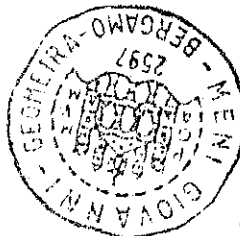


STUDIO TECNICO
Geometra
Giovanni Meni
Via Papa Giovanni 23° n. 57
24060 Grone (Bergamo)

PERIZIA DI STIMA

Comune di FONTENO
Via Galene, Cascina Canova



Il tecnico redattore

[Handwritten signature]

Il sottoscritto **MENI GIOVANNI**, geometra libero professionista con studio in Grone via Papa Giovanni XXIII n° 57, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2597 incaricato a redigere la perizia di stima relativa ad una abitazione con terreno pertinenziale sita a Fonteno via Galene, Cascina Canova, che si articola come segue:

- 1) proprietà;
- 2) identificazione catastale;
- 3) descrizione sommaria, destinazione, dati metrici;
- 4) scelta del criterio di stima;
- 5) valutazione;

1) PROPRIETA'

nato a Bergamo il 27.06.1963 e residente a Stezzano (Bg) via Guzzanica n° 41, cf.

2) DATI CATASTALI

Il terreno è individuato al NCT come segue:

Foglio teorico 9 mappale 3024 prato 3 Ha 0.28.50 RD Euro 5,15 RA Euro 8,10;

Foglio teorico 9 mappale 3026 prato 3 Ha 0.09.50 RD Euro 1,72 RA Euro 2,70;

L'abitazione è individuata al NCEU come segue:

Foglio 7 mappale 1323 sub. 703 cat. A/3 cl. 1 consistenza vani 2,5 Sup.cat. mq. 84 Rendita catastale €. 126,53;

3) DESCRIZIONE SOMMARIA, DESTINAZIONE E DATI METRICI

La porzione di edificio è inserita in una cascina composta da più unità immobiliari, l'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su tre piani, al Piano interrato è presente una cantina per una superficie commerciale di mq. 53,00, al piano terra è presente l'angolo cottura, soggiorno e servizio igienico per una superficie commerciale di mq. 53,00 al primo piano è presente una soffitta per una superficie commerciale di mq. 27,00 collegata da una scala interna in legno, al piano terra è presente un cortile pavimentato in di circa mq. 30,00. L'abitazione che viene utilizzata nei fine settimana e in estate si presenta in buone condizioni, la pavimentazione, le pareti interne sono rivestite con doghe di legno, i solai e tetto sono in legno, serramenti e ante sono in legno, la copertura in coppi, le facciate sono in pietra locale, il riscaldamento del locale avviene tramite una stufa e un camino a legna. Il terreno agricolo che catastalmente è prato attualmente è incolto ed ha una superficie di mq. 3.800,00.

4) INFORMAZIONI URBANISTICHE

La porzione di edificio con area pertinenziale è inserito nel PGT del Comune di Fonteno in area agricola. L'edificio è il tipico rustico di montagna ai tempi adibito a stalla e fienile, in data 17/04/2003 al prot. 606 è stata presentata DIA per cambio d'uso da fienile ad abitazione. Dopo aver effettuato sopralluogo si è potuto riscontrare alcune difformità sulle aperture in facciata e la soffitta è stata realizzata in superficie inferiore rispetto all'autorizzato. Si consiglia di presentare SCIA con accertamento di conformità al fine di regolarizzare le difformità presenti e l'aggiornamento catastale.

5) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate o in vendita in Comune di Fonteno aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione e dal listino prezzi degli immobili della Provincia di Bergamo.

