COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE POSTO IN CARENNO VIA RIGOLO, 3 – PROPRIETA' COMUNE DI CARENNO- EX PALLARONI MARCO

1) premesse
2) immobile oggetto delle stima
3) situazione urbanistica
4) descrizione e consistenza immobile
5) descrizione e consistenza vani
6) caratteristiche costruttive e materiali
7) criteri di stima
8) determinazione valore

1) premesse

Il sottoscritto Geom. Mirko Alborghetti responsabile dell'area tecnica del comune di Carenno, ricevuto incarico da parte dell'amministrazione comunale, dopo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche e misurazione è in grado di presentare la seguente relazione.

2) immobile oggetto della stima

la presente stima è relativa ad una porzione di edificio ad uso di civile abitazione , sito in comune di Carenno in via Rigolo, 3

3) situazione urbanistica

L'immobile oggetto di stima risulta all'interno di un edificio plurifamiliare composto da più unità immobiliare, in particolare l'appartamento oggetto della presente è posto al piano sottotetto e contraddistinto al NCEU come segue:

fg. 7	numero 2018	sub. 56	cat. A/2 Cl. 1	cons. 3,5	rendita € 189.80

L'edificio risale agli anni 70-80 ed è inserito nel vigente PGT in zona B2 "di completamento urbano ".
L'unità immobiliare oggetto di stima è inoltre stata oggetto di condono edilizio in base alla L. 47/85 rilasciato in data 01.02.1989 pertanto di accerta la regolarità urbanistica.
L'immobile è pervenuto all'amministrazione comunale con atto Fabroni dott. Manetto - Cuocolo dott. Alberto in data 06.10.2005 n. 74055

4) descrizione e consistenza dell'immobile

l'unità immobiliare ha superficie di modesta entità in quanto inferiore a 40 mq e posta la piano sottotetto dell'edificio, composta da due vani abitabili ed un bagno.
In posizione periferica rispetto al centro abitato è posto a valle della principale arteria di accesso a Carenno.
I locali hanno altezza utile interna compresa tra 270 e 145 cm.
L'unità è sprovvista di posto auto e raggiungibile dal traffico veicolare anche se con accesso di limitata larghezza.
L'edificio risulta situato in zona abbastanza tranquilla in quanto priva di fonti di inquinamento acustico ed ambientale.
L'esposizione e l'affaccio sono buone.

5) descrizione e consistenza dei vani

I vani di abitazione hanno una superficie netta di :

- camera	mq. 9.16
- bagno	mq. 3.10
- soggiorno	mq. 15.64
- disimpegno	mq. 1.54
- terrazzo coperto	mq. 3.36
tot.	mq. 32.80

ed una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 35.60

6) caratteristiche costruttive e materiali

l'edificio è stato costruito con materiali e criteri costruttivi consueti al periodi temporale di riferimento in cui sono stati impiegati ed al tipo di utilizzo a cui erano destinati.
Alcune finiture risultano datate e risentono inevitabilmente del tempo trascorso.
Nella valutazione di un immobile concorrono molteplici fattori, alcuni dei quali apparentemente insignificanti e poco considerati che spesso però condizioneranno in modo determinante la possibilità di vendita.
Ogni immobile, se confrontato con altri simili, presenta caratteristiche e peculiarità tali modificare i criteri di stima. Inoltre è sempre utile evidenziare sia le connotazioni positive che quelle negative per potere procedere ad una stima approfondita e ragionata.
Anche se in apparenza nelle contrattazioni per la compravendita di un immobile ci si basa solo sugli aspetti più evidenti nella realtà le sensazioni , le impressioni ed i dettagli rivestono un'importanza determinante.

