

PERIZIA ASSEVERATA

GIUDIZIO DI STIMA DI UNITA'IMMOBILIARI IN COMUNE di Nembro – Bergamo



Il giorno 04 marzo 2022 l'amministrazione comunale di Nembro in qualità di proprietaria, rappresentata dall'architetto Paola Fabietti in qualità di responsabile del settore gestione e controllo del territorio, conferiva al sottoscritto Michele Rovida c.f. RVD MHL 85S06 A246V con studio a Nembro in via piazza, 36, regolarmente iscritto al collegio dei geometri di Bergamo al n. 4185, l'incarico di eseguire un giudizio di stima al fine di determinare il valore di mercato degli immobili meglio descritti in seguito.

P R E M E S S E

Le unità immobiliari oggetto del presente giudizio sono tutte ubicate in Comune di Nembro - BG- e più precisamente la prima "ex scuola" in località Lonno in Piazza Sant' Antonio , la seconda " sala civica" in località Viana in via Verdi, la terza area urbana in via Rotone, la quarta area pavimentata in via Cavour, la quinta "porzione di via" in via sotto gli orti e l'ultima" porzione di via " in via Bilabini e sono distinte rispettivamente alla locale Agenzia delle Entrate (già del territorio catasto fabbricati e terreni) in carico al catasto dei Fabbricati del predetto comune, con il foglio 8 mappale 14168 per quanto riguarda la ex scuola, con il foglio 18 mappale 6589 sub 705 la sala civica, con il foglio 9 mappale 1518 l' area urbana in via Rotone, privi di identificativo catastale sia l'area pavimentata di via Cavour, che la porzione di via Sotto Gli Orti sia la porzione di Via Bilabini.

IL sottoscritto, dopo aver effettuato nella località le indagini peritali di carattere generale e quanto necessario per l'accertamento della consistenza patrimoniale, espletava dei sopralluoghi sulla proprietà oggetto della stima, effettuando gli accertamenti, le constatazioni ed i rilievi occorrenti all'adempimento dell'incarico affidatogli.



Al primo dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto presenziava l'ing Surini Elena in qualità di Tecnico Comunale; in modo autonomo, lo scrivente, si è nuovamente recato sui luoghi al fine di effettuare verifiche di maggior dettaglio.

Con successivo lavoro a tavolino provvedeva alla compilazione della presente relazione, che rassegna a chi di dovere, in adempimento all'incarico ricevuto.

GENERALITÀ

Per formulare la perizia di stima si è tenuto conto delle condizioni generali del luogo e delle frazioni in questione fra cui: la popolazione, la dotazione di infrastrutture, il servizio dato dai mezzi pubblici, la facilità di collegamento con le principali vie di comunicazione, l'esistenza o meno di ogni tipo di attività commerciale.

Si sono inoltre tenuti presenti: le valutazioni e la dinamicità del mercato immobiliare per il tipo di bene in esame, senza per altro trascurare l'innegabile e negativo frangente e la particolare "sofferenza" in cui versa, inequivocabilmente, il mercato immobiliare stesso soprattutto per immobili simili.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Ex Scuola Lonno

Sostanzialmente ed in breve trattasi di unità immobiliare inutilizzata ed impiegata negli anni passati ad uso scuola primaria e all'attualità introdotta a catasto con categoria (A/7) e, per tanto, con destinazione residenziale, che si sviluppa su due piani dei quali uno completamente fuori terra ed il secondo seminterrato ubicata in fregio alla piazza adibita parcheggio e alla chiesa della località Lonno del comune amministrativo di Nembro, in pessime condizioni di stato d'uso e manutenzione.

L'immobile vanta una discreta area a verde pertinenziale



Per dovere descrittivo è bene indicare che la località "Lonno" si trova su una terrazza naturale posta sulle pendici del Monte Valtrusa, propaggine montuosa situata sul lato orografico destro della bassa val Seriana ad una altitudine di ml 600 circa.

Il fabbricato è posto in indubbia posizione panoramica e, per quanto concerne la rete viaria, è servito sostanzialmente da distacco che diparte dalla strada SP 36 proveniente da Nembro in direzione Selvino, un'altra possibilità è fornita da Alzano Lombardo ma quest'ultima risulta essere molto meno percorribile sia per le dimensioni che per l'occasionale chiusura al traffico veicolare.

Per dovere di cronaca si precisa inoltre che all'attualità è stato riaperto un piccolo negozio di vicinato adiacente la piazza limitrofa alla chiesa parrocchiale che precedentemente era stato chiuso.

