



Comune di Sesto San Giovanni
Provincia di Milano

Piazza della Resistenza, 20 - 20099 Sesto San Giovanni (Mi) - Tel. 02-24961,
P.IVA 00732210968, C.F. 02253930156, PEC: comune.sestosg@legalmail.it

**PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
ASSEVERATA DI IMMOBILE EX COLONIA
MONTANA SITO IN LOCALITÀ
ROTA D'IMAGNA DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**

Oggetto: **ELABORATO DI PERIZIA**

Il Dirigente: Arch. Antonio Di Giorgio

Professionista incaricato:	Architetto Elio CONTE	visti per approvazione:	Elab. n° D0-EP
			Scala: ---
			Data: maggio 2023
Agg.	Agg.	Agg.	Agg.

ARCHITETTO ELIO CONTE

c/o Arch. Elio Conte, Via Carlo de Marco n° 135, 80137 Napoli - Tel./fax 081 7517736, PEC elio.conte@archiworldpec.it

Architetto Elio Conte

Via Calata Capodichino, 21 – 80141 Napoli - PEC elio.conte@archiworldpec.it

OGGETTO: PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE ASSEVERATA DI IMMOBILE EX COLONIA MONTANA SITO IN LOCALITÀ ROTA D'IMAGNA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

1. PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza, 20, cap 20099, Codice fiscale 02253930156, Partita IVA 00732210968, pec: comune.sestosg@legalmail.it, con determinazione n. 1381/2022 del 18/10/2022, per procedere alla predisposizione del rapporto di valutazione immobiliare asseverato dell'immobile ex-colonia montana sito in Rota d'Imagna (Bg) in via Sesto San Giovanni n. SN, di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati Sez. urbana RD Foglio p.lla 1469
- Catasto Terreni Foglio 9 – p.lle 1254, 1466, 1468, 970, 386, 985, 992, 792, 993

finalizzato alla definizione dell'importo da porre a base della procedura di vendita, il sottoscritto Arch. Elio Conte, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Napoli al n. 8590, con sede operativa in via Calata Capodichino, 21, 80141 Napoli, a seguito di:

- specifico sopralluogo in data 13.12.2022 con rappresentanti dell'Amministrazione committente (cfr. ALLEGATO 1 - ESITI FOTOGRAFICI SOPRALLUOGO 13.12.2022);
- valutazione di documentazione catastale (cfr. ALLEGATO 2 - EVIDENZE CATASTALI);
- valutazione della documentazione ricevuta (cfr. ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE RICEVUTA);

ha redatto il presente documento e a tal fine, consapevole della decadenza dai benefici e delle sanzioni penali previste per il caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, così come stabilito dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445,

DICHIARA

che la presente perizia è finalizzata alla definizione dell'importo da porre a base della procedura di vendita, nelle condizioni attuali in cui versano i manufatti, nonché la veridicità dei dati qui contenuti.

2. UBICAZIONE – ACCESSO - PROVENIENZA E PROPRIETÀ

L'immobile e i terreni interessati si trovano in Comune di Rota D'Imagna in località "Frontale".



Vi sono due accessi possibili:

- il primo da altra proprietà su servitù di passaggio mediante un cancello carrabile/pedonale che conduce al fabbricato direttamente al piano ingresso principale (da qui mediante affaccio su porzione di terreno pavimentata si possono scorgere i due piani sottostanti e il corpo aggiunto non completato);



- il secondo da un cancello carrabile dalla via Sesto San Giovanni n. SN; una volta superato il cancello di accesso, subito si viene proiettati su una sorta di bivio da cui si dipartono due percorsi. Uno in leggera salita conduce al piano ingresso principale del fabbricato interessato dalla presente perizia (non prima di aver attraversato una sorta di piazzetta sempre pavimentata), l'altro in leggera discesa conduce ad una zona destinata a campi sportivi e di seguito tenendo la destra porta direttamente alla porzione di fabbricato aggiunto incompleto che doveva configurarsi come locale tecnico di dimensioni molto ridotte planimetricamente. In vicinanza ai suddetti campi sportivi vi è sempre in destra una scala che conduce all'ingresso ad un piccolo fabbricatino con destinazione ristoro che non fa parte della stima.



I manufatti e terreni che stiamo trattando sono pervenuti al Comune di Sesto San Giovanni (attuale proprietario) dal Sig. Casali Angelo con atti di acquisto in data 11.12.1963 n. 83152 e 03.01.1964 n. 84580 di repertorio del Notaio Lydia Zama di Milano. L'atto fu trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano in data 20.01.1964 al n. 4157 d'ordine e n. 3515 particolare. Gli attuali confini sono in parte identificabili e in parte di fatto non individuabili; presenti alcune recinzioni perimetrali, varchi con cancello e scale di collegamenti fra i vari livelli presenti all'esterno del fabbricato (e ampliamento) principale.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato ricade nell'area del **Tessuto Residenziale Consolidato** individuato dallo stralcio del **Piano di Recupero** approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05.05.2010**; nell'ambito della trasformazione del P.G.T.

(Fonte: Piano del governo del Territorio, Comune di Rota d'Imagna).

