

RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL BENE
DI PROPRIETA' DI CHIOMED S.A.S. DI

*** * * * ***

VIA CARDUCCI N. 3 - BERGAMO
FOGLIO 77 - MAPPALE 8245 - SUBALTERNO 150
SOFFITTA IN EDIFICIO RESIDENZIALE

1. Oggetto dell'incarico

In questa relazione di perizia, la sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, con incarico ricevuto in data 29.04.2019 dalla _____ in qualità di socio accomandatario, determina il valore venale dell'immobile a destinazione ripostiglio in sottotetto, ubicato in comune di Bergamo in via Carducci n. 3, al sesto piano di un edificio residenziale.

2. Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta intestato come al successivo p.to 3 ed è censito al Catasto come di seguito:

Comune di Bergamo - Catasto dei Fabbricati

Foglio 77 - mappale 8245

- **sub. 150**
- ✓ cat. C/2 – Magazzini e locali deposito - classe 5 - consistenza 45 m² - sup. catastale totale 50 m² - rendita € 183,60 - Via Giosuè Carducci n. 3 - piano 6;
- ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94).

3. Proprietà e provenienza

Gli immobili in oggetto sono di proprietà della società CHIOMED S.A.S.

con sede in Bergamo, via Stezzano n. 7, c.f./partita iva 01524840160, nelle persone dei soci accomandatari

_____ e _____ come da
seguenti specifiche:

- ✓ quota di 1/1 di piena proprietà;
- ✓ con atto di compravendita del 13.12.1985 rep. n. 462207 racc. n. 13175 a rogito del Notaio Paolo Marinelli di Bergamo, registrato a Bergamo in data 30.12.1985 al n. 9896 serie 1, la società "CHI.O.OMED. S.a.s. di Cefis Maria Luisa & C.", p. iva 01524840160, con sede sociale in Bergamo in Viale Papa Giovanni XXIII n. 30 - nella persona di

_____ in qualità di socio accomandatario - ha acquistato dalla signora _____
cod. fisc _____

- la

proprietà di un appartamento al piano sesto con annesse due cantine (mapp. 8245 sub. 141), di due autorimesse al piano seminterrato (mapp. 4277 sub. 9 e 29) e di una autorimessa al piano seminterrato e soffitta al piano sesto (mapp. 8245 sub. 98), oltre alla proporzionale quota di comproprietà condominiale su locali, spazi, servizi ed enti comuni come per legge e destinazione d'uso.

Per la corretta comprensione dell'atto e a seguito di ricostruzione documentale si sottolinea che nella descrizione degli immobili non è menzionata la soffitta oggetto di perizia, rappresentata nelle planimetrie catastali, al momento dell'atto di compravendita, insieme ad una delle tre autorimesse - mappale 8245 sub. 98.

Con successiva variazione catastale per divisione del 16.05.1991 la soffitta ha assunto l'identificativo specifico mapp. 8245 sub. 150.

(Il tutto come da allegato D della presente relazione di stima).

- ✓ provenienza: atto di compravendita del 20.12.1974 rep. n. 171301/8468 a rogito del Notaio Pieralberto Coffari, registrato a Bergamo il 13.12.1974 al n. 18464 Mod. 71/M2 ed ivi trascritto il 16.01.1975 ai nn. 1046/965.

(Il tutto come da Allegato F della presente relazione di stima).

4. Formalità

Il bene in oggetto è gravato da:

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
- ✓ Iscrizione Ufficio del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo del 01.02.2019 n. 5169/676, a favore di
con domicilio ipotecario presso
contro CHIOMED S.A.S. DI

la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sugli immobili dell'unità negoziale n. 1 - foglio 77 mappale 8245 subalterni 150 in Bergamo Via Carducci n. 3 - Atto Giudiziario Giudice di Pace di Reggio Emilia (c.f. 91049750358) in data 09.05.2018 rep. n. 622;

- ✓ capitale totale con interessi e spese
- ✓ l'ipoteca garantisce oltre al capitale, gli interessi di mora dal 01/05/2018 sino al saldo effettivo, calcolati sulla base del DLGS. 09/10/2002 n. 231, oltre le spese, compensi professionali liquidati in decreto ingiuntivo e spese successive occorrente.

