

TRIBUNALE DI BERGAMO

(PROVINCIA DI BERGAMO)

EREDITA' GIACENTE

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

COMUNE DI MOZZO (BERGAMO)

COMUNE DI MORTEGLIANO (UDINE)

DOTT. ARCH. DANIELA PAVON

La sottoscritta residente a Martinengo (BG), Via Campanone n.3 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 1507 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo – Sez. Architetti – al n.225 -, espone quanto segue:

La presente perizia estimativa è stata predisposta a seguito di conferimento di incarico da parte del avente lo studio sito in Villongo (BG) in via Kennedy n.6/C, in qualità di curatore dell'eredità giacente della sig.ra D'Odorico Laura, nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930 e deceduta a Bergamo il 12.04.2017, di cui alla procedura rubricata al del Tribunale di Bergamo.

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati nei seguenti Comuni :

- COMUNE DI MOZZO (BERGAMO)
- COMUNE DI MORTEGLIANO (UDINE)

Nelle pagine seguenti verranno dettagliatamente descritti gli immobili oggetto della presente.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MOZZO (Bergamo)

Presa visione degli immobili

Il sopralluogo, per presa visione degli immobili ed esecuzione delle relative e necessarie operazioni tecniche, è avvenuto in data 19.02.2020.

Accesso atti amministrativi

L'accesso ai documenti amministrativi presso gli uffici tecnici comunali di Mozzo è avvenuto solo in data 09.06.2020 a seguito di disposizione sindacale (conseguenziale ai provvedimenti governativi nazionali) in merito alla sospensione delle attività tecniche comunali / chiusura degli uffici pubblici comunali a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) di Bergamo secondo i seguenti identificativi:

IMMOBILE A - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

Comune di Mozzo (BG) - N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella 1157 - sub. 51

Categoria A/3 - Classe 1

Consistenza : 5 vani

Superficie catastale : 104 mq

Totale escluse aree scoperte : 100 mq

Rendita catastale : € 322,79

Indirizzo : Via Dorotina SN (indirizzo reale : via A. Manzoni n.20)

Ubicazione unità immobiliari : Piano Secondo (appartamento)

Piano Terra (cantina)

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini dell'unità immobiliare residenziale : Nord : unità immob. residenziale di altra proprietà.

Sud : prospetto prospiciente via A. Manzoni.

Est : palazzina residenziale adiacente.

Ovest : unità immob. residenziale di altra proprietà

Nota :

Gli identificativi catastali sopra riportati comprendono anche l'unità immobiliare destinata a "cantina" posta al Piano Terra : appartamento e cantina sono compresi in un'unica scheda catastale.

IMMOBILE B - AUTORIMESSA SINGOLA

Comune di Mozzo (BG) - N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella 1157 - sub. 16

Categoria C/6 - Classe U

Consistenza : 17 mq

Superficie catastale : 20 mq

Rendita catastale : € 44,78

Indirizzo : Via Dorotina SN (indirizzo reale : via A. Manzoni)

Ubicazione unità immobiliare residenziale : Piano Terra

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini dell'autorimessa singola : Nord : corte comune.

Sud : passaggio comune per accesso cantine di altre proprietà.

Est : autorimessa di altra proprietà.

Ovest : terrapieno.

IMMOBILE C - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

Comune di Mozzo (BG) - N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella 1157 - sub. 55

Categoria A/3 - Classe 1

Consistenza : 5 vani

Superficie catastale : 104 mq

Totale escluse aree scoperte : 101 mq

Rendita catastale : € 322,79

Indirizzo : Via Dorotina SN (indirizzo reale : via A. Manzoni n.20)

Ubicazione unità immobiliari : Piano Terzo (appartamento)

Piano Terra (cantina)

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

..... (codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini dell'unità immobiliare residenziale : Nord : unità immob.residenziale di altra proprietà.

Sud : prospetto prospiciente via A. Manzoni.

Est : palazzina residenziale adiacente.

