

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

IMMOBILE IN COMUNE DI TREVILOLO – VIA RISORGIMENTO N. 24

LIQUIDATORE AVV. PIERA PELLEGRINELLI®



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Ing. Anna Spini

SPNNA74H44A794K

via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario

035 943637

anna@studiospiniforesti.it

anna.spini@ingpec.eu

Ubicazione e riferimenti urbanistici / edilizi

L'immobile estimando è ubicato nella Via Risorgimento del Comune di Treviolo, posta nel centro storico della frazione di Albegno.

Nel PGT vigente l'immobile è compreso nel sistema insediativo "R1", centri e nuclei storici, identificato nella tavola C4 del Piano delle Regole con grado II d'intervento (edificio n. 32 della frazione Albegno), disciplinato dall'art. 8 delle N.T.A. ove sostanzialmente sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, con conservazione degli elementi di facciata d'interesse storico documentario.

Dalle indagini presso l'archivio comunale risulta che il fabbricato, di antica formazione, è stato oggetto di intervento di opere di risanamento conservativo (DL 495/96) di cui alla D.I.A. n. 96/082 del 27/09/1996 (prot. 1996/4538) e successiva Variante D.I.A. n. 98/020 del 09/05/1998 (prot. 1998/2935), opere iniziate il 21/10/99 ed ultimate il 23/07/99 (unitamente ad altra unità confinante), con rilascio di Licenza d'Uso n. B/2000/010 del 28/02/2000.

Sulla base della documentazione reperita, si ritiene di poter sommariamente confermare la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile; si segnala comunque che non si procede alla verifica tecnica per l'individuazione di eventuali difformità, dato che l'incarico conferito non prevede espressamente un rilievo particolareggiato dell'immobile.

Descrizione sintetica del bene estimando

L'immobile in esame consta in un edificio posto in aderenza ed estensione con la cortina edilizia fronteggiante la via Risorgimento, mentre il fronte opposto verte

su un articolato cortile interno; l'accesso alla proprietà avviene dal lato cortile, attraversando un androne carrale posto in aderenza al lato nord dell'edificio.

L'edificio si sviluppa con due piani fuori terra ed un ulteriore piano in sottotetto, in base alle planimetrie reperite la scrivente quantifica le consistenze immobiliari.

Guardando dal cortile interno, a destra dell'androne si accede al vano autorimessa identificato al subalterno 701, ampio e di forma articolata, che sviluppa una superficie lorda di circa mq. 32,70.

A destra dello stesso è posto l'ingresso all'unità residenziale, identificata al subalterno 702, composta al piano terreno da un vano ingresso ed un vano lavanderia, che sviluppa una superficie lorda di circa mq. 38,80.

Attraverso una rampa di scala interna si accede al primo piano, composto da un ampio soggiorno, un piccolo disimpegno, il vano cucina abitabile ed un bagno di servizio, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 73,20; sul fronte del cortile interno è posto anche una piccola terrazza della superficie di circa mq. 3,90.

Salendo da un'ulteriore scaletta interna si sale al piano superiore di sottotetto, posto col fronte sud-est arretrato ed aperto sul soggiorno, composto da un disimpegno, una camera, un locale armadio ed un bagnetto di servizio, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 54,20.

Si rileva inoltre che all'esterno dell'edificio, in lato di sud, si trova una piccola area esterna di circa mq. 8,60 e di forma triangolare, prospiciente la curva della strada comunale, indicata catastalmente di pertinenza ma di fatto slegata, non usufruibile dalla proprietà dell'edificio, inglobata nella stessa strada comunale e soggetta all'accesso della proprietà recintata confinante, quindi come tale non verrà inclusa nella valutazione.

Caratteristiche costruttive e finiture interne

La struttura portante del fabbricato è di tipo tradizionale, con murature perimetrali in pietra e laterizio intonacate, i solai interpiano in latero-cemento, la struttura del tetto e delle gronde in legno a vista, copertura con manto di tegole.

L'immobile svela al suo interno un buon livello di finitura, esito della recente ristrutturazione, con pavimentazioni gres porcellanato al piano terreno e primo, parquet al secondo piano di sottotetto, scale interne rivestite in pietra, rivestimenti servizi ceramica, è inserita una sezione di parete in pietra naturale a tutt'altezza (primo e secondo livello).

Il portoncino d'ingresso è metallico a tutta specchiatura in vetro, serramenti esterni in legno e doppi vetri, con ante esterne in persiane di legno, le finestrate su strada del piano terreno con inferriate fisse; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni a parete.

Nel complesso il grado di manutenzione e conservazione è da ritenersi buono.

Valutazione del bene

Ciò che si richiede è il valore commerciale attuale della proprietà in oggetto, ossia il più probabile prezzo che potrebbe spuntare sul mercato.

Date le indagini effettuate e tutti gli elementi raccolti, la scrivente ritiene di eseguire la stima secondo un criterio sintetico comparativo, raffrontando l'immobile con banche dati delle quotazioni immobiliari, listini di riferimento correnti ed offerte di immobili con caratteristiche similari, tenendo conto della scarsità di domanda immobiliare della zona.

Individuati tutti gli elementi significativi ed intrinseci che possono influire sul



Si allegano:

- 1) Estratto mappa – Estratto PGT
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Documentazione fotografica



Trescore Balneario, 17/01/2025



Ing. Anna Spini