5. Inquadramento territoriale e descrizione edilizio/urbanistica

L'immobile oggetto di stima, una soffitta uso ripostiglio, è ubicato all'interno di un edificio pluripiano principalmente residenziale, sito nel comune di Bergamo in via Carducci n. 3, in posizione arretrata rispetto alla strada, una delle principali arterie di collegamento tra il centro cittadino e la prima periferia.

Si trova ricompreso in un'area definita dallo strumento urbanistico vigente quale "IU1 - Tessuto a impianto unitario ad alta densità" nel Sistema Insediativo della Città Consolidata.

Il tessuto è dotato di impianto morfologico ben distinguibile, ad alta densità, forma e tipologie architettoniche unitarie; la tipologia più diffusa è quella dell'edificio in linea con altezza compresa tra sei e otto piani, a prevalente destinazione residenziale e con spazi pertinenziali destinati a verde e/o parcheggi privati di disegno unitario.

In queste zone sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente che rispettano i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

Il quartiere in cui si inserisce l'edificio di appartenenza è ben servito sia per attività commerciali che servizi ed è nelle immediate vicinanze del centro cittadino, la cui isola pedonale si trova a soli km. 1.

L'edificio è un tipico esempio dell'edilizia residenziale della fine degli anni '60, sia come impianto distributivo che come finiture.

E' un corpo di fabbrica di sei piani fuori terra compresi i sottotetti per lo più abitabili, oltre al piano rialzato e all'interrato adibito ad autorimesse, serviti da ascensore.

Il volume si articola secondo tre linee principali e le aree esterne comuni sono adibite a parcheggi, verde e percorsi carrabili separati dai marciapiedi e dalle strade pubbliche da sbarre automatizzate e cancelli automatizzati.

Le caratteristiche principali dell'edificio sono le seguenti:

- Facciate per lo più intonacate, ad eccezione di alcune in clinker, con balconi con barriere in ferro verniciato a disegno geometrico;
- Struttura portante, solai e pilastri, in c.a.;
- Tamponamenti in doppio tavolato;
- Serramenti in legno e tapparelle in pvc;
- Riscaldamento centralizzato;
- Copertura in laterocemento e coppi con abbaini nei sottotetti abitabili e gronde in calcestruzzo;
- Serramenti in vetro e alluminio con pavimentazione in marmo nei corpi scala/ascensore;
- Aiuole condominiali piantumate;
- Percorsi pedonali/carrali asfaltati ed illuminati.

L'intero edificio, in cui sono ricompresi i due immobili oggetto di stima, è stato realizzato in forza delle autorizzazioni/istanze/comunicazioni come di seguito:

- Licenza Edilizia n. 5760 del 28.08.1968 - Realizzazione edificio;
- Licenza Edilizia n. 7377 del 23.11.1970 - Variante alla L.E. n. 5760;
- Licenza Edilizia n. 7522 del 02.04.1971 - Realizzazione abbaini in copertura per areazione locali stenditoio nei sottotetti;
- Richiesta Certificato agibilità del 13.08.1971;
- Certificati di agibilità nn. 5024 - 5025 - 5026 del 02.12.1975;
- Trasformazione abusiva dei sottotetti in abitazione dal 1977, regolarmente sanati;
- Variazione catastale per divisione n. 6360.1/1991 del 16.05.1991 in atti dal 15.07.1999 del foglio 15 mappale 8245 sub. 98 che ha assunto il nuovo identificativo foglio 15 mappale 8245 sub. 150;
- Variazione catastale di esatta rappresentazione grafica n. 8640.1/2013 prot. n. BG0047801 del 18.03.2013 (inserimento in scheda dell'altezza H. 150 e aggiornamento consistenza);
- Variazione catastale di bonifica identificativo catastale n. 96836.1/2013 prot. n. BG0256468 del 27.12.2013 (foglio 77 mappale 8245 sub. 150);
- Altre variazioni catastali (come da allegato D - Visura).

