



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto arch. Davide Mosconi, nato a Bergamo il 25 ottobre 1965

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 rag. Massimo Monzani nato a Osio Sotto (BG) in data 21/06/1954 residente a Osio Sopra (BG) in Via Fermi 28, con studio in Bergamo Largo Porta Nuova 14, nominato con D.M. 12/12/2005, n° 236/SAA/2005 Commissario Liquidatore con accettazione incarico del 10/01/2006, della Cooperativa "Il Borgo soc. coop. a r.l." in liquidazione coatta amministrativa con sede a Treviglio (BG);

ha redatto la presente stima al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia:
edificio a destinazione residenziale in corte storica sito nella frazione di Vidalengo del comune di Caravaggio (BG), in via Bolagnos n° 12; identificato catastalmente al foglio 9, part. 3192, sub 1.

L'unità immobiliare risulta essere di proprietà della società cooperativa "Il Borgo Soc. Coop. a r.l." con sede in Treviglio via Case Operaie 44 in liquidazione coatta amministrativa, codice fiscale 01723210165, numero di iscrizione REA BG-231358.

TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Pur avendo eseguito accesso agli atti presso il comune di Caravaggio e ricerca in conservatoria degli atti notarili che potessero riportare gli

estremi di provvedimenti edilizi autorizzativi, non sono stati rintracciati titoli autorizzativi riferiti all'immobile.

In ogni caso nell'atto di provenienza, atto in data 7.04.1997 rep. 405588/11870 not. R.Catri in Treviglio (BG) trascritto a Bergamo il 17.4.1997 ai nn. 12487-9686, all'art. 7 sulla tutela urbanistica, si legge che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è situato a Vidalengo, frazione di Caravaggio, in porzione di edificio a corte, con affaccio sulla corte interna comune e sulla via Bolagnos. L'accesso al cortile e all'immobile, è garantito dalla via Bolagnos.

L'unità immobiliare risulta identificata al catasto al foglio 9, mapp. 3192, sub. 1, categoria A4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 103 mq e rendita € 216,14. All'alloggio è riferita anche la quota proporzionale della corte comune identificata al foglio 9, mappale 3265.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di un alloggio distribuito su due piani, con portico al piano terra e loggia al piano primo, collegati da scala esterna oltre a soffitta al piano sottotetto.

L'immobile è composto da:

cucina, soggiorno, disimpegno e portico al piano terra,
disimpegno, camera, bagno e loggia al piano primo,



soffitta al piano sottotetto.

La distribuzione interna degli ambienti dell'alloggio non risulta conforme alla planimetria catastale per la diversa posizione di alcuni tavoli divisorii e per una posta che è stata chiusa sulla via Bolagnos.

Anche la posizione della scala lignea che dalla loggia del piano primo conduce alla soffitta del piano sottotetto non risulta conforme a quella riportata sulla scheda catastale.

L'edificio è di carattere storico ma senza particolare valore architettonico. La struttura è in muratura di laterizio malamente intonacata e solai in legno. Il solaio e l'assito della loggia al piano primo presentano anche problemi di tenuta strutturale e alcune travi sembrano essere state sostituite con "tronchi" di dimensione inadeguata.

L'unità è dotata di scaldacqua elettrico, stufa, camino e climatizzatori a split con unità esterna molto vetusti.

L'unità immobiliare è sprovvista di certificato energetico depositato a catasto Regionale.

I serramenti sono in legno e non sono dotati di persiane o tapparelle.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato. Il bagno è rivestito in gres porcellanato. Le finiture e gli arredi sono molto semplici.

La loggia e il portico sono realizzati in struttura lignea a vista.

La scala esterna che conduce al piano primo è in struttura metallica, è realizzata anche sulla proprietà dell'unità immobiliare adiacente ed è di utilizzo in comune. La scala lignea che accede al piano sottotetto



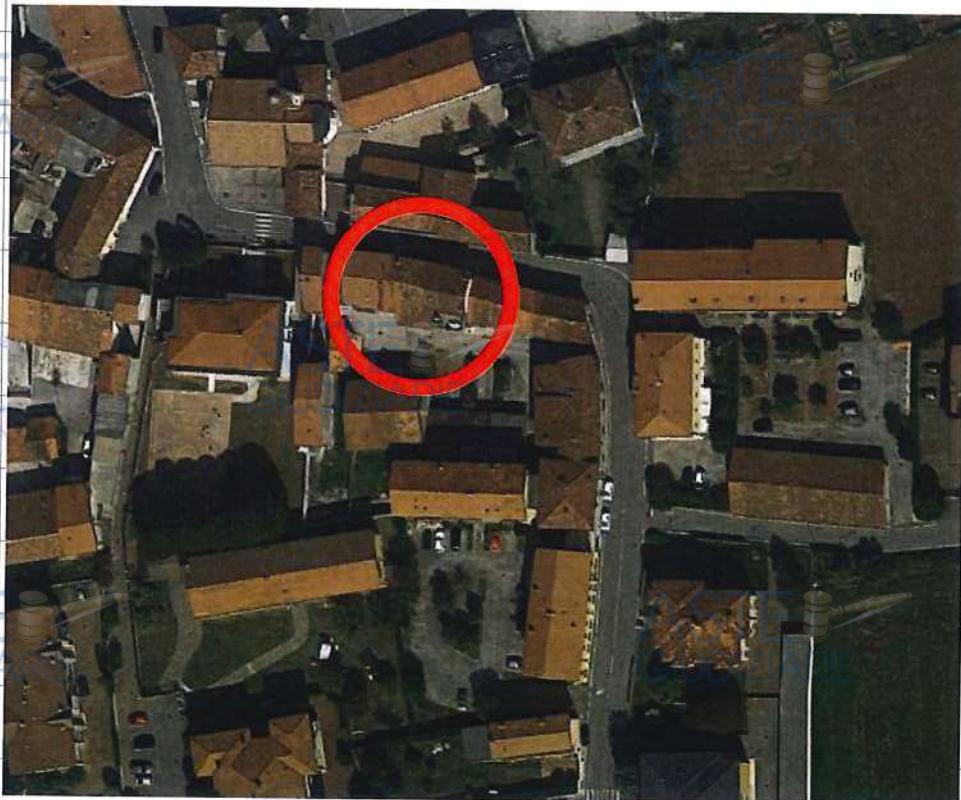
risulta in posizione differente a quanto riportato nella scheda catastale.

L'unità è oggi non abitata e si presenta in condizioni manutentive molto precarie, con alcune porzioni precarie anche dal punto di vista strutturale (loggia).

SERVITU' DI PASSO

Nel piano sottotetto è presente anche una soffitta identificata al sub.2 di proprietà di terzi. Pertanto, come da atto redatto dal notaio Carlo Pansera di Treviglio del 18 dicembre 1962 rep. 27035 racc. 5990, trascritto il 14.02.1963 a Bergamo R.G. 680 n. 562., la soffitta identificata col mapp.3192 sub.2 ha "diritto di passo sul portico, scale, loggia in primo piano, ballatoio in secondo piano e piccolo disimpegno.

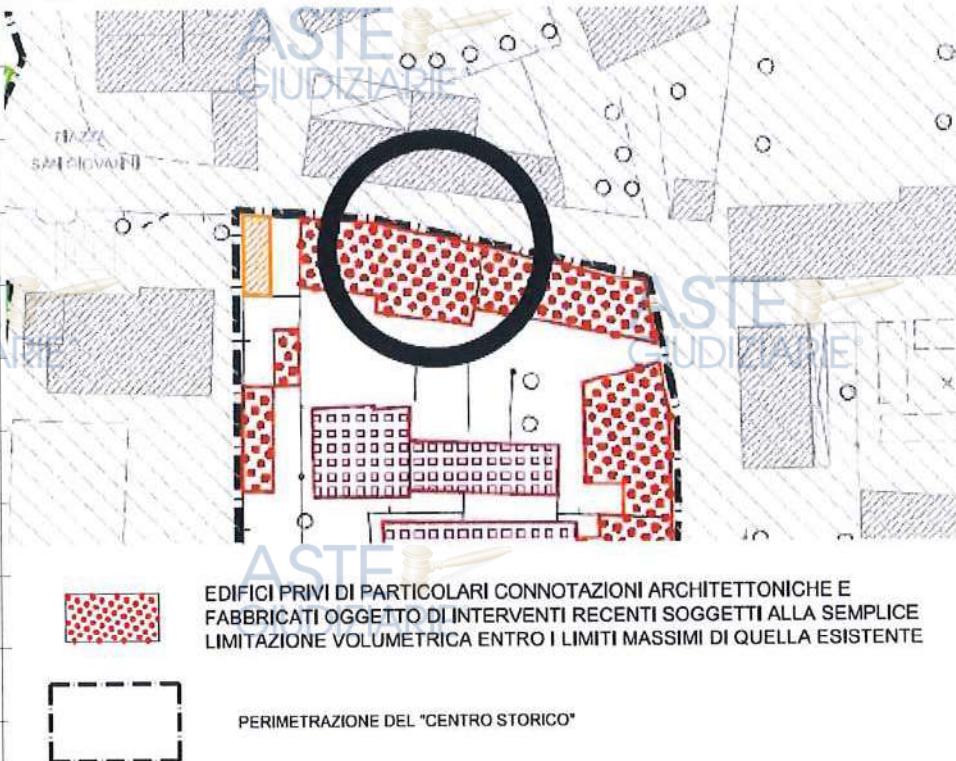
INQUADRAMENTO





DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta nel PGT all'interno del perimetro del centro storico.



STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato contabilizzando la superficie commerciale (comprensiva dei tavolati interni e dei muri perimetrali di competenza) alla quale è stata aggiunta la superficie degli spazi accessori (dipendenze e pertinenze) moltiplicati per un opportuno coefficiente, per ottenere così la superficie commerciale totale ragguagliata.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene elaborata sulla base di valori identificati da osservatori immobiliari provinciali e da banche dati di quotazioni immobiliari riferite alla zona in oggetto, oltre che alla esperienza per



valutazioni simili del perito redattore della presente perizia.

La valutazione commerciale, in seguito alle informazioni acquisite, tenuto conto della vetustà dell'immobile, del grado di finitura, di manutenzione e conservazione dell'immobile, tenuto inoltre conto della localizzazione e del taglio dell'immobile, fatte le opportune indagini di mercato, considerata la difficile situazione del mercato immobiliare residenziale, in particolar modo nei vecchi stabili e nei piccoli centri abitati, considerata la mancanza di impianti di riscaldamento, la non conformità edilizia, la condizione statica precaria di alcune porzioni (loggia), viene considerata pari a € 250,00/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto si riporta la seguente tabella con le superfici, i coefficienti di ragguaglio e i valori di stima:

Destinazione	sup. linda	coeff.	Sup. comm.
Alloggio (p.terra e primo)	65mq	1	65mq
Portico	14mq	0,2	2,8mq
Loggia	14mq	0,25	3,5mq
Soffitta	8mq	0,2	1,6mq
<hr/>			
Tot. Sup. Commerciale			72,9mq

$$\text{Valutazione } 72,90\text{mq} \times €/\text{mq } 250,00 = € 18.225,00$$

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile e relative pertinenze ammonti ad



€ 18.000,00 (euro diciottomila/00).



Bergamo, 10 gennaio 2024



Il perito



Arch. Davide Mosconi

Si allegano:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale



7





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno venticinque del mese di gennaio

25 gennaio 2024

in Bergamo, nel mio studio professionale sito in via Sant'Orsola n. 13.

Avanti a me **Avv. Filippo Calarco**, Notaio in Bergamo, iscritto nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile di Bergamo, senza l'assistenza dei testimoni, è presente:

- **MOSCONI Arch. Davide**, nato a Bergamo (BG) il giorno 25 ottobre 1965, domiciliato presso il proprio studio professionale a Bergamo (BG), via Borfuro n.ro 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 1084; della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Detto comparente, ai sensi e per gli effetti di legge, previa seria ammonizione sull'importanza morale e giuridica dell'atto, e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la traduzione del sopra esteso documento, pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che ho redatto il presente verbale, da me Notaio letto al Signor comparente, il quale lo approva e con me lo sottoscrive.

Scritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, il presente verbale, che si rilascia in originale, occupa una facciata di un foglio.







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA

Vidalengo Frazione di Caravaggio, via Bolagnos n. 12
Foglio 9; mapp. 3192; sub. 2

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

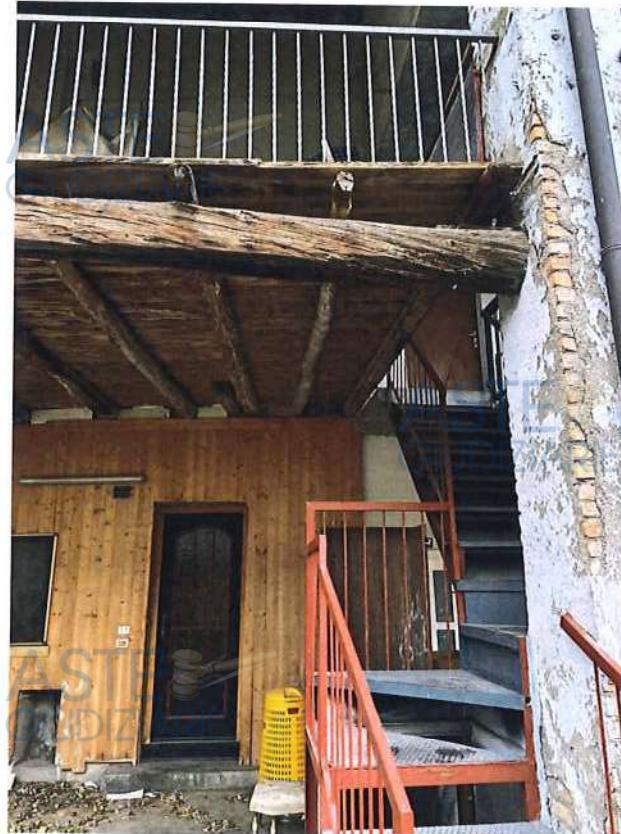




PORTICATO PIANO TERRA



SOLAIO DEL PORTICATO



SOLAIO PORTICATO E SCALA METALLICA PER ACCESSO AL 1° PIANO



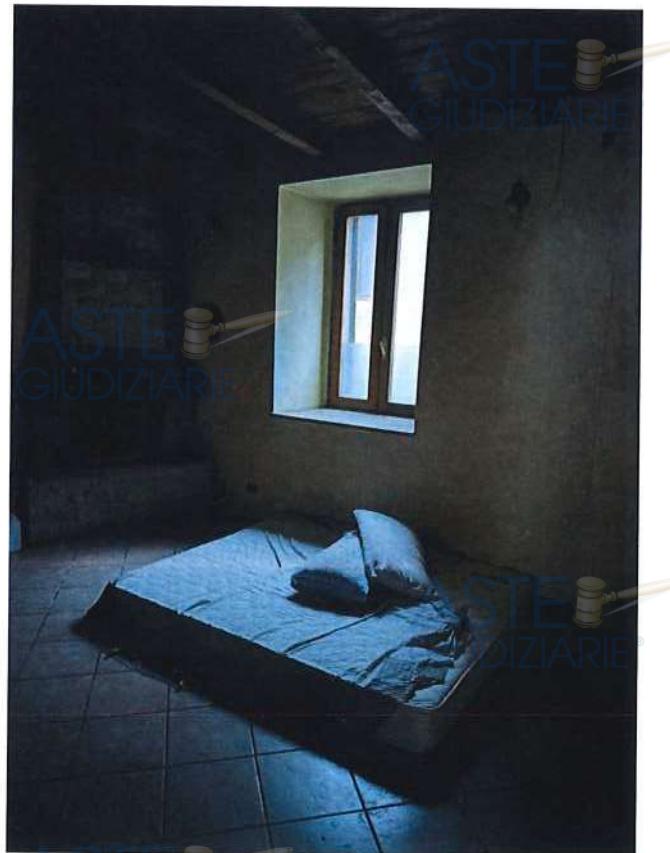
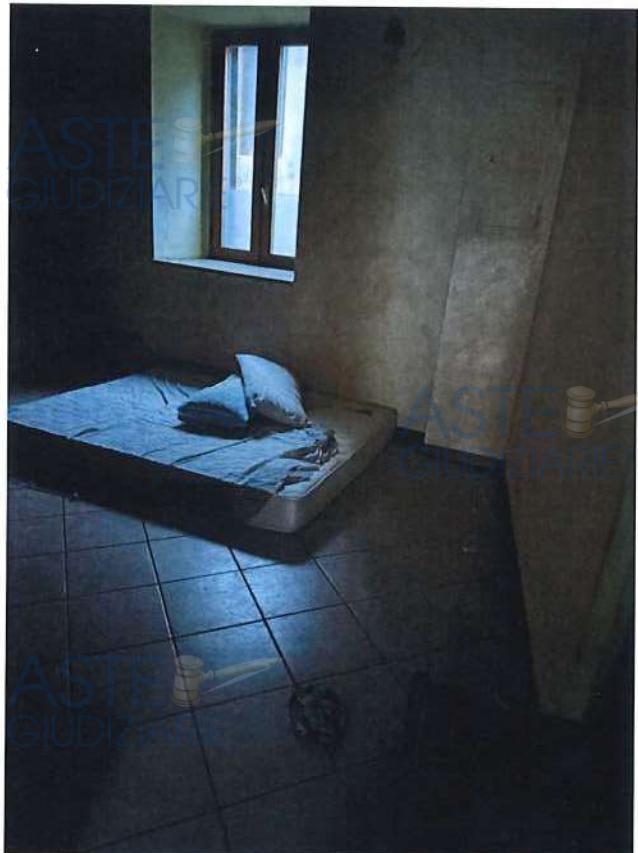
LOGGIA 1° PIANO E SCALA PER SOFFITTA





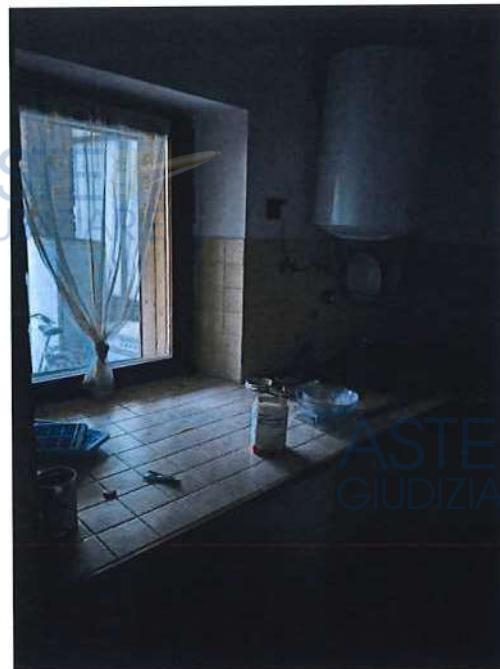


SOGGIORNO P. TERRA OGGI DISABITATO





CUCININO P. TERRA ABITATO E OGGI DISABITATO



CAMERA P. PRIMO ABITATA



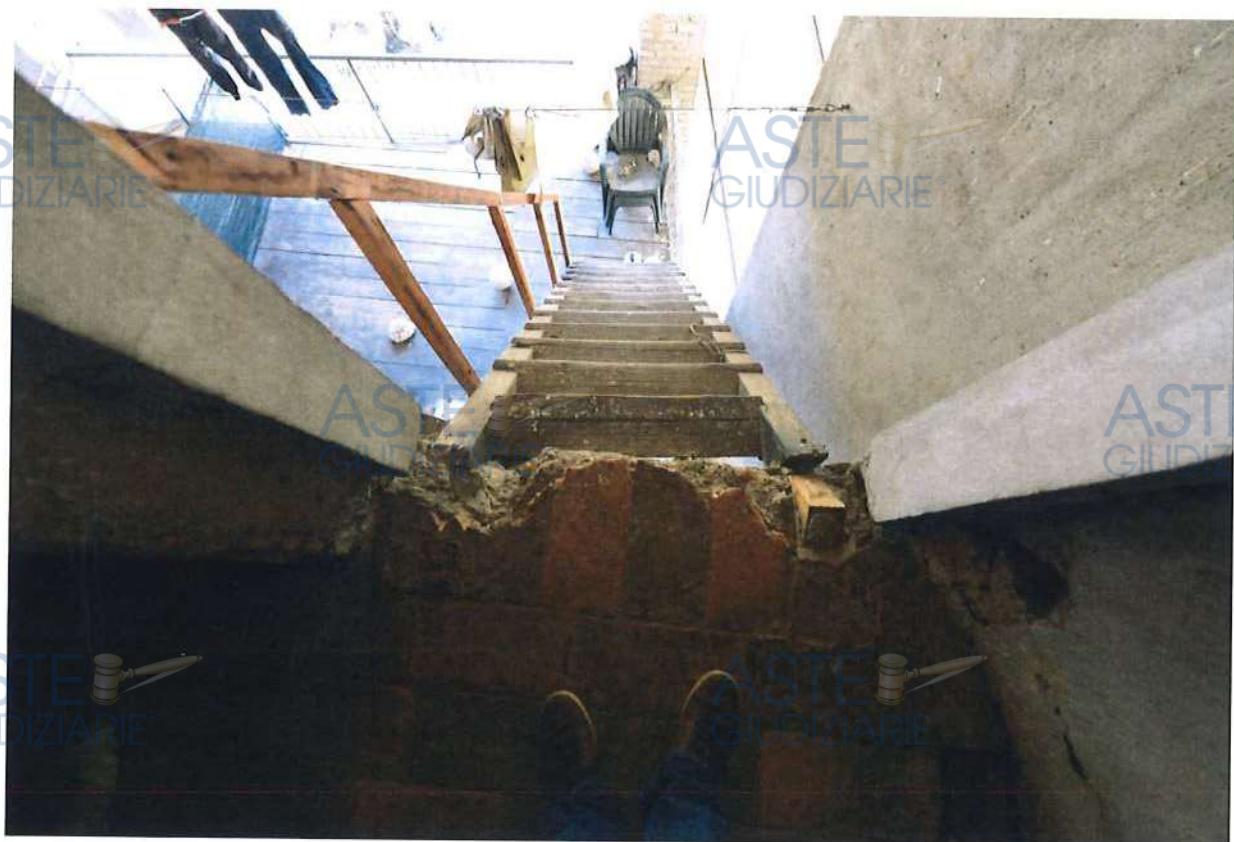
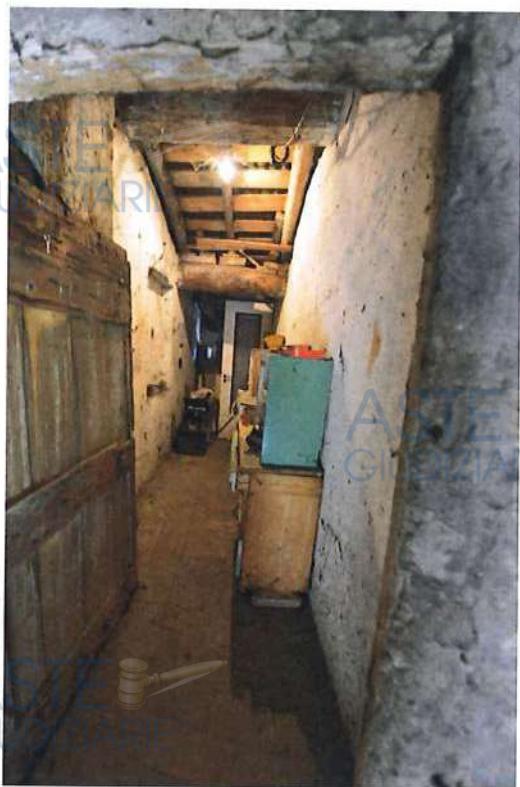


CAMERA P. PRIMO OGGI DIASABITATA



BAGNO P. PRIMO





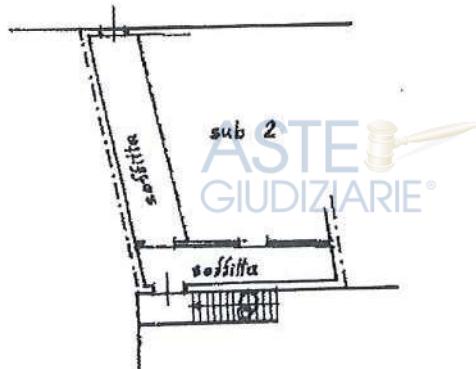


ASTE
GIUDIZIARIE

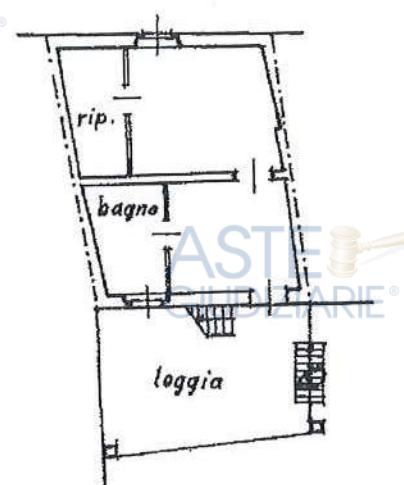
metria di u.i.u. in Comune di CARAVAGGIO..... via BOLAGNOS.....

civ. 12

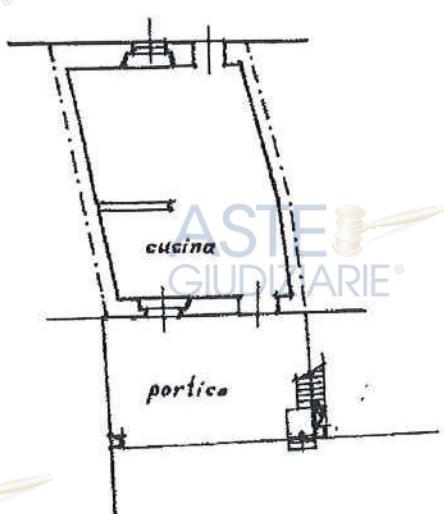
ASTE
GIUDIZIARIE



PIANO SECONDO
(sottotetto) h. media mt. 2.50



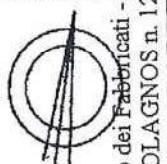
PIANO PRIMO
h. mt. 2.70



PIANO TERRA
h. mt. 2.70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catastro dei Fabbricati - Data: 02/09/2019 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio: 9 Particella: 3192 - Subalterno 1 >
Tot. schede: 1. Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1
della provincia di BERGAMO..... n. 1780

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da geometra
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) ROSSETTI FRANCESCO

Riservato all'ufficio

Data presentazione 02/09/2019 - Data: 02/09/2019 - Richiedente NOT.SANTUS - Ultima Rianimetria in atti
Tot. schede: 1. Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1
n. 3192 sub. 1. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è Vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009