

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. E. I. n° 1213/14

\* \* \* \*

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

PER PROCEDURA ESECUTIVA

IMMOBILE IN BERGAMO VIA SAN LORENZINO 11-13

\* \* \* \*

PREMESSO:

- che all'udienza del 20.11.2015 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Giovanna Goninelli, nominava Esperto Estimatore, nella procedura in epigrafe, il sottoscritto Zambelli Dott. Maurizio - Architetto libero professionista - al quale previo giuramento di rito, conferiva il seguente incarico:

PROVVEDA

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985;



6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. all'accertamento, in base alla documentazione dell' "Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti





incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13.all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

14.all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15.proceda, in caso di vendita degli immobil, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

16.al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

- che l'atto di pignoramento, eseguito in data 18.12.2011, ricomprendeva nei beni da pignorare anche un immobile sito in Bergamo Via Donizetti n. 18 identificato al N.C.E.U. al Fg. 5 mapp. 632, sub. 20, piani 2-3, cat. A/2, Classe 6, vani 4, R.C. euro 537,12;

- che il Giudice dell'Esecuzione, in data 19.03.2016, dichiarava l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente all' immobile di Via Donizetti 18, sopra descritto ed ordinava, limitatamente a tale unità immobiliare, la cancellazione della trascrizione del



pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

- che con notifica del 05.04.2016 veniva concessa una proroga dei termini di deposito della relazione estimativa;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

il sottoscritto Zambelli Dott. Maurizio - Architetto libero professionista - con studio in Bergamo (BG) Via Broseta n. 36, tel./fax 035 248646, e-mail architetto@mzambelli.it - pec maurizio.zambelli@archiworldpec.it - iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1352, in qualità di Esperto Estimatore, espone quanto segue.

### **RISPOSTA AL PRIMO PUNTO Identificazione del bene**

Il bene oggetto di pignoramento e di esecuzione è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale ai piani interrato, terra, primo ed ammezzato e da due posti auto al piano interrato, siti nel fabbricato denominato "Palazzo Perini, già Brembati", ubicato in di Bergamo Via San Lorenzino 11-13., identificati al N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo al Foglio 37 particella 962, subalterni 701, 34 e 42.

Confini dell'abitazione: da Nord proprietà di terzi -enti comuni, Viale delle Mura, proprietà di terzi; enti comuni - Viale delle Mura.

Confini del posto auto sub. 34: da Nord enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni.



Confini del posto auto sub. 42: da Nord enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi.

I beni oggetto di pignoramento ed esecuzione risultano configurabili per la vendita in un unico lotto.

## RISPOSTA AL SECONDO PUNTO descrizione del bene

Il bene è così costituito:

- unità immobiliare abitativa, sita in Bergamo Via San Lorenzino 11/13, cui si accede principalmente da cortile comune porticato, composta da:
  - piano interrato: n. 2 locali accessori ed ascensore esclusivo;
  - piano terra: ingresso e scalone con ripostiglio ammezzato; ingressi, ascensore esclusivo, bagno, locale tecnico, piscina con locale macchine e giardino esclusivo;
  - piano primo: n. 3 saloni, un ripostiglio, una galleria, 4 bagni, una cucina, un loggiato, due camere da letto, uno spogliatoio (guardaroba), disimpegno scala interna; bagno e spogliatoio, ascensore esclusivo, sauna, vuoto su piscina;
  - piano ammezzato: disimpegno, lavanderia, stenditoio, centrale termica.
- posto auto al piano interrato collegato all'unità abitativa tramite scala condominiale con ingresso carraio dal Viale delle Mura;
- posto auto (dotato di meccanismo di sollevamento tipo bibox al piano interrato, collegato all'unità abitativa tramite



scala condominiale con ingresso carraio dal Viale delle Mura.

Per quanto attiene le caratteristiche di finitura dei beni eseguiti, si rimanda, per una più esatta individuazione, alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima.

I locali di remota edificazione sono stati integralmente ristrutturati negli anni dal 1986 al 1991.

Le caratteristiche di finitura sono di pregio, con buono stato di conservazione.

Le reti impiantistiche sono sotto traccia e di tipo autonomo.

Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Bergamo individua gli immobili di interesse nell'ambito del Sistema Insediativo, Città storica antica e moderna, NS1 - Nucleo storico di Città Alta.

L'immobile è soggetto ad i seguenti vincoli culturali e paesaggistici:

- Vincoli per la protezione dei Beni Culturali e Archeologici (D.Lgs. 42/2004 ex L. 1089/1939)

Il Palazzo Perini, già Brembati è gravato da vincolo diretto costituito ai sensi della legge 20 giugno 1909 (notifica in data 27 luglio 1914 all'allora proprietario) (vedi Scheda di Vincolo n. 84 IBCAA- Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici del Comune di Bergamo allegata alla presente relazione di stima); vincolo diretto successivamente confermato ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (dichiarazione di rinnovo in data 26.02.1985 protocollo n. 1127).



