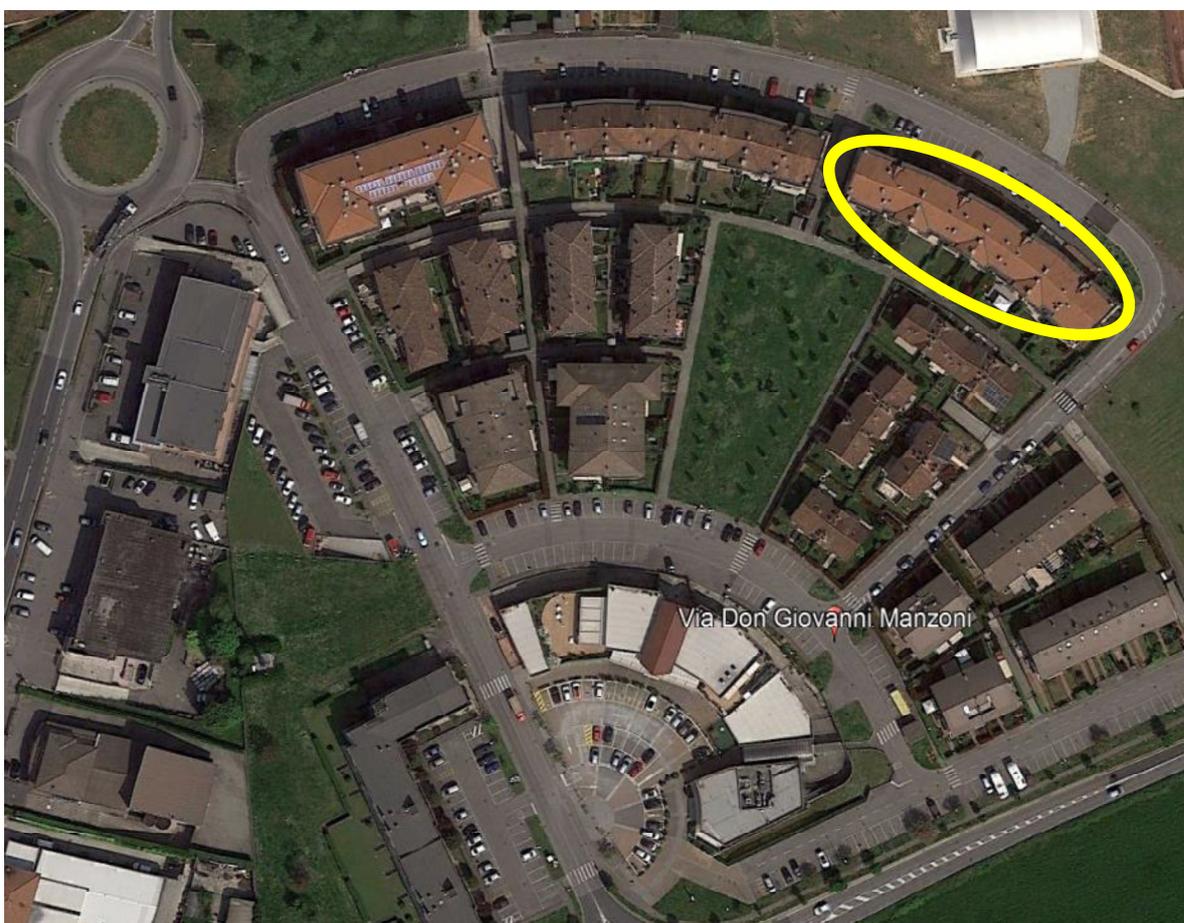


Cespite immobiliare n. 2 – immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate sn – Osio Sotto, catastalmente identificato al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6441 sub.51.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Levate, nella zona periferica posta a nord est del Comune di Osio Sotto.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui è allocata l'autorimessa oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Osio Sotto, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 3 mapp. 6441 sub. 51 Cat. C/6 Classe 2 Rendita €. 74,99

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

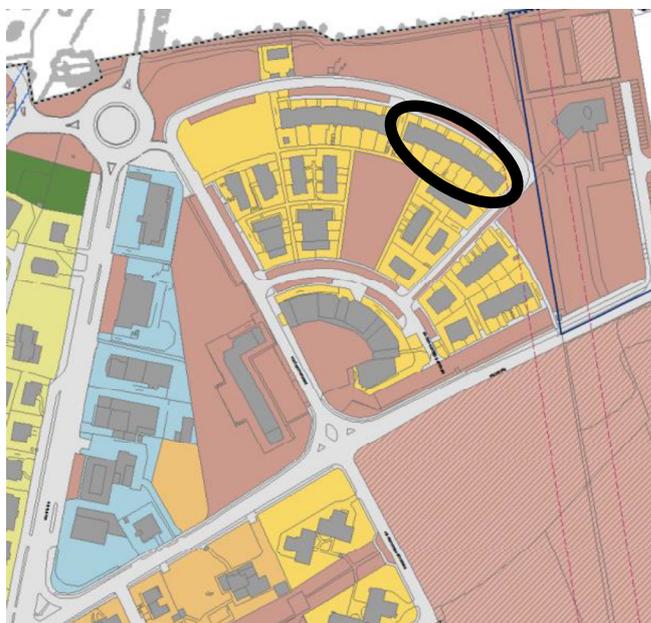
* La Casa Ecologica della Bergamasca società cooperativa - con sede in Bergamo (C.F. [REDACTED]).

1.3 - Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 22811 e racc. n. 6409, stipulato tra la succitata Cooperativa e [REDACTED] in data 14.07.1998 avanti Notaio Elio Luosi; successivamente a seguito dell'incorporazione della società [REDACTED] nella società Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca, i succitati beni venivano trasferiti a quest'ultima.

Per quanto attiene alla ricerca delle iscrizioni ipotecarie, stante la complessità e i costi per il reperimento delle stesse, di concerto con il commissario liquidatore si è deciso di effettuarle al momento dell'assegnazione e prima della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili.

1.4 - Descrizione immobile: il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da u autorimessa doppia nel senso della lunghezza ubicata al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 1999. L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risulta accessibile dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Osio Sotto approvato con Delibera di C.C. n. 08 del 10.04.2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 36 della Regione Lombardia in data 03.09.2014, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinenti di proprietà nella seguente zona urbanistica:

“Ambiti a destinazione residenziale B3 di contenimento”, le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 4.3.3 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito testualmente si riporta quanto previsto dall'art. 4.3.3 della normativa del Piano delle Regole.

Capo 3 – Ambiti a destinazione residenziale - Art. 4.3.3 – B3 Ambiti di contenimento

Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati realizzati in tempi recenti a seguito di un Piano Attuativo con assetto plani volumetrico e degli spazi per servizi predeterminato e riconoscibile.

Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente.

Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, agli atti del Comune di Osio Sotto, risulta depositato quanto segue:

* Concessione Edilizia n. 08/2001 del 15.02.2001 (*Realizzazione fabbricato residenziale*);

* Concessione Edilizia n. 44/2002 del 18.12.2002 (*Variante alla C.E. n. 08/2001*);

* Richiesta di Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., presentata in data 29.07.2003.

1.6 – Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la piena conformità catastale ed edilizia dell'immobile.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dell'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici catastali.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate, si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
6441/51	interrato	autorimessa	mq. 35,00	1,00	mq. 35,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

2.2 – Metodologia estimativa adottata: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

2.3 – Analisi di mercato: vedi quanto riportato per il cespite n. 1.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più

importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Osservatorio Immobiliare, Quotazioni OMI), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

• *destinazione autorimesse*

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 500,00 a €. 600,00/mq.	da €. 450,00 a €. 550,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.

Valore medio

€. 500,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

• *destinazione autorimesse = €. 500,00/mq.*

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei succitati beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è *da considerarsi a corpo* e non a misura.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE
6441/51	<i>interrato</i>	autorimesse	mq. 35,00	€. 500,00/mq	€. 17.500,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

3. ALLEGATI

3.1 provvedimenti abilitativi;

3.2 elaborato planimetrico da rilievo;

3.3 planimetrie e visure catastali;

RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano per ogni cespite, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.



2. Comune di Osio Sotto, immobile a destinazione autorimessa sito in Via Levate, catastralmente identificati al N.C.E.U. – foglio 3 mappale 6441:	
– sub. 51 autorimessa piano interrato	€. 17.500,00
<i>Totale valore di perizia cespite 2</i>	€. 17.500,00

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, lì 25 ottobre 2017

firmato

