VALERIA PRESTOPINO ARCHITETTO

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .

Comune di Caravaggio

provincia di Bergamo | Regione Lombardia

Elaborato peritale

- Unità immobiliare Via Griala, 26

VALERIA PRESTOPINO ARCHITETTO

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .

La sottoscritta Architetto Valeria Prestopino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1955, con studio professionale in Via Papa Giovanni XXIII civico 18, Mozzo;

a seguito di incarico per la redazione di perizia asseverata relativamente alla stima dei beni siti in Caravaggio, conferito dall' Avv. Laura Elia

formula la seguente relazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore dei beni di seguito descritti e riferisce quanto segue:

BENI OGGETTI DI STIMA

I beni oggetto della presente relazione sono così identificati:

a) *Identificazione dell'unità immobiliare*: appartamento al piano primo composto da ingresso, zona giorno con angolo cucina, una camera da letto e bagno .

Proprietà: [redacted]

b) *Identificazione dei dati catastali*: l'unità immobiliare è ubicata nel Comune Caravaggio (BG). Appartamento: foglio 46 mappale 11905 sub.11, Via Griala , piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani (sup. catastale 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq), rendita catastale Euro 232,41;

*Confin*i : Appartamento: ballatoio condominiale, altra unità immobiliare (sub. 10), fronte libero con affaccio su strada, proprietà terzi, e altra unità immobiliare (sub 12) ;

DESCRIZIONE DEL BENE

In data 12.05.2025 la sottoscritta si recava presso le unità immobiliari da periziare site in Caravaggio, Comune posto nella pianura bergamasca occidentale, a circa 20 Km nord-ovest di Bergamo.

VALERIA PRESTOPINO ARCHITETTO

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .



L'unità immobiliare in oggetto è posta in pieno centro storico, assoggettato a Piano di Recupero del centro Storico al grado 7° delle prescrizioni specifiche d'intervento, ad angolo tra Via Griala e Via F. Stella.

L'ubicazione è centrale, posto a poca distanza dagli Uffici Comunali, in una zona con traffico normale e la possibilità di parcheggi a poca distanza, anche se a pagamento,.

L'unità immobiliare fa parte del complesso denominato "Condominio Beata Giannetta", una tipica casa a corte chiusa con ballatoio.

L'unità è posta la piano primo ed è composto da un ingresso, zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno areato. Non ha alcuna pertinenza, ne box ne cantina.

I pavimenti sono in gres, i serramenti e le persiane in legno. Il riscaldamento e l'impianto idrosanitario è gestito da caldaia autonoma dislocata nella zona cucina.

Si accede all'unità immobiliare dal ballatoio comune.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare versa in condizioni si scarsa igiene e pulizia in quanto l'abitazione risulta disabitata ed abbandonata dal giorno del decesso del defunto [redacted]

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .

ACCESSO AGLI ATTI

- Concessione Edilizia con contributo presentata in data 23.12.2002 Prot n.27538 rilasciata in data 24.03.2003 N 13/03
- Variante a C.E. N. 13/03, DIA 238/2005 presentata in data 26./07/2005
- Richiesta di certificato di Agibilità presentato il 16/11/2005 Prot N. 32710: rilasciato con silenzio assenso

Analizzati gli atti depositati in Comune e confrontati con il rilievo eseguito, si può affermare che il bene risulta conforme a quanto rilasciato.

PROVENIENZA ED ISCRIZIONI

- [redacted] diritto di proprietà 1/1: atto di compravendita , Pubblico Ufficiale Mezzanotte Massimo, Rep 171028/21791 del 23/01/2007, trascritto il 15/02/2007 Reg.Part. 6042 R.G. 10059:
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale Mezzanotte Massimo, Rep 171029/21792 del 23/01/2007, trascritto il 15/02/2007 Reg.Part. 2497 R.G. 10060:

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del congruo valore di mercato attraverso il metodo della stima comparativa, si sono rapportati gli attuali valori medi di mercato, riferibili ad immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti similari con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato. Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per mq. di superficie calcolata tenendo presente i seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione, destinazione d'uso prevalente, tipologia edilizia, superficie commerciale dell'unità immobiliare, grado di finitura e manutenzione, livello di piano, affaccio ed orientamento, caratteristiche costruttive, i servizi offerti, lo stato

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .

di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del bene singolo. L'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici ed intermediazione immobiliare che operano nel comune di Caravaggio, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio; informazione delle transazioni avvenute per immobili simili.

In seguito alle verifiche si è appurato che il valore di mercato per immobili analoghi a quanto oggetto di stima è mediamente di 1000/1400,00 €/mq per destinazione residenziale in zona centrale. Considerato lo stato dei luoghi (di abbandono e pessima pulizia dei luoghi dovuti al decesso della proprietà), la necessità di interventi sugli impianti realizzati circa vent'anni fa, si stima come valore al metro quadrato di 1200,0 €/mq.

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite immobiliari, in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Sup. appartamento	47,00 mq	1	47,00 mq.
totale			**47,00 mq**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Valore attuale appartamento 47,00 mq x 1200,00 €/mq= 56.400,00 €

Valore Totale 56.400,00 €

VALERIA PRESTOPINO ARCHITETTO

Via Papa Giovanni XXIII 18 Mozzo (BG) . +39 3475609475. valeria.prestopino@gmail.com .

Alla presente perizia :

- Allegato n° 01 scheda catastale
- Allegato n° 02 fotografie
- Allegato n° 03 rilievo

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Bergamo, lì 10.07.2025

Il perito

Dott. Arch.Valeria Prestopino