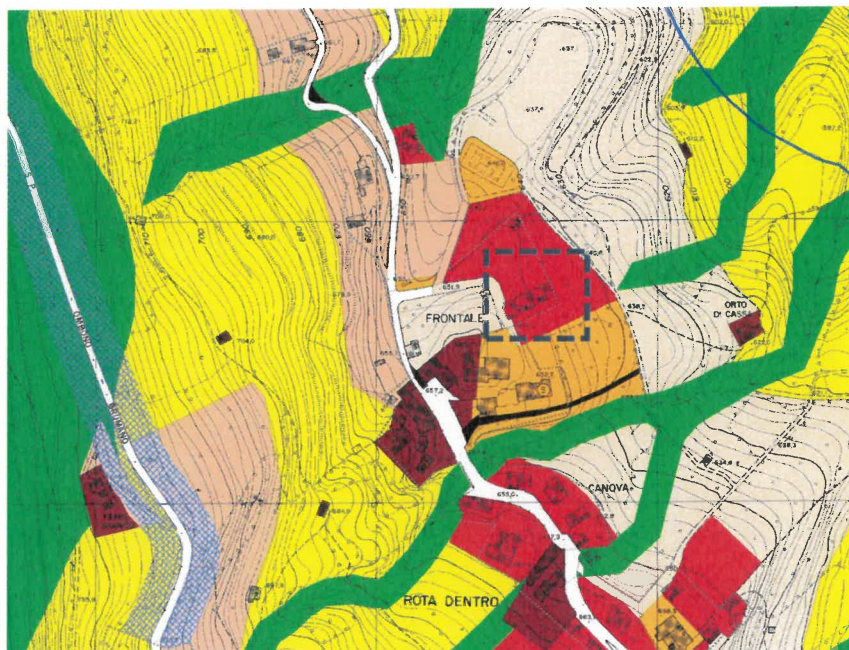


ortofoto con inquadramento del fabbricato

Stralcio del Piano di Recupero

LEGENDA

	Tessuto Storico - Architettonico
	Tessuto Residenziale Consolidato
	Tessuto dei servizi consolidati
	Tessuto Produttivo Consolidato
	Tessuto Artigianale di completamento
	Tessuto Urbano Marginale
	Tessuto Periurbano
	Tessuto Agricolo di Conservazione
	Tessuto di Interesse Naturalistico
	Fascia di rispetto stradale rete locale (Categoria F)
	Perimetro centro abitato D.Lgs. 285/1992 art. 4
	Norma Speciale TRC_01 (art. 8, comma 7 PdR) TPU_01 (art. 10, comma 8 PdR)
	Corsi d'acqua principali
	Rete viaria esistente
	Rete viaria di progetto
	Aree di elevata naturalità di cui all'art. 17 del P.T.P.R.



Zonizzazione Stralcio del Piano di recupero - TAV.PR02 -1 - 1:2000

4. INDIVIDUAZIONE MANUFATTI E TERRENI - DATI CATASTALI

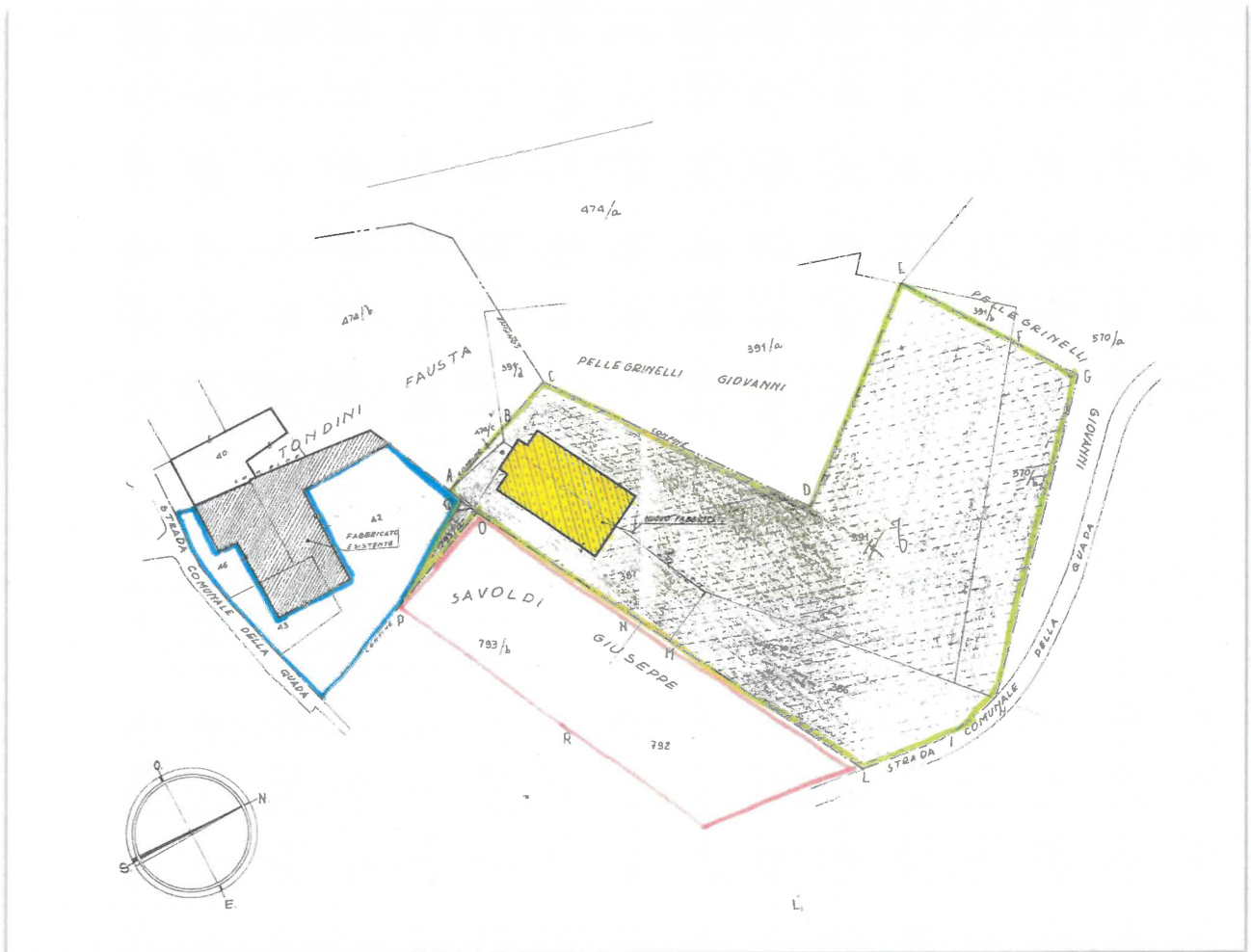
Con l'atto originario del Notaio Lydia Zama venivano trasferiti i seguenti beni:

FABBRICATO: Insistente su parte dei mappali 387 e 391/b

TERRENI: Mappali ricadenti nel foglio 0 del Comune di Rota D'Imagna frazione Rota Dentro, aventi i seguenti riferimenti:

P.IIa	Superficie
n. 474/C	ha 0.00.10
n. 387	ha 0.04.80
n. 391/b	ha 0.21.40
n. 386	ha 0.07.00
n.570/b	ha 0.06.00
n.793/a	ha 0.00.30
n.792/a	ha 0.09.00
n.793/b	ha 0.05.95

per complessivi mq 5.455



Stralcio allegato all'atto

Successivamente con tipo mappale n°24648 del 03/02/2004 e Denuncia di variante del 20/09/2004 prot. n°BG0221842 ai fini dell'accatastamento della porzione aggiunta in ampliamento (oggi incompleta), la situazione catastale si modificava.

La situazione odierna è la seguente:

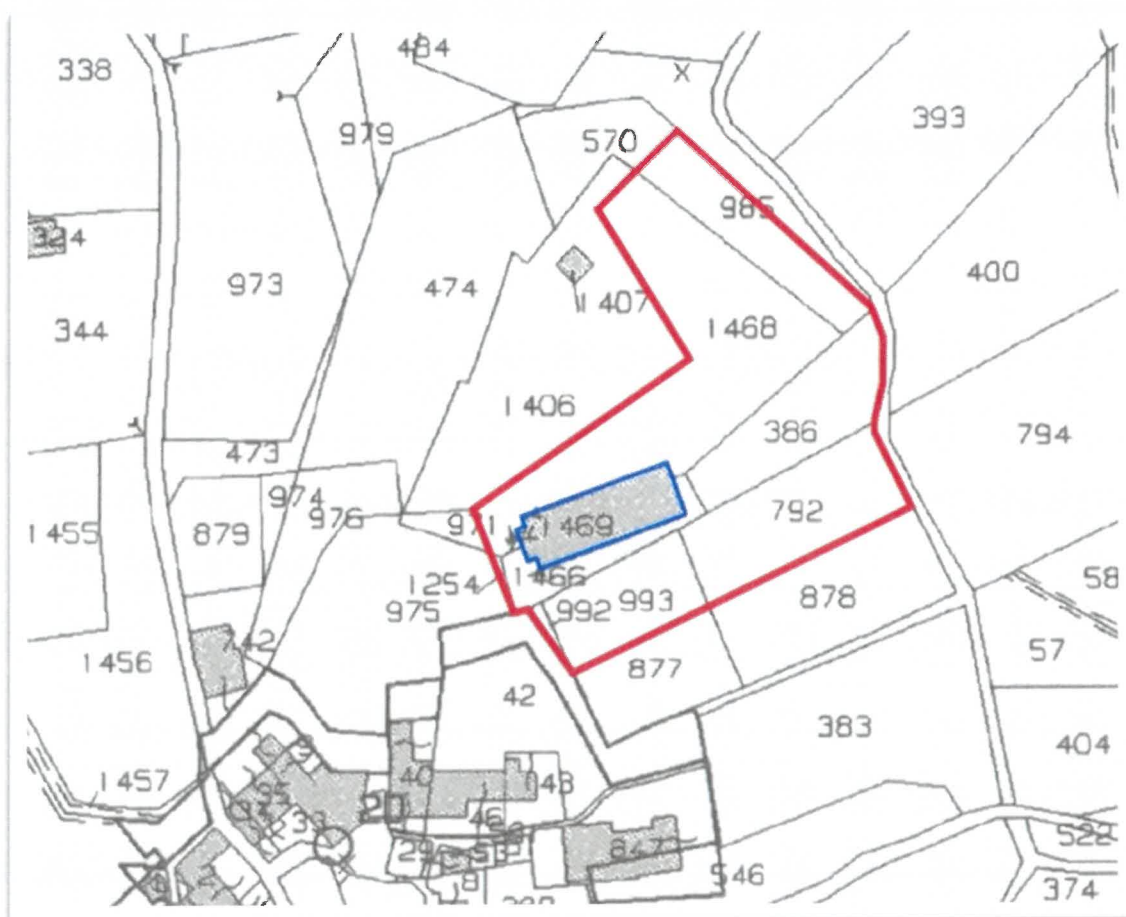
FABBRICATO N.C.E.U del Comune di Rota D'Imagna - Sez. RD - foglio 5 - p.lla n. 1469 - Via Sesto San Giovanni n. SN - Categoria B/1 - classe U - consistenza 5.565 mc - superficie catastale mq 1499 - rendita € 2.874,10

TERRENI Le aree di pertinenza sono identificate al C.T. del Comune di Rota D'Imagna, censuaria di Rota Dentro con i seguenti dati:

Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
Mapp. 1254	Prato	1	0.00.10	0,03	0,02
Mapp. 1466	Prato	1	0.02.22	0,75	0,52
Mapp. 1468	Prato Arb	1	0.19.90	7,19	5,14
Mapp. 386	Prato	1	0.07.00	2,35	1,63
Mapp. 985	Cast. Frutto	U	0.06.00	0,93	0,31
Mapp. 992	Prato	1	0.00.30	0,10	0,07
Mapp. 792	Prato	1	0.09.00	3,02	2,09
Mapp. 993	Prato	1	0.05.95	2,00	1,38

per complessivi mq 5.047

Di seguito estratto di mappa e particolare con evidenza delle parti interessate:



Estratto di mappa



5. SERVITU'

Per quanto riguarda le servitù e i diritti dall'atto di compravendita si desumono una serie di evidenze che per comodità di lettura qui si riportano:

- pag. 10 - 11: "... viene qui costituita fra le parti, a favore degli immobili col presente atto venduti e a carico del terreno ai mappali n. 793/c ... e 792/b, risultanti dal tipo di frazionamento sopra citato e di proprietà della parte venditrice, servitù perpetua e gratuita "altius non tollendi ...";
- pag. 11: "... La parte venditrice per sé, successori ed aventi causa garantisce in perpetuo al Comune di Sesto San Giovanni il diritto di accesso allo stabile adibito e colonia sopradescritto, anche con automezzi pesanti, sui mappali n. 46....., 43....., 42.... ed altri eventuali di proprietà della parte venditrice...";
- pag. 11: "... Tuttavia, tanto il Comune di Sesto San Giovanni quanto il rag. Casali Angelo per sé ed aventi causa a qualunque titolo, si riservano la facoltà di poter costruire, allargando fin dove sarà possibile la strada comunale esistente, in qualsiasi momento, sui mappali n. 43..., 42..., 793/a, ... 793/b e 793/c ... risultanti dal tipo di frazionamento sopracitato) una strada che consenta l'accesso indipendente al fabbricato destinato a colonia, della larghezza di metri 3 ... e che comunque garantisca il transito dei pullman... La strada dovrà rimanere in perpetuo di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, e del rag. Casali Angelo per il tratto fino al terreno ... fino all'altezza del mappale n. 793/b quale risulta dal tipo di frazionamento sopracitato...".

6. CONFORMITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministrazione si può evincere che l'immobile allo stato deriva da una duplice attività.

- una prima fase giusta licenza edilizia rilasciata in data 20.021 961 - P.E n. 57 R.G. Costruzioni - prot. n. 360 e il cui oggetto con destinazione - casa di soggiorno stagionale (colonia montana) è stato dichiarato agibile in data 31.07.1963 (definiremo "P" FABBRICATO PRINCIPALE il presente);
- una seconda fase con Licenza di Costruzione P.E. n. 116 rilasciata in data 16.11.1965 - prot. n. 1359 che ha visto una parziale realizzazione volumetrica allo stato "rustico". Per tale costruzione non vi sono certificazioni di agibilità (definiremo "S" FABBRICATO SECONDARIO il presente);

In passato (ed esattamente il 10.12.2004) sono state presentate n. 2 pratiche di condono al Comune di Rota D'Imagna (ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito in L. n. 326/2003 e L.R. n. 31 del 3.11.2004) per "sanare" alcune criticità e/o difformità (sono state versate le oblazioni) ottenendo per entrambi sanatoria e precisamente:

- "P" FABBRICATO PRINCIPALE: PERMESSO DI COSTRUIRE EDILIZIO IN SANATORIA N. 12 – L. 326/2003 prot. n. 3086/04 del 15.10.2008 (oggetto piccole difformità di dettaglio e realizzazione di un ulteriore piano di sottotetto ricavando circa 10 camere e 2 servizi igienici);
- "S" FABBRICATO SECONDARIO: PERMESSO DI COSTRUIRE EDILIZIO IN SANATORIA N. 13 – L. 326/2003 prot. n. 3087/04 del 15.10.2008 (oggetto la mancata realizzazione di ulteriori piani in elevazione previsti progetto).

7. DESCRIZIONE CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE

Sono interessati dalla perizia 2 fabbricati adiacenti, che per brevità identificheremo con:

- **P = PRINCIPALE**
- **S = SECONDARIO**

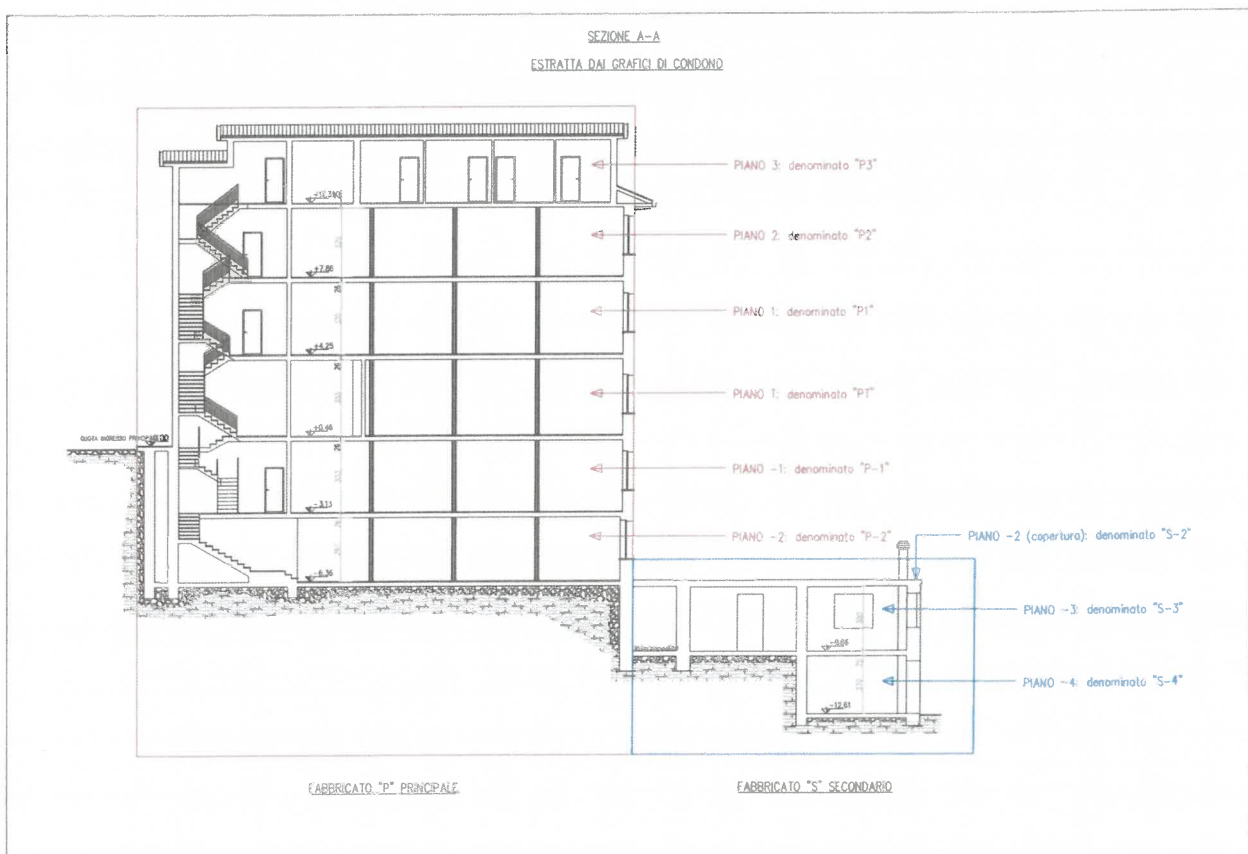
In dettaglio

- Il fabbricato "P" con fondazioni e muri portanti in muratura di pietrame calcareo è rivestito all'esterno in parte con intonaco ed in parte con il predetto materiale lasciato a vista; i solai sono in laterizio armato con travi in cemento armato su colonne di ferro che dimezzano le luci. Finiture interne (in stato molto degradato e con fenomeni di muffa ed umidità estesi) erano all'epoca eseguite con intonaco e tinteggiature a calce, mentre i pavimenti sono in marmette di graniglia varie dimensioni. I serramenti ormai fatiscanti sono in legno e vetro. Impianti vetusti e non funzionanti. La copertura a falde vede all'esterno tegole marsigliesi. Non risultano presenti arredi di rilevanza tranne sanitari divelti e qualche suppellettile. Si sviluppa su 6 livelli di cui 2 contro terra salvo intercapedine;
- Il fabbricato "S" invece, rispetto alla consistenza progettuale ha visto uno sviluppo limitato in altezza. I due livelli sono differenti in termini di proiezioni in pianta come rilevabile dai grafici e schemi allegati. Per quanto riguarda i terreni annessi lo sviluppo (verificato con visure del 2022 ed in avanti la tabella di calcolo) è di mq 5.047,00 (come già esplicitato in paragrafi precedenti) e come destinazione hanno prato/bosco e castagneto.

Vi sono alcune zone che potrebbero consentire una minima sosta di veicoli.

DISTRIBUZIONE INTERNA

Per identificare i vari livelli dei 2 fabbricati con la nomenclatura adottata e assumendo quale piano terra il livello di accesso dal viale pavimentato che costeggia il fabbricato sul lato corto (definito piano terra).



P = PRINCIPALE

“P-2”: 2° livello sotto al piano T: destinato principalmente a sala giochi, locale a servizio igienico e parte occupata dal blocco scala;

“P-1”: 1° livello sotto al piano T: destinato principalmente sale giochi, locale a servizio igienico, locale dispensa e parte occupata dal blocco scala;

“PT”: livello principale: destinato principalmente a Locale mensa - locale cucina - locale ripostiglio - gruppo servizi igienici - ingresso e vano scale

“P1”: 1° livello sopra al piano T: destinato principalmente a sala giochi, gruppi servizi igienici e e parte occupata dal blocco scala;

“P2”: 2° livello sopra al piano T: destinato principalmente a dormitori (n.2), gruppi servizi igienici e parte occupata dal blocco scala;

“P3”: 3° livello (sottotetto) sopra al piano T: destinato principalmente a camere (circa 10), gruppi servizi igienici (n.2) e parte occupata dal blocco scala;

S = SECONDARIO

S-4: 4° livello sotto al piano T: locale caldaia e n. 2 gruppi servizi igienici (n.2);

S-3: 3° livello sotto al piano T: locale deposito/ripostiglio;

S-2: 2° livello (copertura del fabbricato secondario) sotto sotto al piano T: in pratica una terrazza calpestabile;



Immagine di insieme lato valle (visibili quasi tutti i livelli del complesso)

8. INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare genericamente e per quanto desumibile visivamente si presenta in carente stato di conservazione soprattutto in alcuni orizzontamenti (solai) che manifestano forti segni di degrado, con deformazioni apprezzabili, ossidazione dei ferri di armatura dei travetti e sfondellamenti dei laterizi. Si denota la persistente mancata esecuzione di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le facciate esterne necessitano di un intervento radicale di manutenzione straordinaria (assenza di riprese di intonaco, pulizia e tinteggiatura dell'insieme).

Relativamente alle strutture murarie di tamponamento, prevalentemente in pietrame, non si evidenziano (a vista) lesioni o altri segni di dissesti o cedimenti; così non è per alcune strutture verticali interne.

I serramenti esterni principalmente in legno ed a singolo vetro (alcuni con avvolgibili in plastica) sono in pessime condizioni e ormai non funzionanti.

La copertura a tetto con tegole tipo marsigliesi purtroppo in alcuni tratti consente il passaggio delle acque meteoriche che ristagnando determinano grossi eventi di muffa; I canali di gronda e i pluviali, in lamiera sono anch'essi in cattivo stato di manutenzione ed andrebbero sostituiti. Gli impianti esistenti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, cucina ecc.) sono fatiscenti e inutilizzabili.

Affrontare la questione di un necessario e quasi indispensabile intervento di miglioramento/adequamento sismico ha implicato valutazioni economiche di forte impatto e pertanto si è operato sulla riduzione del valore posto a base della stima, come si vedrà in avanti.

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in argomento, appare necessario premettere alcune considerazioni di carattere tecnico- estimativo.

Il compito affidato allo scrivente è quello della ricerca del valore venale degli immobili sopra descritti; pertanto, conformemente alla ragion pratica che muove alla esecuzione della medesima, criterio conseguente di stima da adottarsi non può che essere quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli stessi.

Tale ricerca va condotta in regime di ordinarietà; ciò sarebbe semplice e rigoroso in regime economico normale, ovvero laddove l'equilibrio dei fattori e dei parametri di stima per immobili della natura di quelli in oggetto fosse privo di variazioni e fluttuazioni è tale da condurre a risultati del tutto obiettivi; in tal caso la valutazione potrebbe essere effettuata con il metodo della stima a capitale di reddito e dunque assumerebbe significato rigoroso il valore ottenuto mediante l'impiego delle rendite catastali.

All'attualità tuttavia ci si trova, per un insieme di concause obbiettivamente riconosciute, in regime economico del tutto anomalo, per cui il libero apprezzamento del mercato, legato ad oscillazioni e fluttuazioni imprevedibili, varia continuamente.

Per tali motivi si ritiene non potersi efficacemente adottare un metodo di stima analitico, quale in effetti è quello basato sulle rendite catastali, per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile e doversi invece procedere a tale scopo a valutazioni di tipo deduttivo, mercé l'impiego di stima sintetica diretta.

Si condivide, pertanto, l'adozione, quale parametro di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, dei dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, istituito con Decreto Legislativo del 30.07.1999 n° 300, presso l'Agenzia del Territorio, cui fa riferimento l'O.d.s. n° 9/2008.

Pertanto espletati tutti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione del complesso immobiliare, della destinazione urbanistica sia del fabbricato sia del terreno di pertinenza, dei vincoli urbanistici, della consistenza dell'immobile, delle sue finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, dei valori del mercato immobiliare per beni analoghi ha ritenuto di esprimere il proprio giudizio di stima sotto riportato, adottando per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di cui trattasi, una stima sommaria a metro quadrato di superficie lorda partendo dai valori O.M.I relativi al primo semestre dell'anno 2022, per la seguente zona:

Provincia: BERGAMO

Comune: ROTA D'IMAGNA

Fascia/zona: Extraurbana / restante parte del territorio comunale

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	710,00	870,00

Essendo stata usata la superficie dell'immobile quale parametro tecnico di confronto si è pertanto ricercato il valore medio di mercato per unità di superficie rapportando il valore espresso dall'Osservatorio, considerato il più vicino alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, alla sommatoria delle superfici degli immobili stessi.

Per gli immobili si è utilizzato un coefficiente di ragguaglio:

- per la parte denominata "P": pari alla riduzione del 90%, per tenere conto della vetustà in quanto per l'immobile in argomento lo stato conservativo "Normale" non è certamente riscontrabile; si aggiunge ancora che sono stati tenuti in debito conto sia i necessari interventi di adeguamento strutturale, funzionale ed impiantistico e sia un eventuale abbattimento e ricostruzione con una componente di impatto ambientale importantissima (valore Vm1);
- per la parte denominata "S": pari alla riduzione del 95% viste le condizioni a rustico attuali e quanto già indicato per la parte "P" (valore Vm2).

Per i terreni invece, la superficie da prendere a base per la stima è data dalla sommatoria delle superfici dei singoli cespiti, con l'applicazione di un coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1/90 per quanto riguarda le superfici scoperte (verificate all'anno 2022) (valore terreni).

Determinazione parametri

Vm1

$$((710,00 + 870,00) / 2) \times 0,10 = \text{€} \quad 79,00$$

Vm2

$$((710,00 + 870,00) / 2) \times 0,05 = \text{€} \quad 39,50$$

terreni

$$\text{mq } 5047,00 / 90,00 = \text{mq} \quad 56,08$$

NOTA: i mq da me impiegati nei calcoli sono stati desunti dall'elaborato "TAV. n.8 – CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME" allegato alla Domanda di Condono Edilizio di cui alla Legge 326/2003 (maggio 2004) che, in parte, si compiega alla presente con annotazioni dello scrivente in rosso.

P) FABBRICATO PRINCIPALE

$$\text{Piano "P-2"} \\ (20,00 \times 11,80) + (2,90 \times 11,80) = \text{mq } 270,22 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 21\,347,38 \text{ €}$$

$$\text{Piano "P-1"} \\ (20,00 \times 11,80) + (2,90 \times 11,80) = \text{mq } 270,22 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 21\,347,38 \text{ €}$$

$$\text{Piano "PT"} \\ (20,00 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) = \text{mq } 245,00 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 19\,355,00 \text{ €}$$

$$\text{Piano "P1"} \\ (20,00 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) = \text{mq } 245,00 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 19\,355,00 \text{ €}$$

$$\text{Piano "P2"} \\ (20,00 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) = \text{mq } 245,00 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 19\,355,00 \text{ €}$$

$$\text{Piano "P3"} \\ (18,20 \times 10,05) + (2,70 \times 6,40) = \text{mq } 200,19 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 15\,815,01 \text{ €}$$

$$\text{sommano} \quad \text{mq } 1475,63 \quad \text{A) } \boxed{116\,574,77 \text{ €}}$$

S) FABBRICATO SECONDARIO (NON ULTIMATO)

$$\text{Piano "S-3"} \\ (11,80 \times 11,55) + (0,00 \times 0,00) = \text{mq } 136,29 \times \text{€}/\text{mq } 39,50 = 5\,383,46 \text{ €}$$

$$\text{Piano "S-4"} \\ (11,80 \times 5,90) + (0,00 \times 0,00) = \text{mq } 69,62 \times \text{€}/\text{mq } 39,50 = 2\,749,99 \text{ €}$$

$$\text{sommano} \quad \text{mq } 205,91 \quad \text{B) } \boxed{8\,133,45 \text{ €}}$$

C) TERRENI DI PERTINENZA

$$\text{mq } 5047,00 / 90 = \text{mq } 56,08 \times \text{€}/\text{mq } 79,00 = 4\,430,14 \text{ €}$$

$$\text{C) } \boxed{4\,430,14 \text{ €}}$$

$$\text{A)+B)+C) } \boxed{129\,138,36 \text{ €}}$$

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile viene determinato (in cifra tonda)

in € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00.