Originariamente le destinazioni del fabbricato constavano di due ampi locali a piano terra ai quali si accede tramite portico ed ampio disimpegno/ ingresso, 2 zone servizi igienici 3 wc, wc H, 2 docce, 3 antibagni, sempre al piano terra locale attesa con bagno e antibagno, ambulatorio con bagno e antibagno; a piano seminterrato ampio locale, grande disimpegno, 2 blocchi servizi igienici il primo con rip. disimpegno doccia wc e antibagno e anche il secondo con rip. disimpegno doccia wc e antibagno, locale adibito a locale tecnico al quale si accede da scala esterna

Come indicato nel paragrafo precedente l'immobile oggetto di perizia, versa in non buone condizioni di manutenzione ed uso, con vistosi distacchi strutturali soprattutto fra i due corpi di fabbrica mancanza pressoché assoluta di manutenzione sia di tipo straordinario che ordinario, serramenti in ferro oltre che di tipo obsoleto anche divelti e con vetri per lo più rotti, pavimentazioni in piastrelle di scaglie di marmo e klinker, impianti sia elettrico che



termoidraulico da " rinnovare " e sostituire in toto, facciate in mattoncini del tipo " paramano", manto di copertura non da ricorrere, ma bensì da rinnovare.

In sintesi, lo scrivente reputa, da un punto di vista commerciale, che il fabbricato dovrebbe essere demolito.

Si segnala, inoltre che la proprietà in esame è attraversato da linea elettrica di alta tensione con le intuibili ed immaginabili considerazioni del caso

Per quanto concerne la posizione urbanistica dell'immobile in oggetto classificato in R/8 del PGT e nella scheda n° 33 per il fabbricato viene ammessa la destinazione a residenza, terziaria di tipo turistico/ricettivo mentre la destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme della componente commerciale del PGT , per quanto concerne i diritti edificatori oltre ai 1332 mc esistenti viene concesso un ampliamento del 20 % e, per tanto, la volumetria propria del compendio è di mc 1600 circa

Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT:

€ 0

DATI C A T A S T A L I

L'immobile risulta essere denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) in carico al catasto dei fabbricati del comune di Nembro:

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.
8	14168		A/7	1	14 vani	€ 1.156,86

Sala civica via verdi

Trattasi locale open space ad uso riunione denominato sala civica con annesso locale ad uso servizio igienico posto a piano terra di più ampio complesso immobiliare

L'unità si presenta in normali condizioni d'uso e manutenzione, con serramenti in metallo, pavimentazioni in ceramica di tipo economico e impianto di riscaldamento di tipo autonomo a radiatori

DATI CATASTALI

L'immobile risulta essere denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) in carico al catasto dei fabbricati del comune di Nembro:

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.
18	6589	705	C/1	1	41	1054,50

Area urbana via Rotone

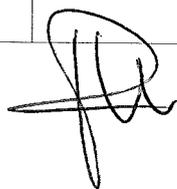
Trattasi di area nuda delimitata da siepe, da rete metallica e da tubi ceta, tranne che nella zona in fregio alla roggia verso la quale non esiste recinzione di sorta, l'area risulta parzialmente pavimentata con malta cementizia nella zona di accesso e a incolto sterile per la restante parte

L'accesso all'area è interdetto ed avviene tramite sbarra metallica di tipo manuale

DATI CATASTALI

L'immobile risulta essere denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) in carico al catasto dei fabbricati del comune di Nembro:

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.
9	1518				Mq 174	





--	--	--	--	--	--	--

Area pavimentata via Cavour

Trattasi di area nuda non recintata, ubicata in centro storico, nelle vicinanze del torrente carso, completamente pavimentata con porfido posato ad opus incertum in fregio alla via Cavour e a fabbricato ad uso civile abitazione di altra proprietà

L'accesso all'area, come sopra menzionato, non è ostruito da nulla

DATI C A T A S T A L I

L'immobile non risulta essere identificato e denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) a catasto terreni del comune di Nembro e, per tanto, si individua unicamente la superficie :

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.
9	8				Mq 54	

Area via Sotto gli Orti

Trattasi di area nuda completamente pavimentata con blocchetti di porfido a pavè e risulta essere parzialmente interclusa ed incorporata nella proprietà di cui al n.c. 8 b

Solo una prima parte risulta essere praticabile dalla via sotto gli orti, mentre per la restante porzione è necessario accedere tramite cancello chiuso

DATI C A T A S T A L I

L'immobile non risulta essere identificato e denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) a catasto terreni del comune di Nembro e, per tanto, si individua unicamente la superficie :

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.



9					Mq 189+27	

Area via Bilabini

Trattasi di area nuda completamente pavimentata con malta cementizia e alla quale si accede tramite vetusto cancello metallico

DATI CATASTALI

L'immobile non risulta essere identificato e denunciato presso la locale agenzia delle entrate (già del territorio) a catasto terreni del comune di Nembro e, per tanto, si individua unicamente la superficie :

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	R.C.
9					Mq 41	

PERIZIA

Premettendo che, come sopra indicato, per formulare la perizia di stima si è tenuto conto delle condizioni generali del luogo fra cui: la popolazione; la dotazione di infrastrutture; il servizio dato dai mezzi pubblici; la facilità di collegamento con le principali vie di comunicazione; l'esistenza o meno di ogni tipo di attività commerciale e che si sono inoltre considerate le valutazioni e la dinamicità del mercato immobiliare per il tipo di bene in esame, lo scrivente, per quanto concerne la metodologia, i parametri ed il tipo di stima ha ritenuto che un criterio di stima **sintetico-comparativo**, risulti essere il più indicato ed il maggiormente attendibile.

Per tanto, nella valutazione, lo scrivente ha voluto esprimere il più probabile valore di mercato, inteso quale risultante dalle varie componenti della contrattazione tenendo conto sia delle



caratteristiche intrinseche che estrinseche e specifiche del bene che l'andamento del mercato immobiliare stesso per immobili simili.

A tal uopo, sempre al fine della valutazione, si sono assunti gli opportuni valori di stima, tenendo conto dei risultati delle indagini sui prezzi ricorrenti in sito con espresso riferimento agli elementi raccolti durante le indagini effettuate e dopo aver valutato ogni circostanza, nonché i processi che regolano il mercato immobiliare, prevedendo la domanda di potenziali acquirenti, tenendo conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, l'ubicazione dei beni, la loro accessibilità, la consistenza, ed ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione e sulla sua commerciabilità.

È bene precisare, inoltre, che il sottoscritto al fine di una corretta valutazione degli immobili durante le indagini non solo ha interpellato una agenzia immobiliare di primaria importanza operante nella zona, ma ne ha verificato e comparato la veridicità tramite i valori indicati dall'agenzia del territorio osservatorio del mercato immobiliare e della camera di commercio.

SUPERFICI-VALORE IMMOBILE

Ex scuola Lonno

Visto, come sopra indicato, l'andamento negativo del mercato immobiliare oltre alla particolarità del bene preso in esame il valore commerciale dell'immobile in oggetto è, per tanto, basandosi sulla metodologia di stima sintetico-comparativa, in base alla possibilità edificatoria ed al volume proprio dell'area in € 100/mc e non in base ai metri quadrati edificati ed effettivamente riscontrati in sito



Valore € 100/mc x mc 1600 circa = €160.000,00



VALORE UNITA' IMMOBILIARE ex scuola Lonno € 160.000,00

Sala civica Viana

Anche in questo caso, appurato come sopra indicato, l'andamento negativo del mercato immobiliare oltre alla particolarità del bene preso in esame il valore commerciale dell'immobile in oggetto è, per tanto, basandosi sulla metodologia di stima sintetico-comparativa, di €1000,00/mq considerando mq 41 sup. netta , 47 mq di sup. commerciale

Valore € 1.000,00/mq x mq 47 = € 47.000,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARE sala civica Viana € 47.000,00

Area urbana Via Rotone

Anche per questo reliquato di terreno si reputa che la metodologia di stima sintetico-comparativa sia la maggiormente corretta e, per tanto, si assegna il valore di € 50/mq

Mq 174 circa x €50/mq = €8.700,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARE area urbana via Rotone € 8.700,00

Area pavimentata via Cavour

Anche per questo reliquato di terreno si reputa che la metodologia di stima sintetico-comparativa sia la maggiormente corretta e, per tanto, si assegna il valore di €50/mq

Mq 54 circa x €50/mq = €2.700,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARE area urbana via Cavour € 2.700,00

Area via sotto gli orti

Anche per questo reliquato di terreno si reputa che la metodologia di stima sintetico-comparativa sia la maggiormente corretta e, per tanto, si assegna il valore di €50/mq

Mq216 circa x €50/mq = €10.800,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARE area urbana via Sotto Gli orti €10.800,00

Area porzione di via Bilabini

Anche per questo reliquato di terreno si reputa che la metodologia di stima sintetico-comparativa sia la maggiormente corretta e, per tanto, si assegna il valore di €50/mq

Mq41 circa x €50/mq = € 2.050,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARE area urbana via Bilabini € 2.050,00





Precisazioni

In riferimento all'area di via Rotone è bene segnalare che nella mappa wegis nella rappresentazione cartografica del mappale 1518 è inserito un piccolo manufatto all'attualità non più presente sui luoghi

Per quanto concerne l'immobile in Lonno si sono riscontrate lievi differenze fra quanto verificato in loco e depositato presso la locale agenzia delle entrate catasto dei fabbricati e quanto in carico presso l'amministrazione comunale

Si precisa che la consistenza è stata dedotta parzialmente da rilievo in sito a campione, parzialmente dalle planimetrie catastali e dalle mappe regolarmente depositate presso la locale agenzia del territorio e parzialmente dalle tavole progettuali fornitemi in copia dall'amministrazione comunale.

Sarà necessario frazionare le aree prive di mappale proprio, per la loro corretta identificazione stralciandole dalle strade

Per quanto non espressamente indicato e per una migliore identificazione, lo scrivente rimette all'ampia documentazione fotografica allegata alla presente, che, meglio di ogni altra descrizione, "inquadra" dettagliatamente gli immobili oggetto di perizia.

