



COMUNE DI PEIA

Via Ca' Zenucchi, 3 - 24020 PEIA (Bergamo)
Telefono 035/731108 - Fax 035/727059
C.F. 81001780162 - P.I. 00980090161

Peia, lì 23/04/2025

PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI BOX COMUNALE SOTTOSTANTE IL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA CIMA PEIA. (MAP.N.3814 SUB. 6) DEL CENSUARIO DI PEIA.

PREMESSE:

Il Comune di Peia è proprietario di un box comunale sottostante il parcheggio pubblico in Via Cima Peia autorizzato con PDC n. 07/2004, successiva variante PDC n. 04/2005 e successiva DIA prot. n. 365 del 08/02/2007.

Il Comune di Peia ha dato incarico al sottoscritto Dott. Alberto Bignone, in qualità di Segretario Comunale rappresentante del comune di Peia con sede in Via Cà Zenucchi, 3 C.F. 81001780162 di eseguire una perizia di stima del valore del box al fine di poter predisporre idoneo bando di gara per la sua vendita.

IDENTIFICAZIONE AREA E SUPERFICI

Il box in oggetto, individuabile in verde dalla documentazione catastale allegata, ha una superficie netta di circa 17,00 mq.

L'immobile oggetto di stima è individuato al catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 3814 sub. 6 così come rappresentato dall'estratto di visura sottostante.

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|---|----------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | Urbana | 2 | 3814 | 6 | Cens. | Zona | C/6 | 2 | 17 m ² | Euro 27,22 | VIA CIMA PEIA SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 11/05/2005 n. 1731.1/2005 in atti dal 11/05/2005 (protocollo n. BG0105599) COSTITUZIONE | Annotazione |

DESCRIZIONE STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

Il box in oggetto, rilevabile della planimetria catastale allegata, è posto al piano sottostante il parcheggio pubblico in Via Peia Bassa. L'accesso ai box è garantito mediante il percorrimto di una corsia transito a cielo aperto che si immette direttamente sulla Via Cima Peia contraddistinta dai sub. 11 e 12 del mapp.le 3814.

Alla zona coperta dei box si accede percorrendo la corsia di manovra contraddistinta dal sub. 1 del suddetto mappale. Il Box si presenta con rifinitura di tipo medio, con le seguenti caratteristiche:

- La struttura è in cemento armato a vista;
- La pavimentazione è in battuto di cemento;

- Non c'è la presenza di alcun impianto ne elettrico ne idraulico;
- Il box è provvisto di chiusura basculante installata nel 2018.

RELAZIONE DI STIMA

Il criterio di stima adottato utilizza il metodo comparativo con a base il valore medio di vendita di mercato per box venduti aventi caratteristiche simili.

A supporto dei valori di stima presi a riferimento viene presa come riferimento la banca dati dell'osservatorio immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) che individua un valore di vendita €/mq a partire da un minimo di €/mq 385,00 sino ad un massimo di €/mq 550,00.

Va considerato che, nel comune, il mercato delle vendite è alquanto esiguo, soprattutto per carenza di offerta.

Pertanto, effettuate opportune indagini di mercato per immobili simili, posti in situazioni analoghe e con medesime finiture, visti i valori di riferimento desunti dell'osservatorio immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024) la precedente valutazione, si stima il valore come segue:

Si ritiene congruo l'utilizzo di un parametro quantificabile in €/mq 550,00.

$€ 550,00 \times 17 \text{ mq} = € 9.350,00$

Tuttavia, poichè al momento della stima, si rileva una limitata disponibilità di autorimesse in vendita, condizione che determina un incremento della domanda rispetto all'offerta e, di conseguenza, un aumento del valore di mercato, si ritiene pertanto congruo attribuire al box un valore superiore alla media di zona.

Ne consegue una stima del valore dell'immobile pari a **€ 12.000,00**.

Allegati:

- 1. Documentazione Catastale;
- 2. Inquadramento fotografico.
- 3. Estratto quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024)

Cordiali saluti.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alberto Bignone



COMUNE DI PEIA

Via Ca' Zenucchi, 3 - 24020 PEIA (Bergamo)
Telefono 035/731108 - Fax 035/727059
C.F. 81001780162 - P.I. 00980090161

Peia, li 23/04/2025

ALLEGATO 1 – INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO







COMUNE DI PEIA

Via Ca' Zenucchi, 3 - 24020 PEIA (Bergamo)
Telefono 035/731108 - Fax 035/727059
C.F. 81001780162 - P.I. 00980090161