- Vincoli per la protezione dei Beni Paesaggistici
  - Vincolo ambientale: N – Zona comprendente Città Alta e fascia verde attorno alle Mura venete (D.M. 04.01.1957, D.M. 18.03.1961, D.M. 18.10.1963, D.M. 14.03.1967);
  - Coni panoramici: n.ri 1 – 1a – 2 – 3 – 4 - 5 (D.M. 04.01.1957), 6 (d.m. 26.02.1958), 8 (D.M. 05.04.1960); 9 (D.M. 30.05.1963) e 10 (D.M. 03.04.1965).
  -

Ulteriori strumenti di pianificazione:

- Ambiti interni ai Piani Particolareggiati di Recupero: PPRCA, Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale;
- Parco dei Colli: Ambito interno al perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo.

Ai sensi del D.Lgs. 22.01.2001 n. 42 (Codice dei Beni Culturali), il trasferimento di proprietà va notificato al Ministero, al fine di consentire alla Pubblica Amministrazione di esercitare il diritto

di prelazione all'acquisto.

### **RISPOSTA AL TERZO PUNTO edificazione ante 1967**

Il Palazzo Perini, già Brembati risulta edificato in data antecedente al 2 settembre 1967.



"Costruito probabilmente alla metà del Cinquecento, subì restauri e modifiche nel Settecento e aggiunte neoclassiche" (vedi Scheda di Vincolo n. 84 IBCAA- Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici del Comune di Bergamo allegata alla presente relazione di stima).

## RISPOSTA AL QUARTO PUNTO

### edificazione post 1967

Per i beni oggetto di pignoramento ed esecuzione risultano rilasciati, successivamente al 1967, i seguenti Provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 6375 del 18.07.1986 (relativa alla porzione abitativa);
- Concessione Edilizia n. 7027 del 23.01.1987 (relativa ai posti auto);
- Concessione Edilizia n. 1256 del 14.12.1988 (relativa alla porzione abitativa), in Variante alla C.E. 6375/1986;
- Concessione Edilizia n. 3102 del 04.10.1990 (relativa alla piscina ed accessori), in Variante alla C.E. 1256/1988;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 6385 del 14.10.1986
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 1552 del 11.13.1986;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 374/EB del 21.02.1987;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 3190/EB del 26.05.1987;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 6306/EB del 21.08.1987;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 5240/EB del 26.09.1987;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 3999/EB del 19.04.1988;
- Nulla Osta della Soprintendenza n. 4000/EB del 19.04.1988;
- Nulla Osta della Soprintendenza del 16.12.1989.



Non risulta rilasciato il Titolo abilitativo per Abitabilità (oggi Agibilità) degli immobili. A seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi ed i Titoli autorizzativi sopra richiamati, si è riscontrata la presenza di alcune difformità edilizie di natura minore (distribuzione delle tramezzature, modifica delle altezze, limitate modifiche esterne, etc.). Al fine di una più esaustiva rappresentazione delle anomalie riscontrate, si sono redatte delle planimetrie di raffronto, allegate alla presente relazione di stima.

Per la regolarizzazione delle opere difformi, è necessario acquisire il Nulla Osta da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali, che attesti l'assenza di danno e la non necessità di messa in pristino.

Successivamente sarà da produrre Istanza in Sanatoria all'Amministrazione comunale per gli aspetti edilizi connessi.

I costi stimabili per la Sanatoria, nell'ipotesi di assenso, sono pari ad euro 16'300,00.



## RISPOSTA AL QUINTO PUNTO Terreni

Non sono ricompresi terreni tra i beni oggetto di pignoramento e di esecuzione.

Il giardino esclusivo risulta già censito al N.C.E.U. in modo solidale all'alloggio di cui è pertinenza.

## RISPOSTA AL SESTO PUNTO Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento ed esecuzione risultano identificati al N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo come segue:

- Foglio 37 particella 962 subalterno 701 Categoria A/2 Classe 10 14 vani R.C. € 3'506,74 Via San Lorenzino n. 11/13 piano: T-1-S1;
- Foglio 37 particella 962 subalterno 34 Categoria C/6 Classe 10 Consistenza 10 m<sup>2</sup> R.C. € 50,61 Via San Lorenzino n. 11 n. 13 piano: S1
- Foglio 37 particella 962 subalterno 42 Categoria C/6 Classe 10 Consistenza 18 m<sup>2</sup> R.C. € 91,10 Via San Lorenzino n. 11 n. 13 piano: S1.

La planimetria catastale dell'alloggio non rappresenta perfettamente gli attuali effettivi distributivi.

Si è provveduto a rilevare le sole porzioni non idoneamente rappresentate ed a trasporre graficamente le risultanze catastali integrate con le porzioni rilevate. Gli elaborati grafici vengono allegati alla presente relazione di stima.

Non si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali, in quanto tale operazione dovrà essere necessariamente consequenziale al Nulla Osta della Soprintendenza al mantenimento dello stato attuale dei luoghi.





## RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO accertamento intestatario

(omissis)

## RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO Provenienza

(omissis)

Vincoli ed oneri di natura condominiale

- patti speciali e convenzione condominiale

Spese di gestione Condominio "Palazzo Brembati"

Le spese non pagate ammontano ad euro 23'757,20.

## RISPOSTA AL NONO PUNTO valore

criterio di stima: Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa per superficie lorda "commerciale", alla luce dei valori di mercato nella zona per beni con caratteristiche simili di tempo e di luogo. Accertata l'ubicazione dell'immobile, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, d'uso, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, delle necessità manutentive dell'immobile, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello di piano, di ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni e sulla loro commerciabilità.

In base alle specifiche caratteristiche distributive dell'immobile sono state inoltre computate le valenze di natura storica e le limitazioni derivanti dai vincoli di natura culturale e paesaggistica.

Si è infine tenuto conto dei riferimenti contenuti nell'"Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia", edito da APPE e Confedilizia.



## CONSISTENZE IMMOBILIARI Lotto UNICO

### mappale 962 sub. 701

Superfici commerciali ragguagliate:

• Piano interrato		
accessori mq. 12 x coeff. 0.5 =	mq.	6.00
<hr/>		
• Piano terra		
◦ alloggio mq. 30 x coeff. 1 =	mq.	30.00
◦ accessori mq. 47 x coeff. 0.8 =	mq.	37.60
◦ vani tecnici mq. 26 x coeff. 0.40 =	mq.	10.40
◦ giardino mq. 80 x coeff. 0.15 =	mq.	12.00
<hr/>		
• Piano primo		
◦ alloggio mq. 471 x coeff. 1 =	mq.	471.00
◦ piscina ed accessori		
mq. 167 x coeff. 0.90 =	mq.	150.30
• Piano ammezzato		
accessori mq. 70 x coeff. 0.8 =	<u>mq.</u>	<u>56.00</u>
Totale superfici ragguagliate sub. 701	mq.	773.30
mq. 773.30 x euro 5'000,00 =		
	euro	<b>3'866'500,00</b>

### mappale 962 sub. 34

posto auto

a corpo euro **90.000.00**

### mappale 962

posto auto con automatismo

a corpo euro **105.000.00**

Totale stima euro **4'061'500.00**





**RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO  
pubblica utilità**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO  
allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia di stima i seguenti allegati:

1. Estratto urbanistico Piano delle Regole P.G.T. Bergamo Tav. 7;
2. Estratto urbanistico Piano delle Regole P.G.T. Bergamo Tav. 8;
3. Scheda inventario Beni Culturali;
4. planimetrie catastali;
5. piante particella 962 sub. 701 con individuazione difformità e raffronti;
6. documentazione fotografica.

Copia della presente relazione tecnico estimativa viene trasmessa a mezzo posta certificata al Legale del Creditore procedente, con la relazione tecnico estimativa completa di allegati e la relazione tecnico estimativa priva dei dati sensibili del creditore.

Copia informatica della presente relazione tecnico estimativa viene trasmessa a mezzo posta ordinaria, con raccomandata, al debitore.

IL C.T.U.

*Arch. Maurizio Zambelli*

Bergamo, 04.05.2016



TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.1213/14

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Unità immobiliare ad uso residenziale ai piani interrato, terra, primo ed ammezzato, con giardino esclusivo e con due posti auto al piano interrato, siti nel fabbricato denominato "Palazzo Perini, già Brembati", ubicato in Bergamo Via San Lorenzino 11/13. Così identificati al N.C.E.U. del Comune Censuario di Bergamo:

- Foglio 37 particella 962 subalterno 701 Categoria A/2 Classe 10 14 vani R.C. € 3'506,74 Via San Lorenzino n. 11/13 piano: T-1-S1;
- Foglio 37 particella 962 subalterno 34 Categoria C/6 Classe 10 Consistenza 10 m<sup>2</sup> R.C. € 50,61 Via San Lorenzino n. 11 n. 13 piano: S1
- Foglio 37 particella 962 subalterno 42 Categoria C/6 Classe 10 Consistenza 18 m<sup>2</sup> R.C. € 91,10 Via San Lorenzino n. 11 n. 13 piano: S1.

L'immobile è soggetto a

- Vincolo per la protezione dei Beni Culturali e Archeologici (D.Lgs. 42/2004 ex L. 1089/1939)
- Vincoli per la protezione dei Beni Paesaggistici

A seguito di raffronto tra lo stato dei luoghi ed i Titoli autorizzativi, si è riscontrata la presenza di alcune difformità edilizie di natura minore.

