

## LOTTO 6

### PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
nel Comune di Valleve (BG) – “Baita Foppassi”

Committente  
Comune di Valleve



Zogno, lì 25.10.2017

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, al di sopra della cava di ardesia ad un'altezza altimetrica di circa 1580 m slm, accessibile dalla strada sterrata che parte dalla località Cambrembo e termina nelle vicinanze dell'edificio.

La costruzione, di tipologia isolata, di carattere storico/ambientale con funzione residenziale, ha una forma in pianta irregolare per una superficie coperta totale di circa 39 mq, in prossimità esisteva un altro edificio, identificato catastalmente con il mappale n. 588, oggi completamente crollato, di superficie coperta pari a circa 76 mq, con la possibilità di essere ricostruita.

Il manufatto è disposto su un unico piano con un locale abitabile ed un servizio igienico, completamente ristrutturato con murature perimetrali in pietra locale, tetto con orditura in legno e manto di copertura in lastre di ardesia.

Il fabbricato è soggetto ad un contratto di locazione scadente il 31/05/2021 e rinnovabile tacitamente per 6 anni.

Nel vigente PGT il fabbricato è classificato come "edificio isolato di carattere storico ambientale" ed identificato con il n. 33 nelle schede degli edifici isolati.

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

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catastralmente i fabbricati risultano censiti al catasto come segue:

NCEU - sez. CA–fg. 12–mapp. 587 – cat. C/2–cl. 2- Sup. cat. 39 mq Rendita 41,94

NCEU - sez. CA–fg. 12–mapp. 588 – cat. F/2–cl. U- Unita' collabente

## 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 587	a corpo	46.000,00 €
- Valore commerciale mappale 588	a corpo	11.000,00 €