Allegati compiegati alla presente:

- stralcio "TAV. n.8 – CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME" allegato alla Domanda di Condono Edilizio di cui alla Legge 326/2003 (maggio 2004); in rosso sono riportati calcoli e note dello scrivente Arch. Elio Conte.

Allegati a parte:

- D1-A1 ALLEGATO 1 - ESITI FOTOGRAFICI SOPRALLUOGO 13.12.2022
- D2-A2 ALLEGATO 2 - EVIDENZE CATASTALI
- D3-A3 ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

La presente perizia è costituita da n. 19 pagine numerate da 1 a 19 oltre copertina e 3 fascicoli a parte (D1-A1, D2-A2, D3-A3).

Maggio 2023

Arch. Elio Conte



COMUNE DI ROTA IMAGNA

Provincia di Bergamo

Oggetto: Elaborato grafico allegato alla Domanda di Condono Edilizio di cui alla Legge 326/2003.

Proprietà: Comune di Sesto San Giovanni

TAV. n.8 - CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME

S. Omobono I., maggio 2004

il Tecnico
Geom. Giorgio Salvi



UTILIZZATI PER IL CALCOLO DEI MQ

COMUNE DI ROTA D'IMAGNA

(PROV. DI BERGAMO)
UFFICIO TECNICO

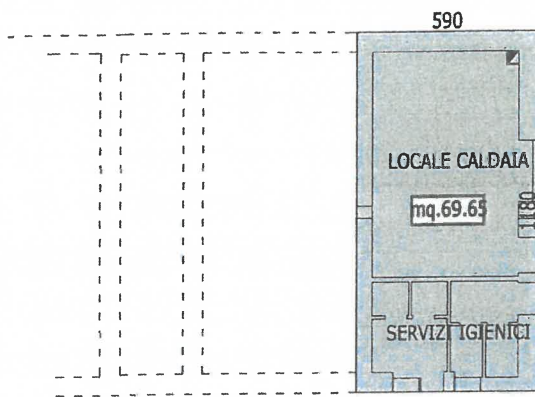
PRESENTATA ALLA ... R.G. N° ... 326/2003

3086/06 15 OTT 2008

RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. MARCO SALVI



PIANTA PIANO INTERRATO (QUARTO LIVELLO SOTTO QUOTA INGRESSO PRINCIPALE)



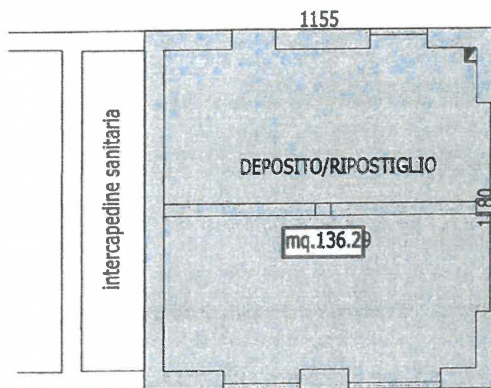
progetto originario

stato di fatto

"S-4"

$$11,80 \times 5,90 = \text{mq } 69,62$$

PIANTA PIANO SEMINTERRATO (TERZO LIVELLO SOTTO QUOTA INGRESSO PRINCIPALE)



"S-3"

$$11,80 \times 11,55 = \text{mq } 136,29$$

PIANTA PIANO TERRA (SECONDO LIVELLO SOTTO QUOTA INGRESSO PRINCIPALE)

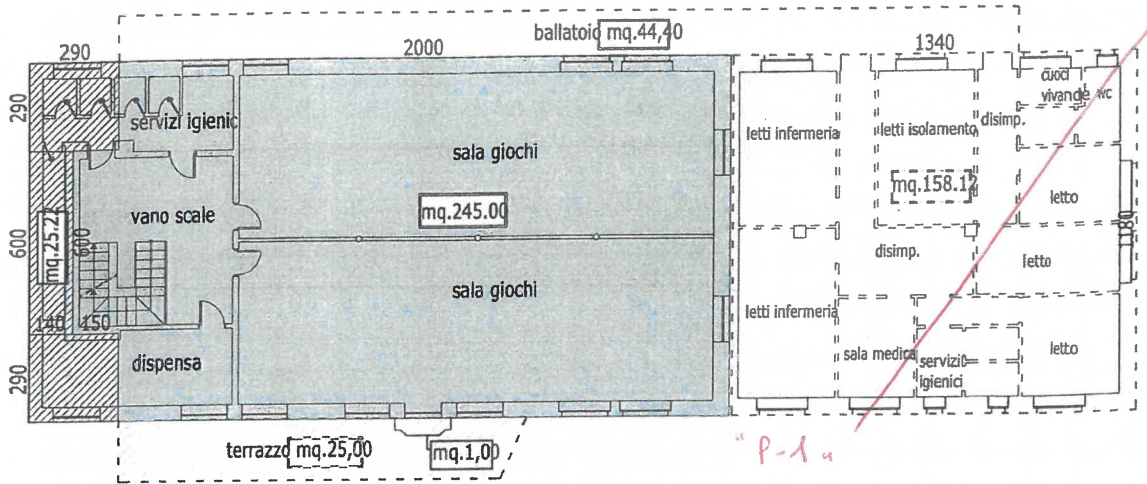


"P-2"