Peia, li 23/04/2025

ALLEGATO 2 – ESTRATTO QUOTAZIONI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° SEMESTRE 2024)




Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

 Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: BERGAMO

Comune: PEIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1000 | L | 3 | 4,5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 800 | L | 3 | 4,2 | N |
| Box | NORMALE | 385 | 550 | L | 1,8 | 2,7 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 900 | 1300 | L | 4,6 | 6,6 | N |



COMUNE DI PEIA

Via Ca' Zenucchi, 3 - 24020 PEIA (Bergamo)
Telefono 035/731108 - Fax 035/727059
C.F. 81001780162 - P.I. 00980090161

Peia, li 23/04/2025

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Campana Walter
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3522

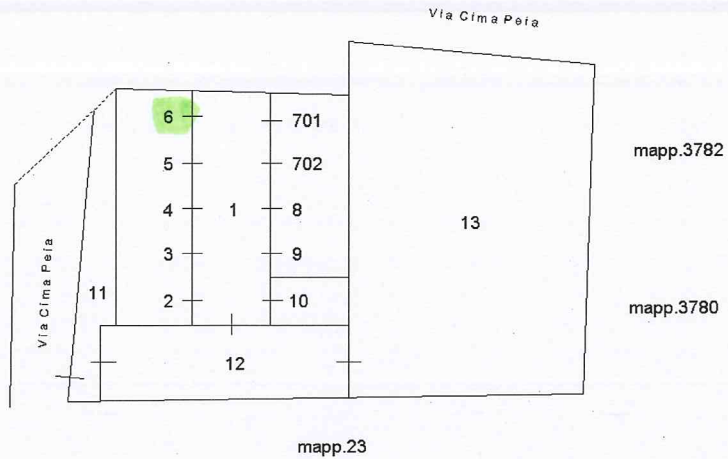
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Comune di Peia
Sezione: Foglio: 2 Particella: 3814

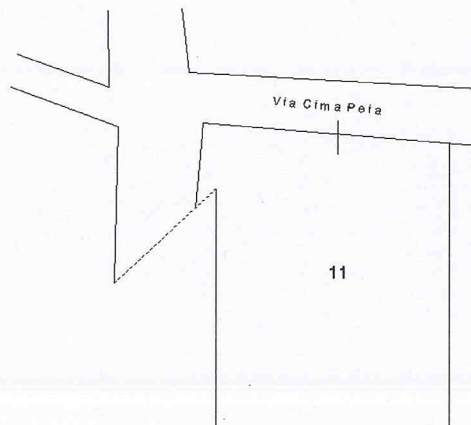
Protocollo n. BG0047444 del 15/03/2013
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SEMINTERRATO (S1)



PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2015 - Comune di PEIA (G418) - < Foglio: 2 - Particella: 3814 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0105599 del 11/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Peia

Via Cima Peia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 3814

Subalterno: 6

Compilata da:

Imberti Erminio

Iscritto all'albo:
Geometri

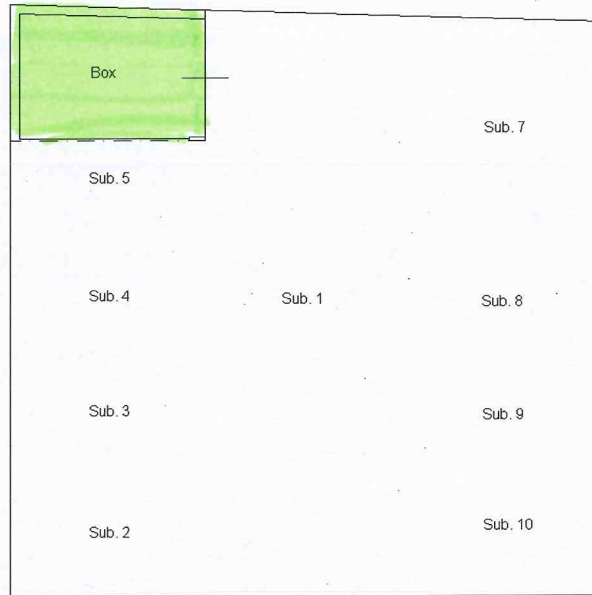
Prov. Bergamo

N. 2418

Scheda n. 1

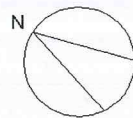
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2015 - Comune di PEIA (G418) - < Foglio: 2 - Particella: 3814 - Subalterno: 6 >
VIA CIMA PEIA SNC piano: S1;



PIANO SEMINTERRATO

h=2.65



Ultima planimetria in atti