
Geom. Francesco Risi



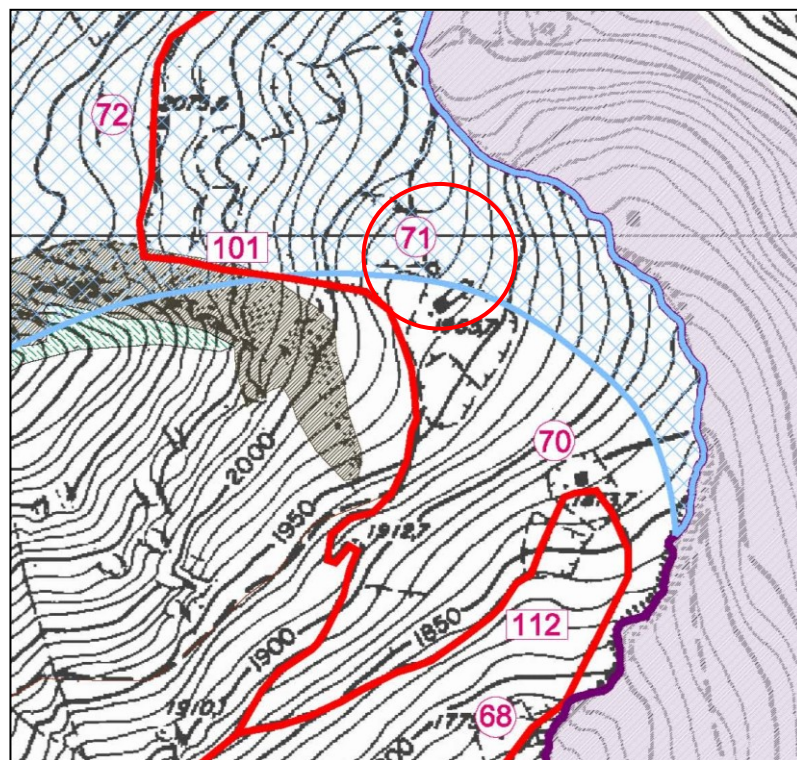
Allegati: Vista aerea
Estratto mappa
Estratto PGT
Scheda 71 degli edifici isolati
Visura e planimetrie catastali



VISTA AEREA BAITONE "DELLE SALINE"



ESTRATTO MAPPA: foglio 1 mappale 584



ESTRATTO PGT

ALLEGATO A4

Nome Baitone Saline (il Baitone)

Scheda n° 71

Tipologia 2 = Costruzione isolata di carattere storico – ambientale con attività agricola in atto

Classe 2 = Costruzione isolata di carattere storico - ambientale di difficile/impossibile integrazione nel contesto urbanizzato

- *Quota altimetrica :* - circa 1965,70m slm
- *Superficie Coperta:* -
- *Destinazione attuale:* - Attività agricola dismessa
- *Urbanizzazioni primarie esistenti:* - Nessuna
- *Accessibilità:* - Sentiero CAI 101

INTERVENTI PREVISTI

DESTINAZIONE PREVISTA: Punto di appoggio escursionistico

GRADI DI INTERVENTO

Ristrutturazione ai sensi dell'art 27 lettera c) e d) della LR12/2005 con vincoli tipo C (vedi NTA Allegato A1 Piano delle Regole)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2017

Dati della richiesta	Comune di VALLEVE (Codice: L623)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CA Foglio: 1 Particella: 584 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CA	1	584	1			C/2	2	30 m²	Totale: 40 m²	Euro 44,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLEVE con sede in VALLEVE	00637290164*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484665 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3932.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0484665 del 28/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve

Localita' Cambrembo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 1

Particella: 584

Subalterno: 1

Compilata da:
Maffeis Mario

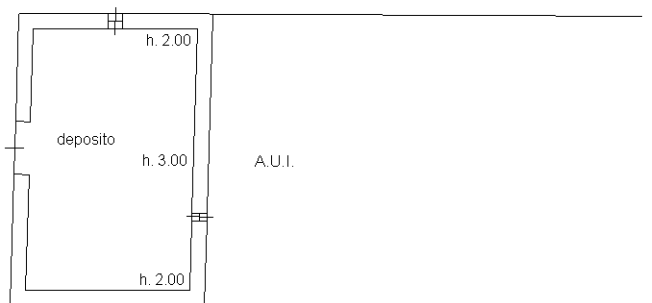
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 1998

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 1 - Particella: 584 - Subalterno: 1 >
VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2017

Dati della richiesta	Comune di VALLEVE (Codice: L623)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CA Foglio: 1 Particella: 584 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CA	1	584	2			unità collabenti					COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484665 in atti dal 28/09/2011 COSTITUZIONE (n. 3932.1/2011)
Indirizzo					VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLEVE con sede in VALLEVE	00637290164*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484665 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3932.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

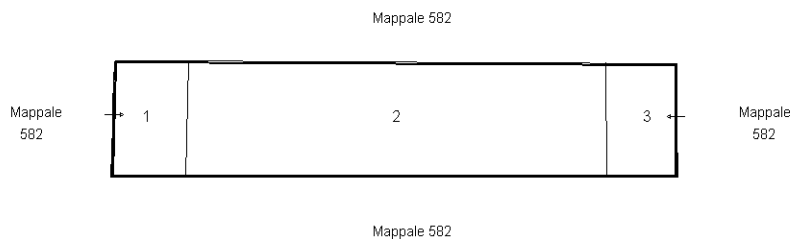
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Maffeis Mario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 1998

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Valleve	Protocollo n. BG0484665 del 28/09/2011
Sezione: CA Foglio: 1 Particella: 584	Tipo Mappale n. 174645 del 27/04/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 1 - Particella: 584 - Elaborato planimetrico >

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2017

Dati della richiesta	Comune di VALLEVE (Codice: L623)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CA Foglio: 1 Particella: 584 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CA	1	584	3			C/2	2	28 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 41,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLEVE con sede in VALLEVE	00637290164*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484665 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3932.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0484665 del 28/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Valleve

Localita' Cambrembo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: CA
Foglio: 1
Particella: 584
Subalterno: 3

Compilata da:
Maffeis Mario

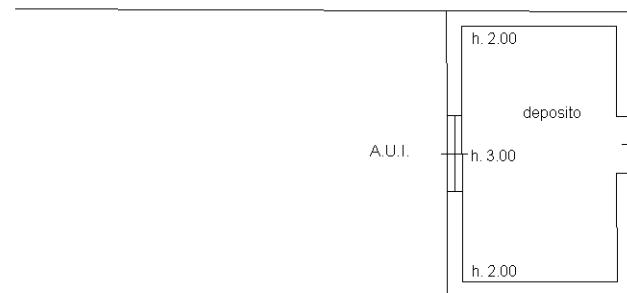
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 1998

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 1 - Particella: 584 - Subalterno: 3 >
VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti