



PERIZIA TECNICA DI STIMA



Il sottoscritto geom. Fabio Ghirardelli, con studio in Predore (BG) Piazza Vecchia Filanda n. 6, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 2731, redige su incarico dei Proprietari, esegue la presente Perizia tecnica di stima, finalizzata all'eventuale vendita di un immobile sito in Predore (Bg).

DESCRIZIONE

Oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato residenziale localizzato in via Piazza, nel centro storico cittadino. La zona è interessata per larga parte da edifici ove sono localizzati unità immobiliari residenziali simili a quello oggetto di stima, a volte coronati da giardini. Il compendio immobiliare ove sono presenti nm. 6 unità immobiliari, tra cui un negozio di alimentari al piano terreno, è stato realizzato alla fine degli anni '50 e, nel corso del tempo, non ha subito interventi di ristrutturazione importanti.

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente valutazione è posta al piano primo dello stabile a cui si accede dalla corte esterna, attraverso il vano scale comune. L'immobile è così suddiviso:

Appartamento residenziale della superficie utile netta di mq. 113,00 ca. composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, tre camere da letto, e un balcone della superficie di mq. 4.00 ca;

Fanno parte delle unità immobiliari sopra descritte anche la quota proporzionale delle parti comuni, ex art. 1117 Codice Civile.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Presso l'Ufficio del territorio di Bergamo, la proprietà è contraddistinta come di seguito:

Fg. 3, mappale n. 339 sub. 701 graffato al mapp. 1364 sub. 702 - Cat. A/3 cl. 2,

vani 6, rendita € 464,81.

PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile risulta suddivisa come segue:

-BONARDI Maddalena, nata a Sarnico (Bg) il 16/09/1971, codice fiscale

BNRMDL71P56I437Z, per la quota di 1/2;

-BONARDI Marco, nato a Sarnico (Bg) il 13/05/1974, codice fiscale

BNRMRC74E13I437O, per la quota di ½.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti ai suddetti Proprietari con rogito del 28/12/1987, rep.

N. 115.954/6408 del Notaio Francesco Frassoldati, registrato a Bergamo il

15/01/1988, vol. 325 serie 1V.

FINITURE DEL FABBRICATO

Il compendio oggetto di stima come sopra descritto appare in buono stato di

conservazione e manutenzione, come risulta dalla documentazione fotografica con

documento separato, anche se sono – con tutta evidenza - necessari importanti

lavori di manutenzione straordinaria, non avendo subito nel corso degli anni

interventi di ristrutturazione/ammodernamento.

In generale, le finiture sono di tipo economico.

Dal punto di vista impiantistico va segnalato che l'appartamento è dotato di

riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; tuttavia gli impianti risalgono

all'epoca di costruzione del fabbricato e pertanto risultano vetusti.

Si segnala infine che l'appartamento residenziale è sprovvisto di box e/o posto

auto, pertanto tale condizione influisce negativamente sul giudizio di stima, in

quanto la zona ove l'immobile è collocato risulta sprovvista di parcheggi pubblici.



VALUTAZIONE



La valutazione del fabbricato viene generalmente eseguita in via comparativa sintetica, tenendo conto dei prezzi di mercato relativi a fabbricati con caratteristiche simili, al fine di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, stabilito in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato e delle importanti opere di ristrutturazione di cui necessita.

Non potendo disporre di una casistica di appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame si è fatto ricorso al Bollettino degli immobili della Provincia di Bergamo, edito con a collaborazione delle Associazioni di categoria e della Camera di commercio Industria e Artigianato, il quale riporta per gli immobili da ristrutturare siti nel territorio di Predore, un valore da €/mq 400,00 a €/mq 600,00. Si assume pertanto un valore medio di €/mq 500,00.

Descrizione		Superficie	€/mq.	Valore €
Appartamento	mq	113,00	500,00	56.500,00
Balcone	mq	4,00	240,00	960,00
Valore complessivo compendio immobiliare				€ 57.460,00

Con un modesto arrotondamento, il sottoscritto Professionista, stima il valore degli immobili descritti nella prima parte della presente relazione, pari a **€ 57.000,00** (Euro Cinquantasettemila/00).

La presente perizia si compone di n. 3 fogli dattiloscritti.

Il Perito

Geom. Fabio Ghirardelli





Allegati:

-Relazione Fotografica;

-Scheda catastale;

-Visura catastale storica;

-Atto di compravendita.

