

Tribunale di BERGAMO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

ELASTE SERVICE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Via Bellini n. 1 – 24060 Villongo (BG)
n. 39/2024

Giudice Delegato: Dott. Bruno CONCA

Curatore Liquidazione: Dott. Andrea GABRIELI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN SARNICO (BG) [REDACTED]
e BENI MOBILI



Geom



Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	UFFICI CON AUTORIMESSE PERTINENZIALI SITI IN COMUNE DI SARNICO (BG).....	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza.....	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	8
2.7	La descrizione.....	8
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	20
3	VILLA SITA IN STINTINO (SS).....	22
3.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	22
3.2	Confini.....	22
3.3	Stato di possesso.....	22
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	22
3.5	La provenienza.....	23
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	24
3.7	La descrizione.....	24
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	28
4	I BENI MOBILI.....	29
4.1	L'individuazione.....	29
4.2	La descrizione.....	29
4.3	Il criterio di valutazione e valorizzazione.....	30
4.4	L'elenco dei beni inventariati presso l'immobile [REDACTED].....	30
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	35

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dei beni immobili e mobili in capo alla società ELASTE SERVICE SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Villongo (BG), C.F. e P.IVA 03571770167.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti;
- il Registro dei beni ammortizzabili della Società.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza,

servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Listino FIMAA 2023 – Edizione n. 29;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzati.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 UFFICI CON AUTORIMESSE PERTINENZIALI SITI IN COMUNE DI SARNICO (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di due uffici e due autorimesse siti in Sarnico (BG) Via della Libertà n. 40 , SCALAA, identificati catastalmente al NCEU, Sezione Urbana SA, **foglio 6:**

- **mapp. 4880/772**, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 526,79;
- **mapp. 4880/773**, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 526,79;
- **mapp. 4880/712**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 47, RC Euro 101,95;
- **mapp. 4880/718**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 47, RC Euro 101,95.

Lo stato attuale degli uffici e delle autorimesse è correttamente rappresentato sulle planimetrie catastali presenti in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo.

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 4880/772: mapp. 4880 sub. 3, mapp. 4880 sub. 4, mapp. 4880 sub. 773, mapp. 2216, mapp. 4880 sub. 12, mapp. 4880 sub. 15;
- mapp. 4880/773: mapp. 4880 sub. 743, mapp. 2699, mapp. 4880 sub. 767, mapp. 2216, mapp. 4880 sub. 772, mapp. 4880 sub. 4;
- mapp. 4880/712: mapp. 4880 sub. 768, mapp. 4880 sub. 713, terrapieno, mapp. 4880 sub. 711;
- mapp. 4880/718: terrapieno, mapp. 4880 sub. 11, mapp. 4880 sub. 768, mapp. 4880 sub. 719.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere da persone, ma occupate da beni mobili inventariati da altra Liquidazione Giudiziale.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sarnico è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di:

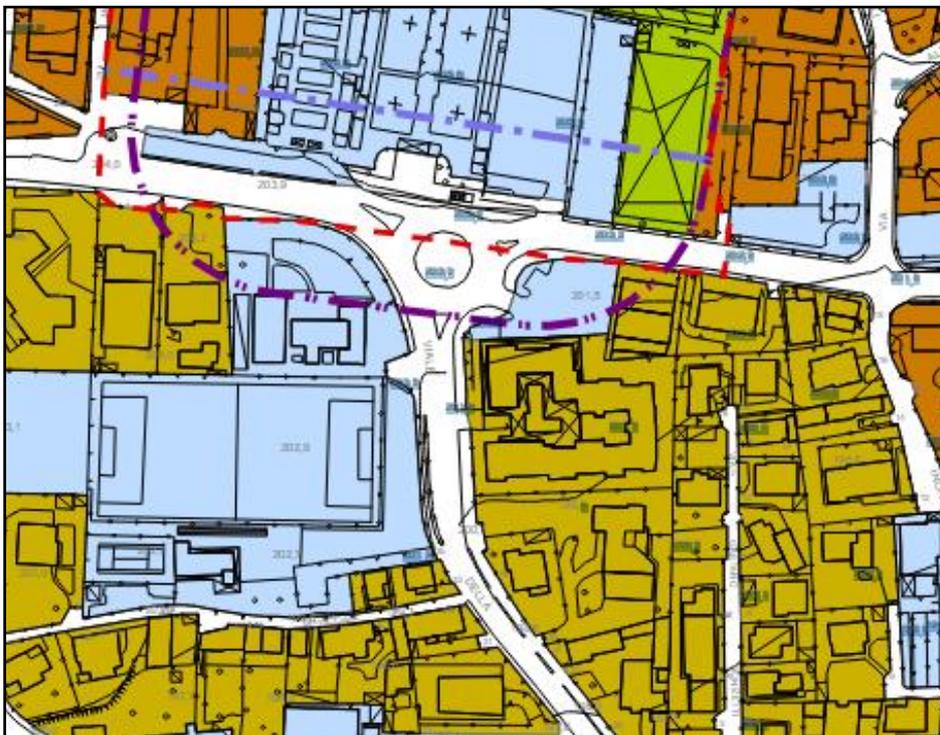
- Permesso di Costruire Reg. n. 2654/1 in data 17.03.2006 prot. 10754, per edificio residenziale commerciale terziario (P.L. I FIORI);
- D.I.A. n. 4288/2007 del 26.09.2007 prot. 9175 – Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 2654/1;
- Permesso di Costruire n. 4596/2009 in data 21.05.2009, per cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici;

- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 2818 del 23.03.2011 per modifiche interne a impianto elettrico, idraulico e condizionamento;
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. in data 30.11.2012 per sostituzione serramenti esterni;
- Comunicazione esecuzione interventi edilizi (liberi) prot. 3465 del 15.04.2015, rifacimento esterno a causa di cedimento strutturale;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA prot. 10127 del 05.09.2018, P.E 6405/2018 per manutenzione straordinaria di unità immobiliari a uso ufficio, rifacimento pavimentazioni esterne.

Il Comune ha rilasciato il Certificato di agibilità in data 20.05.2009 n. 4288/2007.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione dei sopralluoghi effettuati, non sono emerse difformità edilizie.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Sarnico, aggiornato alla Variante n. 2, in Ambito residenziale consolidato, regolamentato dall’artt. 5.1 e 8.3 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio Tav. 13 Carta della disciplina del territorio).



Zone PDR - Disciplina del territorio	
Sistema residenziale	
	Centro e nuclei storici
	Ambito residenziale consolidato
	Ambito di corona
	Ambito della collina lacustre
	Ambito con planivolumetrico definito
	Ambito consolidato ad alta densità
	Edifici isolati di valore storico architettonico
	Parchi e giardini privati
	Ambito residenziale diffuso
	Ambiti a volumetria definita

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 20.07.2009 nr. 99145 Repertorio Notaio ██████████ di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 30.07.2009 ai n.ri 47761/29348.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 08.04.2024 i beni risultano essere gravati da:

Gravami indicati nel titolo di provenienza

- convenzione** per attuazione piano di lottizzazione n.ri 66015/40452 del 19.10.2005;
- vincolo di pertinenzialità** n.ri 15928/9074 del 18.03.2006.

Contestualmente all'acquisto si rivela accollo quota di mutuo per Euro 400.000,00 garantito da ipoteca n.ri 4599/1086 del 30.01.2004 (in forza di atto del 20.01.2004 Repertorio Notaio ██████████ di Bergamo) a favore della ██████████.

N.B.: Successivamente rinnovata, limitatamente ai mappali 4880/772 e 4880/773, con Nota Is. N. 71639/10179 del 27.12.2023.

2.7 La descrizione

Trattasi di due uffici e due autorimesse pertinenziali posti ai piani terra e interrato di fabbricato a carattere residenziale/commerciale/terziario, nello specifico:

mapp. 4880/772: ingresso dalla SCALA A, posto al piano terra composto da tre locali ufficio, disimpegno, bagno, corte esclusiva ad ovest e a sud della proprietà, come meglio indicato nella planimetria catastale. L'u.i. è in perfetto stato di manutenzione e conservazione (i serramenti sono stati recentemente sostituiti) e le finiture interne sono di buon livello (pavimenti e rivestimenti in ceramica, portoncino blindato, antifurto).

L'unità immobiliare è termoautonoma con caldaia Immergas posta esternamente in apposito vano. Rimane da ultimare la sistemazione del giardino lato sud.

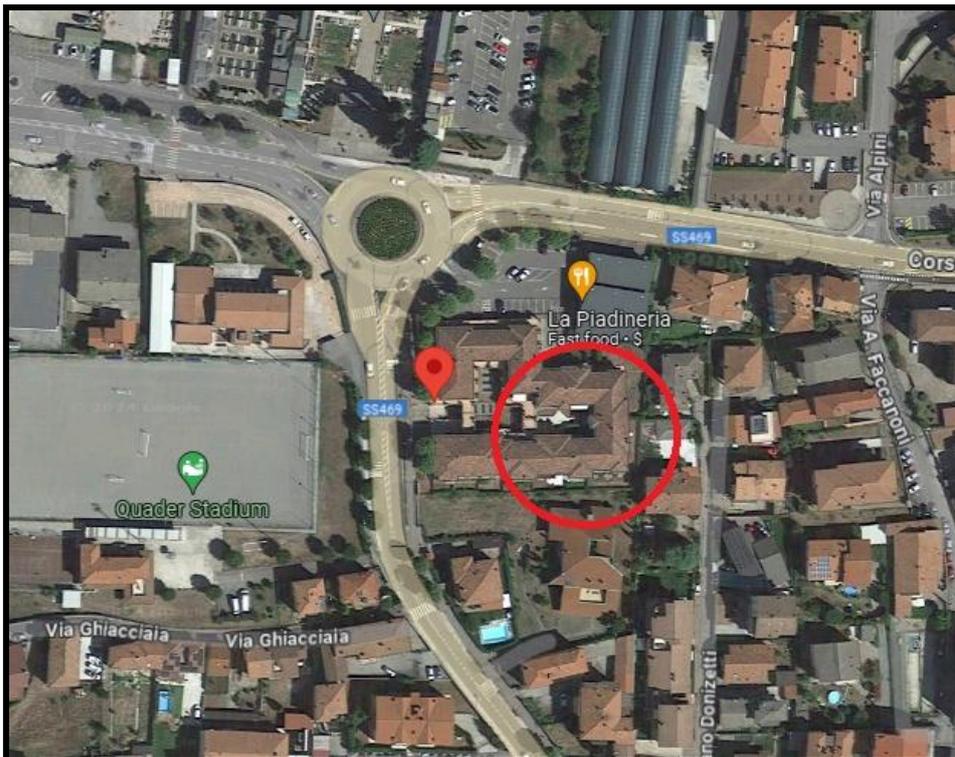
mapp. 4880/773: ingresso dalla SCALA A, posto al piano terra composto da tre locali ufficio, disimpegno, bagno, corte esclusiva ad est e a sud della proprietà, come meglio indicato nella planimetria catastale. L'u.i. è in perfetto stato di manutenzione e conservazione (i serramenti sono stati recentemente sostituiti) e le finiture interne sono di buon livello (pavimenti e rivestimenti in ceramica, portoncino blindato).

L'unità immobiliare è termoautonoma con caldaia posta esternamente in apposito vano. Rimane da ultimare la sistemazione del giardino lato est-sud.

mapp. 4880/712: autorimessa pertinenziale di generose dimensioni posta al piano interrato, dotata di impianto elettrico e basculante manuale. Pavimentazione in battuto di cemento.

mapp. 4880/718: autorimessa pertinenziale di generose dimensioni posta al piano interrato, dotata di impianto elettrico e basculante manuale. Pavimentazione in battuto di cemento.

