

Tribunale di



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

Beni in **Songavazzo (BG)**
Località/Frazione
via Monte Falecchio

INDICE

Lotto: 001 - Autotimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: Autorimessa.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Autorimessa.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE.....	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	7
Corpo: Autorimessa.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	7
Corpo: Autorimessa.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Autorimessa.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Autorimessa.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Autorimessa.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO.....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima.....	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

G _____ FI

Le _____

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: .

Data nomina: 03-10-2022

Data giuramento: 03-10-2022

Data sopralluogo: 09-11-2022

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta *A* _____ li ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Songavazzo per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 12/10/2022 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SIS-TER;
- In data 17/10/2022 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 26/10/2022 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Songavazzo (Bg);
- In data 27/10/2022 ed il 15/11/2022 ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Songavazzo tramite mail i documenti richiesti (Bg) per eseguire le verifiche della regolarità edilizia dell'unità pignorata, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità;
- In data 09/11/2022 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito a Songavazzo, effettuando il rilievi fotografici di rito;
- in data 30/11/2022 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente all'unità pignorata site a Songavazzo, ricevendo tutti i documenti richiesti il 1/12/2022.

Beni in Songavazzo (BG)
via Monte Falecchio

Lotto: 001 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Falecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Ulteriori informazioni sul debitore: (ALLEGATO 6: certificato residenza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Il sig. OMISSIS, Nato il OMISSIS a OMISSIS (MI), CF. OMISSIS. Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI, foglio 3, particella 2455, subalterno 94, indirizzo via Monte Falecchio SN, piano S1, comune Songavazzo, categoria C/6, classe 2, consistenza 16,00 mq, superficie 18,00 mq, rendita € 34,71

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/03/2005 Pratica n. BG0051093 in atti dal 04/03/2005 COSTITUZIONE (n. 804.1/2005). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2006 Pratica n. BG0049821 in atti dal 04/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5683.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): All'autorimessa compete la proporzionale quota di comproprietà:

- degli enti comuni condominiali del fabbricato in ragione di millesimi 2,15
- dell'androne di manovra, scivolo di accesso ai box, scale antincendio, il tutto contraddistinto con il sub 1 in ragione di millesimi 15,14

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali.

In particolare: Autorimessa al piano interrato da nord in senso orario: corsello comuni sub 1, autorimessa sub 93 proprietà di terzi, parti comuni sub 2, autorimessa sub 95 proprietà di terzi.

Note: Si sottolinea che nell'atto di acquisto l'autorimessa è stata adibita a pertinenza di abitazione sita nel medesimo complesso (ALLEGATO 3: visura e scheda catastale con ep. ed elenco subalterni)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliari oggetto di perizia è una autorimessa sita al piano interrato di un complesso immobiliare composto da sette corpi di fabbrica denominato BORGO VERDE DUE a Songavazzo in via Monte Falecchio con accesso carrale da via Europa Unita 23. Songavazzo è un comune di pochi abitanti con altitudine di 640 m.s.l.m. posto a nord dell'Altopiano di Clusone, a sinistra del torrente Valleggia ed alla base del monte Falecchio, dista circa 40 km dal capoluogo orobico. L'area è a carattere residenziale, in zona semicentrale, con servizi primari e secondari. La Strada Provinciale SS671, che collega Clusone a Castione della Presolana, dista circa 1,5 km. La zona è servita da parcheggi pubblici, è molto tranquilla e confina con altre zone residenziali e boschive dello stesso Comune (ALLEGATO 5: documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Clusone.
Attrazioni paesaggistiche: comprensorio della Presolana.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una autorimessa sita al piano interrato di un complesso immobiliare composto da sette corpi di fabbrica denominato BORGIO VERDE DUE a Songavazzo in via Monte Falcchio con accesso carrabile da via Europa Unita 23 nuova strada di lottizzazione.

Il complesso immobiliare comprende più fabbricati molto simili tra loro con appartamenti di piccole dimensioni composti da soggiorno-cucina, camera e bagno al piano terra con giardini di pertinenza, oltre a monolocali e bilocali al piano primo. Al piano interrato sono previste le autorimesse con accesso da un corsello comune. Il complesso è immerso nel verde ed al centro è presente una piscina con forma ogivale.