Valore di stima euro 4'021'400,00

(quattromilioniventunomilaquattrocento e zero centesimi)

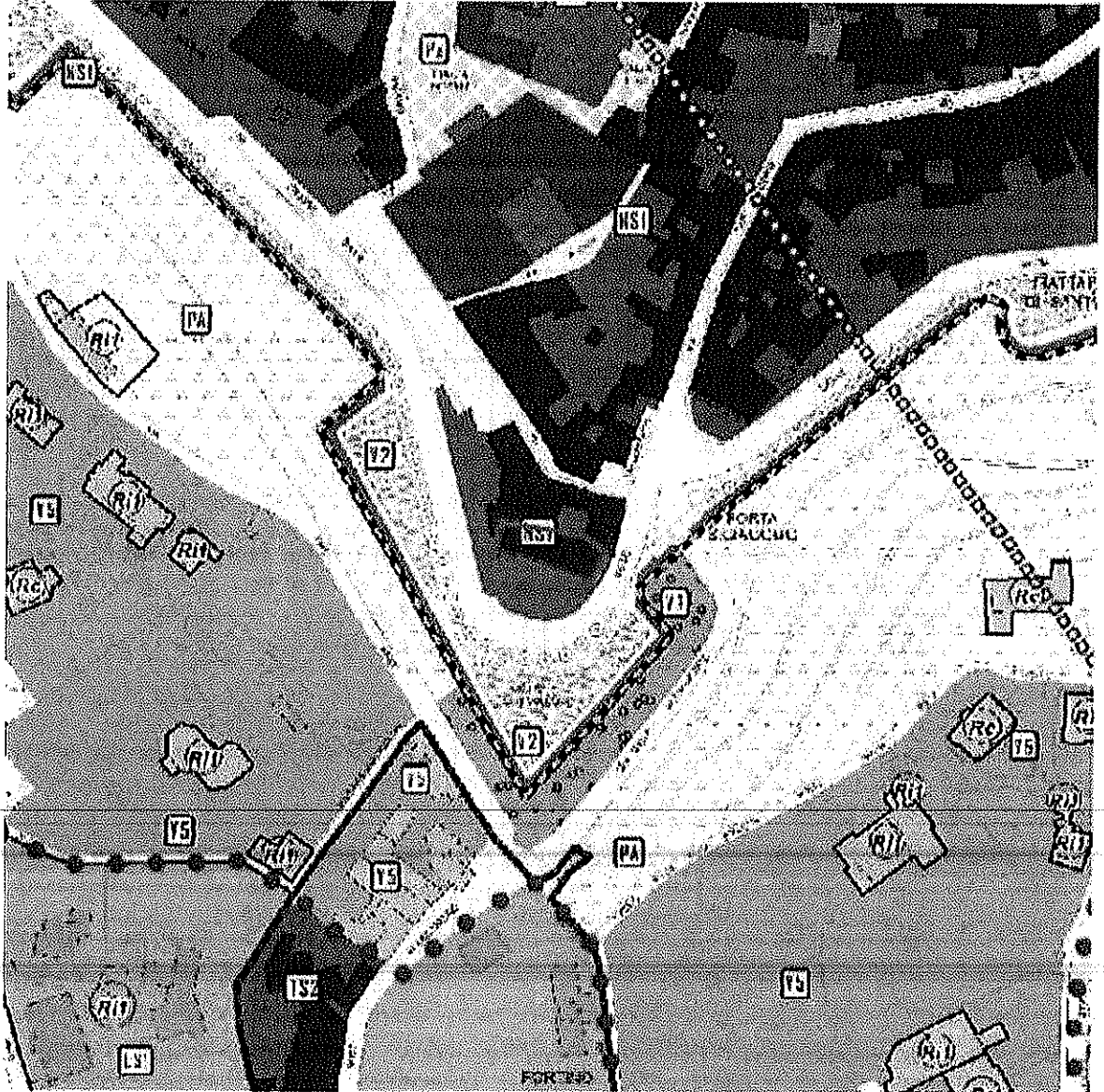
Il bene risulta occupato non stabilmente ed è risultato nella disponibilità della Società proprietaria.



ESTRATTI DI MAPPA

*Plano delle Regole Tav.7*

*Polligono 1 (Area: 363,67 mq)*



AREA: POLITICHE DEL TERRITORIO  
Direzione: Edilizia Privata e Attività Economiche  
Servizio: Gestione del Territorio



