

Giudizio di stima immobili siti nel Comuni di Seriate, in provincia di Bergamo

Dati Richiedente.

Richiedente:	
Comune:	
Comune:	
Cap:	

Dati immobili.

Regione:	Lombardia
Provincia:	Bergamo
Comune:	Seriate
Indirizzo:	
	Via Stazione/Decò Canetta.
Cap:	24068

Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche;
2. Riservatezza e privacy;
3. Localizzazione dei beni in perizia;
4. Descrizione dei beni in perizia;
5. Fungibilità;
6. Inquadramento urbanistico vigente;
7. Superficie immobili da valutare;
8. Valori immobili;
9. La valutazione del Giudizio di Stima;

Contenuti e premesse Metodologiche

Il geom. GREPPI Donato iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco al n. 473 ha ricevuto incarico dal [REDACTED] di elaborare un giudizio di stima a fini commerciali delle unità immobiliari site in Comune di Seriate, [REDACTED], in Via Stazione, in Via Decò Canetta

Lo stesso dichiara di:

- avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento;
- possedere capacità professionali adatte per effettuare la valutazione in oggetto con competenza, avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili.
- non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Per adempiere all'incarico la scrivente si è avvalsa di:

- Dati e documenti ricevuti dal Committente;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, con richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare).

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- I cespiti sono stati considerati liberi da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato: *"Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."*
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni fornite dal Committente e sono stati estrapolati dai disegni di catastali fornite dal Committente.
- il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;

- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto dell'analisi è stato verificato in loco per le unità accessibili, mentre per quelle non accessibili sono state desunte dalle informazioni del Committente;

La presente valutazione è stata redatta alla data **4 marzo 2020**

Riservatezza e privacy

Le valutazioni e gli studi sono assolutamente confidenziali e riservati non assumo alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

Localizzazione dei beni in perizia.

Le proprietà oggetto della presente valutazione sono ubicate nel Comune di Seriate, in provincia di Bergamo

La localizzazione nella quale sono inseriti gli immobili è ha vocazione residenziale.



Immobili di Via Decò Canetta



Immobili di Via Decò Canetta

Descrizione dei beni in perizia.

Le unità immobiliari oggetto del giudizio di stima sono le seguenti:

- Mappale 2401: immobile da terra a cielo che si sviluppa su due piani fuori terra e area esterna pertinenziale.
Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, wc, camera, ripostiglio area esterna pertinenziale;
Piano primo: camera, camera, bagno, wc, balcone.
- Mappale 524: immobile da terra a cielo che si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano interrato e area esterna pertinenziale.
Piano interrato: cantina;
Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, camera, ripostiglio, area esterna pertinenziale;
Piano primo: camera, camera, camera, camera, bagno, balcone;
Piano secondo: solaio;
- Mappale 9557: ampia tettoia ad uso ricovero attrezzi;
- Mappale 9556: tettoia ad uso ricovero attrezzi;
- Mappale 9555: tettoia ad uso ricovero attrezzi;

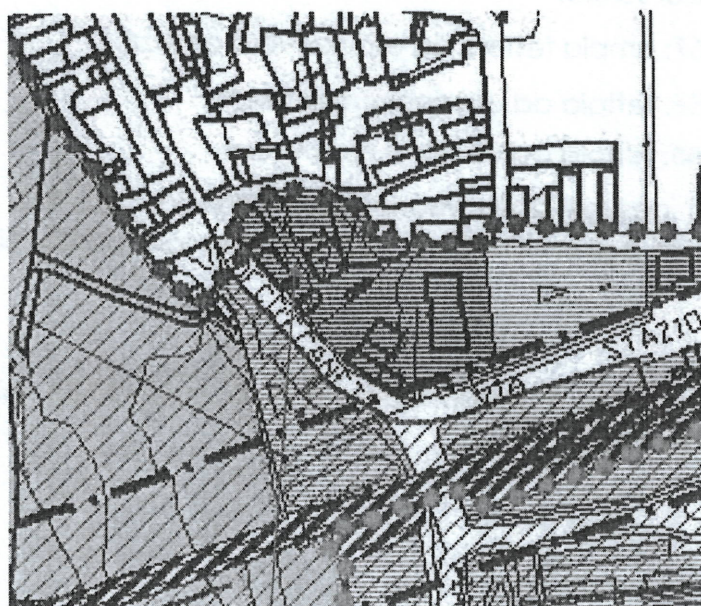
I dati sono stati desunti dalla visione delle schede catastali, non è stato possibile accedere agli immobili per verificarne la loro conformità catastale

Fungibilità

La destinazione d'uso è residenziale, non è suscettibile al cambio di destinazione d'uso.