Nembro, marzo 2022

IL PERITO

Geom. Michele Rovida

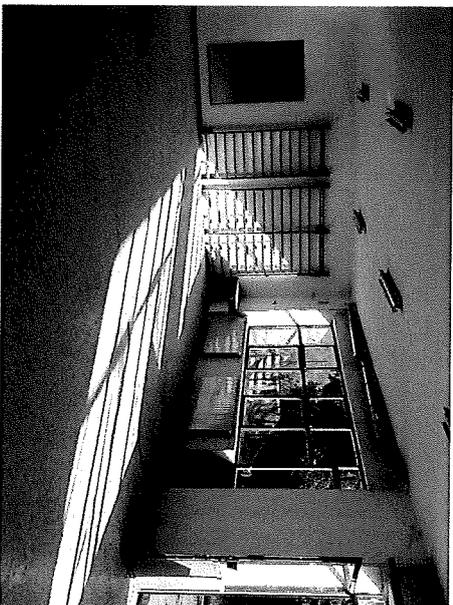
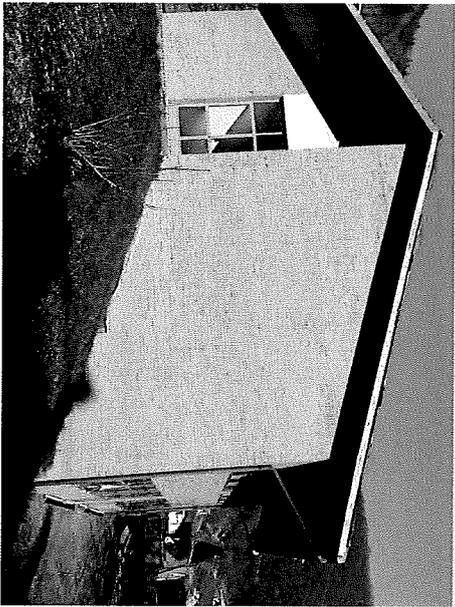
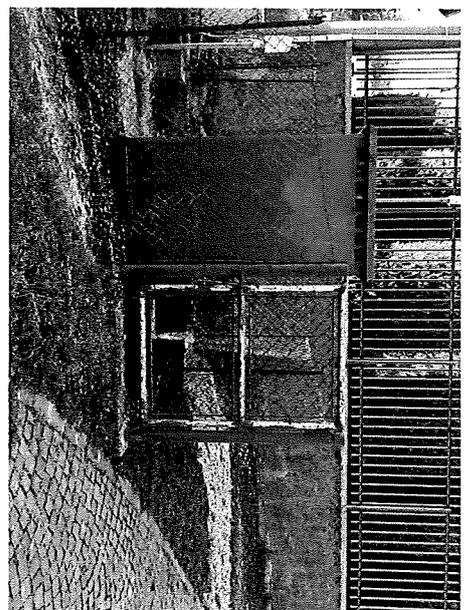
Allegati

1. Fascicolo fotografico



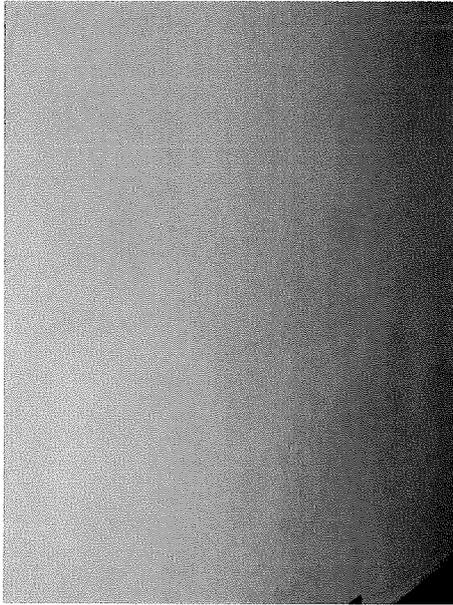
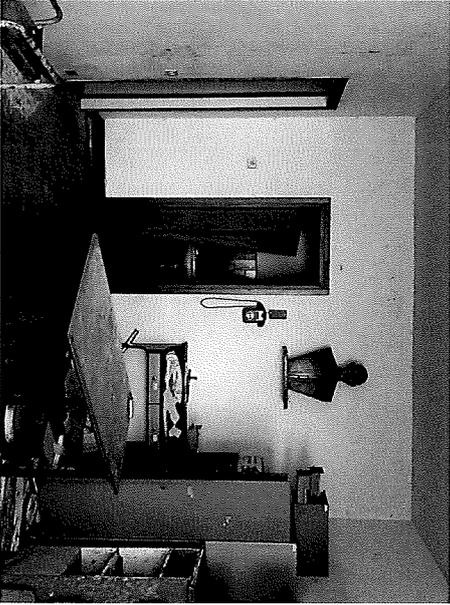
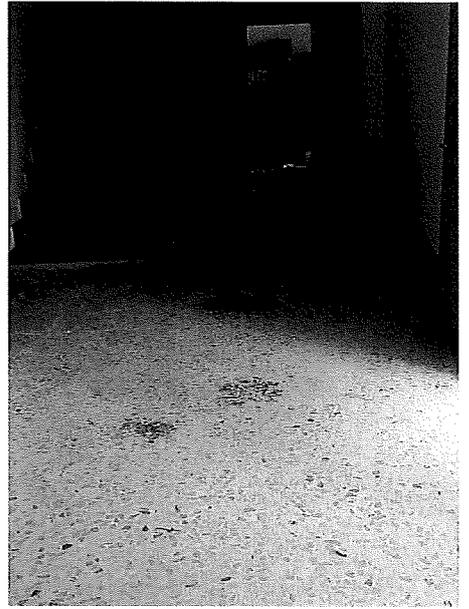
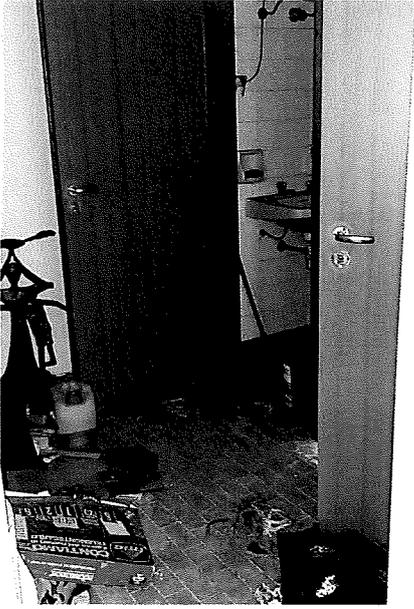
FASCICOLO FOTOGRAFICO

IN REPER...



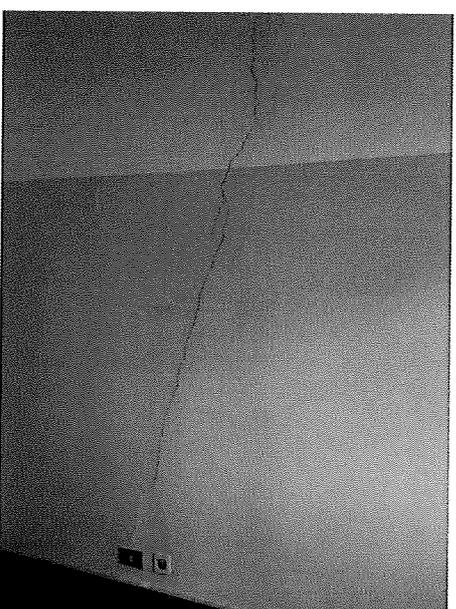
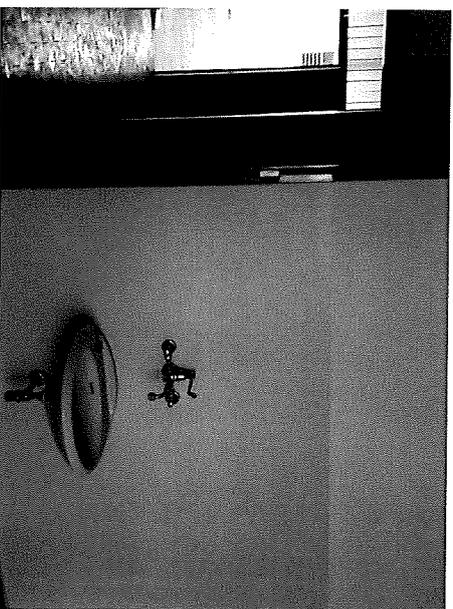
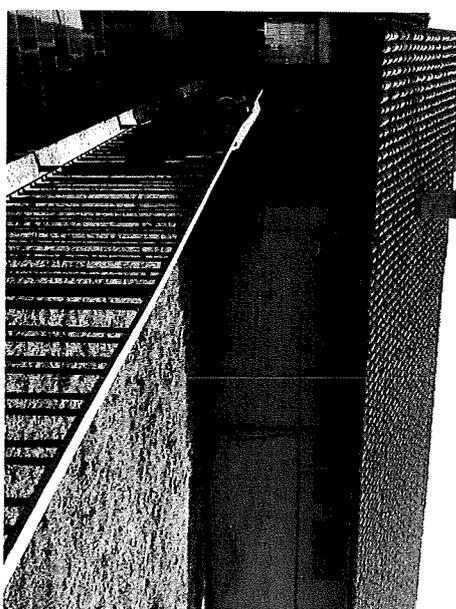
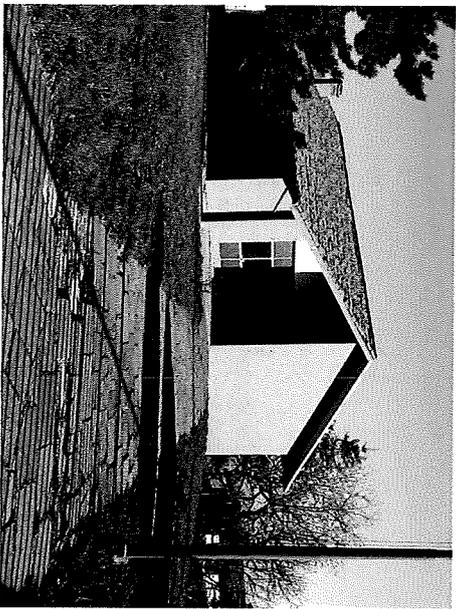
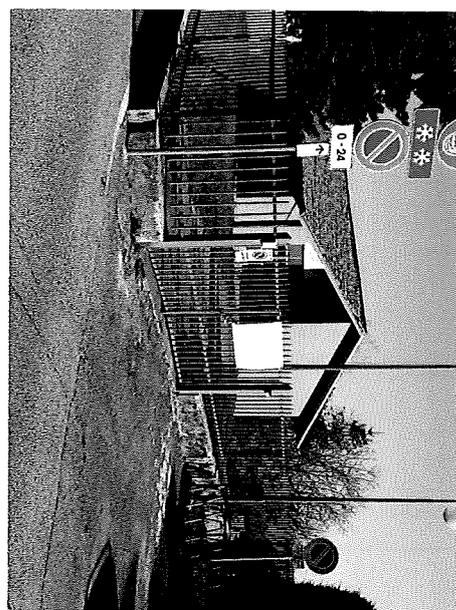
EX SCUOLA LONNO