Ovest : unità immob.residenziale di altra proprietà

Nota :

Gli identificativi catastali sopra riportati comprendono anche l'unità immobiliare destinata a "cantina" posta al Piano Terra : appartamento e cantina sono compresi in un'unica scheda catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

In relazione agli accertamenti documentali, gli adeguati e opportuni rilievi e verifiche in sede di sopralluogo, la scrivente ha potuto riscontrare la conformità planimetrica-catastale delle unità immobiliari oggetto di perizia rispetto allo stato di fatto attuale.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di "*Richiesta di accesso agli atti amministrativi*" effettuata in data 22.02.2020 - prot.02219/2020 - inoltrata via email presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzo (BG), si sono potuti consultare gli atti amministrativi solo in data 09.06.2020 a seguito di ricevimento di email da parte dell'ufficio tecnico comunale in data 21.05.2020, che dava comunicazione di ripresa delle operazioni di consultazione degli atti amministrativi secondo prestabilita disponibilità comunale di giornata ed orario.

Ciò premesso, in relazione alla presa visione dei documenti inerenti gli immobili oggetto di stima in merito agli aspetti edilizi-urbanistici, si è rilevato quanto segue :

il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Mozzo - Variante n.4 - è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.44 del 27.11.2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 20.04.2020.

Nella Tav. C2 "Ambiti da assoggettare a specifica disciplina" del Piano delle Regole della Variante n.4 del P.G.T. vigente di Mozzo, gli immobili oggetto di perizia appartengono al "Sistema del tessuto urbano consolidato" ovvero all'ambito degli "Insedimenti residenziali con tipologia semintensiva" ed in particolare sono inseriti in "Ambito Res.4" regolamentato dall'art.21 e art.25 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

Gli immobili A, B e C, precedentemente descritti e individuati catastalmente nel Comune di Mozzo (BG), risultano appartenere ad un complesso edilizio condominiale realizzato negli anni '70.

In particolare il complesso edilizio condominiale è stato edificato a seguito di rilascio dei seguenti provvedimenti edificatori – atti autorizzativi (cfr. ALL.4) :

- Licenza edilizia n.2059 P.G. – n.177 sez. ed.pr. del 31.08.1968 – per "Nuova costruzione civile abitazione denominata "condominio Dorotina 2";
- Licenza edilizia n.2115 P.G. – n.211 sez. ed. pr. del 20.08.1969 – per "Variante ai progetti "Dorotina 2" e "Dorotina 3" approvati con licenza edilizia n.2059/177 e n.2096/177";
- Licenza edilizia n.1689 P.G. – n.250 sez. ed. pr. del 06.11.1970 – per "Variante al fabbricato "Dorotina 2" approvato con licenza edilizia n.2115/211 del 20.08.1969";
- Abitabilità del "Condominio Dorotina 2 composto da n.32 appartamenti di complessivi vani n.104 più n.104 servizi, al piano terra n.32 cantine e n.29 garages" del 25.02.1971.

In relazione agli accertamenti documentali sopra elencati, gli adeguati e opportuni rilievi e verifiche in sede di sopralluogo, la scrivente ha potuto riscontrare positivamente la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto della presente perizia rispetto allo stato di fatto attuale.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI MOZZO (BG)

L'IMMOBILE A, individuato al Fg.3, mapp.1157, sub.51, costituisce un'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, un **appartamento** ubicato al Piano Secondo di un complesso edilizio condominiale di n.5 piani complessivi fuori terra (P.T. - P.1 – P.2 – P.3 – P.4) in Via A. Manzoni n.20 in Comune di Mozzo (BG).

L'Unità Immobiliare A (H interna appartamento = 2,90 mt. circa) è costituita da :

ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n.2 camere da letto, bagno, n.1 terrazzo, cantina (ubicata al Piano Terra – H interna 2,50 - avente una superficie di 6,50 mq circa).

L'IMMOBILE C, individuato al Fg.3, mapp.1157, sub.55, costituisce un'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, un **appartamento** ubicato al Piano Terzo di un complesso edilizio condominiale di n.5 piani complessivi fuori terra (P.T. - P.1 - P.2 - P.3 - P.4) in Via A. Manzoni n.20 in Comune di Mozzo (BG).

L'Unità Immobiliare C (H interna appartamento = 2,90 mt. circa) è costituita da :

ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n.2 camere da letto, bagno, n.1 terrazzo, cantina (ubicata al Piano Terra - H interna 2,50 - avente una superficie di 6,50 mq circa).