***Piano delle Regole Tav.8***  
***Poligono 1 (Area: 363,67 mq)***



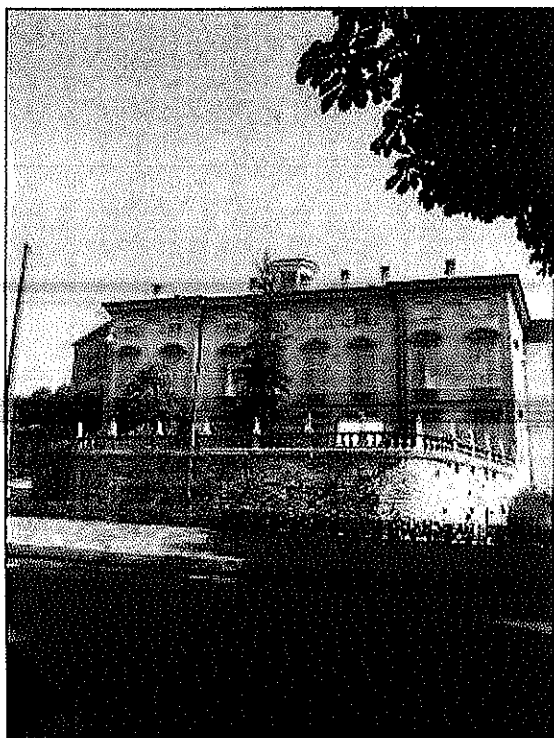
Vincolo n. 84 *CULTURALE*

## Palazzo già Brembati ora Perini in via San Lorenzino, 13



**Estratto foto prospettiva**

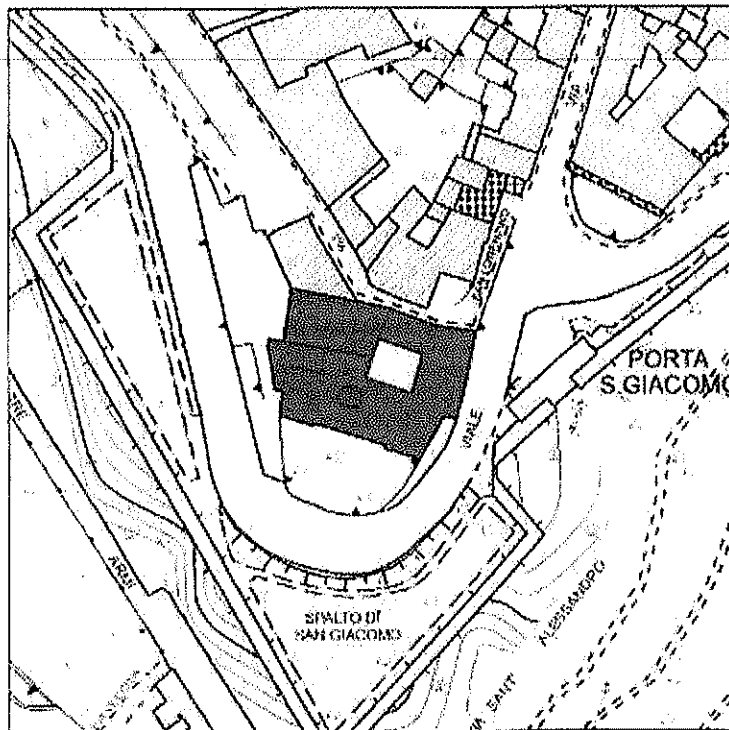
Fonte: Picometry - Compagnia Generale Riprese aeree







Palazzo già Brembati ora Perini in via San Lorenzino, 13



**Estratto della carta tecnica comunale**

Cartografia numerica realizzata con ripresa aerea del novembre 1993, aggiornata per la trasposizione in dotazione topografica con ripresa aerea del 7 novembre 2007, cotadata il 6 luglio 2010.

Scala 1:1.000

**Legenda dell'elaborato cartografico**  
 "PRB - Vincoli e tutela" del Piano delle Regole del PGT

	EDIFICIO PROTETTO*		STABILIMENTO PROTETTO DEL COMPLESSO
	AREA PROTETTA		PARCHEGGIO PROTETTO A VELOCITÀ RIDOTTA (P.V.R.)
	AREA PROTETTA A VELOCITÀ RIDOTTA		PARCHEGGIO PROTETTO
	EDIFICIO PROTETTO A VELOCITÀ RIDOTTA*		INCELSAMENTO DEL COMPLESSO ESISTENTE*
	EDIFICIO PROTETTO A VELOCITÀ RIDOTTA*		INCELSAMENTO PROTETTO DEL COMPLESSO ESISTENTE*
	PARCHEGGIO PROTETTO A VELOCITÀ RIDOTTA*		INCELSAMENTO PROTETTO DEL COMPLESSO ESISTENTE*

