

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Determinazione del valore di mercato di n. 3 unità immobiliari in comune di Sovere (BG), via Filone n. 7, di proprietà della Cooperativa Edilizia La Fiorita Soc. Coop., con sede legale a Lovere (BG) in via Roma n° 3, C.F. e P.I. 01438990168, in liquidazione coatta amministrativa.

Il sottoscritto arch. Davide Mosconi, nato a Bergamo il 25 ottobre 1965 e ivi residente in via Delle Cave 47d, codice fiscale MSCDVD65R25A794F, con studio in Bergamo in via Borfuro 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1084, su incarico ricevuto dal dott. Andrea Villa in qualità di commissario liquidatore della cooperativa di cui sopra, ha redatto la presente stima riguardante le unità immobiliari di cui all'oggetto.

TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Le suddette unità immobiliari, censite al N.C.E.U. al foglio 21, map. 893, sub. 706, 715, 716, si trovano collocate all'interno del complesso "La Ciodera", una palazzina di fine Ottocento ristrutturata a fine anni Novanta, compresa in un'area destinata all'edilizia economica e popolare.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a vertical line and a loop.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato a cui è annessa un'autorimessa interrata con parcheggio a raso ad uso pubblico.

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano al piano seminterrato del complesso. Sono accessibili dalla via Filone attraverso una scala privata ad uso pubblico che, ad opere ultimate, collegherà il parcheggio a monte della scala con la via Papa Giovanni XXIII, che è la via principale del paese.

La palazzina è stata ristrutturata dalla Cooperativa Edilizia La Fiorita soc. coop. in forza di concessione edilizia prot. N° 5784 del 29/07/1994 e della convenzione urbanistica definita con atto del Notaio Giovanni Marasà di Bergamo, Rep. n° 65547, Rac. n° 10428 del 21/07/1995.

Dalla convenzione restarono escluse le tre unità immobiliari di cui in oggetto, per le quali non vennero richieste proroghe e la concessione edilizia decadde a lavori non ancora ultimati.

In data 25/03/2002, a seguito della richiesta della cooperativa di completare i lavori, dopo aver saldato gli oneri mancanti, il comune ha rilasciato la concessione edilizia gratuita n. 121/2001.

I lavori non sono tuttavia stati realizzati e allo stato attuale i tre subalterni si presentano al rustico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono identificate al catasto urbano nel modo seguente:

Sez	foglio	partic.	sub.	cat.	Classe	consist.	sup.cat.	rendita
-----	--------	---------	------	------	--------	----------	----------	---------

CI	21	893	706	C/2	1	40 mq	55 mq	€ 37,18
----	----	-----	-----	-----	---	-------	-------	---------

CI	21	893	715	C/2	1	149 mq	204 mq	€ 135,51
----	----	-----	-----	-----	---	--------	--------	----------

CI	21	893	716	C/2	1	45 mq	65 mq	€ 41,83
----	----	-----	-----	-----	---	-------	-------	---------

Le suddette unità immobiliari risultano denunciate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo dal 26.06.2018 prot. n. BG0083000.

Si riportano sulle planimetrie catastali allegate le difformità riscontrate rispetto allo stato esistente.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari sono poste al piano seminterrato, sono accessibili da via Papa Giovanni XXIII attraversando l'area verde comune e da via Filone n.7 attraverso una scala privata ad uso pubblico, entrambe identificate con il sub. 714.

Tutte le unità non sono utilizzate e si presentano in stato di abbandono, liberamente accessibili, con finitura al rustico, prive di serramenti, tinteggiature e impianti tecnologici. Lo stato di conservazione è discreto pur presentando segni di deterioramento.

Sub. 706 – si accede al vano dal mezzanino della scala privata ad uso pubblico tramite varco privo di serramento. Ha una superficie di circa 33 mq, il soffitto è a volte incrociate con altezza massima pari a 3,80 mq e altezza minima pari a 2,70 mq.