Le caratteristiche delle unità immobiliari residenziali A e C (appartamenti) sono sostanzialmente similari per finiture interne degli alloggi che di seguito vengono sinteticamente descritte :

IMPIANTI

Ciascun appartamento possiede l'impianto di riscaldamento centralizzato. In tutti i locali dei n.2 appartamenti sono presenti radiatori in ghisa di colore chiaro. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia. Le unità abitative in oggetto non sono dotate di impianto antifurto oltre a non possedere l'impianto di condizionamento/raffrescamento.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti esistenti in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative vigenti.

SERRAMENTI

Ciascuna unità residenziale possiede serramenti esterni in legno verniciati di colore bianco privi di vetrocamera. Tutte le finestrate e le porte-finestra sono dotate di tapparelle avvolgibili manualmente (ovvero prive di automatismo elettrico) in materiale plastico di colore chiaro. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato verniciate di colore bianco dotate di lastra centrale in vetro. La porta d'ingresso all'appartamento non è blindata.

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

La pavimentazione del soggiorno e corridoio è stata realizzata con lastre di marmo della dimensione di 40 x 40 cm circa con sfumature pregevoli di colore beige/bianco.

Le camere da letto possiedono una pavimentazione costituita da parquet realizzato con elementi in legno di dimensioni regolari di cm 10 x 10 circa. Nei locali di servizio (cucina e bagno) sono presenti pavimentazioni costituite da piastrelle in ceramica di varie dimensioni e colori (cfr. ALL.1: documentazione fotografica). I rivestimenti dei locali di servizio sono stati realizzati con piastrelle in ceramica sino ad una H = 160 cm circa (per la cucina) e H = 180 cm (per il bagno). Il bagno è dotato di aeraoilluminazione naturale e possiede elementi igienico-sanitari in vetroceramica (lavandino, bidet, wc, vasca) di colore bianco con rubinetteria in acciaio.

FINITURE INTERNE - ESTERNE

Le pareti degli appartamenti sono state intonacate e tinteggiate in varie colorazioni.

La pavimentazione dei terrazzi è stata realizzata con piastrelle in materiale ceramico per esterni.

L'**IMMOBILE B**, individuato al Fg.3, mapp.1157, sub.16, è costituito da un'**autorimessa singola** della dimensione di mq. 20 circa ubicata al Piano Terra (H int. = 2,50 mt. circa) del complesso edilizio condominiale a cui appartengono gli immobili A e C. L'accesso alla corte interna comune, per il raggiungimento dell'autorimessa, avviene da via A. Manzoni (cfr. ALL.1: documentazione fotografica) in Comune di Mozzo (BG).

Essa possiede una pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile. E' dotata di impianto elettrico.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

In merito alla "*consistenza*", le superfici degli immobili sono state determinate con il cosiddetto "*metodo commerciale*", calcolandole al lordo delle murature interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

➤ IMMOBILE A - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

PIANO SECONDO (H int. = 2,90 mt. circa) :

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - appartamento : | mq. 100,00 |
| - terrazzo : mq. 13,00 x 0,33 = | mq. 4,29 |

PIANO TERRA (H int. = 2,50 mt. circa) :

- | | |
|-------------------------------|----------|
| - cantina : mq. 6,50 x 0,60 = | mq. 3,90 |
|-------------------------------|----------|

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : mq. 108,19 (in arrot.) mq. 108,00

➤ IMMOBILE B - AUTORIMESSA SINGOLA

PIANO TERRA (H int. = 2,50 mt. circa) :

- | | |
|------------------------|-----------|
| - autorimessa singola: | mq. 20,00 |
|------------------------|-----------|

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE mq. 20,00

➤ IMMOBILE C - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

PIANO TERZO (H int. = 2,90 mt. circa) :

- appartamento : mq. 100,00
- terrazzo : mq. 13,00 x 0,33 = mq. 4,29

PIANO TERRA (H int. = 2,50 mt. circa) :

- cantina : mq. 6,50 x 0,60 = mq. 3,90

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : mq. 108,19 (in arrot.) mq. 108,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è quello della stima diretta - comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo.

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Si possono pertanto definire i seguenti valori unitari di stima (a corpo) :

IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

Comune di Mozzo (BG) :

mq. 108,00 x €/mq. 990,00 (*) = € 106.920,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE A, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : (in arrot.) € 107.000,00 (CENTOSETTEMILAEURO).

IMMOBILE B : AUTORIMESSA SINGOLA

Comune di Mozzo (BG) :

mq. 20,00 x €/mq 680,00 (*) = € 13.600,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE B, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : € 13.600,00 (TREDICIMILASEICENTOEURO).

IMMOBILE C - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : APPARTAMENTO E CANTINA

Comune di Mozzo (BG) :

mq. 108,00 x €/mq. 990,00 (*) = € 106.920,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE C, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : (in arrotond.) **€ 107.000,00** (CENTOSETTEMILA EURO).

(*) Si precisa che tutti i valori unitari sono stati confrontati/comparati anche con :

- *"Case & Terreni - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" - Anno 2017* redatto da APPE - Confedilizia Bergamo, con la collaborazione dell'Università degli Studi di Bergamo, Confindustria Bergamo - Unione degli Industriali di Bergamo, Confagricoltura - Unione Provinciale degli Agricoltori, ASCOM - Confcommercio Bergamo e con il Patrocinio della Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comune di Bergamo;
- *"Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - Anno 2016 - 2018* redatto in collaborazione e con il patrocinio della Provincia di Bergamo, la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura (C.C.I.A.A.) di Bergamo, Università degli studi di Bergamo, Regione Lombardia, Comune di Bergamo.
- *Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari* - Provincia di Bergamo - Semestre 1 - Anno 2020.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili ubicati in Via A. Manzoni in Comune di Mozzo (BG) risultano essere liberi.

VINCOLISTICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A seguito di accertamenti presso gli uffici tecnici comunali di Mozzo e sentiti i relativi funzionari addetti alle competenze tecniche, si esplicita quanto segue :

- pare non siano presenti formalità e/o vincoli derivanti da eventuali contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili stimati.
- alla data della predisposizione della presente perizia estimativa, le unità immobiliari in questione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia, non risulta essere stata mai realizzata per tutti gli immobili residenziali oggetto di stima ubicati nel Comune di Mozzo (BG).

SINTESI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI MOZZO (Bergamo)

➤ **IMMOBILE A : APPARTAMENTO e CANTINA**

Valore complessivamente stimato : 107.000,00 €

Superficie commerciale appartamento (Piano Secondo) : mq. 100,00 circa
(con terrazzo di mq 13,00 circa)

Superficie commerciale cantina (Piano Terra) : mq. 6,50 circa

➤ **IMMOBILE B : AUTORIMESSA SINGOLA**

Valore complessivamente stimato : 13.600,00 €

Superficie commerciale autorimessa singola : mq. 20,00 circa

➤ **IMMOBILE C : APPARTAMENTO e CANTINA**

Valore complessivamente stimato : 107.000,00 €

Superficie commerciale appartamento (Piano Terzo) : mq. 100,00 circa
(con terrazzo di mq 13,00 circa)

Superficie commerciale cantina (Piano Terra) : mq. 6,50 circa

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MORTEGLIANO (Udine)

Visione degli immobili

I sopralluoghi, per presa visione degli immobili ed esecuzione delle relative e necessarie operazioni tecniche, sono avvenuti solo in data 18.06.2020 e 19.06.2020 a seguito della ripresa degli spostamenti / trasferimenti fra Regioni, precedentemente vietati, a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Accesso atti amministrativi

L'accesso ai documenti amministrativi presso gli uffici tecnici comunali di Mortegliano è avvenuto solo in data 18.06.2020 per le motivazioni precedentemente descritte a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) di Udine secondo i seguenti identificativi aggiornati (si rimanda al paragrafo "*conformità catastale*" per delucidazioni di dettaglio) :

IMMOBILE D - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Comune di Mortegliano (UD) - N.C.E.U. - Foglio 19 - Particella 443

Categoria A/3 - Classe 2

Consistenza : 5 vani

Superficie catastale : 123 mq

Totale escluse aree scoperte : 121 mq

Rendita catastale : € 271,14

Indirizzo : Via Roma n.33

Ubicazione unità immobiliare residenziale : Piano Terra - Piano Primo

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini dell'unità immobiliare residenziale: Nord : corte comune ad altre proprietà immobiliari.

Sud : corte comune ad altre proprietà immobiliari.

Est : unità immob. residenziale di altra proprietà.

Ovest : unità immob. residenziale di altra proprietà.

IMMOBILE E - AUTORIMESSA SINGOLA E AREA ESCLUSIVA PERTINENZIALE

Comune di Mortegliano (UD) - N.C.E.U. - Foglio 19 - Particella 454 - sub. 2

Categoria C/6 - Classe 2

Consistenza : 16 mq

Superficie catastale : 20 mq

Rendita catastale : € 30,57

Indirizzo : Via Roma n.33

Ubicazione autorimessa ed area esclusiva pertinenziale : Piano Terra

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini delle unità immobiliari : Nord : area di altra proprietà immobiliare.

Sud : unità immobiliare (deposito) di altra proprietà..

Est : area di altra proprietà immobiliare.

Ovest : deposito di proprietà e corte comune ad altre proprietà.

IMMOBILE F - DEPOSITO (ACCESSORIO PERTINENZIALE ALLA RESIDENZA)

Comune di Mortegliano (UD) - N.C.E.U. - Foglio 19 - Particella 454 - sub. 3

Categoria C/2 - Classe 2

Consistenza : 48 mq

Superficie catastale : 53 mq

Rendita catastale : € 57,02

Indirizzo : Via Roma n.33

Ubicazione unità immobiliare : Piano Terra - Piano Primo

Intestatario: nata a Mortegliano (UD) il 20.08.1930

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Proprietà : 1000 / 1000

Confini dell'unità immobiliare (deposito) : Nord : area di altra proprietà immobiliare.

Sud : autorimessa di proprietà e corte comune.

Est : area esclusiva di proprietà.

Ovest : corte comune ad altre proprietà immobiliari.

CONFORMITA' CATASTALE

In relazione agli accertamenti documentali, gli adeguati e opportuni rilievi e verifiche in sede di sopralluogo, la scrivente ha potuto riscontrare la conformità planimetrica-catastale in merito all'IMMOBILE D relativo all'unità immobiliare residenziale.

In relazione all'IMMOBILE F (destinato a deposito) la scrivente ha riscontrato la mancata presenza dell'immobile nella attuale mappa catastale (presumibilmente per un errore meccanografico) e conseguentemente anche l'assenza del relativo accatastamento dello stesso (la scheda catastale è necessaria ai fini dell'eventuale vendita dell'immobile).

Ciò premesso si è provveduto a redigere le opportune e necessarie pratiche catastali finalizzate alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale dell'immobile.

Tale regolarizzazione catastale è avvenuta mediante la predisposizione di :

- n.2 pratiche "*tipo mappale*" (conseguenziali) al fine dell'inserimento in mappa catastale dell'IMMOBILE F destinato a deposito, l'indicazione dell'area esclusiva (porzione dell'IMMOBILE E), e parziale rettifica "*geometrica*" dell'IMMOBILE E destinato ad autorimessa;
- n.1 *elaborato planimetrico* indicante il deposito, l'autorimessa singola e le relative aree pertinenziali ed esclusive;
- n.1 *pratica DOCFA* di accatastamento dell'IMMOBILE F destinato a *deposito*;
- n.1 *pratica DOCFA* di aggiornamento dell'IMMOBILE E destinato ad *autorimessa E* con l'area esclusiva di pertinenza.

Con la realizzazione delle citate pratiche catastali da parte della scrivente, si ritiene di poter dichiarare il raggiungimento della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia ubicati nel Comune di Mortegliano (UD).

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di "*Richiesta di accesso agli atti amministrativi*", effettuata in data 11.06.2020 e inoltrata via email presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortegliano (UD), si sono potuti consultare i documenti amministrativi in data 18.06.2020.

Ciò premesso, in relazione alla presa visione dei documenti inerenti gli immobili oggetto di stima in merito agli aspetti edilizi-urbanistici, si è rilevato quanto segue :

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente di Mortegliano – Variante n.20 al PRGC - è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.44 del 19.12.2018 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21.03.2019.

Neila Tav. P.2.1) - Mortegliano - gli immobili oggetto di perizia appartengono alle "Zone omogenee residenziali e affini" ed in particolare sono inseriti in "Zone A.0 di interesse ambientale" regolamentate dall'art.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

In relazione agli IMMOBILI D - E - F non sono stati ritrovati documenti relativi alle costruzioni originarie delle unità immobiliari.

Vista e verificata la Tav.4 di "Zonizzazione" del Programma di Fabbricazione di Mortegliano (costituente lo strumento urbanistico comunale precedente al vigente Piano Regolatore Generale Comunale) - adottato con atto consiliare n.38 in data 17.05.1969, approvato con D.P.G.R. N.88/Urb. del 19.08.1970, in vigore dal 02.10.1970 - si evince che tutti gli immobili oggetto della presente relazione fossero già stati edificati (cfr. ALL.7 estratto cartografico del P.di F. comunale).

Nello specifico:

- stante l'ubicazione degli immobili nel Centro storico del Comune di Mortegliano, costituenti, pertanto, una porzione di un "nucleo storico";
- considerata la struttura di pianificazione urbanistica del Comune,
- vista la tipologia architettonica degli immobili oggetto di perizia,

si può desumere che possano essere stati originariamente edificati negli anni '50.

Presso l'ufficio tecnico comunale si sono potuti ritrovare le seguenti pratiche edilizie:

- 1) in relazione all'IMMOBILE E, avente destinazione d'uso di autorimessa singola, risulta essere stata depositata agli atti comunali la seguente pratica :
 - Autorizzazione edilizia n. prot. 8303 - pratica n.A9700066 del 08.07.1997 per interventi di manutenzione straordinaria inerenti l'attività edilizia per "Sostituzione di solaio di copertura del fabbricato di servizio";
- 2) in relazione all'IMMOBILE F, avente destinazione d'uso di deposito a servizio della residenza, risulta essere stata depositata agli atti comunali la seguente pratica :
 - Autorizzazione edilizia n. prot. 235 del 17.03.1987 per interventi di manutenzione straordinaria (Legge n.457 del 05.08.1978) per l'esecuzione di lavori "Chiusura di portico esistente per realizzare un vano ad uso servizi".

Ai fini della valorizzazione e potenzialità edificatoria per eventuali interventi di ristrutturazione, si ritiene possa essere interessante evidenziare l'allegata la Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 16.07.2020 di *"Individuazione (ai sensi e per gli effetti dell'art.39 quater, comma 4 della Legge Regionale n.19/2009) delle "zone omogenee A" quale delimitazione del patrimonio edilizio in cui possono operare le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter della Legge Regionale n.19/2009 (DEROGHE)" - (ALL.9).*

Tutto ciò premesso, in relazione agli accertamenti documentali depositati presso gli uffici tecnici comunali, il relativo confronto avuto con il personale tecnico comunale, gli adeguati e opportuni rilievi metrici e verifiche in sede di sopralluogo, la scrivente ha potuto riscontrare positivamente la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto della presente perizia rispetto allo stato di fatto attuale.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI MORTEGLIANO (UD)

L'IMMOBILE D, individuato al Fg.19, mapp.443, costituisce **un'unità immobiliare** avente destinazione d'uso **residenziale**, un'unità immobiliare indipendente distribuita su n.3 piani fuori terra (P.T. - P.1 - P.2) all'interno di una corte a cui si accede da Via Roma n.33 nel Centro Storico del Comune di Mortegliano (UD).

L'Unità Immobiliare D è costituita da :

Piano Terra (H = 2,55 mt. circa) : soggiorno, cucina, ripostiglio, scala interna;

Piano Primo (H = 2,55 mt. circa) : n.2 camere da letto, disimpegno, bagno, scala interna;

Piano Secondo (H min. = 2,70 mt. circa - H colmo = 3,80 mt. circa) : soffitta.

IMPIANTI

L'unità immobiliare possiede un impianto di riscaldamento costituito da una caldaia posta nel locale cucina. In tutti i locali dell'immobile sono presenti radiatori in ghisa di colore chiaro. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia. L'unità abitativa in oggetto non è dotata di impianto antifurto oltre a non possedere l'impianto di condizionamento/ raffrescamento.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti esistenti in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative in materia.

SERRAMENTI

L'unità residenziale possiede serramenti esterni in legno di colore naturale privi di vetrocamera. Tutte le finestrate e le porte-finestra sono dotate di ante di chiusura a battente

in legno di tipo lamellare di colore marrone. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato. La porta d'ingresso all'unità abitativa è dotata di inserti in vetro e non è blindata.

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

La pavimentazione del soggiorno e della cucina al Piano Terra è costituita da piastrelle in ceramica di colore simile al "cotto". Il rivestimento della cucina, presente su n.2 pareti, è costituito da piastrelle in ceramica di colore chiaro per una H = 180 cm circa. Il ripostiglio possiede aerilluminazione naturale e possiede finiture di pavimentazione e rivestimento "al rustico" (rispettivamente battuto di cemento e intonaco al rustico).

