

■ **Data della valutazione**

venerdì 19/06/2020

■ **Data del rapporto**

venerdì 19/06/2020

Perizia di stima Lovere L2

Fallimento SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE VEGA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

■ **Numero della pratica**

Nomina MISE del 28/05/2019

■ **Valutatore**

Arch. Piero Pedrolì
Via BORFURO, 1/c - 24100 BERGAMO - BG
Tel. 035.221333

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

La seguente relazione stima il valore di mercato dei beni (lotto 2 - dieci autorimesse) di proprietà della procedura fallimentare in epigrafe nel comune di Lovere (BG) e indica come valore finale l'FJV (Forced Judicial Value), ovvero il valore degli immobili in sede di asta giudiziaria.

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ **Lotto 02 - Lotto 2**

1 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)		
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	LOVERE	
Indirizzo	Via Bergamo,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 1	
Superficie (m ²)	39,00	
Valore unitario (€/m ²)	392,82	
Valore di mercato (€)	15.320,00	
2 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)		
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	LOVERE	
Indirizzo	Via Bergamo,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 10	
Superficie (m ²)	21,00	
Valore unitario (€/m ²)	430,48	
Valore di mercato (€)	9.040,00	
3 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)		
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	LOVERE	
Indirizzo	Via Bergamo,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 2	
Superficie (m ²)	41,00	
Valore unitario (€/m ²)	430,49	
Valore di mercato (€)	17.650,00	
4 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)		
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	LOVERE	
Indirizzo	Via Bergamo,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 3	
Superficie (m ²)	39,74	
Valore unitario (€/m ²)	430,55	
Valore di mercato (€)	17.110,00	

5 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 6
Superficie (m ²)	35,95
Valore unitario (€/m ²)	430,60
Valore di mercato (€)	15.480,00



6 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 7
Superficie (m ²)	35,85
Valore unitario (€/m ²)	430,68
Valore di mercato (€)	15.440,00



7 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 8
Superficie (m ²)	38,65
Valore unitario (€/m ²)	430,53
Valore di mercato (€)	16.640,00



8 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 11
Superficie (m ²)	22,20
Valore unitario (€/m ²)	430,63
Valore di mercato (€)	9.560,00



9 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 13
Superficie (m ²)	24,26
Valore unitario (€/m ²)	430,34
Valore di mercato (€)	10.440,00



10 Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)	
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	LOVERE
Indirizzo	Via Bergamo,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 5582 Sub. 14
Superficie (m ²)	25,30
Valore unitario (€/m ²)	430,43
Valore di mercato (€)	10.890,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 1 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 35 m², Rendita 43,38 €

2 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 10 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 18,00 m², Rendita 22,31 €

3 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 37,00 m², Rendita 45,86 €

4 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 3 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 36,00 m², Rendita 44,62 €

5 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 6 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 33,00 m², Rendita 40,90 €

6 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 7 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 33,00 m², Rendita 40,90 €

7 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di

Data rapporto venerdì 19/06/2020

Pagina 6 di 136

mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 8 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 33.00 m², Rendita 40,90 €

8 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 11 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 18.00 m², Rendita 22,31 €

9 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 13 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 20,00 m², Rendita 24,79 €

10 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via BERGAMO - LOVERE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)" è determinato il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LOVERE Comune Catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 14 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 21,00 m², Rendita 26,03 €

PREMESSA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore in data 11/12/2019 ha visionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Piero Pedrolì Via BORFURO, 1/c - 24100 BERGAMO - BG Tel. 035.221333 CF: PDRPRI79E25A794A - PIVA: 03967760160

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
2	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
3	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
4	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
5	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
6	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
7	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
8	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
9	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)
10	Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	05/03/2020
Codice	S Lov BOX 01		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	39,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 2 e sub.37

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	39,00	1,00	39,00
Totale Superficie (m²)		39,00		39,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	39,00	SUG	1,00	39,00
Totale per piano	39,00			39,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	39,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	39,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Visure catastali****N. 1 Visura storica Sub.1 del 05/03/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LOVERE Comune catastale di LOVERE

Catasto Fabbricati

Fg. 20 Part. 5582 Sub. 1 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 35 m²

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Planimetrie catastali**N. 2 PLN_Sub.1 del 25/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Elenco Fotografie**N. 3 IMG_6958 del 28/10/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 IMG_6959 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 IMG_6960 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 IMG_6961 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG_6962 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 IMG_6963 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 IMG_6969 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 IMG_6971 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Visure catastali**

N. 1 - Visura storica Sub.1

Visura storica per immobile
 Strada 1 degli affittatori del Comune di Pinerolo (TO) (01/01/2014)