Il pavimento è costituito da caldana grezza, le pareti sono intonacate e rasate, con finitura al rustico. Sulla parete est sono presenti due finestre, prive di serramenti. All'interno è stato realizzato un tramezzo divisorio. Non sono presenti impianti.

Sub. 716 - si accede al vano dalla scala privata ad uso pubblico o dall'area verde comune tramite varco privo di serramento. Ha una superficie di circa 39 mq, il soffitto è piano, in cemento armato a vista con altezza pari a 3,85 mq.

Il pavimento è costituito da caldana grezza, le pareti sono intonacate e rasate, con finitura al rustico. Sulla parete sud, oltre all'ingresso, sono presenti due finestre, prive di serramenti. Sul lato nord è presente una piccola finestra, anch'essa priva di serramento. Un passaggio collega il vano al sub. 715.

Non sono stati realizzati impianti, a parte la presenza di un pozzetto a terra.

Sub. 715 - si accede al vano dalla scala privata ad uso pubblico o dall'area verde comune.

E' costituito da due vani, collegati tramite un passaggio interno, più un'area prospiciente sul lato sud, attualmente porticata e non delimitata, finita al rustico, di circa 64 mq e altezza pari a 3,85 m che, da scheda catastale, dovrebbe costituire altri due vani.

I due vani sono privi di serramenti, il pavimento è costituito da caldana grezza, le pareti sono intonacate e rasate, con finitura al rustico.

Il vano a est ha una superficie di circa 38 mq, soffitto a volta con altezza massima pari a 3,70 m. Sulla parete sud sono presenti l'ingresso e due finestre, privi di serramenti. Sul lato nord è presente una piccola finestra, anch'essa priva di serramento.

Il vano a ovest ha una superficie di circa 37 mq, soffitto a volta con altezza massima pari a 3,80 m. Sulla parete sud sono presenti



l'ingresso e due finestre, privi di serramenti. Sul lato nord è presente una piccola finestra, anch'essa priva di serramento.

Non sono stati realizzati impianti, a parte la presenza di un pozzetto a terra nel vano a ovest.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Calcolo delle superfici

Destinazione	SU mq
Sub. 706	33
Sub. 715	139
Sub. 716	39
Totale	211

Stima

La valutazione dei beni viene effettuata tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi e della destinazione urbanistica attuale che, non essendo stati completati i lavori, è di magazzino/locale di deposito.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene elaborata sulla base delle compravendite di immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da informazioni di tecnici, imprese ed operatori del settore praticanti in loco. L'immobile è stato terminato da oltre 20 anni, pertanto rientra nella classificazione di immobili non recenti.

La valutazione commerciale, in considerazione del fatto che gli ultimi valori posti a base d'asta erano pari a complessivi 15.000,00 euro, come da sentenza di estinzione procedura per infruttuosità del

05/01/2021 della giudice dott. Elena Gelato, e che sono stati svolti diversi tentativi di vendita, tenuto conto del periodo di realizzazione, del grado di manutenzione e conservazione dell'immobile, tenuto inoltre conto della localizzazione, fatte le opportune indagini di mercato, considerata la situazione di grave crisi del mercato immobiliare, soprattutto nei vecchi stabili e nei piccoli centri abitati, viene considerata pari a € 60,00/mq.

Si formula pertanto la seguente stima:

Valore del sub 706 = € 60,00 x mq 33 = € 1.980,00

Valore del sub 715 = € 60,00 x mq 139 = € 8.340,00

Valore del sub 716 = € 60,00 x mq 39 = € 2.340,00

Totale € 12.660,00

Il più probabile valore di mercato ammonta pertanto ad € 12.660,00 che si arrotonda a € 12.000,00 (diconsi dodicimila/00 euro)

CONCLUSIONI

Si determina il prezzo di vendita delle unità immobiliari di cui in oggetto pari al valore commerciale delle stesse stimato in € € 12.000,00.

Bergamo, 10/01/2025

Il perito

Arch. Davide Mosconi

Si allegano:

- 01- Documentazione fotografica
- 02- Planimetrie catastali



- 03- Planimetrie catastali con indicazione delle difformità

- 04- Visure catastali



23
A