

Dott. Architetto/Geometra Paolo Curti

progettazione urbanistica arredamento cementi armati
Perito Tribunale di Brescia n° 251 Cat. Industriale
Abilitato per la sicurezza sul lavoro D.lgs 494/96 e 626/94
Esperto in materia di tutela paesistico ambientale
Rovato via Bonvicino, 4 25038 (BS)
E-mail: architetto@studiocurti.it
Tel. 030 / 7701079 cell. 0335 5945114

COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)
"VALUTAZIONE IMMOBILIARE"

delle unità immobiliari site in FARA GERA D'ADDA via Treviso (BG),
iscritta al NCT Foglio 7 particella 4458 sub 21 e 36 (**Appartamento e
Box**).

La Sig.ra --- Omissis ---, nata in --- Omissis --- il --- Omissis ---, con codice
fiscale: --- OMISSIS ---, residente in Fara Gera D'Adda via Treviglio, 2965
(BG).

ha incaricato il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti residente in
Rovato con studio in via Bonvicino, 4 (BS), già iscritto all'Ordine degli
Architetti della Provincia di Brescia al n° 858, oggi iscritto al Collegio dei
Geometri della Provincia di Brescia al n° 6385, con codice fiscale:
CRTPLA53P17H598K, di redigere la valutazione immobiliare delle unità
indicate in epigrafe.

Il sottoscritto, accettando l'incarico conferitogli, verificata la
documentazione catastale, eseguito un sopralluogo in data 15.07.2019,
preso atto delle opere interne realizzate al piano mansardato, realizzate
al fine di ottenere una migliore distribuzione degli spazi e ricavare una
lavanderia, un locale guardaroba, un ripostiglio ed un secondo bagno,
opere che comportano la redazione di una pratica edilizia in sanatoria ed
il relativo accatastamento, per una spesa comprensiva di oneri comunali,
sanzioni e spese tecniche pari a circa 3.000,00 €. oltre ad IVA e Cassa
Previdenziale., al fine di ottenere un nuovo certificato di abitabilità e
regolarizzare le opere eseguite senza autorizzazione.

Visionati tutti gli ambienti e verificata la loro integrità dal lato
strutturale, per la quale non sono presenti fessurazioni o cedimenti di

alcun genere, sia della unità immobiliare oggetto di stima che dell'intero complesso immobiliare e rilevate le ottime finiture (pavimenti, rivestimenti, serramenti ed impianti) tutte prive di difetti, rilevate , infine, le principali misure stereometriche, delle unità immobiliari oggetto di valutazione, consultati i valori immobiliari indicati dalla Agenzia delle Entrate e delle Agenzie immobiliari del posto, si pregia esporre la seguente

Relazione tecnica di stima:

Riferimenti catastali:

Comune:	Fara Gera D'Adda (BG) (D490)	
Indirizzo	via Treviglio	
Iscritta al NCT	Foglio	7
	Particella	4458
	Sub	21
	Categoria	A/2
	Classe	2
	Consistenza	3,5 VANI
	Rendita	€ 325,37
	e	
	Particella	4458
	Sub	36
	Categoria	C/6
	Classe	3
	Consistenza	15 m²
	Rendita	€ 34,09

Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni

con --- Omissis ---

1/2 in regime di comunione di beni

con --- Omissis ---

Provenienza: Istrumento (atto Pubblico) del 30.04.2003.
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12.05.2003 Repertorio n°:
592211 Rogante: Catri Raffaele Sede Treviglio;
Registrazione: Sede: Compravendita n° 15273/2003

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Le unità immobiliari sono ubicate in Badalasco frazione del comune di Fara Gera D'Adda (BG), all'interno di un comparto prettamente residenziale.

Descrizione delle unità immobiliari:

La particella 4458, sub 21, trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra e sottotetto.

Dalla pubblica via Treviglio, si apre un ampio parcheggio a servizio del complesso immobiliare in cui è posta l'unità oggetto di valutazione, dal quale, oltrepassato un cancelletto in ferro ed attraversando un giardino e spazio di manovra comune, si accede al portoncino d'ingresso della palazzina.