L'autorimessa di mq 16,43 è posta al piano interrato, vi si accede tramite uno scivolo da via Europa Unita, ha una basculante in metallo ed ha un'altezza di m. 2,50. Il pavimento è in mattonelle e le pareti in c.a. sono al rustico tinteggiate di bianco. Possiede l'impianto elettrico ed idrico, un piccolo lavandino è posto sulla parete di fondo dell'autorimessa. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare descritta è nel complesso discreto (ALLEGATO 5: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

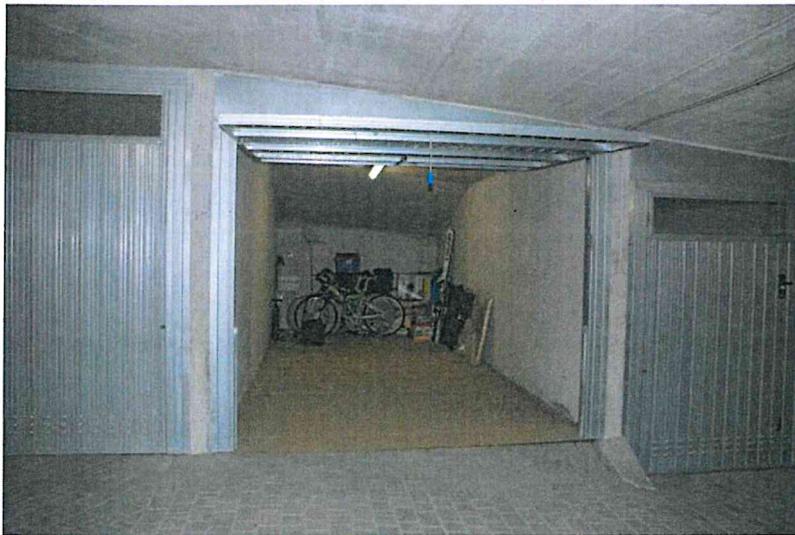
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si trova in stato di manutenzione discreta, così come l'unità oggetto di perizia (ALLEGATO 5: documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Autorimessa



Interno autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: R.C. n.16/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edificazione fabbricati residenziali nel lotto 1 del PL FALECCHIO 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 459

Rilascio in data 22/05/2003 al n. di prot. 1666/2003

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Prot. 33/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante all'edificazione fabbricati residenziali lotto 1 del PL FALECCHIO 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/2004 al n. di prot. 2971

Rilascio in data 04/11/2004 al n. di prot. 33/2004

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Prot. 6/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera alla CE 16/2003

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/01/2005 al n. di prot. 040

Rilascio in data 24/02/2005 al n. di prot. 6/2005

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Prot. 1220/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla DIA 6/2005 del 24-02-2005 -edificazione fabbricati residenziali lotto 1 del PL FALECCHIO 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/2007 al n. di prot. 897

Rilascio in data 19/04/2007 al n. di prot. 1220

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Prot. 763

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato agibilità

Per lavori: Agibilità opere eseguite con CE n. 16/2003 del 22-05-2003 e DIA 33/2004 del 04-11-2004

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2005 al n. di prot. 763

Rilascio in data 11/04/2005 al n. di prot.

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Prot. 2688

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato agibilità

Per lavori: Agibilità opere eseguite con DIA 6/2005 e 19/2007

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 2688

Rilascio in data 08/11/2007 al n. di prot.

