

----- **COMUNE DI BERGAMO** -----

----- **PROVINCIA DI BERGAMO** -----

----- **PERIZIA DI STIMA** -----

*Io sottoscritto, Geom. Mario Francesco Belotti, con studio in Cividate al Piano (BG), Piazza Papa Giovanni XXIII n. 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 2545, in seguito all'incarico conferitomi dalla Proprietà, sono a redigere la perizia di stima delle unità immobiliari site Comune di Bergamo Via Milazzo N° 12.*

*Oggetto della Perizia è la determinazione del valore di mercato del cespite, alla data del 15/11/2022.*

*L'immobile risulta intestato a:*

*AGENZIA PER LO SVILUPPO E LA PROMOZIONE TURISTICA DELLA PROVINCIA DI BERGAMO S.C.A.R.L. con sede in Bergamo (C.F. 02910070164).*

*Proprietario per 1/1, in forza dell'atto in data 24/01/2003 repertorio N° 38043 del Notaio Coppola Bottazzi Alfredo in Bergamo.*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

*Gli immobili in oggetto della presente stima sono;*

- 1) un appartamento posto al piano terra di un complesso immobiliare di più abitazioni edificato nel 1980, così composto: soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio oltre ad una cantina al piano interrato;*
- 2) autorimessa al piano interrato.*

*Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale della città di Bergamo, a ridosso del più rinomato Borgo di Santa Caterina.*

*L'immobile è servito da tutti i servizi di prossimità e dai servizi di trasporto pubblico; questo rende il cespite comodo e appetibile..*

## **BELOTTI Geom. MARIO FRANCESCO**

*Dalla data di costruzione l'immobile è più stato fatto oggetto di piccoli interventi manutentivi, in forza di ciò lo stesso necessiterebbe di qualche intervento migliorativo.*

*Allo stato attuale l'immobile si presenta con finiture tipiche del periodo ovvero:  
struttura con telaio in calcestruzzo armato,  
tamponamento con doppio paramento di mattoni forati,  
intanaci interni con finitura a gesso,  
serramenti in legno con vetri doppi e tapparelle,  
porte interne con inserto in vetro e sopra luce,  
riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa,  
pavimenti in marmo nel soggiorno e corridoi, ceramica in cucina e bagno,  
impianti a norme del periodo di realizzazione,  
porta basculante in ferro per l'autorimessa e porta in ferro per la cantinola.*

### **CONFINI**

*L'appartamento confina su un lato con il vano scala e un appartamento, sull'altro lato con altro appartamento, lo stesso è prospiciente su via Gasparino da Barzizza.*

### **STATO CATASTALE E GIURIDICO:**

*Le unità immobiliari sono denunciati al Nuovo Catasto Edilizio e Urbano di Bergamo al Comune di Bergamo come segue:*

*Foglio 23 particella 609 sub. 705 categoria A/2 classe 7 vani 5,5 rendita € 866,36;*

*Foglio 23 particella 2036 sub 715 categoria C/6 classe 7 Mq. 12 rendita € 37,80;*

*Il sottoscritto dichiara che dalla verifica delle schede catastali l'immobile corrisponde totalmente allo stato dei luoghi.*

### **LEGITTIMITA' URBANISTICA**

*Si precisa che per tempistiche, non è stato eseguito l'accesso agli atti per una verifica esatta.*

## BELOTTI Geom. MARIO FRANCESCO

### DESTINAZIONE URBANISTICA

*Le unità immobiliari hanno destinazione urbanistica residenziale.*

### VALUTAZIONE

*Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità sopradescritta, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il "metro quadrato medio" utilizzando i valori proposti dal listino prezzi degli immobili edito dalla F.I.M.A.A. di Bergamo che per il comune di Bergamo nella zona "Finardi" con immobile da 20 a 50 anni, propone un valore minimo di € 1.400,0 e max di € 1.800,00.*

*Valutati tutti gli elementi positivi e negativi che possono influenzare la commercializzazione, si ritiene corretto attribuire un valore di € 1.550,00 al Mq. Le varie superfici che compongono l'unità immobiliare sono state parametrize al mq. commerciale, con i seguenti coefficienti:*

- abitazione *coefficiente di valutazione 1.00 mq/mq*
- balcone *coefficiente di valutazione 0.30 mq/mq*
- cantina *coefficiente di valutazione 0.30 mq/mq*
- l'autorimessa *è stata valutata a corpo ad € 20.000,00*