**Informazioni**

Il Palazzo Brembati ora Perini ha la fronte di due piani più ammezzato verso il giardino pensile che si svolge in curva sopra il viale delle mura; grandi alberi, tra cui un sughero e un cedro quasi centenari, la celano in parte; sulla balaustra di pietra del giardino sono corpose statue di pigmei. Costruito probabilmente alla metà del Cinquecento, subì restauri e modifiche nel Settecento e aggiunte neoclassiche. Il portico cinquecentesco è incorniciato da due semicolonne e ha un balcone sopra la trabeazione. Il cortile ha pianta quadrata, con due lati opposti a portico; le altre due pareti sono scandite da lesene. Sopra le finestre del primo piano sono tondi e riquadri con teste; tra il primo piano e l'ammezzato è una cornice aggettante con profili. A ovest del cortile è un vasto ambiente con volta a botte, che corrisponde alla chiesa quattrocentesca di S. Lorenzino, incorporata nel palazzo. La famiglia [redacted] è nota dal secolo XIV; conseguì il titolo comitale nel 1662. Passato l'edificio [redacted] fu rifatto all'esterno sopra disegno di [redacted] il cortile fu disegnato da Jacopo Sansovino. "Nei parapetti delle logge del cortile - scriveva un cronista - erano diverse bellissime pitture a chiaroscuro dei Cariani, rappresentanti varie della e favole, con figure mosse con sommo spirito e vivacità, il tutto eccellentemente disegnato. E queste, in occasione di un rifacimento, vennero cancellate con quel bianco latte che il Malfei chiama a ragione barbara" (metà del secolo XIX). Il Palazzo è ora di proprietà [redacted]. Nella sua attuale veste il palazzo è definibile neoclassico. Però il portico della fronte su via San Lorenzino, al 13, nonché il duplice portico, esistente in cortile, nel lato di controfacciata e su quello opposto, l'uno e l'altro a cinque fornicelle, di modi rinascimentali, potrebbero suggerire una preesistenza. (Da notare, esternamente ai portici, l'innesto delle piccole lesene scanalate sui capitelli, a spartire anche superiormente un'arcata dall'altra). Molto prudentemente [redacted] nel riferire di questo cortile (egli fece il portico) usa il condizionale, affermando che "risalirebbe" al Cinquecento, tanto da "ricordare" gli esempi rinascimentali. E rincalza subito: "Va detto però che esso appare composito e lascia molti dubbi circa l'epoca e l'autenticità dei particolari" (altri lo vorrebbe senz'altro del Sansovino). Un esame del cortile non può che aumentare i dubbi, direi al punto di farli alla fine cadere, ma suscitandone di conseguenza altri, in alquanto diversi termini, e lasciando adito a ipotesi imbarazzanti, giacché difficili a verificarsi. Sembra improbabile che in epoca neoclassica, ancora non dimentica di vago decorativismo barocco, si sia verificato un caso di restauro integrativo pre-romantico; d'altra parte si trovano classici medaglioni sparsi non solo nei portici, in sede opportuna, cioè nei triangoli fra le arcate e le lesene di cui sopra, ma anche immurali, un po' casualmente, nelle facciate superiori del cortile, decisamente neoclassiche; d'altro canto talune delle decorazioni neoclassiche sono ad evidenza in funzione del sottostante portico; entrambe le cose inducono a pensare ad una sistemazione complessiva o contemporanea del cortile, ove si può dunque ammettere una preesistenza cinquecentesca, però largamente integrata, probabilmente anche con spirito di immaginazione. Ciò farebbe scartare la seconda ipotesi, di una riesumazione, con sensibili integrazioni, di una parte rinascimentale scoperta a posteriori in una fabbrica che le si fosse sovrapposta (che costituisce altro il caso più frequente). Una terza ipotesi infine potrebbe essere quella che definirei museografica: il possesso di pochi sparsi elementi di spoglio, non necessariamente trovati in luogo, potrebbe aver offerto lo spunto per un saggio di architettura pre-romantica, in chiave neo-rinascimentale, limitato al piano terreno di una fabbrica del tutto nuova, cioè neoclassica. Interpretazione senza dubbio più azzardata, in quanto ipotizzerebbe un'esperienza ancor più inconsueta in quel tempo; ma che d'altra parte calerebbe anche maggiormente delle precedenti al diletto di elementi architettonici del portico che danno tranquillo affidamento di autenticità. Una più ampia fronte è sulla via delle Mura 5/B, a quattro piani fuori terra, con due portali arcuati al pianterreno ed un balcone al primo piano. Una terza è sul giardino, che domina dall'alto la strada in curva, sulla quale prospetta una balaustra ornata da pulii. Stato di conservazione buono, eccetto il portico esterno, che appare consunto, specie a sinistra (il che ne aumenta la problematicità d'attribuzione).<sup>2</sup> In Bergamo Alta presso la Porta di S. Giacomo ove la salita di segue a pagina successiva)