Comune di Pinerolo - C. C. 1704
 Ufficio Catastrale
 Pinerolo (TO) - 11010

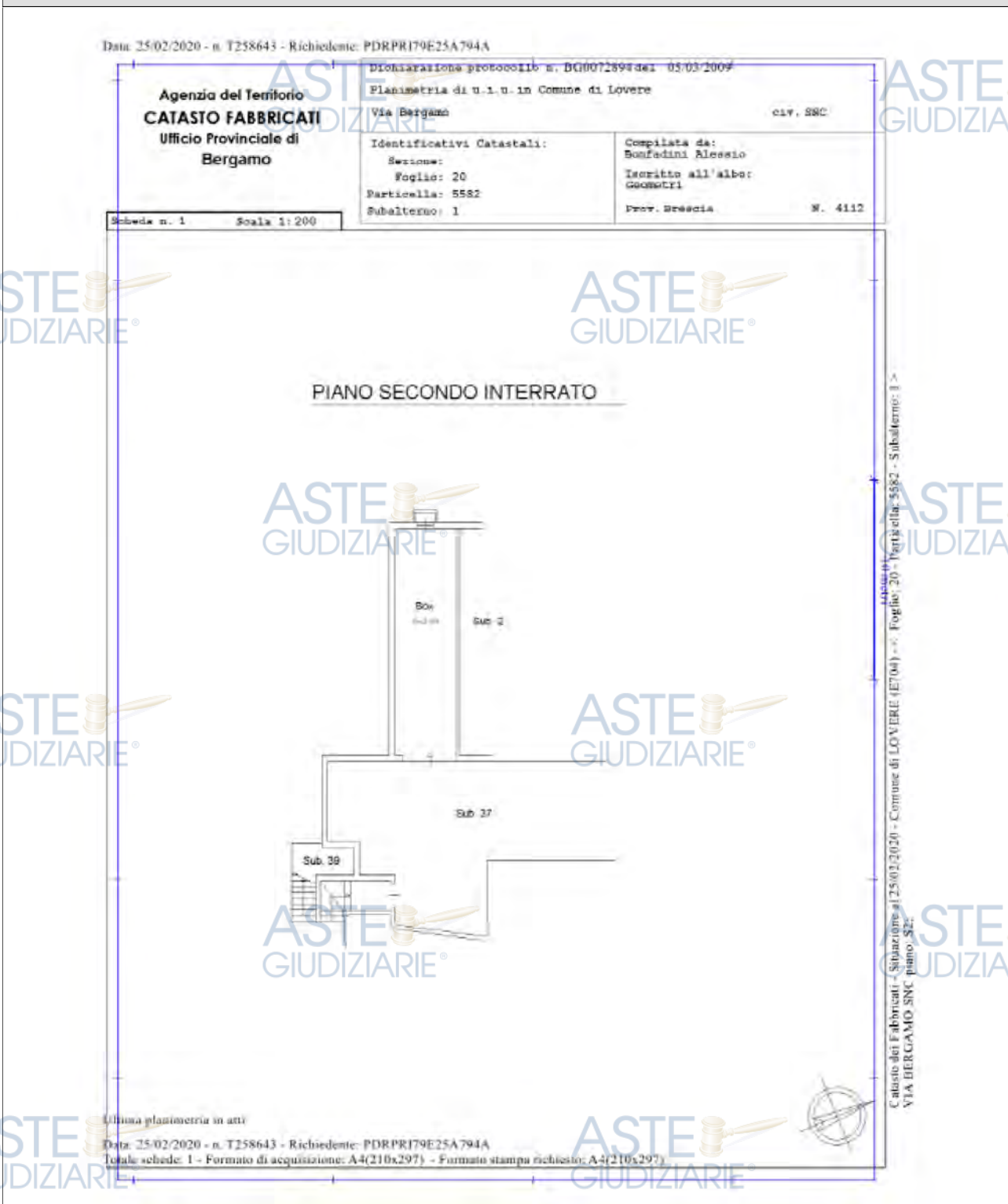
Numero di Visura: 01/01/2014-001

Particella	Superficie (mq)	Classe	Valore Catastrale (€)	Valore di Mercato (€)	Indirizzo
01/01/2014-001	100,00	1/101	100,00	100,00	Strada 1 degli affittatori

Il presente documento è un estratto dalla Visura Storica per Immobile, redatta in data 19/06/2020.

Planimetrie catastali

N. 2 - PLN_Sub.1



Fotografie

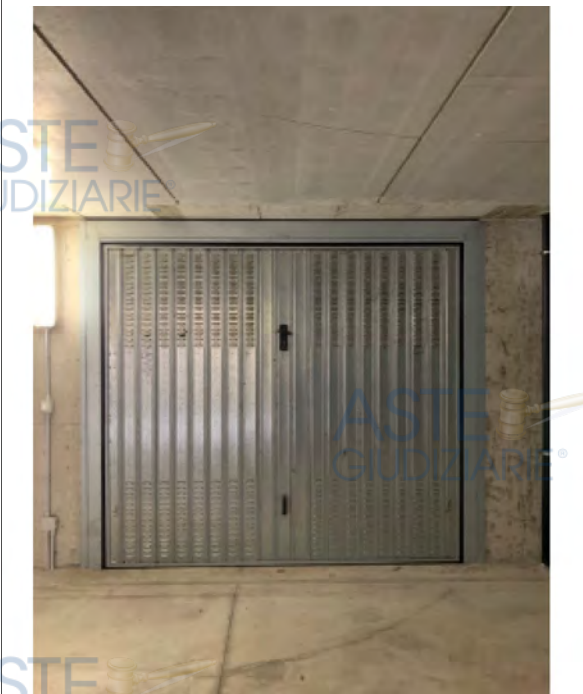
N. 3 - IMG_6958



N. 4 - IMG_6959



N. 5 - IMG_6960



N. 6 - IMG_6961



N. 7 - IMG_6962



N. 8 - IMG_6963



N. 9 - IMG_6969



N. 10 - IMG_6971



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	1	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	35 m ²	43,38	41,00
Totali								43,38	41,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

Superficie catastale: 41,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura storica Sub.1 del 05/03/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE VEGA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA CF. 00718840168 in proprietà al 23/06/2020 per 100

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.20.5582.1.	C/6	Box	41,00	seminterrato	Normale	675,00	27.675,00
Valore Normale complessivo								27.675,00

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	0,25
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	0,25
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	0,50
Prezzo medio ponderato (€/m²)		523,90	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	523,90	-
	Prezzo medio corretto	523,90 €/m ²	
	Superficie (SUP)		39,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (523,90 €/m²) per la superficie commerciale (39,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 20.432,10 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	20.432,10

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 20.432,10/100*75 = 15.320,00 €

Diconsi Euro quindicimilatrecentoventi

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Denominazione**

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	05/03/2020
Codice	S Lov BOX 10		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	21,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ **Ubicazione**

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

■ **Descrizione principale**

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 37, sub. 9, sub.11

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	21,00	1,00	21,00
Totale Superficie (m²)		21,00		21,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	21,00	SUG	1,00	21,00
Totale per piano	21,00			21,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	21,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	21,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

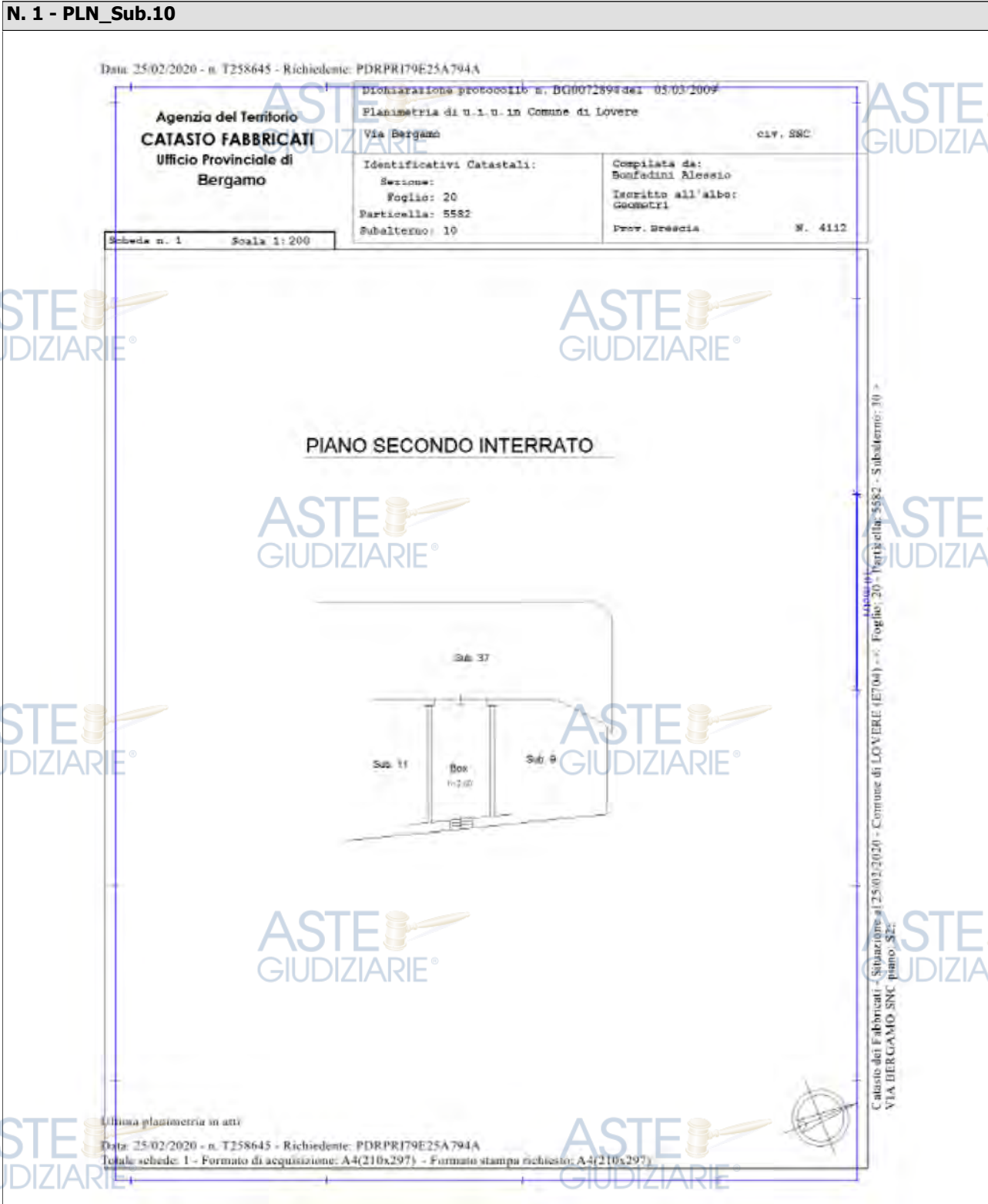
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.10 del 25/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.10