Gli elementi vantaggiosi su cui tenere conto sono:

- la tranquillità della zona
- la particolarità del contesto ambientale

gli elementi svantaggiosi:

- l'anzianità del fabbricato
- la manutenzione delle finiture
- la possibilità limitata di accesso veicolare
- l'assenza di posti auto
- il livello delle finiture
- lo stato degli impianti

7) criteri per la determinazione del valore

Per valutare un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri oggettivi che permettano di porre in relazione il bene considerato con la situazioni generali che possano condizionarne l'uso : quali la facilità di accesso, la piena disponibilità delle parti, la perfetta rispondenza alle leggi e regolamenti vigenti, lo stato di conservazione , la qualità generale dei materiali impiegati, le dotazioni di servizi e strutture della zona.
Esistono poi altri fattori, potremmo definirli soggettivi, che possono influire anche significativamente , sul valore complessivo e che dipendono dalle particolari circostanze ed esigenze o necessità che l 'acquirente può avere al momento della possibile trattativa.
Il bene considerato appartiene ad una categoria di immobili di dimensioni contenute con abbastanza sicuro e costante mercato.
Lo stato di conservazione, la data di realizzazione alcuni condizionamenti esterni e qualche carenza ne limitano tuttavia la commercializzazione
Per l'individuazione dei valori di riferimento è stata utilizzata la pubblicazione delle federazione italiana agenti immobiliari professionisti di Lecco.

Parametri di riferimento		
Posizione	situato al piano II senza ascensore	0.90
Vetustà - età di costruzione	oltre 15 anni	0.70
Servizi non ordinari	Giardino pubblico	1.00
Classificazione immobile	immobile tipo medio	1.00
Superficie	fino a 45 mq	1.10
Tipologia strutturale	costruzione in c.a.	1.05

viabilità e trasporti pubblici	strada accesso limitata larghezza	0.80
esposizione - luminosità	buona	1.00
media coefficenti		0.94

Manutenzione e conservazione

Pavimenti	Nuova pavimentazione nella misura uguale o sup. al 20% della superficie	no
	Rifacimento completo della pavimentazione	no
	Presenza di umidità permanente	no
Rivestimenti	Nuovo rivestimento in uno o più dei servizi igienici	no
	Nuovo rivestimento della cucina	no
	Pitturazione in uno o più vani	no
Pareti e soffitti	Nuovo intonaco per il 10 % della superficie	no
	Presenza di umidità permanente in uno o più vani	si
Infissi esterni	Sostituzione di uno o più infissi esterni	no
	Sostutuzione del 33% degli infissi	no
	Sostituzione completa	no
Porte interne	Sostituzione di una o più porte	no
	Sostituzione del 33% delle porte	no
	Sostituzione completa	no
Servizi Igienici	Privo dei servizi igienici	no
Impianto elettrico	Impianto non a norma di sicurezza	no
	Impianto con carico di potenza inferiore a 3 KW	si
	Impianto mancante in uno o più vani	no
	Privo di impianto	no
Impianto idrico	Uno o più apparecchi igienici non funzionanti	no
	Sprovvisto di rete di adduzione dell'acqua calda	no
	Impianto non a norma di sicurezza igienica	no
	Impianto poco funzionale dovuto a carenze tecnico strutturali	no
	Privo di impianto	no
Impianto di riscaldamento	Assente nel 66 % dell'immobile esclusa la cucina	no

	Cattivo funzionamento nel 66% dell'immobile	no

Vano scala	Intervento di manutenzione per il 10% della sua superficie dei gradini	no
	Intervento di manutenzione per il 10% della superficie delle pareti e dei soffitti	no
	Accessi al vano scala privi di chiusura	no

Facciate, coperture e parti comuni	Nuovo intonaco o altro tipo di paramento sup. al 10%	no
	Coperture con infiltrazione d'acqua o terrazze non praticabili per carenza strutturale	no
	Struttura che necessita di intervento per il consolidamento dell'edificio	no
	Altre parti comuni con carenze manutentive	no

Coefficiente	**0.70**

8) determinazione del valore

consiste nell'assegnare a valori medi di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, i parametri ed i coefficienti determinati in precedenza.
Nel caso in esame avremo:

Valutazione massima di zona al mq (fonte agenzia entrate)	**€**	**1.300,00**
Valutazione minima di zona al mq	**€**	**1.100,00**
Valutazione media di zona al mq	**€**	**1.200,00**

media coefficienti parametri di riferimento	0.94
conservazione e stato di manutenzione	0.70
media coefficienti	0.82

Valore Euro/mq	**€**	**984,00**

Il valore dell'unità immobiliare stimata, nelle condizioni e stato generale in cui si trova, è quindi di € 35.000,00
In ottemperanza a quanto sopra il sottoscritto rassegna il gradito mandato.