fla



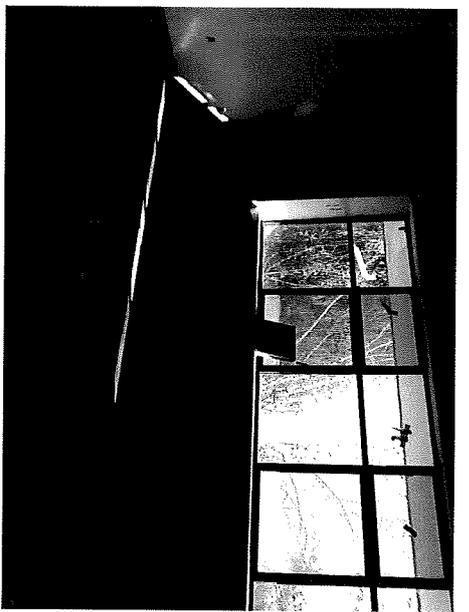
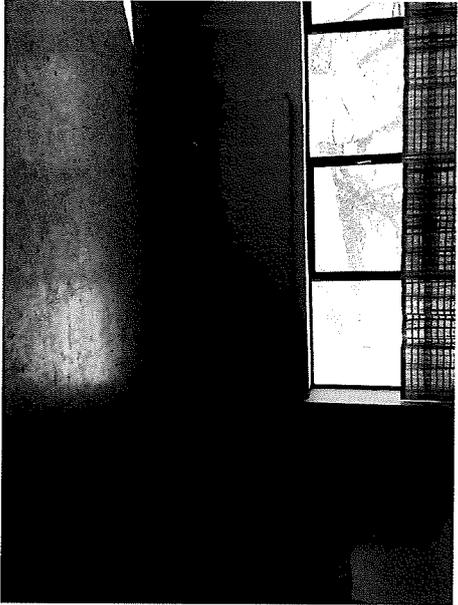
[Handwritten signature]

AVANTI



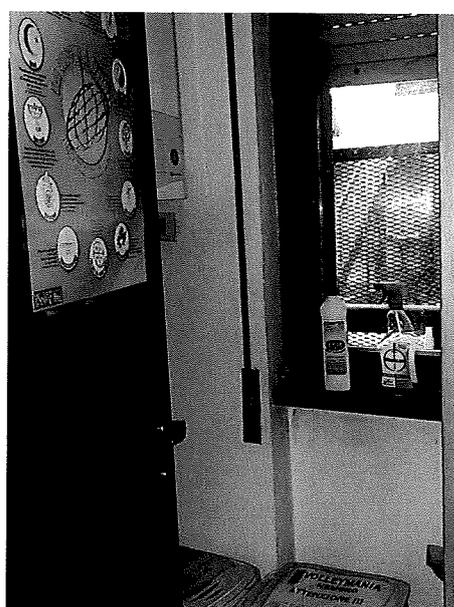
Handwritten signature or initials.