## Palazzo già Brembati ora Perini in via San Lorenzino, 13

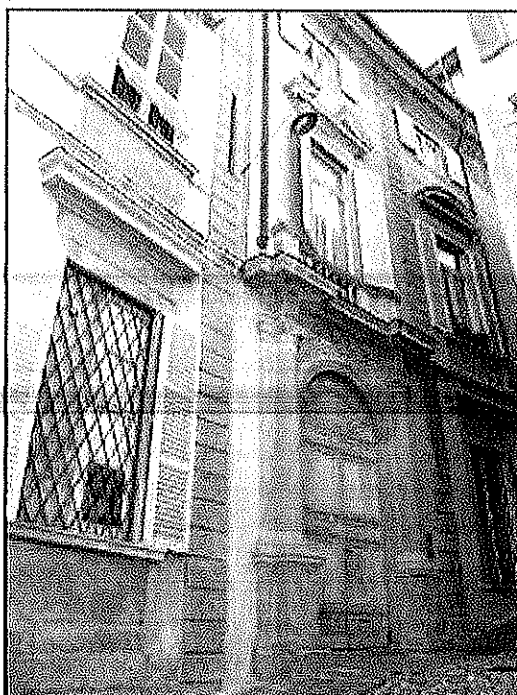
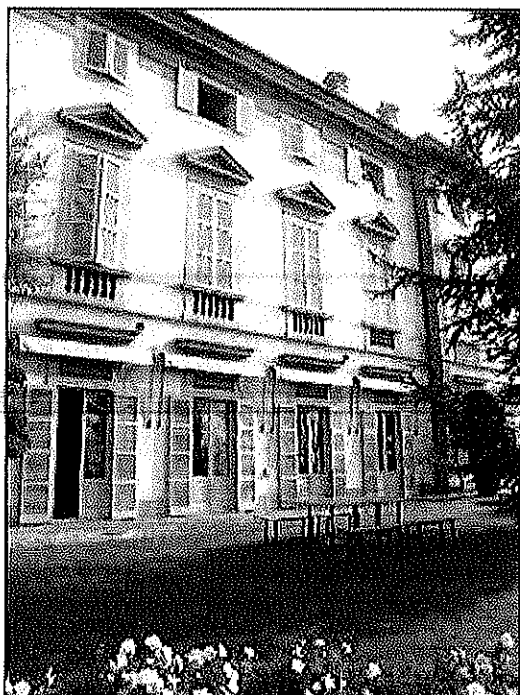
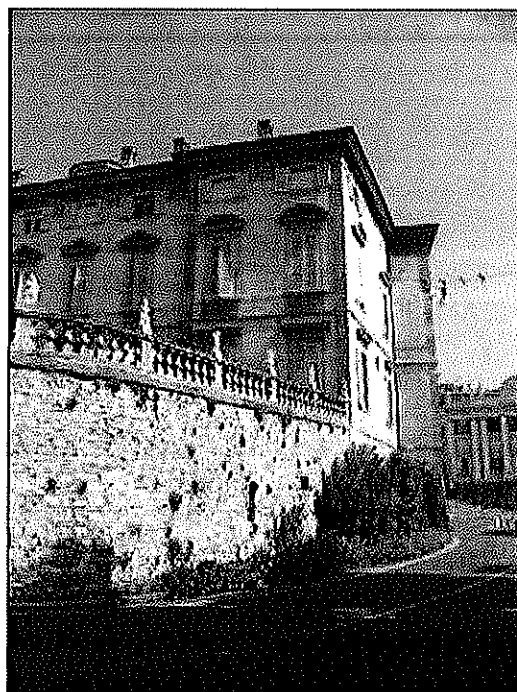
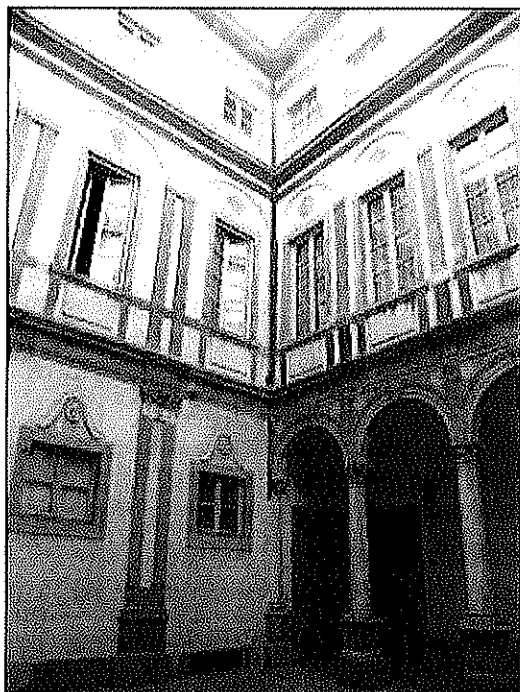
S. Lorenzino forma angolo per proseguire verso il largo antistante al grande edificio del Ginnasio-Liceo, si presenta questo portale della casa signorile ora [redacted] che prospetta col giardino pensile ornato di sculture di pignoni e dominato da un imponente albero di cedro, sulla strada delle mura. L'androne di porta, coperto da volta a botte, immette in un elegante cortiletto cinquecentesco con colonne appoggiate su piedestalli e reggenti le arcate che si impostano contro lesenette scanalate disposte fra i capitelli e la trabeazione; motivo questo unico in Bergamo e richiamante esempi emiliani e romagnoli. I caratteri dell'architettura, dai rilievi molto tonui, si differenziano da quelli che improntano le opere cittadine dell'Isabetto e del Clari e fanno presumere essere stata la costruzione eretta non più nel primo quarto del Cinquecento ma alquanto più tardi di due o tre decenni. È noto che il palazzetto fu sede originaria della comitale famiglia Brembati che ebbe illustri personalità dal secolo XVI fino al secolo XIX. Questa zona cittadina subì una sua totale trasformazione quando dal 1561 al 1570 vennero eseguite le vastissime opere della nuova cinta murata veneziana con la demolizione di caso che occupavano l'area che sta fra l'attuale Porta di S. Giacomo o l'alto muro di destra della Via S. Lorenzino e con l'abbattimento parziale del muro medioevale che, scendendo dal colle di S. Giovanni, l'odierno Seminario, ripiegava in questo punto verso la Via S. Giacomo, collegandosi alla strada della degli Anditi. Sorgeva poco più avanti all'attuale costruzione [redacted] antica chiesetta di S. Giacomo, si innalzava un po' più a monte la chiesetta di S. Lorenzino, all'qua all'attuale palazzo Fiora-Morlani o nelle adiacenze una torre medioevale dei Monaci di Pontida proprietari anche di un ricovero od ospizio sull'area ove sorge questo edificio dei Brembati. Non è dato sapere quale membro di quella famiglia patrizia lo abbia eretto demolendo le antiche costruzioni. La struttura architettonica del portale e per le proporzioni degli alti piedestalli reggenti le semicolonne poste a lato del contorno sagonato dell'ingresso e per la forma delle basi e dei capitelli di ordine toscano e ancor più per la trabeazione di coronamento di gusto romano con i triglii allornati alle metope a scudi e bucrani, definisce chiaramente un'assegnazione ad una data alquanto posteriore alla metà del Cinquecento. Tale valutazione corrisponderebbe pertanto ad una esecuzione avviata dopo i grandi lavori delle mura iniziate e dirette dal Pallavicino nel sesto decennio del secolo XVI. Si innesta al carattere dell'architettura del tempo anche il balcone e la balaustra soprastante, racchiusi dai due pilastri cossali alle semicolonne. I due membri della famiglia [redacted] che vissero in quel periodo di tempo sono ricordati dallo stono cittadino: il primo il conte [redacted] o, come è noto, fu assassinato da uno sgherro di [redacted] all'aprile 1563 (come è ricordato nello studio di B. Belotti su "Una sacraloga falda bergamasca del Cinquecento") e il secondo [redacted] cataldo [redacted] che morì nel [redacted]. È verosimile pertanto che l'erezione del palazzo col cortile interno da valutarsi intorno alla metà del secolo XVI sia opera del padre dei due fratelli qui ricordati o degli stessi in età giovanile nel decennio che precede la tragica morte del conte [redacted] o che il portale sia stato eseguito in prologo di tempo negli ultimi anni di vita del conte [redacted] cioè intorno al 1570. L'edificio ebbe a subire restauri o modifiche intorno ed esterne con elementi aggiuntivi del Settecento in capitelli di lesene binate nel cortile e in aggiunte neoclassiche, forse talune fatte in occasione della venuta a Bergamo nel 1825 del vicere Ranieri che ebbe ospitalità presso questa famiglia patrizia.<sup>3</sup>