Da detto portoncino, entrati nel vano scala, a servizio dei vari piani, si accede sia ad una cantinetta, di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, sia, salendo le scale comuni, al pianerottolo del secondo piano, che consente l'accesso all'unità immobiliare in esame, la cui disposizione interna è così distribuita:

- L'ingresso, si apre direttamente in un ampio soggiorno/camera, dal quale si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alla cucina abitabile ed a un servizio igienico. Il Soggiorno è provvisto di ampio balcone collegato alla cucina. Dal medesimo soggiorno si accede, attraverso una comoda scala, al piano mansardato, composto da lavanderia, guardaroba, ripostiglio e bagno, tutti dotati di finestra a soffitto.
- Al piano terra, attraverso lo spazio di manovra comune, si accede ad una autorimessa realizzata all'interno del corpo principale della palazzina.

Impianti tecnologici:

L'unità immobiliare è servita:

- da impianto termoidraulico, autonomo e funzionante a gas metano ed a norma;
- impianto elettrico, funzionante ed a norma.
- impianto telefonico, funzionante ed a norma.
- impianto fognario, funzionante ed a norma.

Finiture:

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e in buono stato di conservazione;

I pavimenti sono Grès porcellanato o similari nella zona a giorno ed in legno nella zona notte;

Rivestimenti, sono in buono stato di manutenzione, privi di fessurazioni.

I serramenti interni, così come quelli esterni, sono in buono stato di conservazione e privo di difetti e vizi.

Dati generali del complesso immobiliare:

La palazzina in cui insiste l'appartamento, si presenta in buono stato di manutenzione.

- Le unità immobiliari oggetto di stima sono servite da impianti tecnologici, quali:
 - Acquedotto Comunale,
 - Elettricità,
 - Telefono,
 - Fognature.

Servizi: nelle immediate vicinanze è presente:

- Il Municipio
- La Parrocchia con attigue attrezzature sportive
- Scuole dell'infanzia e dell'obbligo.
- Parcheggi e primaria viabilità.
- Ottima viabilità

Valutazione

Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: FARA GERA D'ADDA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	970	L	4,4	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	820	L	3,7	4,6	N
Box	NORMALE	400	590	L	1,7	2,4	N

Fara Gera D'Adda - BG

(1352)

ABITANTI 7.933	SUPERFICIE COMUNE 10,62 kmq	ABITAZIONI 2.534	MQ MEDI ABITAZIONI 96,72 mq
QUOTAZIONE MEDIA 809 €		PREZZI DI RICHIESTA -3% (annuo)	REDDITO MEDIO 23.140,00 €

	Min.	Max.
Valori Agenzia delle Entrate	€ 870	€ 970
Borsino immobiliare Bergamo	€ 809	
Agenzie immobiliari locali	€ 900 /	€ 1.000
Media tra i valori:	€ 860	€ 985

Stima:**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Appartamento

Piano secondo :	mq. 48,07 x 1,00 =	mq. 48,07
Balconi	mq. 14,45 x 0,30 =	mq. 4,82
Piano mansardato	mq. 48,07 x 0,50	mq. 24,00
Sottotetto inferiore ai 1,50 di altezza		
Da utilizzarsi per armadiature	mq. 31,56 x 0,30	mq. 10,85
Cantina.....	mq. 3,00 x 0,30 =	mq. 1,00
Autorimessa.....	mq. 17,10 x 0,50 =	<u>mq. 8,55</u>

97,29Percentuale indicativa delle parti comuni di pertinenza 10% mq. 9,73Superficie totale rapportata mq.107,02**Il valore presunto risulta pari a :****Media tra i valori di mercato: (€ 860 + € 985) / 2 = €/mq. 922,50****€/mq. 922,50 x mq. 107,02 = € 98.725,95****Costo pratica edilizia in sanatoria = € 3.600,00 –****Valore totale = €.95.125,95****(Novantacinquemilacentocinquante, 95 euro)**

- Nell'eventualità di apportare ulteriori modifiche migliorative, di adeguamento tecnico/normativo, si potrebbe realizzare un angolo cottura nel soggiorno, data la possibilità di intercettare, con facilità, gli impianti idro-termo-sanitari presenti nella parete dell'attiguo bagno, così da ottenere una camera matrimoniale nell'attuale vano cucina, le spese necessarie si possono quantificare indicativamente in € 2.000,00 € + iva. Detta operazione potrebbe però produrre un aumento di valore dell'immobile che andrebbe a coprire le spese della pratica edilizia in sanatoria sopra riportata e le spese murarie di ripristino della camera matrimoniale sopra descritte, riportando così il valore a 98.725,95 / 100.000,00 €. (centomila,00 euro).

Vedi allegate planimetrie e visure catastali.

Rovato, 17/07/2019.

(Dott. Arch. Geom. Paolo Curti).



6385 COLLEGIO
GEOMETRI
BRESCIA
PAOLO CURTI