La scala interna è in c.a. con finiture in legno (cfr. documentazione fotografica ALL.5).

Le camere da letto e il disimpegno al Piano Primo possiedono una pavimentazione costituita da materiale vinilico-PVC di colore beige.

Il bagno è dotato di aerilluminazione naturale. Possiede una pavimentazione ed un rivestimento (H = 180 cm circa) costituiti da piastrelle in ceramica decorata e colorata. Sono presenti elementi igienico-sanitari in vetroceramica (lavandino, bidet, wc, vasca) di colore bianco con rubinetteria in acciaio.

FINITURE INTERNE - ESTERNE

Tutte le pareti dell'unità immobiliare sono state intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La pavimentazione del balcone è stata realizzata con piastrelle in materiale ceramico per esterni ed il parapetto presente è in ferro verniciato.

La soffitta è raggiungibile mediante una scala retrattile. Allo stato attuale, l'intero Piano Secondo non risulta essere abitabile sebbene possieda caratteristiche idonee per renderlo tale: un "potenziale" ampliamento dell'attuale unità abitativa da realizzarsi mediante idonei interventi edilizi (cfr. ALL.9 : D.C.C. n.26/2020).

CRITICITÀ

L'unità immobiliare D presenta parziali segni di umidità in risalita in cucina e soggiorno.

Essendo venuti a mancare, evidentemente, nel corso degli anni, interventi di manutenzione straordinaria, in soffitta si sono riscontrati segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

L'IMMOBILE E, individuato al Fg.19, mapp.454, sub.2, è costituito da un'**autorimessa singola** della dimensione di circa mq.20 ubicata al Piano Terra (H int. = 2,50 mt. circa) nella corte in cui è situato l'IMMOBILE D precedentemente descritto.

L'accesso alla corte, comune ad altre proprietà immobiliari, avviene da via Roma n.33 in Comune di Mortegliano (UD).

L'autorimessa possiede una copertura in tegole ed assito in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al civile.

L'immobile E è costituito anche da una porzione di **area esclusiva pertinenziale** di circa mq. 5,50 a cui si accede mediante un'apertura/porta presente a lato dell'autorimessa.

L'**IMMOBILE F**, individuato al Fg.19, mapp.454, sub.3, costituisce un'unità immobiliare avente destinazione di **deposito a servizio della residenza**, una costruzione distribuita su n.2 piani fuori terra (P.T. - P.1) ubicata in adiacenza all'immobile E (autorimessa), in una corte a cui si accede da via Roma n.33 in Comune di Mortegliano (UD).

L'Unità Immobiliare F è costituita da :

Piano Terra (H = 2,80 mt. circa) : deposito (unico locale);

Piano Primo (H min. = 1,00 mt. circa – H colmo = 3,00 mt circa) : deposito (in parte aperto).

Il locale al Piano Terra possiede aerilluminazione naturale.

I serramenti delle finestrate e della porta d'ingresso sono in ferro verniciato (con lastra di vetro). Il deposito al Piano Terra è dotato di impianto elettrico mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli (ALL.5)

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

In merito alla "*consistenza*", le superfici degli immobili sono state determinate con il cosiddetto "*metodo commerciale*", calcolandole al lordo delle murature interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

➤ IMMOBILE D - UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

PIANO TERRA (H int. = 2,55 mt. circa) :

- abitazione : mq. 45,00

PIANO PRIMO (H int. = 2,55 mt. circa) :

- abitazione : mq. 45,00

- balcone : mq. 5,20 x 0,33 = mq. 1,72

PIANO SECONDO (H int.variabile = 2,70 / 3,80 mt. circa) :

- soffitta : mq 45,00 x 0,80 = mq. 36,00

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : mq.127,72 (in arrotond.) mq. 128,00

➤ IMMOBILE E - AUTORIMESSA SINGOLA con AREA ESCLUSIVA PERTINENZIALE

PIANO TERRA (H int. = 2,50 mt. circa) :

- autorimessa : mq. 18,80
- area esclusiva : mq. 5,50 x 0,20 : mq. 1,10

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARI : mq. 19,90 (in arrot.) mq. 20,00

➤ IMMOBILE F - DEPOSITO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

PIANO TERRA (H int. = 2,80 mt. circa) :

- deposito : mq. 26,50

PIANO PRIMO (H variabile = 1,00 / 3,00 mt. circa) :

- deposito : mq. 26,50

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE : mq. 53,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è quello della stima diretta - comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo.