Inquadramento Urbanistico vigente.

Dalla presa visione del PGT vigente di Seriate le due proprietà ricadono nella stessa zona urbanistica di seguito inquadrata:



Immobili di Via Decò Canetta

E-mail: studio.greppi@gmail.com – donato.greppi@geopec.it

LEGENDA

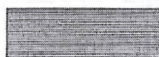


Nuclei di antica formazione (art. 4 all. R.12)

Ambiti del tessuto urbano consolidato



Ambiti residenziali consolidati ad alta densità (artt. 6-7 all. R.12)



Ambiti residenziali consolidati a media densità (artt. 6-8 all. R.12)



Ambiti residenziali consolidati a bassa densità (artt. 6-9 all. R.12)



Ambiti residenziali consolidati saturi (artt. 6-10 all. R.12)



Ambiti residenziali di completamento (art. 11 all. R.12)

Art. 8 - Ambiti residenziali a media densità (R2).

1. Norme d'ambito: vale quanto disciplinato dall'art. 6 delle presenti norme. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2. Modalità attuative: intervento edilizio diretto, salvo quanto disciplinato dall'art.3 delle presenti norme.

3. Indici edificatori (da applicarsi in caso di nuova costruzione):

- $I_f = 0,4 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ ml.}$
- $R_c = 30\%$
- $R_p = 30\%$

Superfici immobili da valutare.

Mappale	Ambiente	Piano	Superficie mq	Coefficiente	Superficie equivalente
---------	----------	-------	------------------	--------------	---------------------------

2401	abitazione	terra	80,22	1,00	80,22
2401	abitazione	primo	53,15	1,00	53,15
2401	balcone	primo	14,88	0,30	4,46
2401	giardino	terra	75,00	0,10	7,50
			TOTALI	mq	145,33

524	abitazione	terra	110,85	1,00	110,85
524	abitazione	primo	98,28	1,00	98,28
524	abitazione	secondo	91,86	1,00	91,86
524	accessorio	interrato	17,10	0,50	8,55
524	balcone	primo	12,57	0,30	3,77
524	giardino	terra	1.058,00	0,10	105,80
			TOTALI	mq	419,11

9557	accessorio	terra	330,40	0,20	66,08
9556	accessorio	terra	98,42	0,20	19,68
9555	accessorio	terra	37,55	0,20	7,51
9557-9556	area esterna	terra	271,35	0,10	27,14
			TOTALI	mq	120,41

Valori immobili.

Mappale	Superficie equivalente	Valore €/mq	Valore commerciale
2401	145,33	€ 1.500,00	218.001,00
524	419,11	€ 1.200,00	502.933,20
9557-9556-9555	120,41	€ 1.200,00	144.490,80

La Valutazione del Giudizio di Stima

In relazione a quanto sopra esposto ne deriva che, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari residenziali oggetto del presente giudizio di stima sono i successivi importi:

- ★ Mappale 2401: il valore dell'immobile da terra a cielo è compreso in una forbice pari a
€ 215.000,00/220.000,00
- ★ Mappale 524: il valore dell'immobile da terra a cielo è compreso in una forbice pari a
€ 500.000,00/505.000,00
- ★ Mappali 9557, 9556, 9555: il valore delle tettoie ad uso ricovero attrezzi è compreso in una forbice pari a
€ 140.000,00/145.000,00

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Lecco, 4 marzo 2020

Tecnico



E-mail: studio.greppi@gmail.com - donato.greppi@geopec.it