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	10	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	18,00 m ²	22,31	-
Totali								22,31	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		21,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (21,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 12.059,46 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Valore di mercato -25%**

Valore di mercato -25%		[Stima per Punti di merito]/100*75
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	12.059,46

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

$$12.059,46/100*75 = 9.040,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro novemilaquaranta

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 02		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	41,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 3, sub.37 e sub.1

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	41,00	1,00	41,00
Totale Superficie (m²)		41,00		41,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	41,00	SUG	1,00	41,00
Totale per piano	41,00			41,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	41,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	41,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

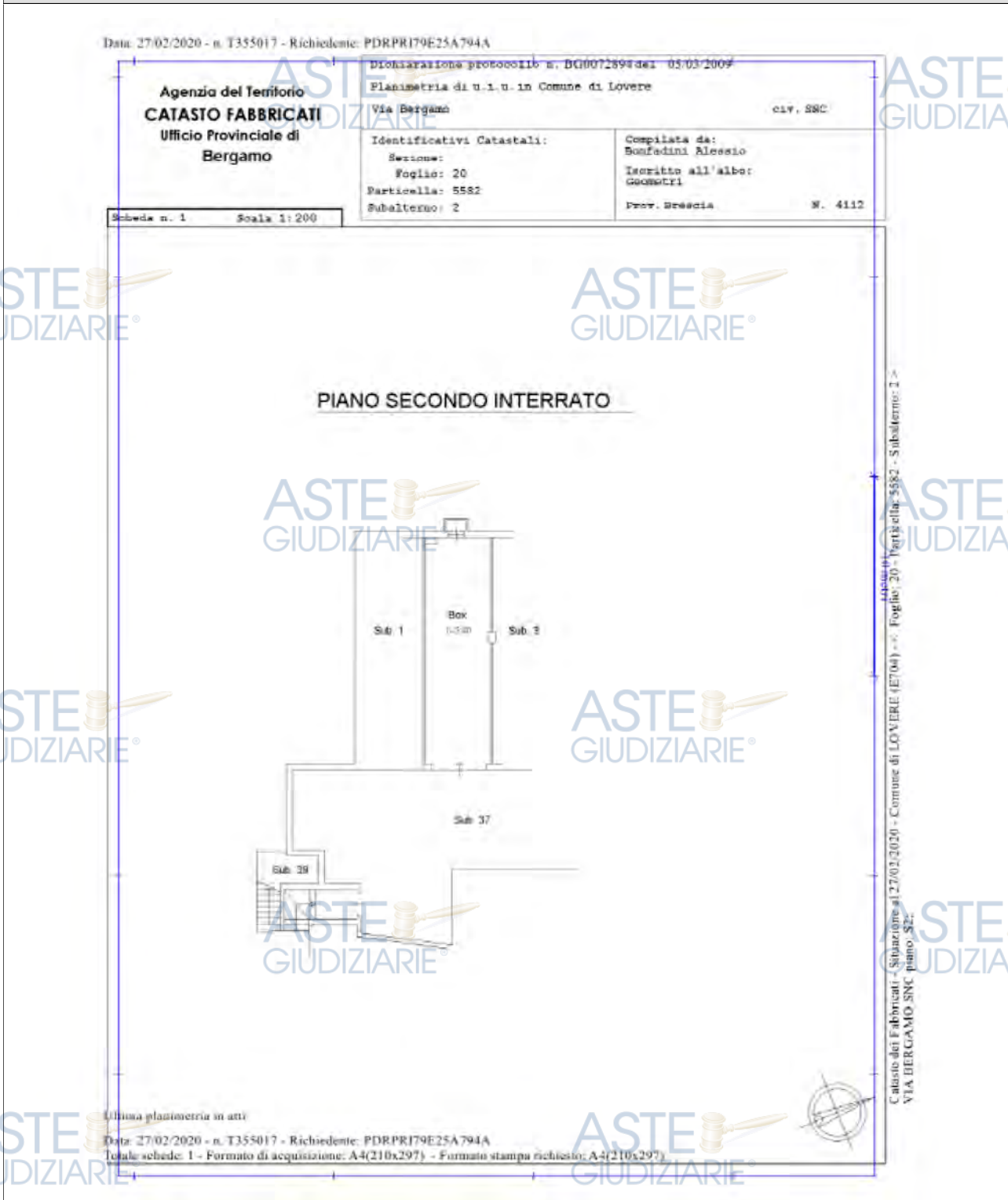
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.2 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.2



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	37,00 m ²	45,86	-
Totali								45,86	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		41,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (41,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 23.544,66 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	23.544,66

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $23.544,66/100*75 = 17.650,00 \text{ €}$

Diconsi Euro diciassettemilaseicentocinquanta

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 03		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	39,74 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...)		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 4, sub.37 e sub.2

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	39,74	1,00	39,74
Totale Superficie (m²)		39,74		39,74
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	39,74	SUG	1,00	39,74
Totale per piano	39,74			39,74

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	39,7	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	39,7	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