6) VALUTAZIONE

Stanti gli elementi sopra forniti, dopo avere effettuato una ricerca di mercato di edifici simili in zona si possono dare il seguenti valori:

Abitazione	mq.	53,00 x €.	1.000,00	=€.	53.000,00
Soffitta	mq.	27,00 x €.	700,00	=€.	18.900,00
Cantina	mq.	53,00 x €.	350,00	=€.	18.550,00
Cortile	mq.	30,00 x €.	80,00	=€.	2.400,00
Terreno agricolo incolto	mq.	3.800,00 x €.	1,50	=€.	5.700,00
Totale				=€.	98.550,00

(diconsi Euro novantottomilacinquecentocinquanta/00)

L'arredo, stufa e camino a legna considerato che hanno diversi anni si possono stimare in €. 3.500,00

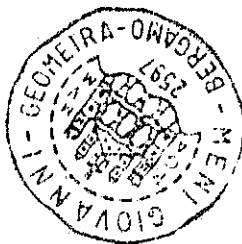
Si allega alla presente:

planimetria catastale;

estratto mappa;

visura catastale;

Grone li 19/07/2021



Il perito
Geom. Giovanni Merli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fonteno
Via Cascina Canova

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1323
Subalterno: 703

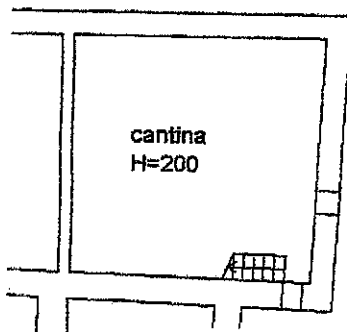
Compilata da:
Meni Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 2597