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.R.G.C., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Si possono pertanto definire i seguenti valori unitari di stima (a corpo) :

IMMOBILE D : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Comune di Mortegliano (UD) :

mq. 128,00 x €/mq. 630,00 (*) = € 80.640,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE D, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : (in arrot.) € 80.600,00 (OTTANTAMILASEICENTOEURO).

IMMOBILE E : AUTORIMESSA SINGOLA con AREA ESCLUSIVA PERTINENZIALE

Comune di Mortegliano (UD) :

mq. 20,00 (a corpo) x €/mq 500,00 (*) = € 10.000,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE E, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : € 10.000,00 (DIECIMILAEURO).

IMMOBILE F - DEPOSITO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Comune di Mortegliano (UD) :

mq. 53,00 x €/mq. 580,00 (*) = € 30.740,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE F, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a : (in arrotond.) € 30.700,00 (TRENTAMILASETTECENTOEURO).

(*) Si precisa che tutti i valori unitari sono stati confrontati/comparati anche con :

- *Agenzia delle Entrate* - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Provincia di Udine - Semestre 1 - Anno 2020.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili ubicati in Via Roma n.33 in Comune di Mortegliano (UD) risultano essere liberi.

VINCOLISTICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A seguito di accertamenti presso gli uffici tecnici comunali di Mortegliano (UD) e sentiti i relativi funzionari addetti alle competenze tecniche, si esplicita quanto segue:

- pare non siano presenti formalità e/o vincoli derivanti da eventuali contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili.
- alla data della predisposizione della presente perizia estimativa, le unità immobiliari in questione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia, risulta non essere stata mai realizzata per gli immobili residenziali oggetto di stima.

SINTESI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI MORTEGLIANO (UD)

➤ **IMMOBILE D - UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

Valore complessivamente stimato : 80.600,00 €

Superficie commerciale abitazione (Piano Terra e Piano Primo) : mq. 90,00 circa
(con balcone di circa mq. 5,00)

Superficie commerciale soffitta (Piano Secondo) : mq. 45,00 circa

➤ **IMMOBILE E - AUTORIMESSA SINGOLA CON AREA ESCLUSIVA PERTINENZIALE**

Valore complessivamente stimato : 10.000,00 €

Superficie commerciale autorimessa singola (Piano Terra) : mq. 19,00 circa

Area esclusiva pertinenziale (Piano Terra) : mq 5,50 circa

➤ **IMMOBILE F - DEPOSITO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

Valore complessivamente stimato : 30.700,00 €

Superficie commerciale deposito (Piano Terra e Piano Primo) : mq. 53,00 circa

Martinengo, li 18.12.2020

IL TECNICO ESTIMATORE
DOTT. ARCH. DANIELA PAVON

ALLEGATI alla perizia estimativa :

Costituiscono parte integrante della presente perizia estimativa i seguenti allegati:

Allegati inerenti gli immobili ubicati nel Comune di Mozzo (BG)

- ALLEGATO 1 : Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 2 : Documentazione planimetrica-catastale.
- ALLEGATO 3 : Documentazione urbanistica.
- ALLEGATO 4 : Documentazione edilizia.

Allegati inerenti gli immobili ubicati nel Comune di Mortegliano (UD)

- ALLEGATO 5 : Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 6 : Documentazione planimetrica-catastale.
- ALLEGATO 7 : Documentazione urbanistica.
- ALLEGATO 8 : Documentazione edilizia.
- ALLEGATO 9 : Delibera di Consiglio Comunale di Mortegliano (UD) n.26 del 16.07.2020 *"Individuazione (ai sensi e per gli effetti dell'art.39 quater, comma 4 della Legge Regionale n.19/2009) delle "zone omogenee A" quale delimitazione del patrimonio edilizio in cui possono operare le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter della Legge Regionale n.19/2009 (DEROGHE)".*
- ALLEGATO 10 : Pratiche catastali con attestazioni di avvenuta denuncia ed approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale del Territorio di Udine.