Vista aerea



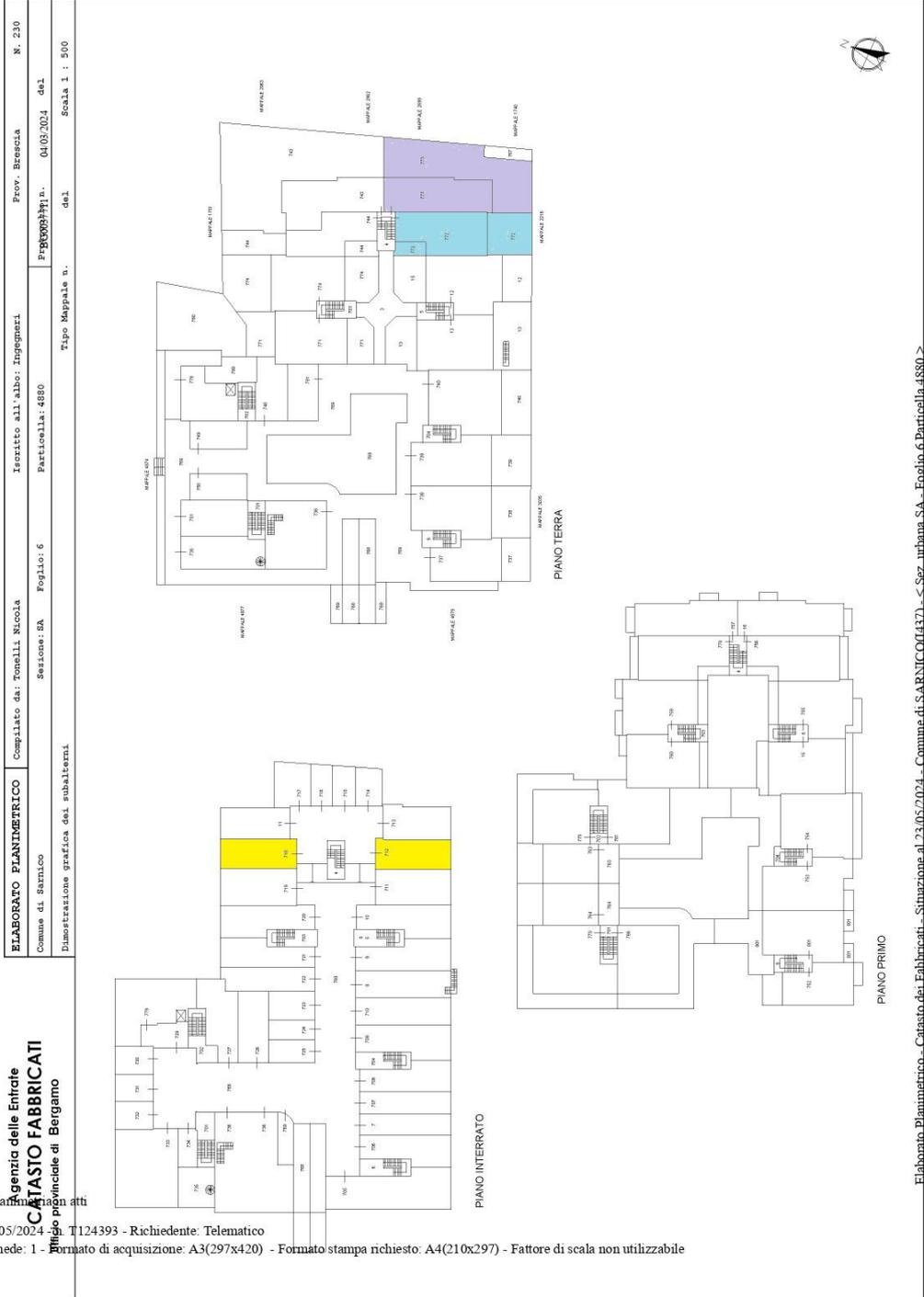
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 23/05/2024 - n. T124393 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria approvata

Ag. 23/05/2024 - n. T124393 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di SARNICO(437) - Ser. urbana SA - Foglio 6 Particella 4880 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2024
Ora: 10:48:19
Numero Pratica: T124394
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SARNICO	SA	6	4880			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
4	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
5	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
6	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
7	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
8	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
9	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
10	VIALE DELLA LIBERTA'	40	S1			
11	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
12	VIALE DELLA LIBERTA'	40	T			
13	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T			
15	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
16	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
701	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
702	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
703	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
704	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
705	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
706	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
707	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
708	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
709	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
710	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
711	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
712	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
713	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
714	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
715	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
716	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
717	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
718	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
719	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
720	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
721	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
722	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2024
Ora: 10:48:19
Numero Pratica: T124394
Pag: 2 - Segue

723	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
724	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
725	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
726	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
727	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
729	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
730	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
731	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
732	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
733	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
734	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1			
735	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T			
736	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T			
737	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
738	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
739	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
740	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
743	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
744	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
748	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
749	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
750	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
751	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
753	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
754	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
755	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
756	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
757	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
759	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
760	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
761	VIALE DELLA LIBERTA'	40	1			
763	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
764	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
766	VIALE DELLA LIBERTA'	40	1			
767	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
768	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
769	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
770	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
771	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
772	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
773	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
774	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	T			
775	VIALE DELLA LIBERTA'	SN	1			
778	VIALE DELLA LIBERTA'	40	1			



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2024
Ora: 10:48:19
Numero Pratica: T124394
Pag: 3 - Fine

779	VIALE DELLA LIBERTA'	40	S1-T			
780	VIALE DELLA LIBERTA'	40	T			
781	VIALE DELLA LIBERTA'	40	T			
800	VIALE DELLA LIBERTA'	40	1			
801	VIALE DELLA LIBERTA'	40	1			

Visura telematica

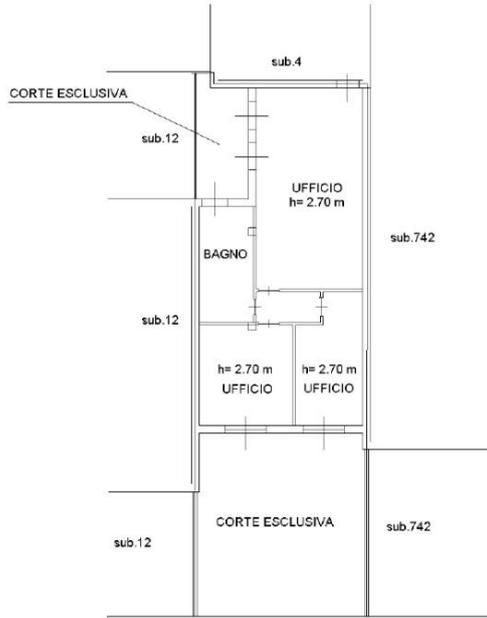
SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 4880 SUB. 772

Data: 15/04/2024 - n. T150695 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0101282 del 26/03/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnico Viale Della Liberta' civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: SA Foglio: 10 Particella: 4880 Subalterno: 772	Compilata da: [REDACTED]	N. 4611
	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia	

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di SARNICO(437) - < Sez. urbana SA - Foglio 6 - Particella 4880 - Subalterno 772 >
VIALE DELLA LIBERTÀ n. SN Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2024 - n. T150695 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 4880 SUB. 773

Data: 15/04/2024 - n. T150696 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0101286 del 26/03/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnico	
	Viale Della Liberta'	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione: SA	[REDACTED]	
Foglio: 10	Iscritto all'albo:	
Particella: 4880	Geometri	
Subalterno: 773	Prov. Brescia	N. 4611

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di SARNICO(0437) - < Sez. urbana SA - Foglio 6 - Particella 4880 - Subalterno 773 >
VIALE DELLA LIBERTÀ' n. SN Piano T

Ultima planimetria in atti
Data: 15/04/2024 - n. T150696 - Richiedente [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 4880 SUB. 712

Data: 15/04/2024 - n. T150692 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. BG0042916 del 05/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnico Viale Della Liberta' civ. SN</p>	
	<p>Identificativi Catastali: Sezione: SA Foglio: 10 Particella: 4880 Subalterno: 712</p>	<p>Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4611</p>
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p style="text-align: center;">PIANO INTERRATO</p>	
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 15/04/2024 - n. T150692 - Richiedente: [REDACTED]</p> <p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di SARNICO(437) - < Sez. urbana SA - Foglio 6 - Particella 4880 - Subalterno 712 >
 VIALE DELLA LIBERTÀ n. SN Piano S1

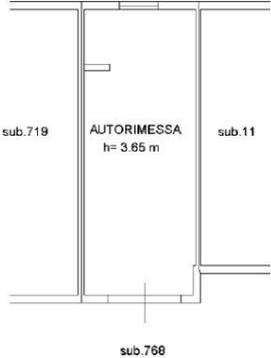
SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 4880 SUB. 718

Data: 15/04/2024 - n. T150693 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</p>	Dichiarazione protocollo n. BG0042916 del 05/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnico Viale Della Liberta' civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: SA Foglio: 10 Particella: 4880 Subalterno: 718	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4611

Scheda n. 1 Scala 1:200

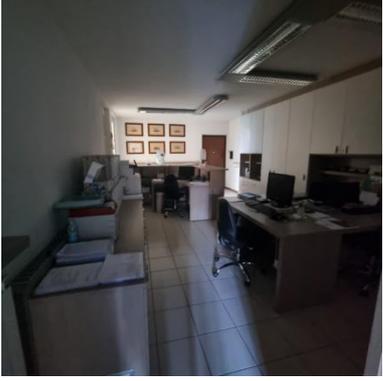
PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di SARNICO(437) - < Sez. urbana SA - Foglio 6 - Particella 4880 - Subalterno 718 >
 VIALE DELLA LIBERTÀ n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 15/04/2024 - n. T150693 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica

	
Sub. 772	Sub. 772
	
Sub. 772	Sub. 772
	
Sub. 773	Sub. 773
	
Sub. 773	Sub. 773



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici desunte dalle planimetrie catastali e controllate a campione sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragg. mq</i>
Ufficio sub. 772	84,34	1,00	84,34
Corte (lato ovest)	9,84	0,10	0,98
Giardino	49,45	0,10	4,95
		<i>Sommano mq</i>	<i>90,27</i>
Autorimessa sub. 712	52,23	1,00	52,23
		<i>Sommano mq</i>	<i>52,23</i>

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. mq
Ufficio sub. 773	82,35	1,00	82,35
Giardino	143,23	0,10-0,02	9,42
<i>Sommano mq</i>			91,77
Autorimessa sub. 718	52,23	1,00	52,23
<i>Sommano mq</i>			52,23

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (uffici valore min €/mq 1.229,00 – valore max €/mq 2.042,00; autorimesse valore min €/mq 760,00 – valore max €/mq 1.139,00);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – Semestre 2 – Zona B1 Centrale.

genzia entrate							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: BERGAMO							
Comune: SARNICO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1400	2200	L	5,2	9,2	N

genzia entrate							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: BERGAMO							
Comune: SARNICO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	6,1	8,5	N
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	5,8	7,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1500	L	4,7	6,9	N
Box	Normale	820	1150	L	3,7	5	N
Posti auto scoperti	Normale	410	550	L	1,9	2,5	N

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, descritte nel capitolo DESCRIZIONE, viene attribuito il seguente valore di mercato:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. ragg. mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
Ufficio sub. 772	90,27	1.500,00	135.405,00
Autorimessa sub. 712	52,23	800,00	41.784,00
Sommano			177.189,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -10%- € 17.718,90

Valore di stima €..... **€ 159.470,00**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. ragg. mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
Ufficio sub. 773	91,77	1.500,00	137.655,00
Autorimessa sub. 718	52,23	800,00	41.784,00
Sommano			179.439,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -10%- € 17.943,90

Valore di stima arrotondato **€ 161.495,00**

Valore di complessivo arrotondato della quota di 1/1 dei beni **€ 320.965,00**

