



Spreadficio Guido Geometra



RELAZIONE PERITALE

IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE (BG.)

VIA FRANCESCO MARTINENGO COLLEONI N. 10

Il sottoscritto SPREADFICIO GUIDO, geometra con studio in Seriate (Bg.), via Italia n. 63, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3112 e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 1373, a seguito dell'incarico conferito dal Tribunale di Pistoia Prot.N.22U-15536/25, procede alla seguente relazione peritale, riferita al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Comune di Scanzorosciate (Bg.), in via Francesco Martinengo Colleoni n. 10 e dell'annesso terreno pertinenziale.

DATI CATASTALI

Trattasi di, unità immobiliare urbana censita nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al fg. 10, particella 150 sub. 703, via Francesco Martinengo Colleoni n.10, Piano 1^ e 2^, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale: 173 m², rendita euro 542,28 e di terreno pertinenziale, censito nel Catasto dei Terreni del predetto Comune al fg. 2, particella 1743, qualità vigneto, classe 2, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 0,99, superficie catastale: 240 m², il tutto avente accesso dalla via Francesco Martinengo Colleoni n.10

COERENZE

In contorno da nord-est a nord-ovest in senso orario.

Dell'appartamento a piano 1^ e 2^: prospetti su area comune per tutti i quattro lati.

Del terreno: particella 3464, 925, 1576, 155, 2017 e per chiudere, particella 156.

[Handwritten signature: Guido Spreadficio]

[Handwritten signature: Guido Spreadficio]

PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 29 gennaio 1990 nn. 47502/7660 di repertorio e raccolta del notaio Alessandra Volpi di Bergamo, registrato a Bergamo il 16 febbraio 1990 al n. 1062, Serie 1V e trascritto a Bergamo il 6 febbraio 1990 ai nn. 4109/3274 e successiva dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE, UBICAZIONE E COLLEGAMENTI.

A seguito di sopralluogo esperito in data 29.05.2025, si è accertato che:

- il fabbricato in cui è posta l'unità in oggetto è costituito da 2 unità residenziali, una a piano rialzato ed una a piano 1° e 2°, entrambe con accesso indipendente e separato, che si perfeziona dal area esterna, comune al fabbricato medesimo e comune ad altro fabbricato prospiciente l'area.

Il fabbricato, in stile neoclassico, presumibilmente edificato tra la fine del '800 e/o i primi del '900, si presenta in buone condizioni manutentive e di pregevole disegno architettonico. Le facciate risultano tinteggiate a nuovo nel rispetto dei decori ed ornamenti tipici dello stile suddetto.

L'area esterna risulta in parte adibita a giardino ed in parte adibita a cortile, parzialmente pavimentata per il transito pedonale e carrale.

L'accesso al cortile si perfeziona dalla via pubblica denominata via Francesco Martinengo Colleoni, in cui è presente un accesso carrale e dalla strada privata - di altra proprietà - posta sul confine ovest, in cui è presente un accesso pedonale;

- l'appartamento a piano 1°, risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e relativo disimpegno.

Nell'unità è presente un impianto di riscaldamento autonomo con

Spreafico Guido Geometra

un generatore a gas ed impianto di distribuzione con termosifoni in ghisa.

Dalle verifiche effettuate si può attestare che all'interno dell'unità non sono state effettuate opere di modifica della distribuzione interna e/o spostamenti di pareti, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, allegata all'atto di compravendita ed attualmente presente in banca dati del Catasto Fabbricati, fatto salvo la modifica della porta di accesso al piano abitativo, costituito da un infisso in ferro e vetro per la separazione del vano scala, dall'unità abitativa. Di fatto una "bussola" d'ingresso con funzione di contenimento delle dispersioni termiche.

Così come si è in grado di attestare che l'unità in esame è stata oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria - nel periodo intercorrente il 1990 - con l'evidente sostituzione delle finiture interne, quali i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, i sanitari, il rinnovamento delle porte interne e degli infissi esterni, in legno e vetro, e la sostituzione del generatore dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento.

- la soffitta a piano 2^, risulta coerente con lo stato originario della sua realizzazione, sia nella disposizione interna dell'unità che nelle strutture principali, costituite da muri in pietra e mattoni e orditura primaria e secondaria in legno massello, tipo Trieste. Mentre per il manto copertura, costituito da tegole in cotto tipo Marsigliesi, si può attestare che il medesimo sia stato oggetto di un intervento manutentivo, effettuato presumibilmente intorno agli anni 60/70;

- il terreno a piano terra, risulta parzialmente adibito ad orto ed in parte a giardino.

L'accesso per l'intero compendio si perfeziona, dal cancello carrabile posto sulla via Pubblica denominata, via Francesco Martinengo Colleoni.

Tutto quanto sopra, risulta ubicato nel centro del Comune di Scanzorosciate - comune della Provincia di Bergamo posto a c.ca



Spreafico Guido Geometra

7 km dal capoluogo di provincia - ovvero all'imbocco del centro storico comunale, la cui viabilità è regolamentata come Zona a Traffico Limitato. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici, ed in prossimità delle principali infrastrutture pubbliche quali, municipio, scuole per l'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado.

VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'atto di provenienza risulta che l'immobile in cui insiste l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati è stato edificato nel periodo antecedente al 1 febbraio 1967.

Dall'archivio del Catasto Fabbricati, si riscontra la presenza di una planimetria catastale - rappresentativa dell'intero immobile - con data di registrazione al 31.01.1940.

Dalla mappa catastale del Catasto Terreni, riferita al periodo dei primi del '900 - **cessato catasto** - si riscontra che il fabbricato in oggetto è già presente ed identificato con il numero di mappa 150.

Dal P.G.T. Vigente, si riscontra che l'immobile è posto all'interno del Nucleo di Antica Formazione così come definito e normato dall'art. 21 delle N.T.A. al P.G.T.

Dalle verifiche effettuate, in data 12 maggio 2025, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, non si rilevano titoli abilitativi per l'edificazione e/o la ristrutturazione edilizia, riferiti all'immobile e/o all'unità immobiliare in oggetto, fatto salvo la Comunicazione 400M/2021 per le opere di manutenzione ordinaria delle facciate, effettuata il 23/06/21 con prot.n. 8606.

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, accertato che presso gli uffici comunali non sono presenti titoli abilitativi afferenti l'unità immobiliare in oggetto, ed accertato che l'immobile è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, ovvero prima della L. 17



Spreafico Guido Geometra

agosto 1942 n. 1150, si è proceduto alla verifica dello stato legittimo mediante il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto - sopra specificata - così come previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/2001.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'immobile in oggetto si riscontra la presenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto, e più in particolare si riscontra:

- 1) la presenza dei muri che delimitano e separano il vano scala, dal sottotetto (identificato come solaio);
- 2) la presenza di pilastrature e/o setti murari - in posizione centrale del solaio - di sostegno delle travi costituenti il tetto di copertura dell'edificio;
- 3) la presenza di lesene e/o pilastrature - sporgenti i muri maestri - all'interno dell'abitazione;
- 4) la presenza di un ulteriore balcone - oltre quello rappresentato - sul lato sud dell'abitazione;
- 5) la diversa conformazione del vano scala, le cui dimensioni - maggiori rispetto a quanto rappresentato - lo fanno "emergere" all'esterno della facciata posta ad est;
- 6) l'incongruenza dimensionale, dell'intero fabbricato, così come rappresentato nella planimetria catastale, e le reali dimensioni rilevate in sito;
- 7) la presenza di una parete, che divide l'originario locale (identificato con il n. 7), da cui la realizzazione del bagno e relativo disimpegno;
- 8) la presenza di un varco e/o passaggio di accesso al piccolo disimpegno (identificato con la lettera d), in prossimità dell'ingresso all'abitazione;
- 9) la presenza di una porta vetrata, che separa l'abitazione dal vano scala.

Spreafico Guido Geometra

Per quanto sopra rilevato, ed a seguito dei riscontri effettuati in concerto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Geom. Fabrizio Scarpellini, si determina che talune opere - ovvero quelle realizzate in sede di edificazione dell'immobile, così come specificate ai punti, da 1 a 6 - sono da considerarsi legittime, in quanto realizzate nel periodo in cui non vi era l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo - L. 17 agosto 1942 n. 1150 - mentre, per le altre opere, così come specificate ai punti, da 7 a 9, essendo prive del relativo titolo abilitativo, sono da considerarsi difformi, in quanto realizzate in un'epoca successiva alla legge sopra specificata, da cui le necessità di regolarizzare le medesime mediante l'acquisizione del relativo titolo abilitativo in sanatoria.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, si è proceduto alla determinazione delle superfici commerciali, di seguito specificate, mediante le misurazioni effettuate in sito,

Piano Primo:

- vano scala	mq.rilevati	14,90	coeff. 0,30	mq.comm.	4,47
- abitazione	mq.rilevati	149,90	coeff. 1,00	mq.comm.	149,90
- balconi	mq.rilevati	9,60	coeff. 0,30	mq.comm.	2,88

Piano secondo:

- soffitta	mq.rilevati	145,40	coeff. 0,30	mq.comm.	43,62
------------	-------------	--------	-------------	----------	-------

Totale	mq.rilevati	319,80		mq.comm.	200,87
---------------	-------------	--------	--	----------	---------------

mentre per il terreno pertinenziale si è considerata la superficie catastale presente in banca dati,

Piano Terra:

- terreno	mq.	240,00	coeff. 1,00	mq.comm.	240,00
-----------	-----	--------	-------------	----------	---------------

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per la regolarizzazione delle opere difformi, specificate ai punti, da 7 a 9, accertato che tali opere sono riconducibili



Spreafico Guido Geometra

all'applicazione dell'art. 6-bis, del D.P.R. 380/2001, ed in quanto già realizzate, assoggettate all'applicazione di quanto previsto al punto 5, si determina che il costo per la loro regolarizzazione risulta essere pari a **3.091,50 euro**, così determinato :

- Sanzione pecuniaria, 1.000,00 euro,
- Diritti di Segreteria Comunali, 100,00 euro
- Diritti di Segreteria Catastali, 70,00 euro
- Spese tecniche professionali, 1.921,50 euro

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima più appropriato per la presente perizia è il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), procedimento di stima che prevede di definire il valore di mercato dell'unità in esame, attraverso il confronto tra l'unità medesima con altre unità di tipologia e caratteristiche simili, oggetto di recenti contrattazione e/o atti di compravendita e di cui si conosce i relativi prezzi.

Atteso che al momento della presente determinazione non sono state rilevati, nella zona di appartenenza dei beni immobili in esame, atti di compravendita da cui estrapolare i relativi prezzi, si è necessariamente proceduto con la determinazione del valore medio di mercato, analizzando:

- i valori applicati alle proposte di compravendita di immobili della zona, pubblicati sul portale di www.immobiliare.it,
- le quotazioni presenti sul portale di www.borsinoimmobiliare.it;
- i valori O.M.I. e V.A.M., pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e Territorio - Ufficio Provinciale di Bergamo;
- i valori presenti sul Listino Prezzi Immobili, pubblicati da F.I.M.A.A.

Quindi, per la determinazione dell'attuale, più probabile, valore di mercato, dei beni immobili in esame, si moltiplicherà la superficie commerciale, così come sopra specificata, per il valore medio di mercato determinato in ragione all'analisi sopra specificata.



Spreafico Guido Geometra

In base ai predetti listini di riferimento, si può ragionevolmente considerare che il valore medio di mercato, dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con il fg. 10, particella 150 sub. 703, risulta essere pari a 1.400,00 Euro/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente specificata, determina un valore complessivo dell'unità immobiliare in euro 281.218,00 (diconsi Euro duecentoottantunomilaeduecentodiciotto/00), mentre per il valore medio il valore medio di mercato, del terreno pertinenziale, censito al Catasto Terreni con fg. 2, particella 1743, risulta essere pari a 20,00 Euro/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente specificata, determina un valore complessivo dell'area in euro 4.800,00 (diconsi Euro quattromilaottocento/00).

In ragione ai costi necessari per la regolarizzazione delle difformità, determinate in 3.091,50 euro - da decurtarsi al valore complessivo dell'unità immobiliare - si determina che il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, risulta essere - in arrotondamento - pari ad euro 283.000,00 (diconsi Euro duecentoottantremila/00).

NOTE FINALI E CONCLUSIVE

Nel evidenziare che ai fini di un eventuale trasferimento di proprietà è necessario procedere con :

- la regolarizzazione delle opere difformi,
- l'aggiornamento della planimetria catastale
- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- il certificato di destinazione urbanistica
- accettazione di eredità, nel caso non già stata effettuata in sede della Dichiarazione di Successione

a ritenere la presente perizia conclusa e completata, in coerenza con l'incarico affidato.

Seriate, lì 22 luglio 2025

IL PERITO

Guido Spreafico
Guido Spreafico

Repertorio n. 19270

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitrè luglio duemilaventicinque, in Bergamo e nel mio studio.

Avanti a me dottor **Ermogene MIRAGLIA**, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Bergamo, residente in Bergamo, con studio ivi alla Via Brigata Lupi n. 3,
E' PRESENTE

- **SPREAFICO Guido**, nato a Bergamo il 03 luglio 1965, domiciliato presso il suo studio in Seriate (BG) alla Via Italia n. 63, Codice Fiscale SPR GDU 65L03 A794E, iscritto al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 1373 e all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3112.

Detto comparente, della cui **identità personale io Notaio sono certo**, mi ha presentato la documentazione tecnica che precede, composta di numero 6 (sei) fogli per 12 (dodici) facciate, di cui 2 (due) fogli per 4 (quattro) facciate per gli allegati, chiedendo di asseverarla con giuramento, dispensandomi dalla lettura della stessa.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale scritto, in parte di mio pugno, in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia, su facciate una sin qui di un foglio, del quale ho dato lettura al Comparente che lo approva e con me Notaio lo sottoscrive.

Guido Spreafico

[Signature]