Carenno, lì 17.01.2018

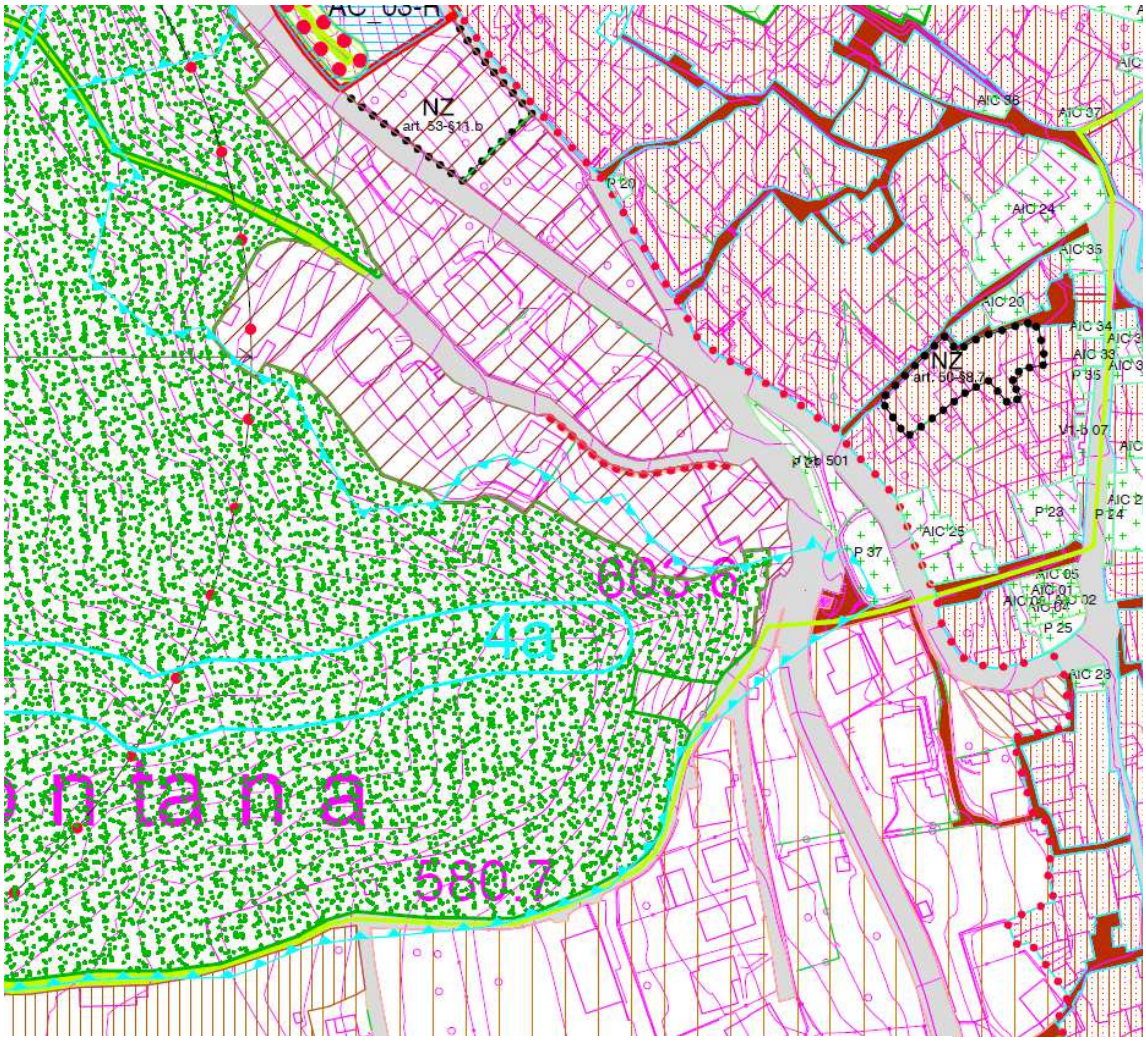
geom. Mirko Alborghetti

Via Roma, 36- 23802 Carenno (Lc)
tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610165 - e-mail carenno@tin.it - cod.fisc. partita iva 00330080169

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

ESTRATTO P.G.T.



ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO - Art. 50

ZONA B1 - CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO - Art. 51

ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO URBANO - Art. 52

ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO - Art. 53

PA — AMBITI DI TRASFORMAZONE RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI - Art. 54

VS — AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

VS — AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

VS — SERVIZI PREVISTI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

Via Roma, 36- 23802 Carenno (Lc)
tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610165 - e-mail carenno@tin.it - cod.fisc. partita iva 00330080169

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

Comune di Carenno
Provincia di Bergamo

li, 1/2/1989
N. 785 prot.
N. 61 P.E.

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 44

IL SINDACO

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

Vista la domanda mod. 47/1985 - X - B - C - D - n. 1 dell'apposito registro, prodotta in data 29/3/1986 da: Carenini Giuseppe
nat o a Carenno il 28/10/1948
nat a _____ il _____
resident e/o con sede in Carenno via Roma n. 4
codice fiscale CRN GPP 48R28 B763 N
posizione I.V.A. _____
nella sua/loro qualifica di proprietario
tendente ad ottenere: concessione in sanatoria per cambio destinazione sottotetto in locali abitabili

– su area distinta in N.C.E.U. foglio n. 7 particella n. 2018 di mq. _____;
e/o su area in N.C.T. foglio n. _____ particella n. _____ di mq. _____;
– Piani . 1 vani n. 3 utili n. 2 accessori n. _____;
– Destinat a a residenza;
– Ubicat i in via Rigolo n. 3;

Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Accertato che l'opera/i lavori rientra no, con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/1985, nella tipologia n. A1 e nell'epoca di esecuzione 67/77;

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

Dato atto che __l__ richiedente ha:

☐ versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale prodotte e dall'ultima n. 633 del 29/3/1986 il saldo dell'oblazione dovuta allo Stato, di complessive L. 781.000 ~~oltre al conguaglio accertato in sede di verifica, notificato con notifica n. ___ del ___ di L. ___ come da ricevuta di c/c postale n. ___ del ___~~;

☐ versato i contributi di cui all'art. 3 della legge 10/77, se dovuti, alla tesoreria comunale, con ricevuta n. 9 del 20/1/1989 nella somma di L. 69.830 di cui L. – sul costo di costruzione e L. 69.830 per oneri di urbanizzazione come da calcolo n. 785 del 7/12/1988 a suo tempo notificato;

Visto che l'opera è stata completata ai sensi dell'art. 35/8 della legge 47/85;

~~Visto l'atto di concessione/autorizzazione del presente titolo n. ___ del ___ rimesso al Ministero delle Finanze (art. 36/8 L. 47/85) e all'Autorità Giudiziaria (qualora sia stato iniziato procedimento penale)~~

~~Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del ___ [illegible]~~

RILASCIA

Salvi i diritti dei terzi:

a CARENINI GIUSEPPE

concessione e/o autorizzazione edilizia in sanatoria dell'opera e/o dei lavori di

cambio destinazione da sottotetto a locali abitabili

quantificat_i_ sit_i_ e distint_i_ in catasto come il premessa analiticamente indicato.

(Timbro: COMUNE DI CARENNO – Bergamo)

IL SINDACO

(firma)

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto messo IL MESSO COMUNALE Carenini Giov. Battista *dichiaro di aver notificato in questo giorno* 4 *del mese di* febbraio *dell'anno* 1989 *copia del presente atto al Signor* Carenini Giuseppe *nella sua abitazione sita in* Carenno *consegnatala a mani di* detto stesso

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE

IL MESSO COMUNALE Carenini Giov. Battista

(Timbro: COMUNE DI CARENNO)