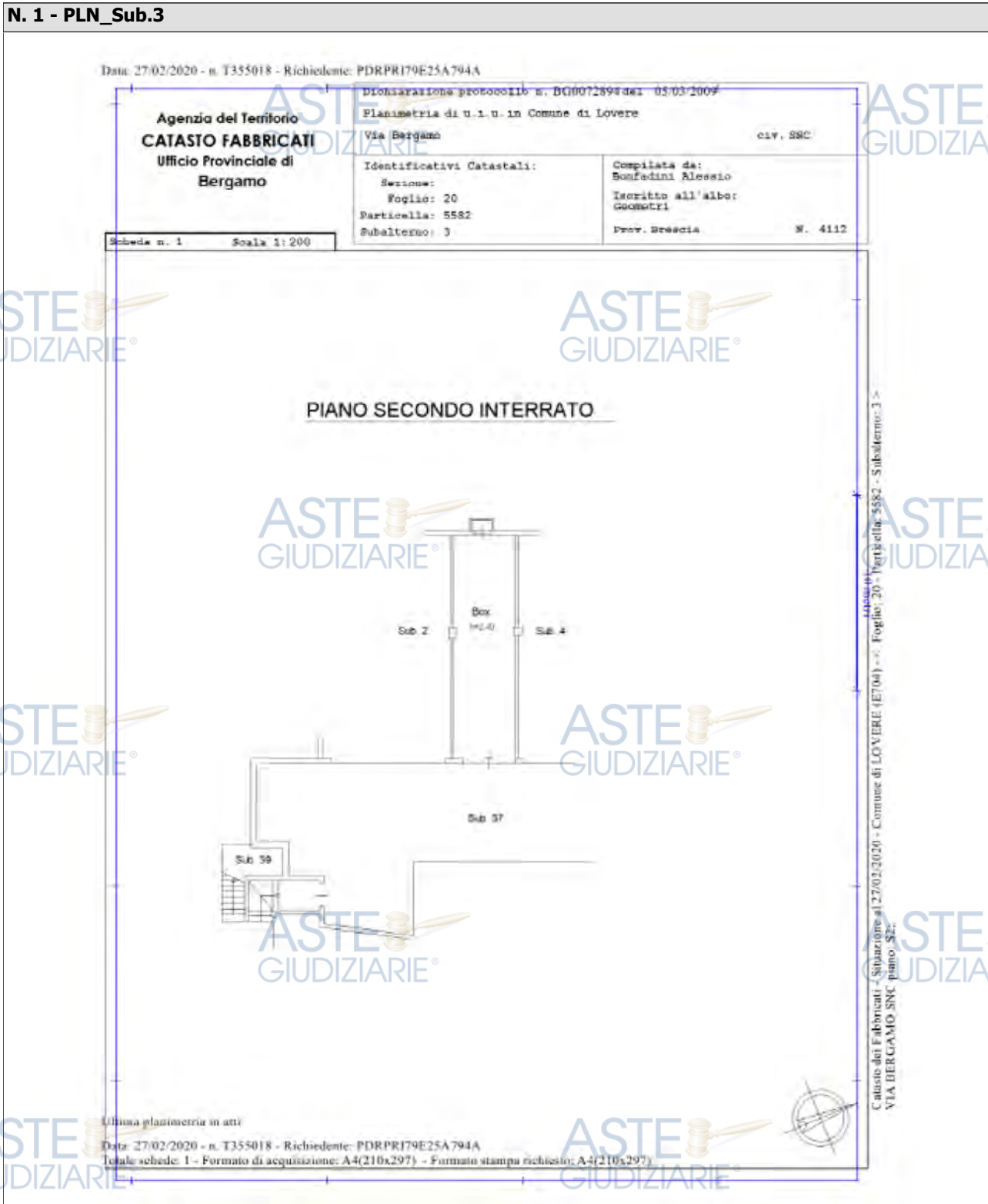
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.3 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.3



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	3	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	36,00 m ²	44,62	-
Totali								44,62	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		39,74 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (39,7 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 22.821,09 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	22.821,09

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $22.821,09/100*75 = 17.110,00 \text{ €}$

Diconsi Euro diciassettemilacentodieci

SCHEMA IMMOBILE**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Denominazione**

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 06		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	35,95 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		

**Ubicazione**

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 7, sub.37 e sub.5

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	35,95	1,00	35,95
Totale Superficie (m²)		35,95		35,95
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	35,95	SUG	1,00	35,95
Totale per piano	35,95			35,95

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	36,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	36,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

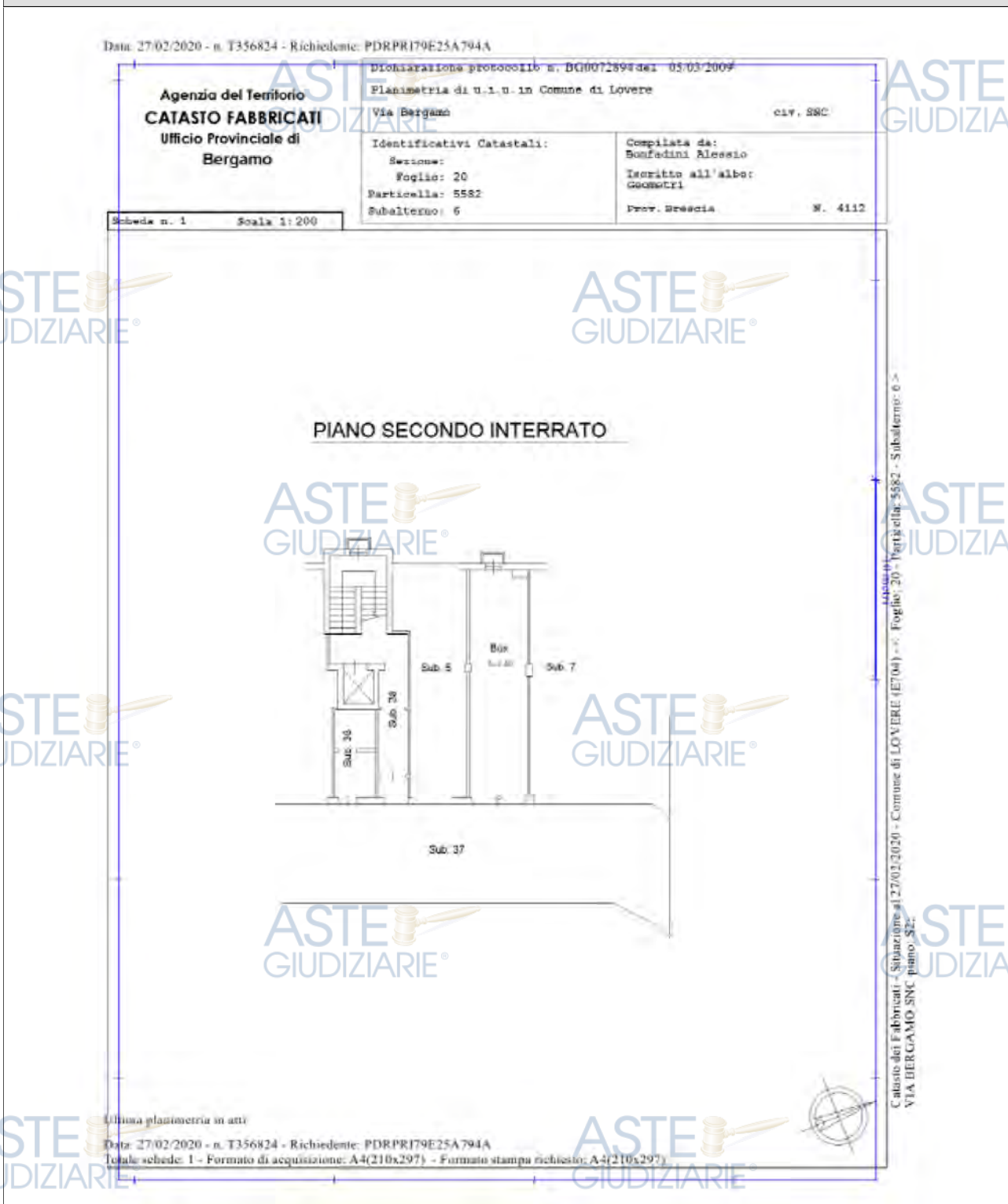
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.6 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.6



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	6	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	33,00 m ²	40,90	-
Totali								40,90	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)	35,95 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (36,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 20.644,65 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Valore di mercato -25%**

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	20.644,65

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $20.644,65/100*75 = 15.480,00 \text{ €}$

Diconsi Euro quindicimilaquattrocentoottanta

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 07		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	35,85 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

■ Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 8, sub.37 e sub.6

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	35,85	1,00	35,85
Totale Superficie (m²)		35,85		35,85
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	35,85	SUG	1,00	35,85
Totale per piano	35,85			35,85

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	35,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	35,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

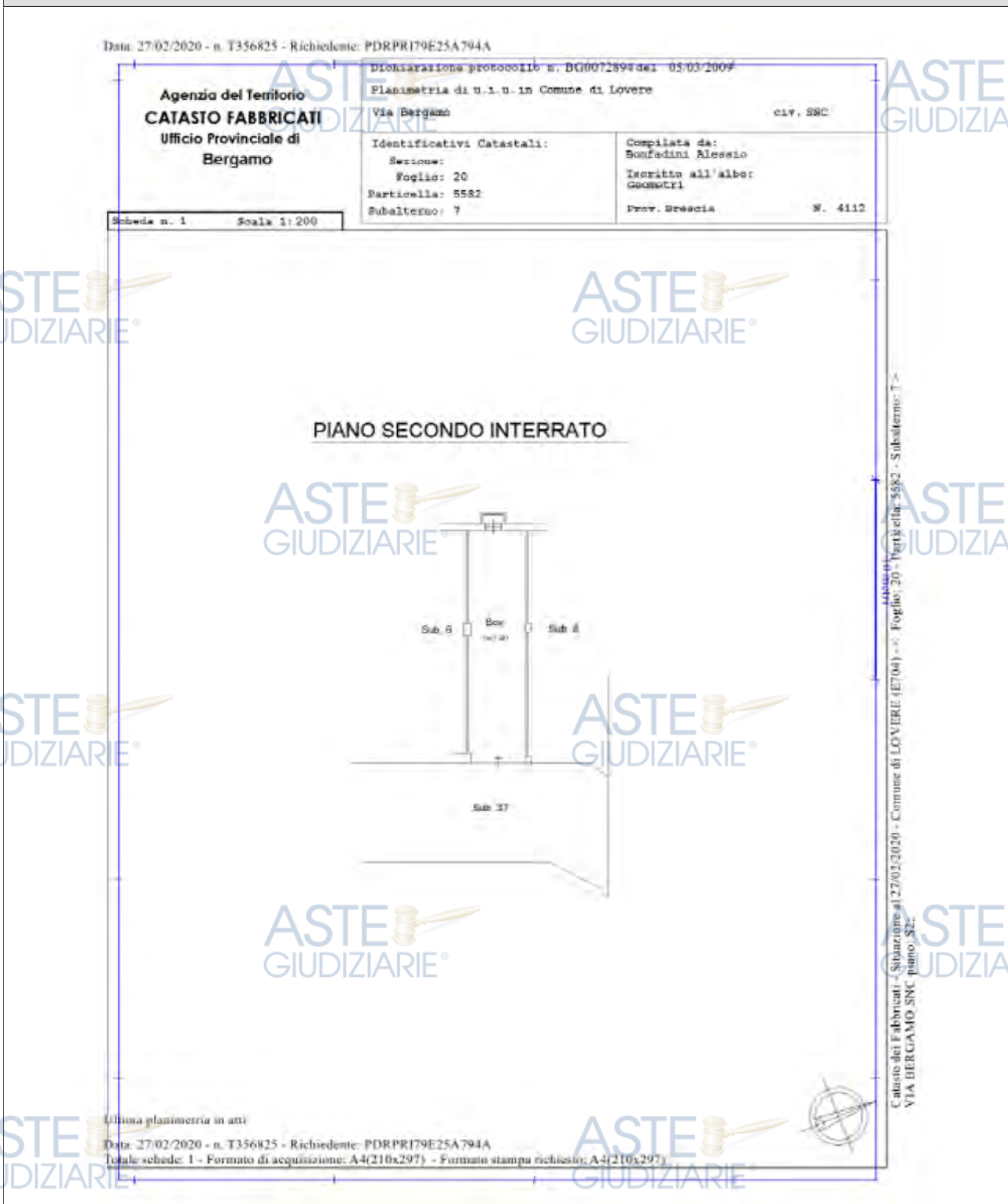
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.7 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.7



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	7	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	33.00 m ²	40,90	-
Totali								40,90	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		35,85 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (35,9 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 20.587,22 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	20.587,22

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $20.587,22/100*75 = 15.440,00 \text{ €}$

Diconsi Euro quindicimilaquattrocentoquaranta

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 08		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	38,65 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato, ha larghezza standard m.2,8 e profondità doppia per accogliere due automobili. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub.37 e sub.7

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	38,65	1,00	38,65
Totale Superficie (m²)		38,65		38,65
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	38,65	SUG	1,00	38,65
Totale per piano	38,65			38,65

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	38,7	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	38,7	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

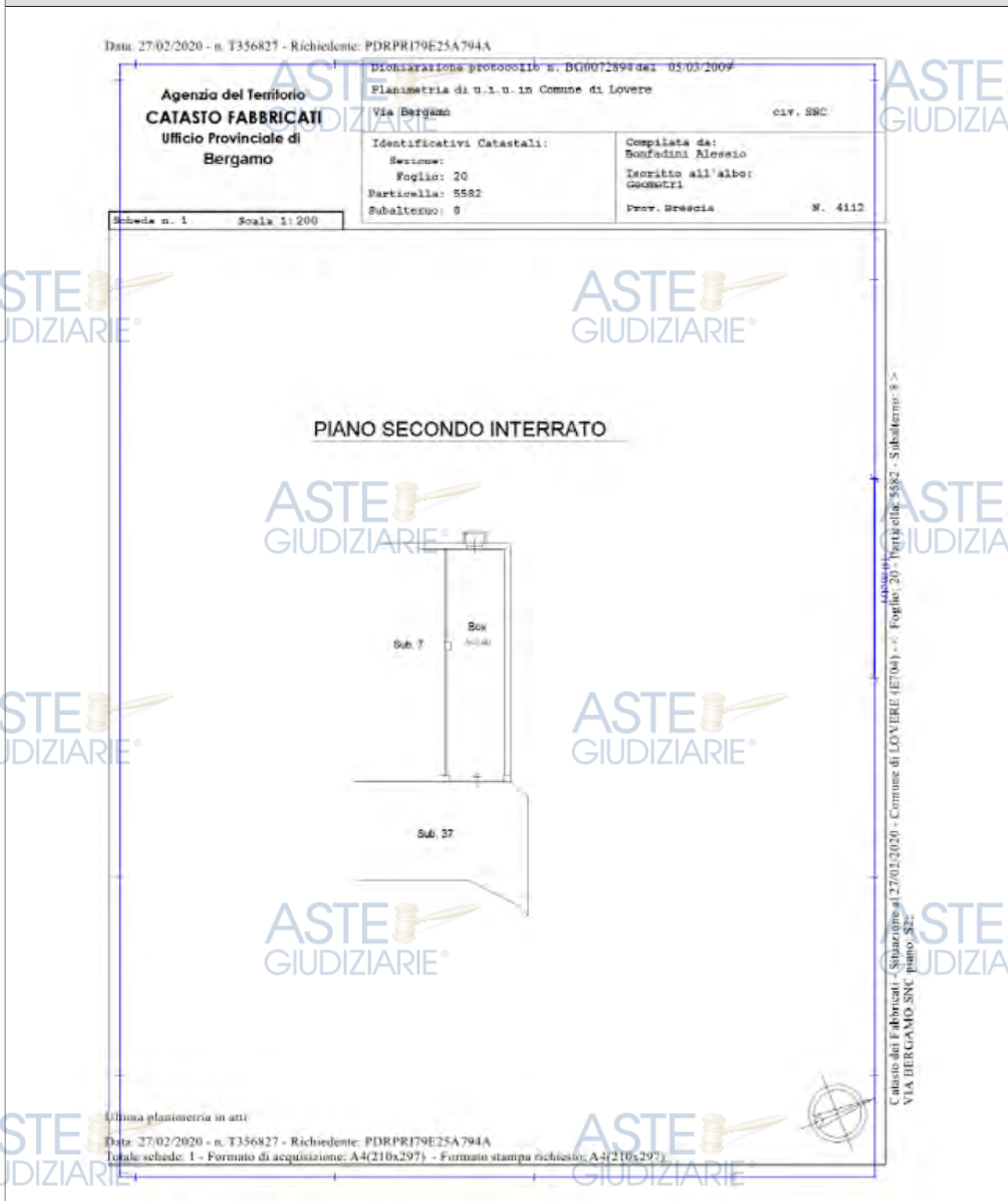
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.8 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.8