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF.	K	SUP. EQUIPARATA
TERRA	ABITAZIONE	m <sup>2</sup> 87,34 X 1 =		m <sup>2</sup> e 87,34
TERRA	BALCONE	m <sup>2</sup> 6,04 X 0,3 =		m <sup>2</sup> e 1,81
INTERRATO	CANTINA	m <sup>2</sup> 7,71 X 0,3 =		m <sup>2</sup> e 2,31
SUPERFICIE COMMERCIALE				m <sup>2</sup> e 91,47

*per un totale di m<sup>2</sup> 91,47 commerciali.*

*Verificato lo stato effettivo dell'immobile ed effettuate le opportune considerazioni, in riferimento allo stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto, ritiene congruo assegnare all'unità immobiliare sopra descritta quale fabbricato, il seguente **Valore di Mercato** m<sup>2</sup> 91,47 x 1.550,00 €/m<sup>2</sup> = € 141.778,50 da sommarsi al valore dell'autorimessa pari a € 20.000,00 per un*

**BELOTTI Geom. MARIO FRANCESCO**

*totale di € 161.778,50 da arrotondarsi a € 162.000,00 (diconsi Euro centosessantaduemila,00).*

*L'importo sopraesposto è da considerarsi valore presunto in quanto oggetto di cognizioni acquisite in materia supportate dal confronto con il listino sopraccitato.*

*Cividate al Piano 15/11/2022*

*Il TECNICO REDATTORE*

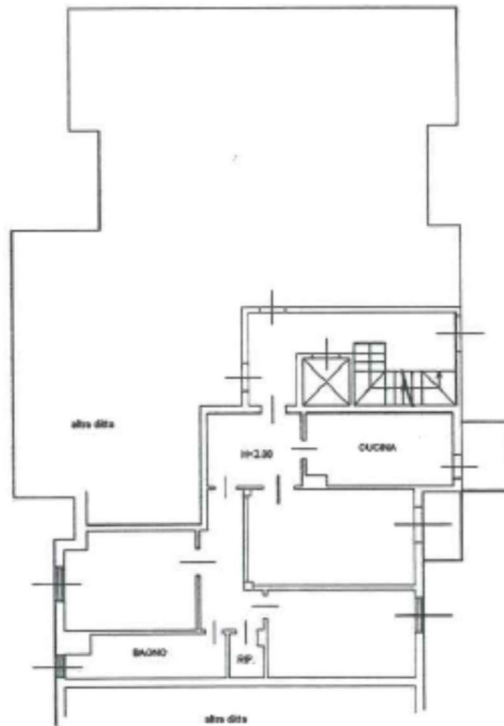
A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "MARIO FRANCESCO BELOTTI" around the top edge and "Geom. BERGAMO" around the bottom edge. The signature is a stylized, cursive name.

COPIA

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Milazzo	civ. 12
Identificativi Catastali:	Compilata da: Calegari Aldo
Sezione: RE	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 609	N. 2150
Subalterno: 705	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

prodotto con i.c. 1/10/04



# BELOTTI Geom. MARIO FRANCESCO

Data presentazione: 17/02/1982 - Data: 24/10/2022 - n. T227443 - Richiedente: B85F8262023828P

**BERGAMO**  
R. D. N. 1.7. 111

Mod. B (Piano Catasto Edilizio Urbano)

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. APPROVATO CON D. M. 11/10/73)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BERGAMO** Via **Pinazzo 28 22/24**

Ditta **CAMPIFICIO S.r.l.** **BERGAMO**

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Territoriale di **BERGAMO** Scheda N.° **380060**

**BACIA NOVA**

**PIANO INTERRATO**  
(N. 28a)

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA **17 FEB 1982**

PROT. N° **546**

Città

**DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE**

Numero della particella \_\_\_\_\_

Sezione e Comune censuaria **Regione** \_\_\_\_\_

Foglio \_\_\_\_\_ **S**

Numero di mappa \_\_\_\_\_

Subalterno \_\_\_\_\_

Completata dal **Geom. BRUNO QUADRI**

(Titolo, data e cognome del redattore)

Inteso all'Atto dei Geometri della Provincia di Bergamo.

DATA **5 FEB 1982**

Firma *[Signature]*

**ORIENTAMENTO**

Scala di: **500**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1982 - Data: 24/10/2022 - n. T227443 - Richiedente: B85F8262023828P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (255X420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ufficio di  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/10/2022 - Comune di BERGAMO (BG) - c. Poggio 23 - Bertolla - 24066 - Subalerno 715 -  
VIA MELAZZO n. 12 Piano IV°