6. Mappale 8245 sub. 150

L'unità immobiliare oggetto di stima, foglio 77 mapp. 8245 sub. 150, è allo stato dei luoghi una soffitta a destinazione ripostiglio al piano sesto (settimo fuori terra vista l'esistenza del piano rialzato), completamente al rustico, conforme al progetto edilizio autorizzato e alla scheda catastale.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere:*

- Soffitta al piano sesto servita dal vano scala condominiale, priva di aperture, confinante a sud con un'altra unità immobiliare e ad est con il vano scala comune;
- Accesso attraverso la scala condominiale e l'ascensore fino al piano inferiore;
- Accesso da un corridoio molto stretto parallelo alla scala condominiale, largo cm. 57;
- Finiture assenti, completamente al rustico, con pavimento in massetto di cls, pareti in laterizio, copertura inclinata a due falde in laterocemento con trave ribassata in randa a doppia falda e pilastro in c.a., predisposizione colonna impianti a vista;
- Ingresso privo di serramento - porta;
- Altezza al colmo m. 2,40 e altezza in corrispondenza dei muri perimetrali m. 0,80;
- Superficie complessiva di mq. 99,40 suddivisa in:
 - Sup. 1: mq. 49,80 con H. tra m. 2,40 e m. 1,50
 - Sup. 2: mq. 34,40 con H. tra m. 1,50 e m. 0,80
 - Sup. 3: mq. 15,20 con H. tra m. 0,80 e m. 0,50.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così valutare:*

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Le altezze sono tali che l'immobile non può essere recuperato a fini abitativi, quindi permane la sua destinazione a ripostiglio.

L'accesso può avvenire esclusivamente, come allo stato di fatto, dallo stretto corridoio dal pianerottolo condominiale al piano sesto o alternativamente potrebbe avere luogo dall'unità immobiliare al piano inferiore previo lavoro di demolizione di parte del solaio per la creazione di una scala.

- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

BLOCCO	SUPERFICIE LORDA	SUP. RAGGUAGLIATA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Sup. 1	49,80 mq	49,80 mq	0,25	12,45 mq
Sup. 2	34,40 mq	(50%) 17,20 mq	0,25	4,30 mq
Sup. 3	15,20 mq	0,00 mq	0,25	0,00 mq
Tot.				16,75 mq

Il valore della superficie commerciale è valutato, nel contesto in cui l'immobile è collocato in **1.550,00 €/mq.**

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale

$$16,75 \text{ mq} \times 1.550,00 \text{ €/mq} = 25.962,50 \text{ €}$$

- Calcolo valore ragguagliato del 20% per mancanza finiture

$$25.962,50 \text{ €} \times 0,80 = 20.770,00 \text{ €}$$

- Calcolo valore ragguagliato di ulteriore 30% per accesso angusto

$$20.770,00 \text{ €} \times 0,70 = 14.539,00 \text{ €}$$

- **Valore complessivo arrotondato**

14.500,00 €

(quattordicimilacinquecento/00 euro)

7. Conclusioni

A seguito di quanto relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati, si ritiene di poter affermare che alla data del 21 febbraio 2020 il valore dell'immobile oggetto di stima escluso tutto ciò che in essi è contenuto, di proprietà di CHIOMED S.A.S.

partita iva 01524840160, ubicato in Bergamo in via Carducci al civico 3, e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 77 mappale 8245 sub. 150, sia il seguente:

14.500,00 €

(quattordicimilacinquecento/00 euro)

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 21 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri

Allegati:

- All. A Inquadramento territoriale
- All. B Ortofoto
- All. C Inquadramento urbanistico
- Estratto di PGT - PR7
- All. D Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Visura storica per immobile
 - Planimetrie
- All. E Autorizzazioni edilizie - stralcio
- Licenza Edilizia n. 7522 del 02.04.1971
(Variante all L.E. n. 5760 del 28.08.1968)
- All. F Atto Notarile - esclusi allegati
- Atto del 13.12.1985 n. 462207/13175 - Notaio Paolo Marinelli
- All. G Documentazione fotografica