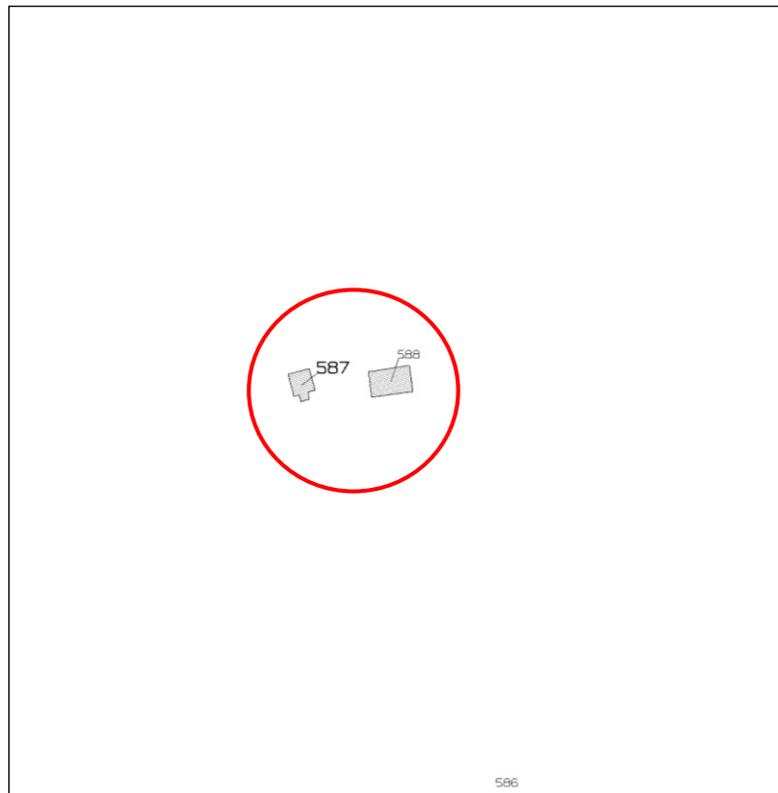
Il perito  
Geom. Francesco Risi



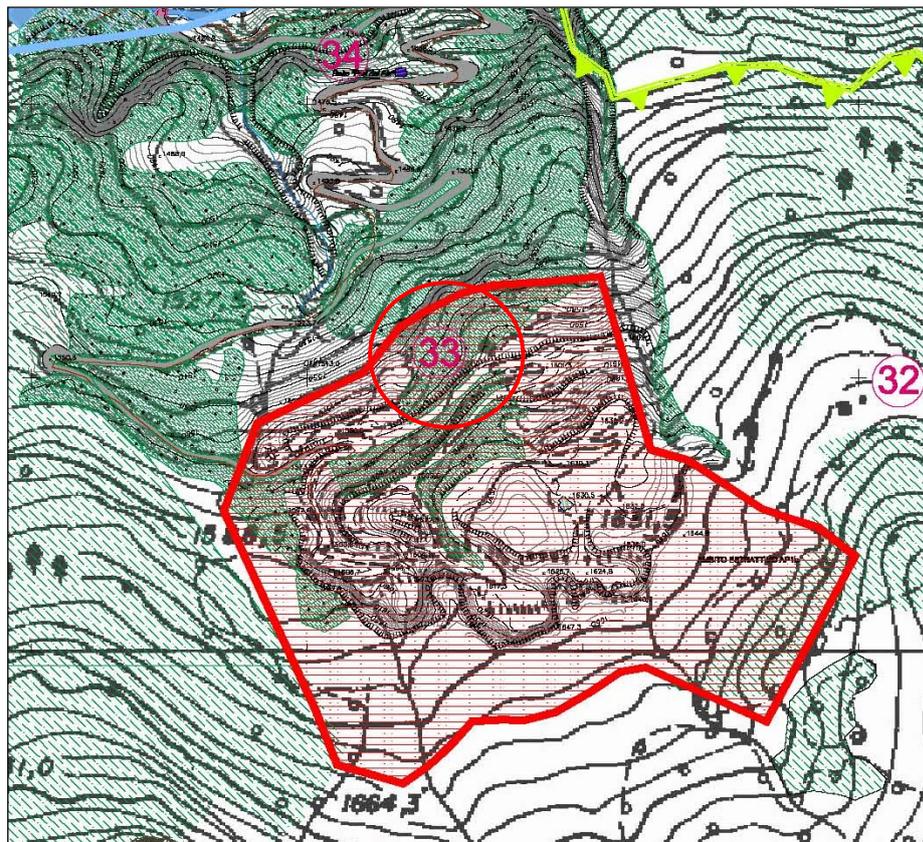
Allegati:      Fotografie  
                 Estratto mappa  
                 Estratto PGT  
                 Scheda 33 degli edifici isolati  
                 Visura e planimetrie catastali



FOTOGRAFIA "BAITA FOPPASSI"



ESTRATTO MAPPA: foglio 12 mappale 587-588



ESTRATTO PGT

**ALLEGATO A4**

Nome Baita Foppassi

**Scheda n° 33**

**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 :* - 1580m slm
- *Superficie Coperta:* - circa 32,45m2
- *Destinazione attuale:* - Attività zootecnica in atto
- *Urbanizzazioni primarie esistenti:* - Nessuna
- *Accessibilità:* - Strada

**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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VALLEVE ( Codice: L623)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: CA Foglio: 12 Particella: 587</b>

#### 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	
<b>1</b>	<b>CA</b>	<b>12</b>	<b>587</b>				<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 39 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,94</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;
<b>Annotazioni</b>	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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484654 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3931.1/2011)		

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. BG0484654 del 28/09/2011

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

Localita' Cambrembo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 12

Particella: 587

Subalterno:

Compilata da:  
Maffeis Mario

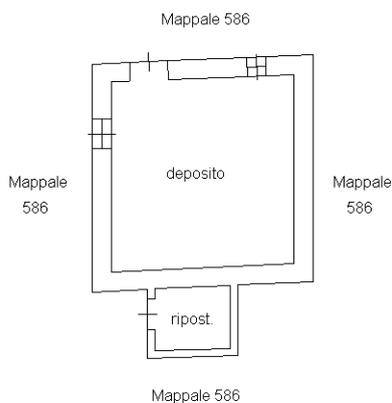
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 1998

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 12 - Particella: 587 - Subalterno: 0 >  
VIA CAMBREMBO n. SN piano: T;

Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VALLEVE ( Codice: L623)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: CA Foglio: 12 Particella: 588</b>

#### 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	
<b>1</b>	<b>CA</b>	<b>12</b>	<b>588</b>				<b>unità collabenti</b>					COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484654 in atti dal 28/09/2011 COSTITUZIONE (n. 3931.1/2011)

<b>Indirizzo</b>	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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 28/09/2011 protocollo n. BG0484654 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3931.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

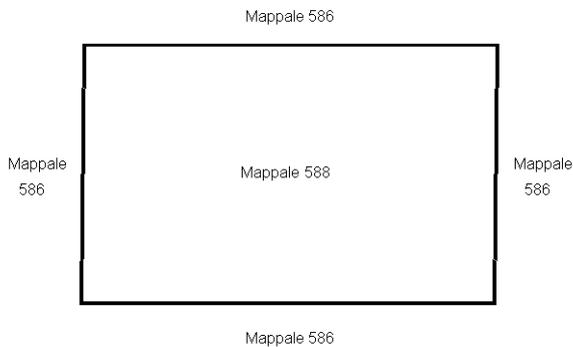
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

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

Comune di Valleve	Protocollo n. BG0484654 del 28/09/2011
Sezione: CA Foglio: 12 Particella: 587	Tipo Mappale n. 174649 del 27/04/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 12 - Particella: 587 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti