STUDIO TECNICO ASSOCIATO Geom. ROBERTO GOGGIA Geom. FRANCESCO RISI

via XXIV Maggio n. 2 – 24019 Zogno (BG) tel. 0345/93055 – fax 0345/540449 e-mail: studiogoggiarisi@virgilio.it C.F. e P.IVA 01914700164

LOTTO 5

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Valleve (BG) – "Baita Cassinello (la baita de' Salinoni)"

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 1875 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.

La costruzione, di tipologia isolata, di carattere storico/ambientale con destinazione abitativa, avente una forma in pianta irregolare con una superficie coperta totale di circa 54 mq.

Il manufatto completamente ristrutturato è composto dal corpo di fabbrica principale ad uso residenziale ed un corpo secondario in aderenza, anch'esso ristrutturato, il quale ospita i servizi igienici - sanitari.

La proprietà 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 attività agricola in atto" ed identificato con il n. 70 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. 585 - cat. A/4-cl. 2- Sup. cat. 57 mg Rendita 85,22

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 dell'immobile sopra descritto come segue:

- Valore commerciale

mq 57 x 900 €/mq

= 51.300,00€

Il perito Geom. Francesco Risi

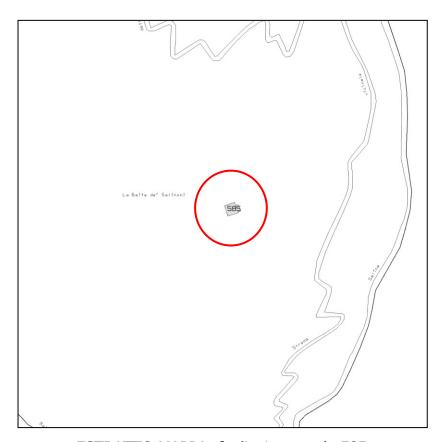
Allegati: Fotografia

Estratto mappa Estratto PGT

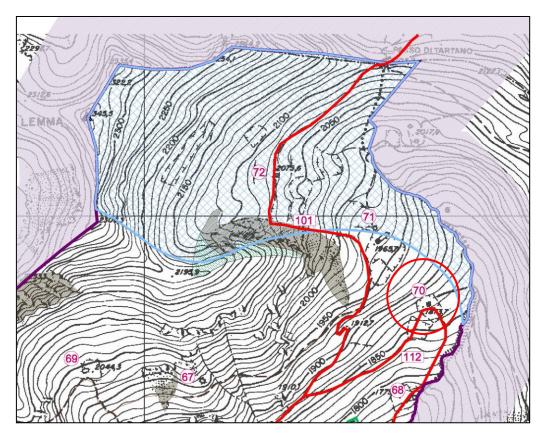
Scheda 70 degli edifici isolati Visura e planimetrie catastali



FOTOGRAFIA BAITA "CASSINELLO"



ESTRATTO MAPPA: foglio 1 mappale 585



ESTRATTO PGT

di carattere storico ambientale da salvaguardare

ALLEGATO A4

Nome Baita Cassinello (la baita de' Salinoni)

Scheda n° 70

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

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





Quota altimetrica: - circa 1873,70m slm

• Superficie Coperta: -

Destinazione attuale: - Attività agricola dismessa

Urbanizzazioni primarie

esistenti: - Nessuna

Accessibilità: - Sentiero CAI 101

NTERVENTI 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

Data: 28/10/2017 - Ora: 08.53.05 Fine

Visura n.: T24549 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di VALLEVE (Codice: L623)
Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: CA Foglio: 1 Particella: 585

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	CA	1	585				A/4	1	2,5 vani	Totale: 57 m ²	Euro 85,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
										Totale escluse aree		superficie.
										scoperte**: 57 m ²		
Indirizzo VIA CAMBRE					EMBO n. SN piano: T;							
Annotaz	ioni		classa	amento e	endita 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
- ** 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).

Dichiarazione protocollo n. BG0484665del 28/09/2011 Planimetria di u.i.u.in Comune di Valleve

Localita' Cambrembo

Compilata da: Maffeis Mario Identificativi Catastali: Sezione: CA Iscritto all'albo: Geometri

Foglio: 1 Particella: 585

civ. SN

N. 1998 Prov. Bergamo Subalterno: Scheda n. 1 Scala 1:200 Mappale 582 h. 3.90 baita h. 1.60 Mappale Mappale 582 582 ripost. baita Mappale 582 PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. T164460 - Richiedente: RSIFNC51M11M184E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)