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	8	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	33.00 m ²	40,90	-
Totali								40,90	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		38,65 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (38,7 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 22.195,15 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	22.195,15

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 22.195,15/100*75 = 16.640,00 €

Diconsi Euro sedicimilaseicentoquaranta

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 11		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	22,20 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 37, sub. 10, sub.12

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	22,20	1,00	22,20
Totale Superficie (m²)		22,20		22,20
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	22,20	SUG	1,00	22,20
Totale per piano	22,20			22,20

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	22,2	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	22,2	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

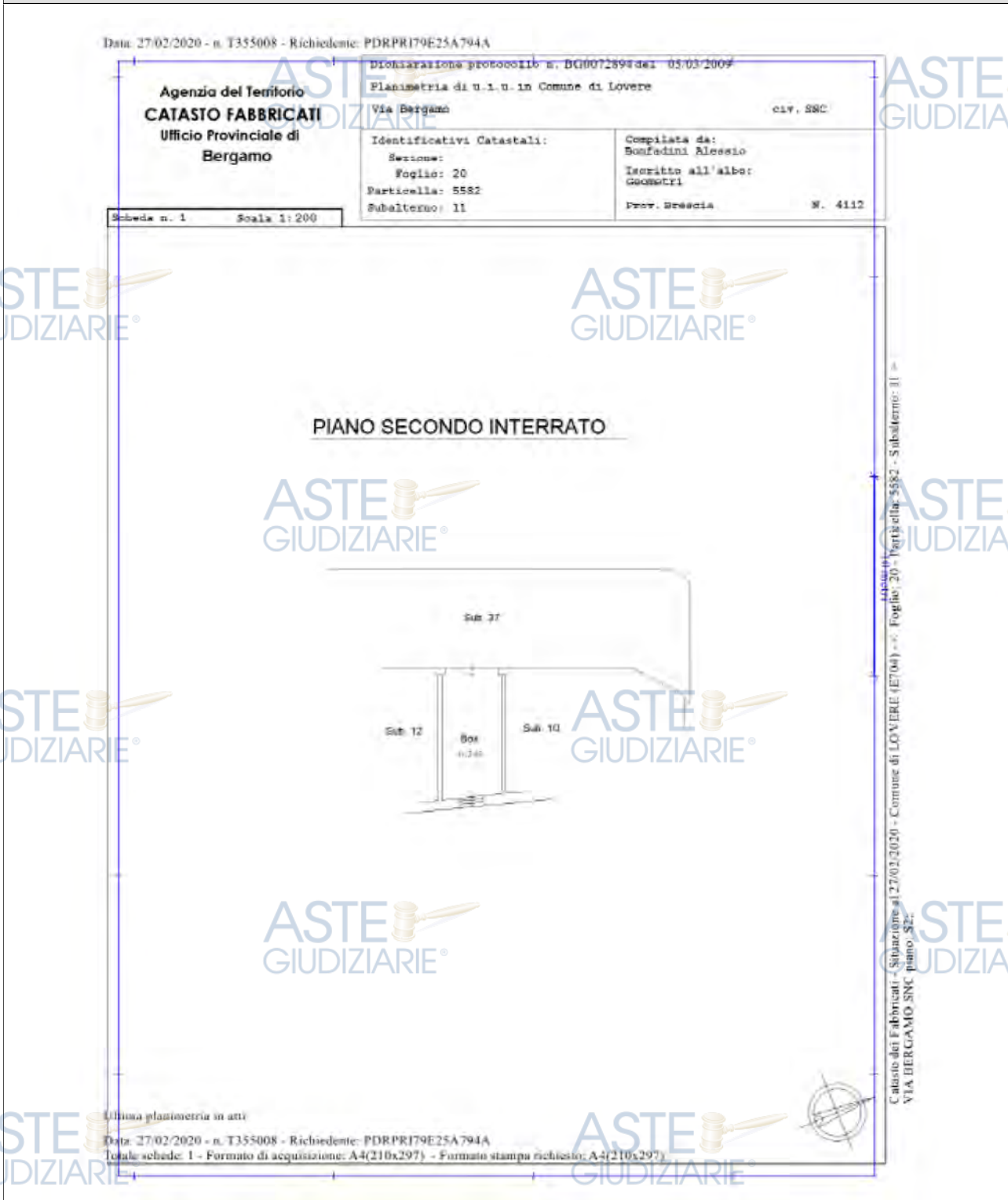
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.11 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.11



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	11	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	18.00 m ²	22,31	-
Totali								22,31	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		22,20 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (22,2 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 12.748,57 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Valore di mercato -25%**

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	12.748,57

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

$$12.748,57/100*75 = 9.560,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro novemilacinquecentosessanta

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 13		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	24,26 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

■ Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 37, sub. 12, sub.14

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	24,26	1,00	24,26
Totale Superficie (m²)		24,26		24,26
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	24,26	SUG	1,00	24,26
Totale per piano	24,26			24,26

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	24,3	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	24,3	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