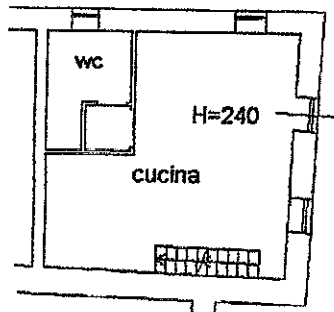
Scheda n. 1

Scala 1:200

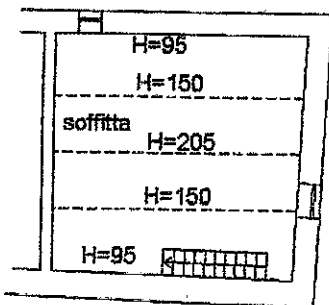
PIANO TERRA



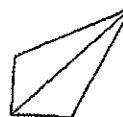
PIANO PRIMO



SECONDO PIANO

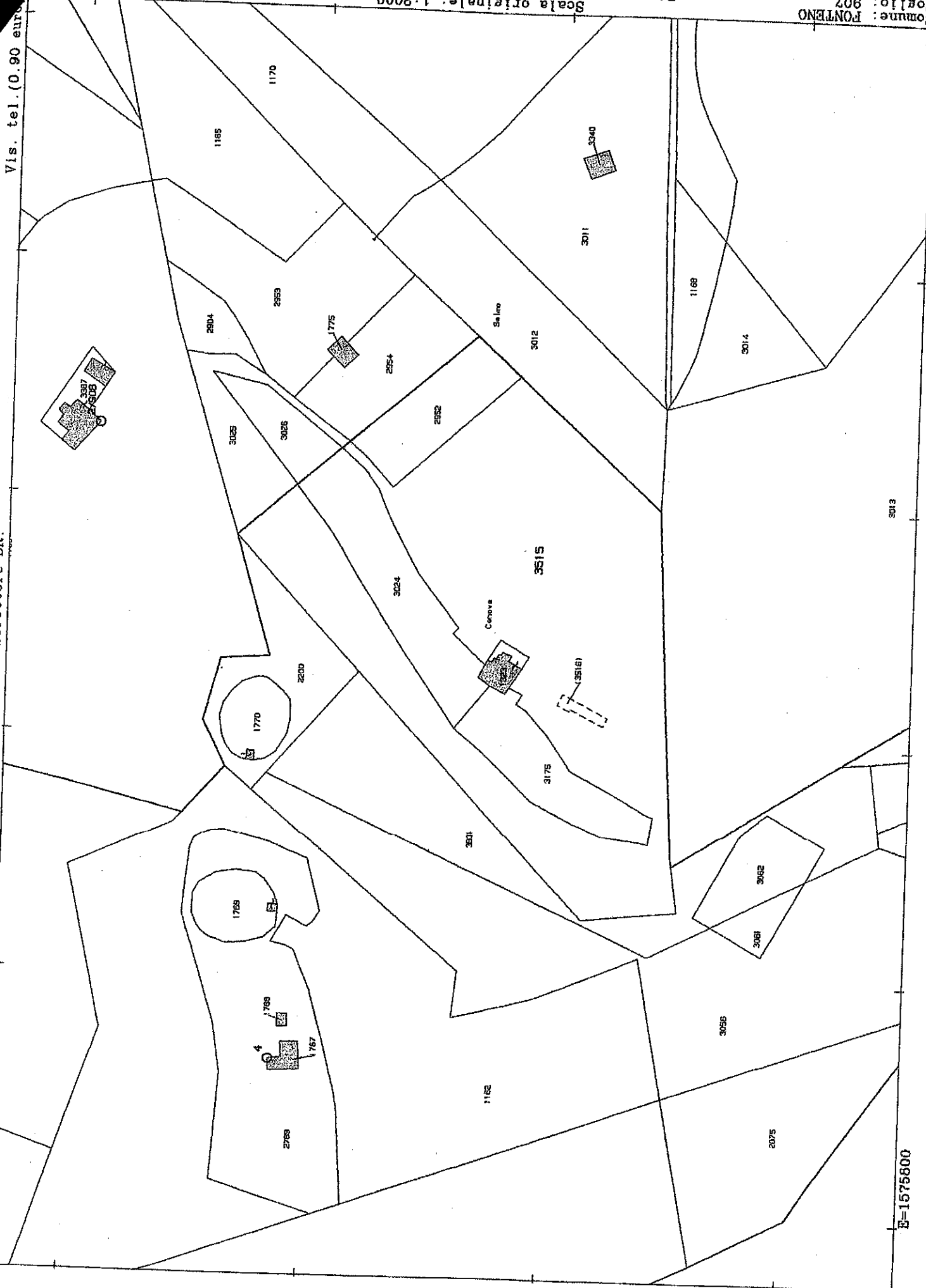


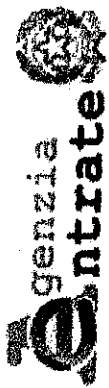
NORD



N=5066800

E=1575800





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2021

Data: 19/07/2021 - Ora: 14.12.02

Segue

Dati della richiesta	NICOLI GABRIELE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di FONTENO (Codice: D684) Provincia di BERGAMO nato a BERGAMO il 27/06/1963 C.F.:

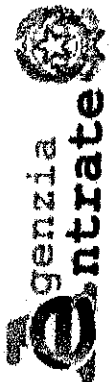
1. Unità Immobiliari site nel Comune di FONTENO(Codice D684) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		7	1323	703			A/3	1	2,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ²	Euro 126,53	VIA CASCINA CANOVA SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 19/07/2021 - Ora: 14.12.02

Fine

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2021

2. Immobili siti nel Comune di FONTENO(Codice D684) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	3024		-	PRATO 3	28 50		Dominicale Euro 5,15	Agrario Euro 8,10	FRAZIONAMENTO del 02/01/2003 protocollo n. 417385 in atti dal 02/01/2003 (n. 417385.1/2003)
2	9	3026		-	PRATO 3	09 50		Euro 1,72	Euro 2,70	FRAZIONAMENTO del 02/01/2003 protocollo n. 417385 in atti dal 02/01/2003 (n. 417385.1/2003)

Totale: Superficie 38,00 Redditi: Dominicale Euro 6,87 Agrario Euro 10,80

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per l/i bene personale
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2003 protocollo n. 34030 Trascrizione in atti dal 05/02/2003 Repertorio n.: 103330 Rogante: L			
LOMBARDIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2770.1/2003)			
Sede: ROMANO DI			

Totale Generale: vani 2,5 Rendita: Euro 126,53

Totale Generale: Superficie 38,00 Redditi: Dominicale Euro 6,87 Agrario Euro 10,80
Unità immobiliari n. 3
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).