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Falecchio

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Falecchio

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 31.03.2017, in vigore dal 19.07.2017 data di pubblicazione sul BURL

Zona omogenea:

Ambito con planivolumetrico definito (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

Rapporto di stima

Norme tecniche di attuazione:	Articolo di riferimento 8.5 delle NTA del PdR
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione denominata FALECCHIO 1 (ALLEGATO 7: convenzione piano di lottizzazione FALECCHIO 1)
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 28/07/2000 rep. n. 97633/40128, notaio Mario Donati, trascritto a Bergamo il 9/08/2000 ai n. 34020/24992 e n. 34021/24993
Obblighi derivanti:	Non specificato

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Falecchio

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Vi è corrispondenza ad eccezione dei confini del box segnalati sulla scheda catastale. In particolare troviamo segnato come confini sub 92 e sub 94 al posto di sub 93 e sub 95. La circostanza è comunque indifferente ai fini del classamento e della consistenza, quindi si conferma la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/1999 al 15/10/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2001 al 15/10/2001. In forza di fusione società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2001 al 18/10/2012. In forza di fusione società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente nota e' a rettifica della precedente in quanto omessi nell'elenco dei mappali indicati nel "quadro B" i mapp. 2334 e 2361 in comune di Songavazzo di proprietà della società incorporata EDIL SONGAVAZZO - S.R.L. con sede in Clusone .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSISOMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 31/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: atto di svincolo ipotecario e riduzione della somma iscritta (da euro 5.000.000,00 a euro 2.046.400,00) in

Rapporto di stima

autentica del medesimo notaio in data 29/03/2005 rep. 153341, annotato a Bergamo il 2/09/2005 nn. 54482/5739 e 54488/5745.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: L'ipoteca in data 30/12/2003 rep. 147564/39039 e' stata assentita di totale CANCELLAZIONE; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a in data ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: L'autorimessa oggetto del presente pignoramento viene adibita a pertinenza di abitazione sita nel medesimo complesso acquistata nell'atto di acquisto in data 22/12/2005 rep. 68828/14915.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione di Lottizzazione denominata "FALECCHIO 1" stipulata con il comune di Songavazzo per l'edificazione sul mappale 2455 del foglio 3, da parte della societa' "IMMOBILIARE SERVICE CASA s.p.a.", di un complesso immobiliare composto da sette corpi di fabbrica fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a boxes-garages, il tutto denominato "BORGO VERDE DUE"; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2000 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 11/08/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2000 ai nn. OMISSIS; (ALLEGATO 7: convenzione piano di lottizzazione FALECCHIO 1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/2022 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: A carico di tutti i subalterni e a favore del condominio e' costituita una servitu' di accesso finalizzata alla manutenzione della recinzione e del verde condominiale; e' costituita inoltre una servitu' di passaggio delle condutture per le acque bianche e nere da esercitarsi su tutta la lunghezza del complesso immobiliare a reciproco favore e carico di ciascun lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Songavazzo (BG), via Monte Falecchio

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese box (di cui al foglio 3, part. 2455, sub 94) periodo 2020 €44,36, periodo 2021 € 47,22.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio BORGO VERDE DUE, OMISSIS, ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione 2020 e 2021 dal quale si evince che l'esecutato è in linea con tutti i versamento per l'unità pignorata (ALLEGATO 4: Estratto spese condominiali).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): All'autorimessa di cui al foglio 3, part. 2455, sub 94 compete la proporzionale quota di proprietà:

- degli enti comuni condominiali del fabbricato in ragione di millesimi 2,15

- dell'androne di manovra, scivolo di accesso ai box, scale antincendio, il tutto contraddistinto con il sub 1 in ragione di millesimi 15,14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterne secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di

Rapporto di stima

conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Songavazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2021 - 2 semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Listino Valori Casa & Terreni 2021:
Autorimessa valore minimo €/cad 12.000 - valore massimo €/cad 13.000
Listino Valori F.I.M.A.A. 2021:
Autorimesse: valore minimo €/cad 12.000- valore massimo €/cad 16.000;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip.

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Songavazzo (BG), via Monte Falcchio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	18,00	€ 650,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 11.700,00	€ 11.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.170,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.530,00
Valore diritto e quota	€ 10.530,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.530,00
---	-------------

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visura e schede catastali con ep. ed elenco subalterni;
4. estratto spese condominiali;
5. documentazione fotografica;
6. certificato residenza;
7. convenzione piano di lottizzazione FALECCHIO 1
8. dichiarazione trasmissione perizia;
9. check list;
10. Succinta;
11. Foglio riassuntivo dati catastali;
12. Perizia con omissione dati sensibili.

14-12-2022

L'Esperto alla stima