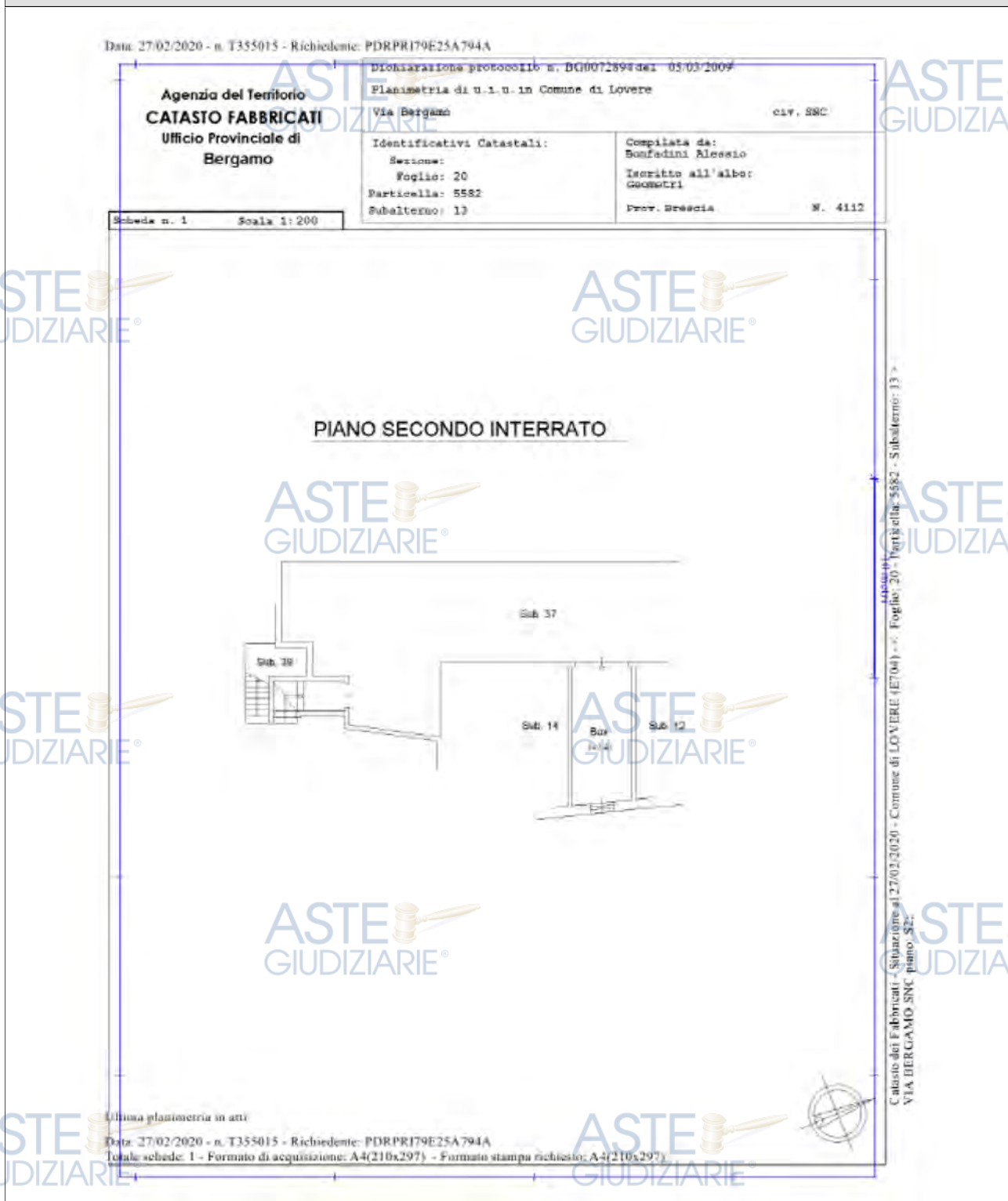
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.13 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.13



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	13	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	20,00 m ²	24,79	-
Totali								24,79	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 13 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)	24,26 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (24,3 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 13.931,55 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	13.931,55

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $13.931,55/100*75 = 10.440,00 \text{ €}$

Diconsi Euro diecimilaquattrocentoquaranta

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2020	Data ultima modifica	23/06/2020
Codice	S Lov BOX 14		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	25,30 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via BERGAMO,
24065 LOVERE - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Descrizione principale

L'immobile oggetto di stima è un'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio di Via Bergamo 21 a Lovere (BG). Il box auto, chiuso con una basculante in ferro zincato. Sul fondo è presente una presa d'aria, le pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento, il pavimento in battuta di cemento ed è dotato di impianto elettrico con tubo esterno per consentire l'illuminazione (attualmente non attiva). Lo stato dell'immobile è buono in quanto, probabilmente, mai utilizzato sin dalla sua costruzione.

GEOGRAFIA

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	LOVERE		
Zona			
Indirizzo	Via BERGAMO		
Civico		Cap	24065
Latitudine	45° 48' 24,4548"	Longitudine	10° 3' 58,5972"

Mappa



Confini

Da nord in senso orario: sub. 37, sub. 12, sub.15

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie garage autorimessa	SUG	25,30	1,00	25,30
Totale Superficie (m²)		25,30		25,30
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie box	25,30	SUG	1,00	25,30
Totale per piano	25,30			25,30

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	25,3	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	25,3	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2020	giorno/mese/anno	-

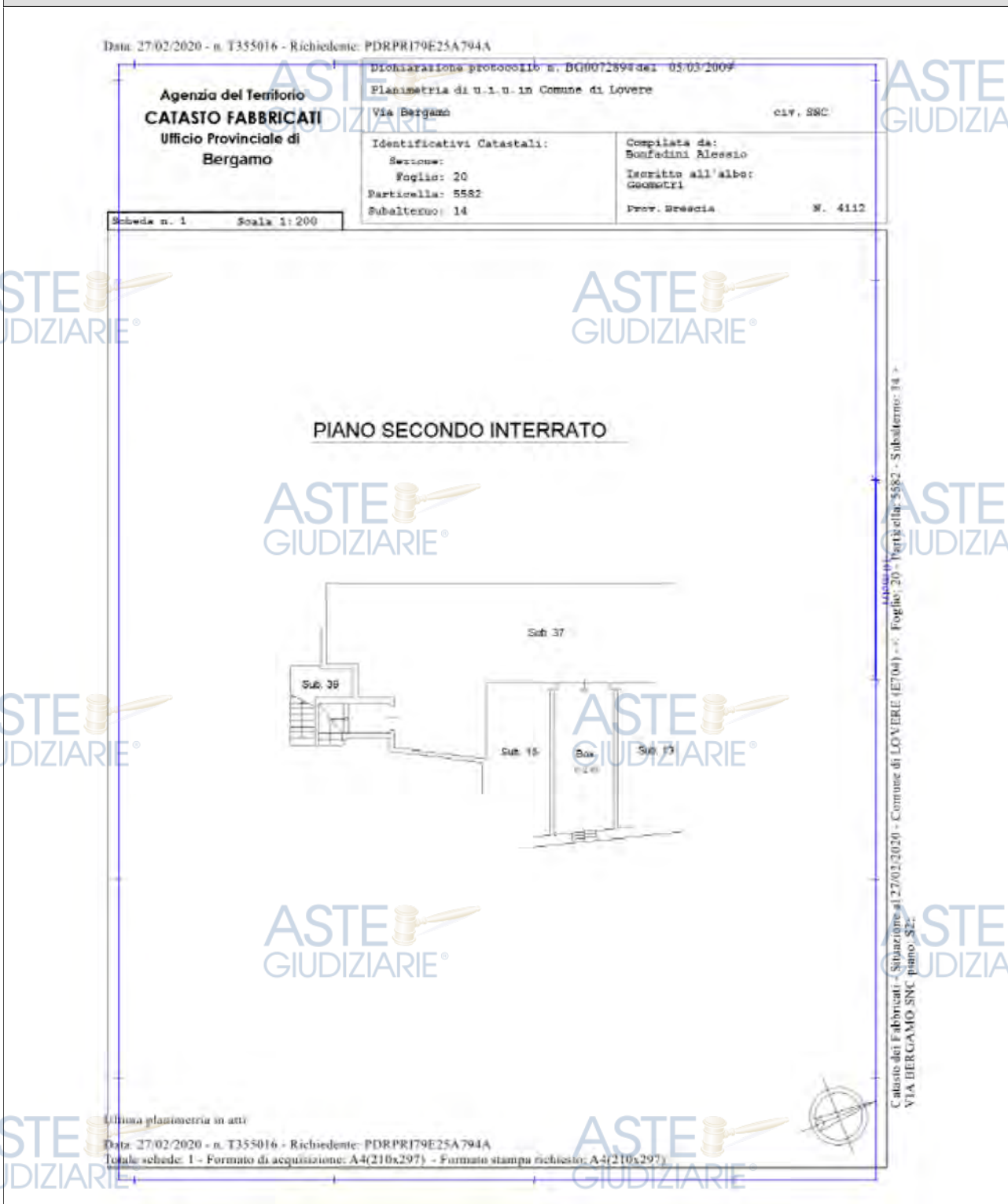
DOCUMENTI**LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 PLN_Sub.14 del 27/02/2020**