Comune di Nembro



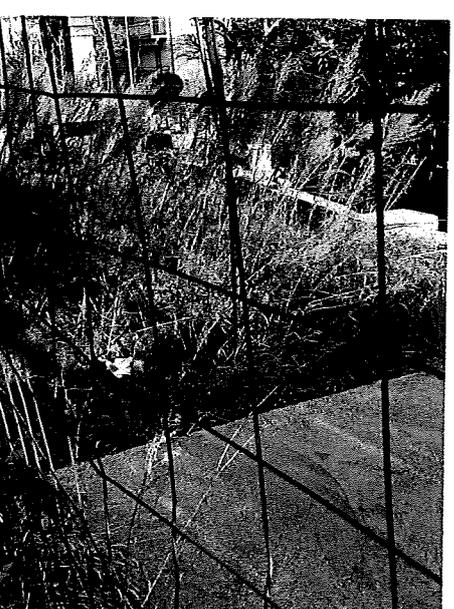
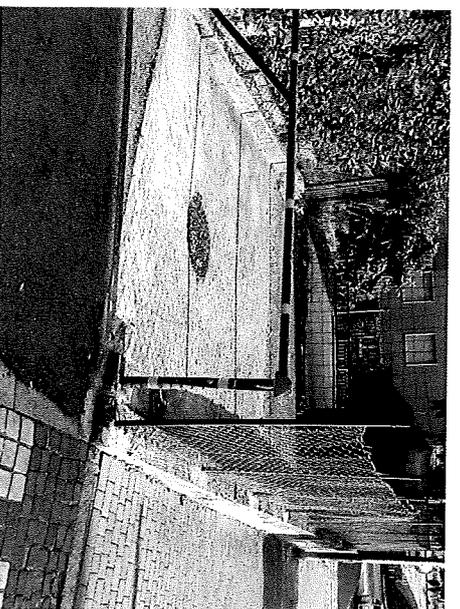
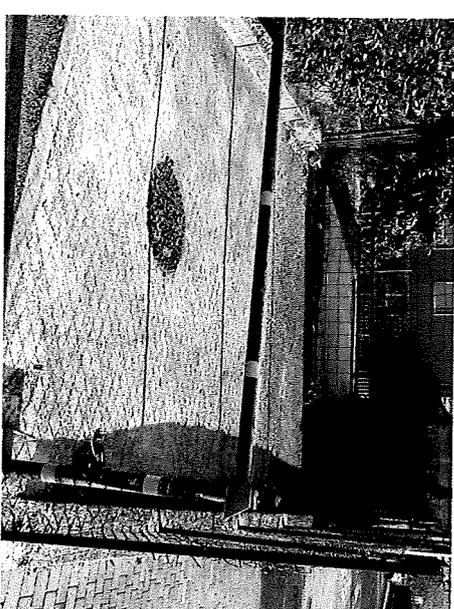
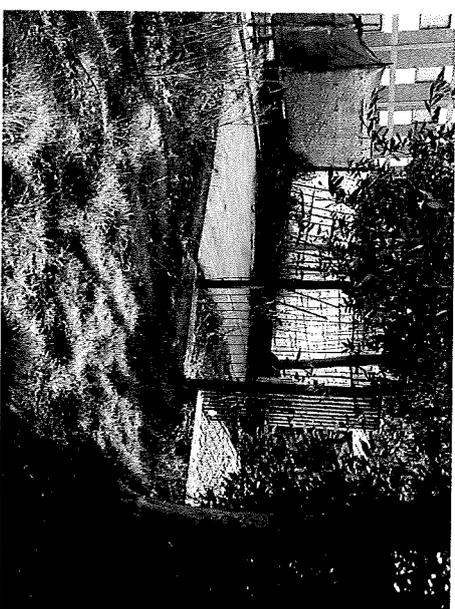
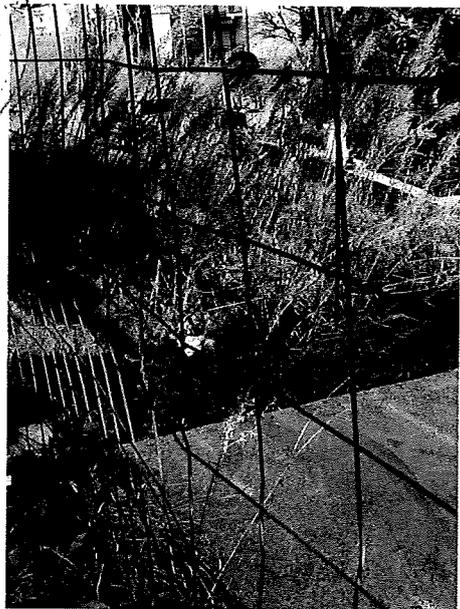
[Handwritten signature]

Stampa circolare parzialmente visibile in alto a sinistra.



Handwritten signature or initials.

