

LOTTO 8

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

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

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, nelle vicinanze dell'alveo del fiume Brembo ad un'altezza altimetrica di circa 1476 m slm, è facilmente raggiungibile percorrendo una strada carrabile sterrata che si dirama dalla strada comunale, che dalla località Cambrembo porta alla stazione sciistica di San Simone.

La costruzione, di tipologia isolata, di carattere storico/ambientale con funzione residenziale e con attività agricola dismessa, ha una forma in pianta rettangolare di dimensione 12,20x 9,60 per una superficie coperta totale di circa 117 mq.

Il manufatto è composto da due unità immobiliari disposte su due piani, l'unità verso ovest è adibita ad abitazione, con cucina e soggiorno al piano terra, due camere da letto ed un servizio igienico al piano primo per una superficie commerciale di 115,00 mq; mentre l'unità immobiliare verso est è composta da un locale accessorio per piano, per una superficie commerciale pari a 112 mq.

L'edificio, recentemente ristrutturato, è realizzato con murature perimetrali in pietra locale, il tetto con orditura in legno e manto di copertura in lastre di ardesia, serramenti in legno e dotato di tutti gli impianti tecnologici.

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 con funzione residenziale” e con attività agricola dismessa, identificato con il n. 54 nelle schede degli edifici isolati.

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catastalmente il fabbricato risulta censito al catasto come segue:

NCEU - sez. CA–fg. 7–mapp. 590– sub. 1 –cat. A/3–cl. 1- Sup. cat. 115 mq Rendita 253,06

NCEU - sez. CA–fg. 7–mapp. 590–sub. 2 –cat. C/6–cl. 1- Sup. cat. 112 mq Rendita 248,73

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:

- | | | |
|---|-------------------|---------------|
| - Superficie commerciale unità abitativa | mq 115 x 800 €/mq | = 92.000,00 € |
| - Superficie commerciale unità accessoria | mq 112 x 400 €/mq | = 44.800,00 € |

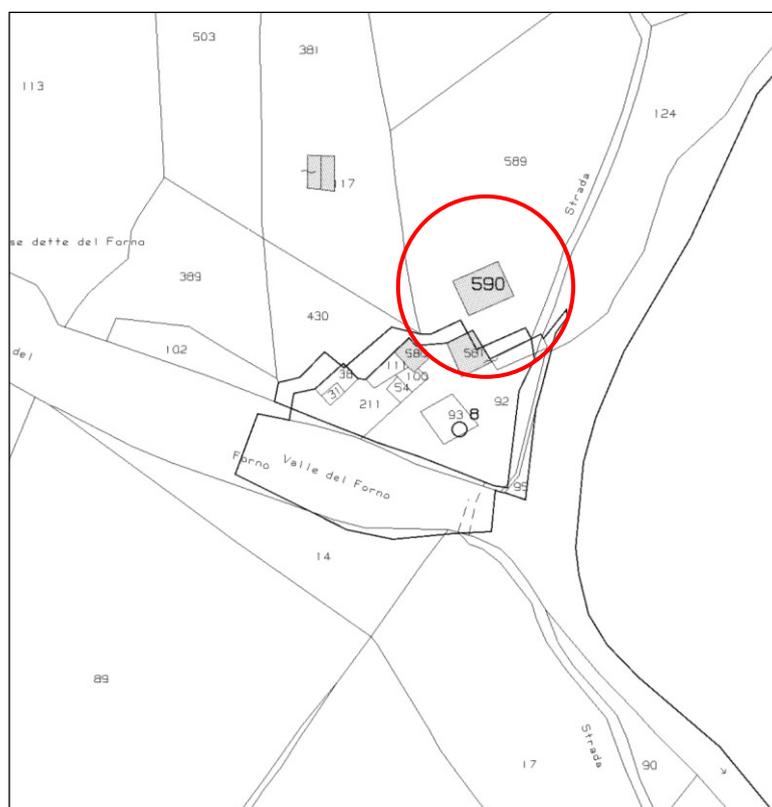
Il perito
Geom. Francesco Risi



Allegati: Fotografia
 Estratto mappa
 Estratto PGT
 Scheda 54 degli edifici isolati
 Visura e planimetria catastali



FOTOGRAFIA "BAITA FORNO"



ESTRATTO MAPPA: foglio 7 mappale 590

ALLEGATO A4

Località Forno

Scheda n° 54

Tipologia 1-3 = Costruzione isolata di carattere storico – ambientale con funzione residenziale e con attività agricola dismessa

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



- *Quota* : - 1476m slm
- *Superficie Coperta*: - circa 40,81 + 128,38 m2
- *Destinazione attuale*: - Residenziale
- *Urbanizzazioni primarie esistenti*: - Acquedotto
- *Accessibilità*: - Strada provinciale per Foppolo

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 A (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: 7 Particella: 590 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	7	590	1			A/3	1	5 vani	Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte**: 115 m²	Euro 253,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMBREMBO n. SN piano: T-1;										
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. BG0484668 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3929.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Dichiarazione protocollo n. BG0484668 del 28/09/2011

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

Localita' Cambrembo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 7

Particella: 590

Subalterno: 1

Compilata da:
Maffeis Mario

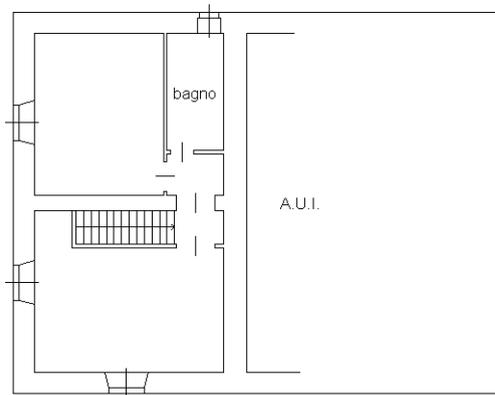
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

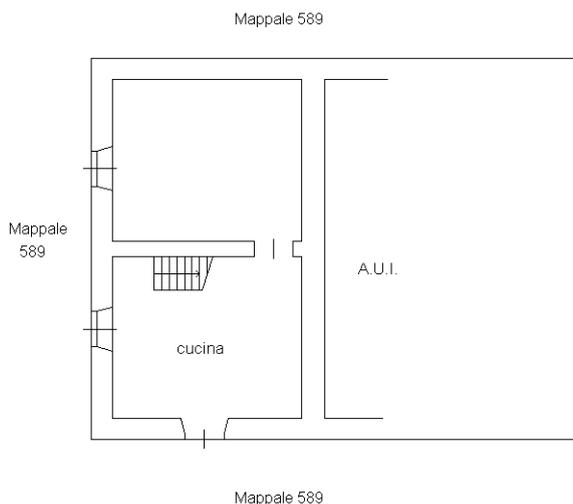
N. 1998

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h. mt. 2.40



PIANO TERRA h. mt. 2.50

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VALLEVE (L623) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 7 - Particella: 590 - Subalterno: 1 >
VIA CAMBREMBO n. SN piano: T-1;

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: 7 Particella: 590 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	7	590	2			C/6	1	112 m²	Totale: 108 m²	Euro 248,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA CAMBREMBO n. SN piano: T-1;

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. BG0484668 in atti dal 28/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3929.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. BG0484668 del 28/09/2011

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

Localita' Cambrembo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 7

Particella: 590

Subalterno: 2

Compilata da:
Maffeis Mario

Iscritto all'albo:
Geometri

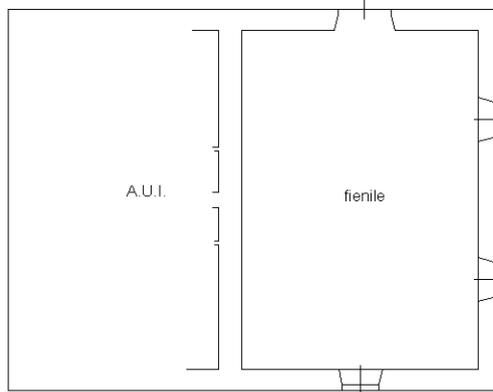
Prov. Bergamo

N. 1998

Scheda n. 1

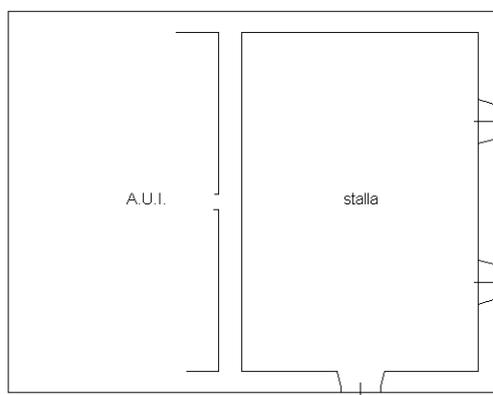
Scala 1:200

Mappale 589



PIANO PRIMO h. mt. 2.40

Mappale
589



PIANO TERRA h. mt. 2.50



Ultima planimetria in atti