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

MODULARIO F. - Cat. 3.T. - 916

Mod. B *(Nuovo Catasto Edilizio Urbano)*

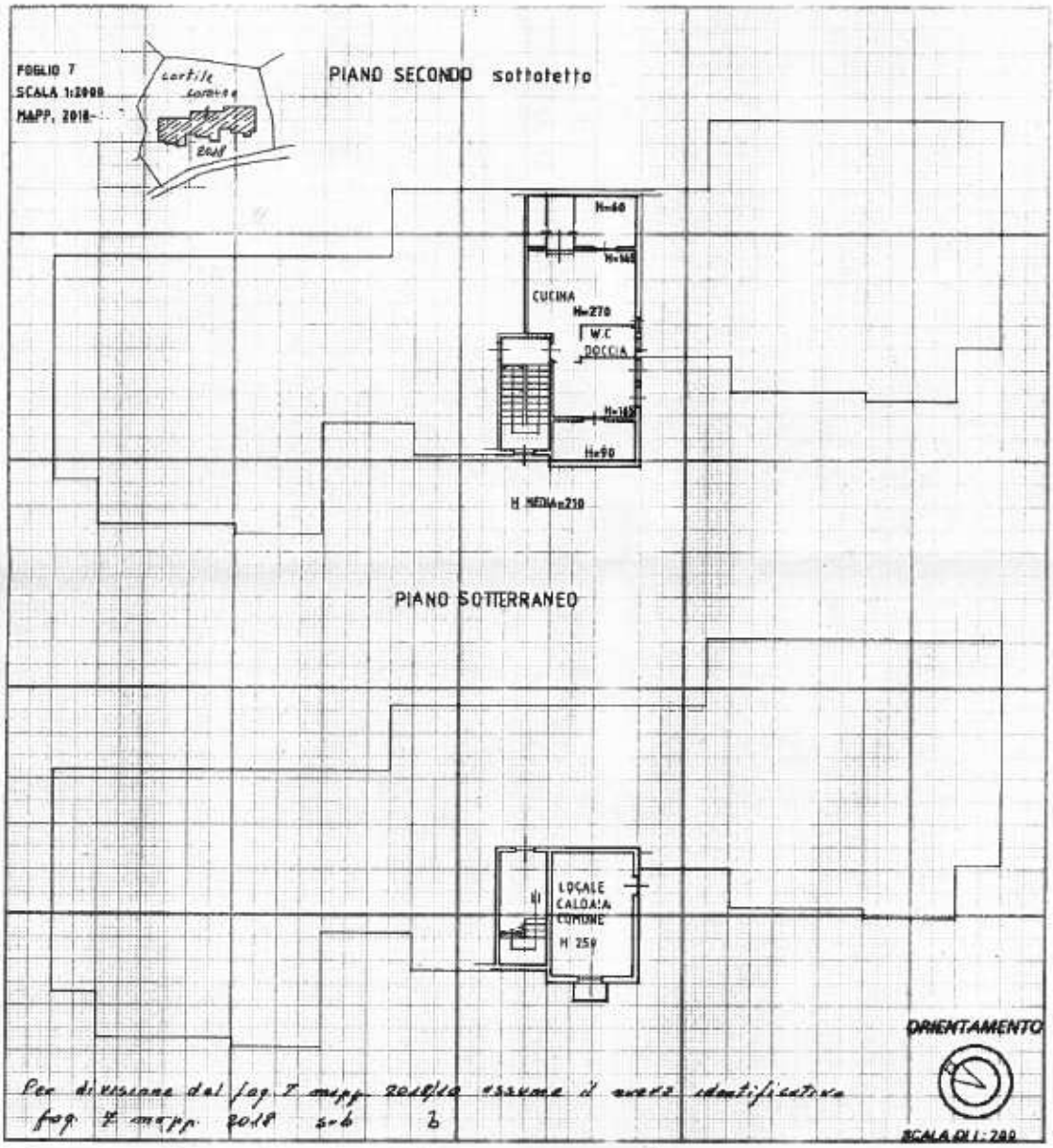
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARENNO *Via* RIGOLO, 3

Ditta CARENINI GIUSEPPE NATO A CARENNO IL 28.10.1948

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO **Scheda N.°** ____



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA	*Numero della partita*
PROT. N°	*Sezione o Comune censuario*
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno

ICA Bg

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIUSEPPE CARENINI

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI

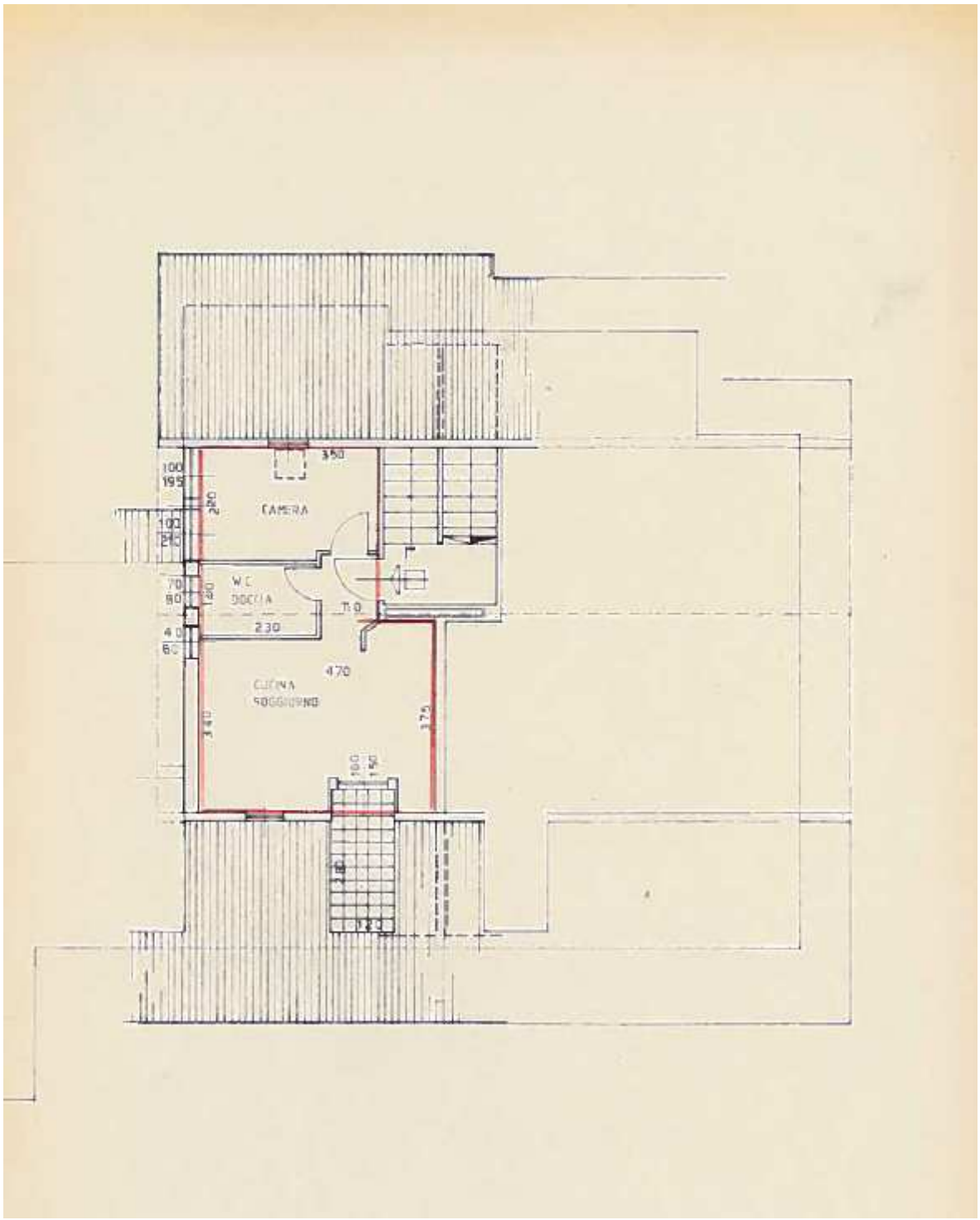
della Provincia di BERGAMO

DATA _____ 197

Firma Dott. Arch. GIUSEPPE CARENINI
Via Roma, 4 - 23030 CARENNO
Tel. 0341 - 94.36.90