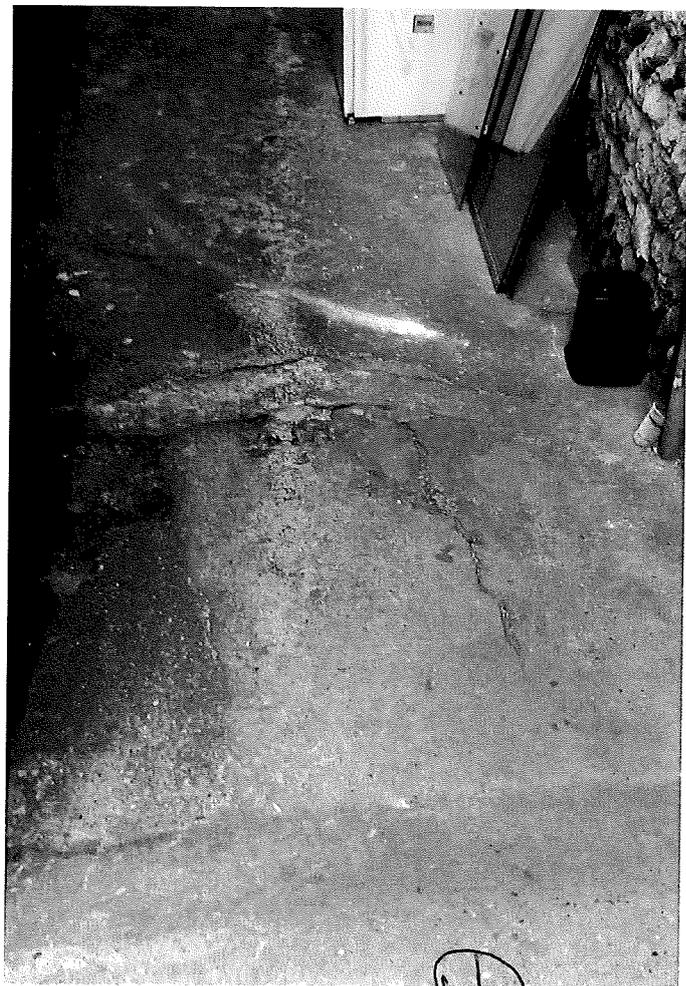
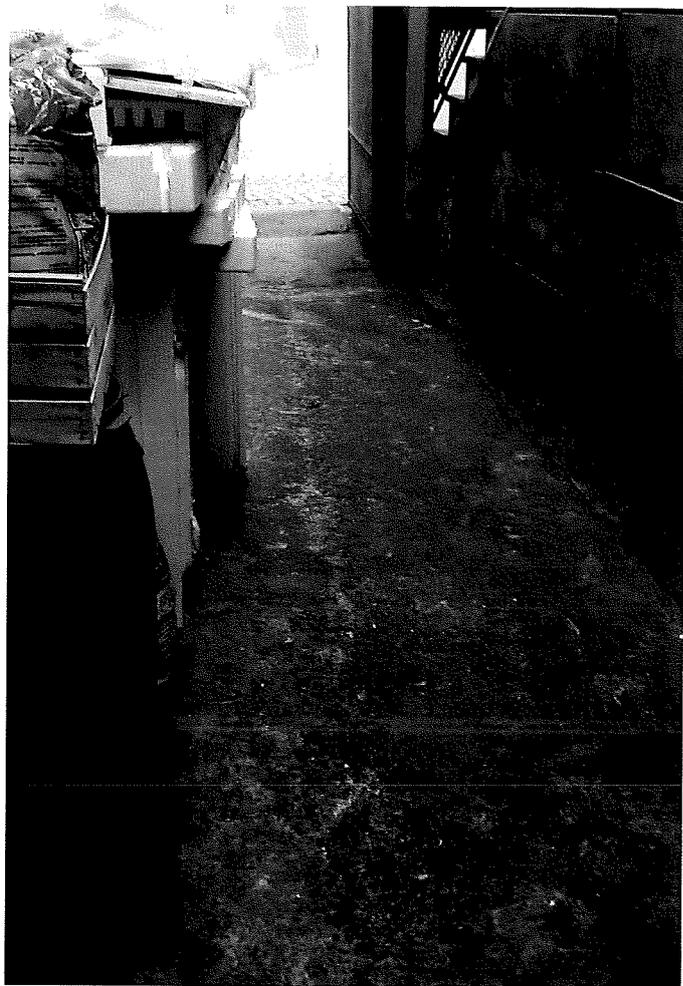
SALA CIVICA VIANA



VIA ROTONE



VIA LA VOUR



VIA BILABINI

Repertorio n. 11267

Verbale di asseverazione di perizia

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno trentuno marzo.

In Nembro (BG), nel mio studio in piazza Umberto I n. 3.

Avanti a me dottor Pietro Turconi, notaio residente in Nembro (BG), iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

è presente il signor

ROVIDA Michele, nato ad Alzano Lombardo (BG) il 6 novembre 1985, codice fiscale RVD MHL 85S06 A246V, residente a Nembro (BG), via Tasso n. 95, libero professionista (carta d'identità n. CA72392GV rilasciata dal Comune di Nembro in data 7 agosto 2020), iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il n. 4185, con studio in Nembro (BG), via Piazza n. 36, della cui identità personale io notaio sono certo,

il quale mi chiede di asseverare con giuramento la perizia estimativa dallo stesso redatta, per conto dell'Amministrazione Comunale di Nembro, avente ad oggetto unità immobiliari site in Comune di Nembro (BG), e precisamente la "ex scuola" in località Lonno, la "sala civica" in località Viana, area urbana in via Rotone e "porzioni di via" in via Sotto gli Orti e in via Bilabini.

Aderendo alla richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io notaio ho dato lettura al comparente che lo approva.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta il presente atto consta di un foglio di carta di cui occupa una pagina sino a qui.

Rovida Michele

