

Architetto Fabio Bettosti
albo arch. della prov. BG n° 2194
studio in Casazza (BG) via Tagliati 50
telefono: 3291624537
email: fabio.bettosti@gmail.com
fabio.bettosti@archiworldpec.it

PERIZIA GIURATA PER VALUTAZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto Arch. Fabio Bettosti, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo al n° 2194, con studio professionale a Casazza (BG) via Tagliati n. 50, ha ricevuto l'incarico dal sig. Zappella Gabriele, nato a Seriate (BG), il 19/09/1993 residente a Monasterolo del Castello (BG) in via G. Garibaldi n. 43, in qualità di sindaco pro-tempore del comune di Monasterolo del Castello (BG), di redigere la presente perizia giurata per la valutazione di due fabbricati a destinazione residenziale ubicati nel comune di Monasterolo del Castello (BG) in via XI Febbraio n. 11 (denominato "casa ex Giudici Anna") e in via Vidalba n.1 (denominato "cascina Becai") al fine di poterli inserire nel piano delle alienazioni comunali (determina n. 88 del 28-12-2020). I fabbricati risultano di proprietà pubblica appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente edificati in epoca anteriore al 01 settembre 1967.

Il fabbricato denominato "casa ex Giudici Anna" è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra inserito nel vigente P.G.T. comunale in ambito centro storico, diviso in quattro unità immobiliari catastalmente censite al catasto urbano del comune amministrativo di Monasterolo del Castello al fg. 13 mapp. 665 sub.ni 702-703-704-705 con realtiva area di accesso e vano scala comune tra le unità, sub. 701.

Nessuna autorizzazione edilizia è stata rilasciata per il fabbricato in oggetto. Le caratteristiche costruttive presentano una struttura in muratura portante in pietra, tetto in legno con manto di copertura in elementi di laterizio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento con ventilconvettori a metano, impianto elettrico, serramenti in legno e in alluminio con doppio vetro, facciate con intonaco al civile tinteggiato. L'unità di cui al sub. 702 si sviluppa al



piano terra, accessibile da un'area esterna e un vano scala comune con le altre unità, con disimpegno, cucina, soggiorno e bagno. L'unità di cui al sub. 703 si sviluppa al piano primo, accessibile dal vano scala comune con le altre unità, con disimpegno, bagno, due camere, cucina e terrazzo. L'unità di cui al sub. 704 si sviluppa al piano primo, accessibile dal vano scala comune con le altre unità, con disimpegno, bagno, cucina e soggiorno. L'unità di cui al sub. 705 si sviluppa al piano secondo, accessibile dal vano scala comune con le altre unità, con disimpegno, due camere, bagno, cucina, soggiorno e veranda. I locali risultano liberi. Il fabbricato denominato "cascina Becai" è costituito da un fabbricato indipendente con corpo accessorio e terreni agricoli inseriti nel vigente P.G.T. comunale in ambito agricolo, catastalmente censito al catasto urbano del comune amministrativo di Monasterolo del Castello al fg. 4 mapp.li 3717 e 3719 e nel catasto terreni del comune amministrativo di Monasterolo del Castello al fg. 9 mapp.li 250-258-567-623-1707-3677-3682-3716.

Nessuna autorizzazione edilizia è stata rilasciata per il fabbricato in oggetto. Lo stato degli immobili è di abbandono con parziali crolli soprattutto nel fabbricato accessorio di cui al mapp. 3719. Le caratteristiche costruttive presentano una struttura mista in muratura e cls portante, tetto in legno con manto di copertura in elementi di laterizio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, privo di impianto di riscaldamento, impianto elettrico non attivo, serramenti in legno con vetro singolo, facciate con intonaco al civile tinteggiato. L'unità di cui al mapp. 3717 si sviluppa al piano terra, accessibile da una strada consorziale, con soggiorno/cottura, bagno, due ripostigli e portico; al piano primo loggia e due camere; al piano secondo sottotetto. L'unità di cui al mapp. 3719 si sviluppa al piano terra con un deposito e al piano primo con un fienile. Completano la proprietà dei terreni agricoli adiacenti i fabbricati. Gli immobili risultano liberi. Per tale lotto vi è la possibilità di ampliamento della parte residenziale di mc 600.



Sviluppo superfici "casa ex Giudici Anna":

- Sub. 701-702: piano terra mq 57,00 e mq 23,00 area esterna.
- Sub. 701-703: piano primo mq 73,00 e mq 22,00 terrazzo.
- Sub. 704: piano primo mq 34,00.
- Sub. 705: piano secondo mq 73,00 e mq 2,00 veranda.

Sommando e ragguagliando le aree si ottiene una superficie arrotondata di **mq 246,70**.