COMUNE DI CARENNO

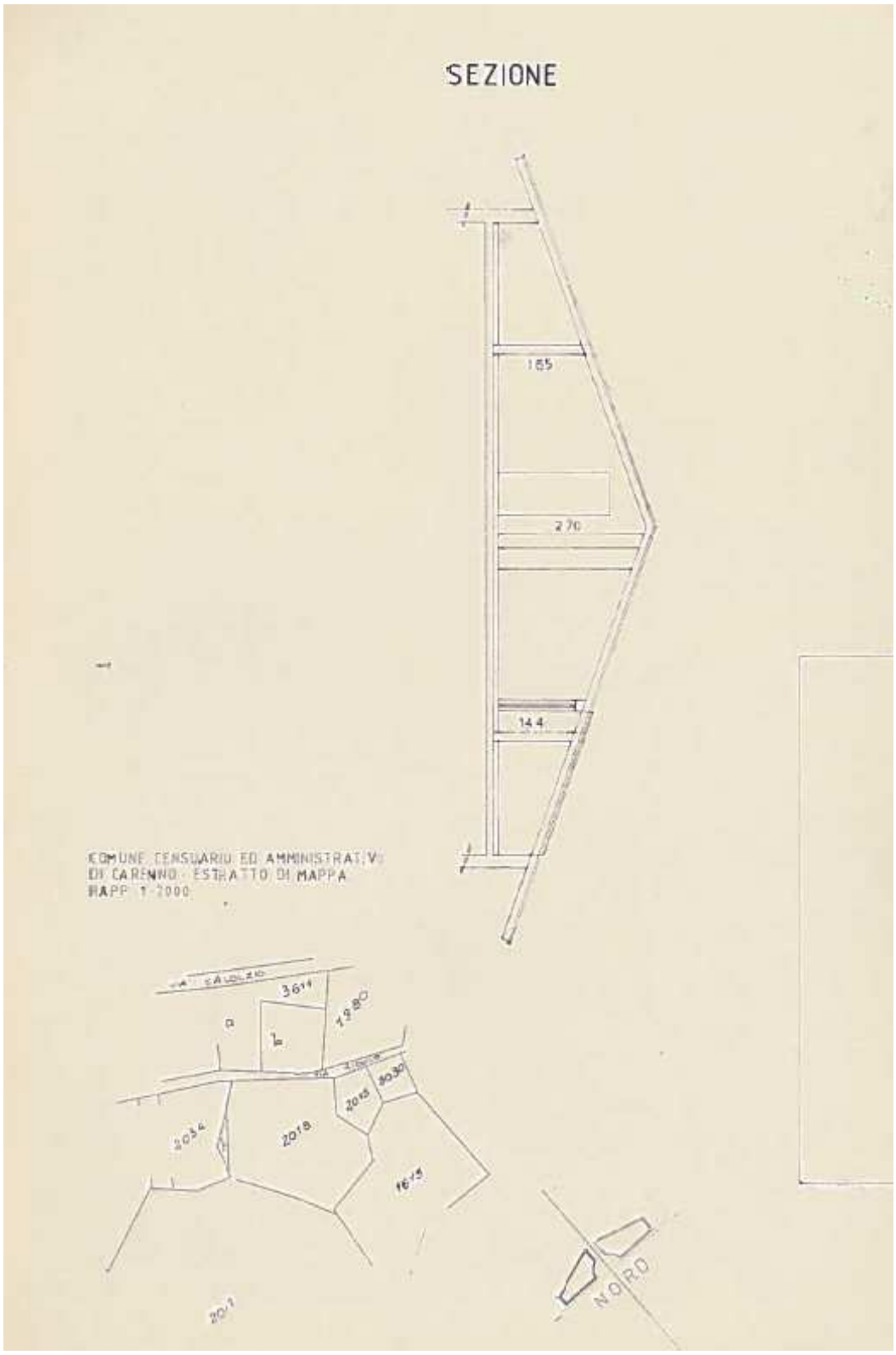
Provincia di Lecco



Via Roma, 36- 23802 Carenno (Lc)
tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610165 - e-mail carenno@tin.it - cod.fisc. partita iva 00330080169

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco



Via Roma, 36- 23802 Carenno (Lc)
tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610165 - e-mail carenno@tin.it - cod.fisc. partita iva 00330080169