$$(20 \times 11,80) + (2,90 \times 11,80) = \text{mq } 270,22$$

5

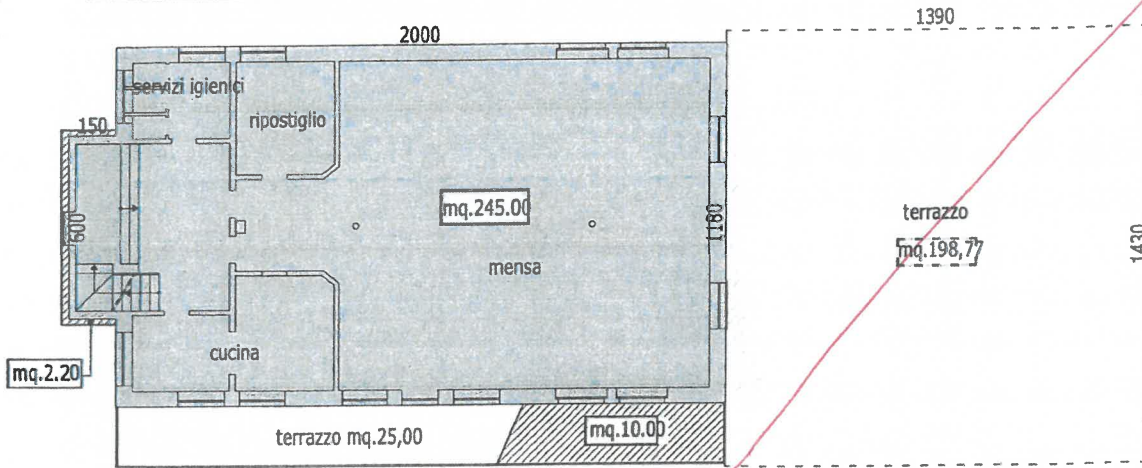
PIANTA PIANO PRIMO (PRIMO LIVELLO SOTTO QUOTA INGRESSO PRINCIPALE)



" P-1 "

$$(20 \times 11,80) + (2,90 \times 11,80) = \text{mq } 270,22$$

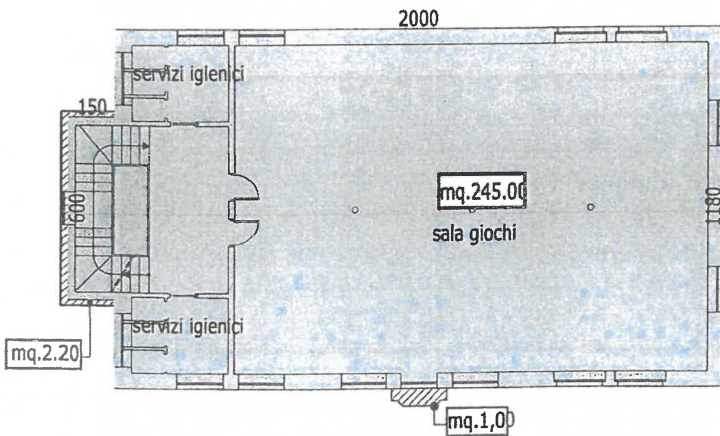
PIANTA PIANO SECONDO (QUOTA INGRESSO PRINCIPALE)



" P2 "

$$(20 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) = \text{mq } 245,00$$

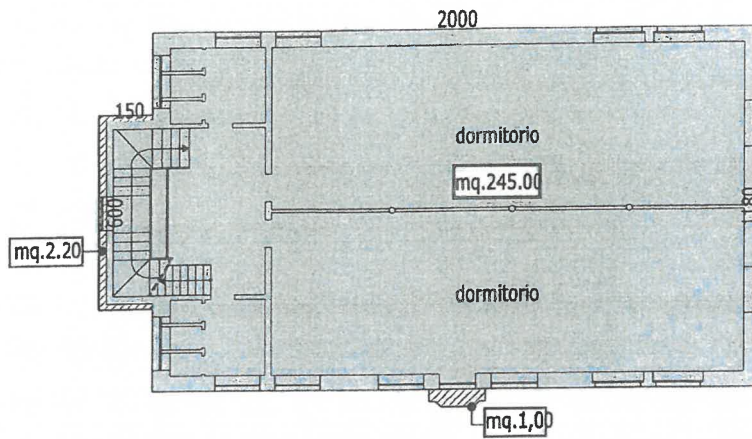
PIANTA PIANO TERZO



" P3 "

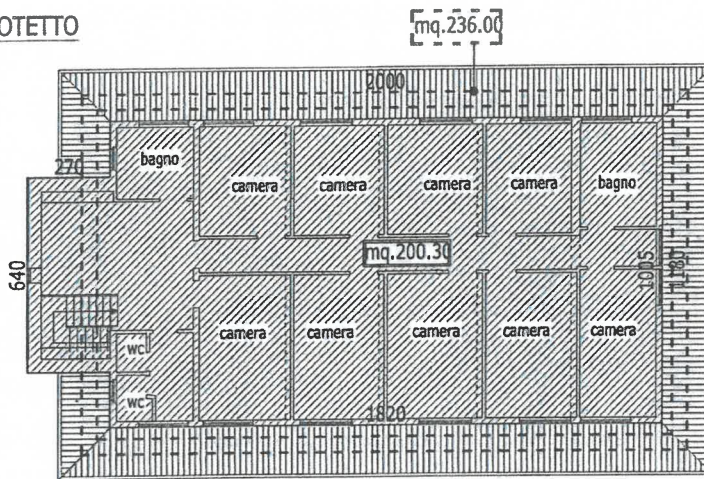
$$(20 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) = \text{mq } 245,00$$

PIANTA PIANO QUARTO



"P2"
 $(20 \times 11,80) + (1,50 \times 6,00) =$
 mq 245,00

PIANTA SOTTOTETTO



"P3"
 $(18,20 \times 10,05) + (7,70 \times 6,40) =$
 mq 200,19



Cognome **CONTE**

Nome **ELIO**

nato il **10-06-1971**

(atto n. **2198** P. **1** S. **1971**)

a **NAPOLI (NA)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **NAPOLI (NA)**

Via **GIACOMO PROFUMO 3 sc. A Int.24 p.7**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione **Omesso art.35 DPR 233/89**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **172**

Capelli **Castani**

Occhi **Castani**

Segni particolari **NESSUNO**

Firma del titolare *Elio Conte*
NAPOLI **25-11-2016**

Impresa del dito indice sinistro

IL SINDACO
Esposito Giuseppe
ESEC. AMM. NO