Tenuto conto delle quotazioni di mercato degli immobili paragonabili per ubicazione, posizione, destinazione, vetustà, finitura e stato di manutenzione, lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari in oggetto un valore di **€/mq 400,00**.

Sviluppo superfici "cascina Becai":

- Mapp. 3717: piano terra mq 47,00, accessori mq 20,00, portico mq 38,00; piano primo mq 47,00, loggia mq 38,00; piano secondo sottotetto mq 47,00.
- Mapp. 3719: piano terra deposito 51,00 mq; piano primo fienile 51,00 mq.
- Terreni agricoli fg. 9 mapp.li 250-258-567-623-1707-3677-3682-3716: **mq 9895,00**.

Sommando e ragguagliando le aree si ottiene una superficie dei fabbricati arrotondata di **mq 150,60**.

Tenuto conto delle quotazioni di mercato degli immobili paragonabili per ubicazione, posizione, destinazione, vetustà, finitura e stato di manutenzione, lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari in oggetto un valore di **€/mq 350,00**, mentre per i terreni agricoli viene attribuito un valore di **€/mq 5,00**. Per il volume ampliabile di 600,00 mc si considera un valore di **€/mc 350,00**.

Sviluppando le superfici per il valore unitario si ottiene un valore di:

"Casa ex Giudici Anna"

- **mq 246,70 x €/mq 400,00 = € 98.680,00**

TOT. € 98.680,00



"Cascina Becai"

- mq 150,60 x €/mq 350,00 =€ 52.710,00

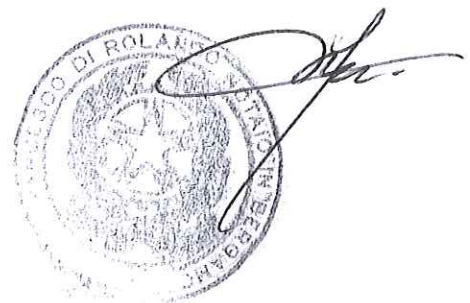
- Terreni agricoli mq 9895,00 x €/mq 5,00 =€ 49.475,00

- Volume ampliabile mc 600,00 x €/mc 350,00 = € 210.000,00

TOT. € 312.185,00



Vista prospetto "casa ex Giudici Anna"

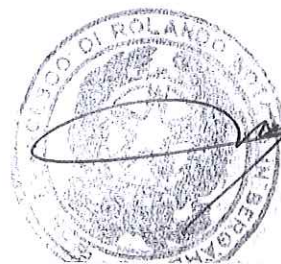




Vista interna "casa ex Giudici Anna"



Vista interna "casa ex Giudici Anna"



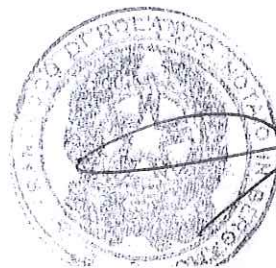
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.



Vista interna "casa ex Giudici Anna"



Vista prospetto "cascina Becai"



[Handwritten signature]



Vista prospetto fabbricato accessorio "cascina Becai"



Vista interna "cascina Becai"



A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, positioned to the right of the official seal.



Vista interna "cascina Becai"



Vista interna "cascina Becai"



A handwritten signature in black ink, written over the official seal.



Vista interna fabbricato accessorio "cascina Becai"



Vista terreni agricoli "cascina Becai"

Casazza li 21 aprile 2021

Il perito



A handwritten signature in black ink, which appears to be "Fabio Bettosti". The signature is written over the rectangular stamp.

Repertorio n. 53.758

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)
REPUBBLICA ITALIANA

Ventuno aprile duemilaventuno.

A Bergamo, nel mio studio, in Viale Vittorio Emanuele II n.4.

Avanti a me Dott. Francesco Boni, notaio in Bergamo, iscritto presso il locale Collegio Notarile,
è presente il signor

BETTOSTI Fabio, nato a Ponte San Pietro (BG) il 28 settembre 1974, domiciliato presso il proprio studio professionale a Casazza (BG) in Via Tagliati n.50, Cod.Fiscale BTT FBA 74P28 G856Y, Architetto iscritto all'Ordine della Provincia di Bergamo al n.2194.

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Trattasi della stima dei beni appartenenti al Comune di Monasterolo del Castello, ubicati nel territorio dello stesso Comune.

La perizia occupa nove facciate di nove fogli.

Aderendo alla richiesta avverto il comparente dell'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e lo invito a rendere la seguente dichiarazione: "*Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con la mia deposizione, mi impegno a dire tutta la verità ed a non nascondere nulla di quanto è a mia conoscenza*".

Io notaio ho letto questo verbale al comparente, il quale lo approva dichiarandolo conforme alla propria volontà e lo sottoscrive.

Ho scritto questo verbale con mezzo elettromeccanico su una facciata di un foglio.