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

N. 1 - PLN_Sub.14



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LOVERE	Provincia di	BG
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LOVERE (E704)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		20	5582	14	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	21,00 m ²	26,03	-
Totali								26,03	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 5582 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2020

Piano di accesso: S2

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LOVERE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima per Punti di merito]/100*75

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 05/03/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di LOVERE - Zona D1/Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	600,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Il seguente valore al metro quadro è il Prezzo Marginale individuato per l'autorimessa dalla stima con Market Approach effettuata per i sub. 30 e 314. Tale valore è individuato con metodologia che rispetta tutti gli standard estimativi. Il valore di € 372,79 al mq., per quanto attendibile data la sua provenienza, viene prudenzialmente mediato con i valori medi individuati dall'osservatorio Omi dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più alti.	372,79	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		574,26	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	574,26	-
	Prezzo medio corretto	574,26 €/m ²	
	Superficie (SUP)		25,30 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (574,26 €/m²) per la superficie commerciale (25,3 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 14.528,78 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG)

Valore di mercato -25%

Valore di mercato -25%	[Stima per Punti di merito]/100*75	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	14.528,78

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 14.528,78/100*75 = 10.890,00 €

Diconsi Euro diecimilaottocentonovanta

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 15.320,00 € per 39,0 m ² pari a 392,82 €/m ²	15.320,00
2	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 9.040,00 € per 21,0 m ² pari a 430,48 €/m ²	9.040,00
3	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 17.650,00 € per 41,0 m ² pari a 430,49 €/m ²	17.650,00
4	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 17.110,00 € per 39,7 m ² pari a 430,98 €/m ²	17.110,00
5	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 15.480,00 € per 36,0 m ² pari a 430,00 €/m ²	15.480,00
6	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 15.440,00 € per 35,9 m ² pari a 430,08 €/m ²	15.440,00
7	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 16.640,00 € per 38,7 m ² pari a 429,97 €/m ²	16.640,00
8	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 9.560,00 € per 22,2 m ² pari a 430,63 €/m ²	9.560,00
9	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 10.440,00 € per 24,3 m ² pari a 429,63 €/m ²	10.440,00
10	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via BERGAMO, - 24065 - LOVERE (BG) il Valore di mercato -25% alla data di stima del 05/03/2020 è pari a 10.890,00 € per 25,3 m ² pari a 430,43 €/m ²	10.890,00
Totale		137.570,00
Totale Lotti		137.570,00

CONCLUSIONI

Perizia di stima Lovere L2

Le vendite giudiziarie sono influenzate negativamente da diversi fattori, ma tutti riconducibili da una certa mancanza di fiducia e conoscenza in questo tipo di canale di vendita immobiliare.

Tra gli elementi che influenzano negativamente il mercato immobiliare giudiziario vi sono:

- . la scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
- . l'assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare;
- . la scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
- . il limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile: la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
- . la diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolate sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
- . l'assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito Estimatore;
- . la mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 25%;
- . le spese condominiali, se presenti, spesso non pagate dal debitore;
- . l'indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
- . i meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
- . il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti (circa 30/60 gg), tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.

Per tutte queste ragioni si ritiene opportuno determinare un valore diverso dal valore di mercato (l'FJV - Forced Judicial Value) scontando il valore di mercato.

Effettuate le doverose indagini di mercato per questa zona, in considerazione della scarsa richiesta di mercato per questa fattispecie di bene, il ribasso applicato al FJV rispetto al Valore di Mercato reale sarà quindi del 25%.

I beni risultanti dalle visure catastali ancora intestati alla società fallita, ovvero: Fg. 20, Part. 5582, Sub. 708 - 709 - 44 - 45, categoria F/1 (Unità in corso di costruzione), sono aree urbane, erroneamente rimaste in capo alla procedura, di valore pari a € 0,00 (zero).

Indice

Perizia di stima Lovere L2

Fallimento SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE VEGA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	5
Elenco immobili oggetto di stima	6
Premessa	7
Soggetti	7
Lotti	8
Lotto/2	
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	
Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	13
Documenti	14
Consistenza catastale	19
Valutazione	20
Stima per punti di merito	21
Risultati della valutazione	23
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	
Scheda immobile	24
Geografia	25
Consistenze superficiali	26
Caratteristiche	28
Documenti	29
Consistenza catastale	31
Valutazione	32
Stima per punti di merito	33
Risultati della valutazione	35
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	
Scheda immobile	36
Geografia	37
Consistenze superficiali	38
Caratteristiche	40
Documenti	41
Consistenza catastale	43
Valutazione	44
Stima per punti di merito	45
Risultati della valutazione	47
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	

Scheda immobile	48
Geografia	49
Consistenze superficiali	50
Caratteristiche	52
Documenti	53
Consistenza catastale	55
Valutazione	56
Stima per punti di merito	57
Risultati della valutazione	59

Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO,//-/24065/-/LOVERE/(BG)

Scheda immobile	60
Geografia	61
Consistenze superficiali	62
Caratteristiche	64
Documenti	65
Consistenza catastale	67
Valutazione	68
Stima per punti di merito	69
Risultati della valutazione	71

Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO,//-/24065/-/LOVERE/(BG)

Scheda immobile	72
Geografia	73
Consistenze superficiali	74
Caratteristiche	76
Documenti	77
Consistenza catastale	79
Valutazione	80
Stima per punti di merito	81
Risultati della valutazione	83

Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO,//-/24065/-/LOVERE/(BG)

Scheda immobile	84
Geografia	85
Consistenze superficiali	86
Caratteristiche	88
Documenti	89
Consistenza catastale	91
Valutazione	92
Stima per punti di merito	93
Risultati della valutazione	95

Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO,//-/24065/-/LOVERE/(BG)

Scheda immobile	96
Geografia	97
Consistenze superficiali	98

Caratteristiche	100
Documenti	101
Consistenza catastale	103
Valutazione	104
Stima per punti di merito	105
Risultati della valutazione	107
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	
Scheda immobile	108
Geografia	109
Consistenze superficiali	110
Caratteristiche	112
Documenti	113
Consistenza catastale	115
Valutazione	116
Stima per punti di merito	117
Risultati della valutazione	119
Autorimessa/-/Garage/Via/BERGAMO, //-/24065/-/LOVERE/(BG)	
Scheda immobile	120
Geografia	121
Consistenze superficiali	122
Caratteristiche	124
Documenti	125
Consistenza catastale	127
Valutazione	128
Stima per punti di merito	129
Risultati della valutazione	131
Quadro riassuntivo	132
Conclusioni Perizia/di/stima/Lovere/L2	133