Trelio da: <sup>1</sup> Vanni Zanella, Bergamo Città, 2ª edizione, Azienda Autonoma di Turismo, Bergamo, 1977, pag. 24. <sup>2</sup> Giacomo C. Bassoli e Carlo Perugini (a cura di), "25 - Palazzo Brembati poi Noli, ora Perini", Palazzi privati di Lombardia, Electa, Milano, 1965, pag. 283. <sup>3</sup> Luigi Angelini, "Il portale di palazzo Perini in via S. Lorenzino", La Rivista di Bergamo già "Gazzetta di Bergamo", Anno IX, n. 4, Edizioni della Rolonda, Bergamo, Aprile 1958, pagg. da 3 a 4.

Vincolo n. 84 *CULTURALE*

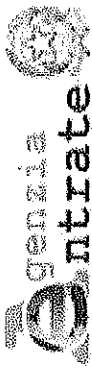
**Palazzo già Brembati ora Perini in via San Lorenzino, 13**

**Documentazione fotografica**



Rilevi effettuati a cura di: Comune di Bergamo (Maggio 2009)

(Archivio fotografico dell'Ufficio SIT del Comune di Bergamo)



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2015

Data: 02/12/2015 - Ora: 08.25.56

Segue

Visura n.: T6697 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> Fabbricati sfiti nel comune di BERGAMO ( Codice: A794) Provincia di BERGAMO
<b>Soggetto individuato:</b>	[REDACTED]

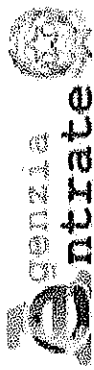
### I. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO (Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	962	34			C/6	10	10 m <sup>2</sup>	Totale: 10 m <sup>2</sup>	Euro 50,61	VIA SAN LORENZINO n. 11 in 13 piano; S3: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Associazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bg fgl 4 pla 962 sub 34 per allineamento mappe

### Intestazione degli immobili indicati al n. I

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2015

Data: 02/12/2015 - Ora: 08.25.56

Segue

Visura n.: T6697 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO (Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	962	42			C/6	10	18 m²	Totale: 38 m²	Euro 91,10	VIA SAN LORENZINO n. 11 n. 13	Annoverazione
												Dati derivanti da	Annoverazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bg fgl 4 pla 962 sub 42 per allineamento mappe

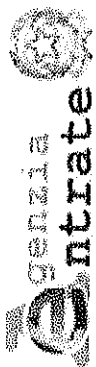
### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO (Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	962	701			A/2	10	14 vani	Euro 3.506,74		VIA SAN LORENZINO n. 11 n. 13 piano: T-1-S1: Variazione del 19/07/2014 n. 377123/2014 in atti del 20/07/2014 (protocollo n. BG0117139) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Annoverazione
												Dati derivanti da	Annoverazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bg fgl 4 pla 962 sub 701 per allineamento mappe



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Casasali

Data: 02/12/2015 - Ora: 08.25.56 Fine  
Visura n.: T6697 Pag: 3

**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2015

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

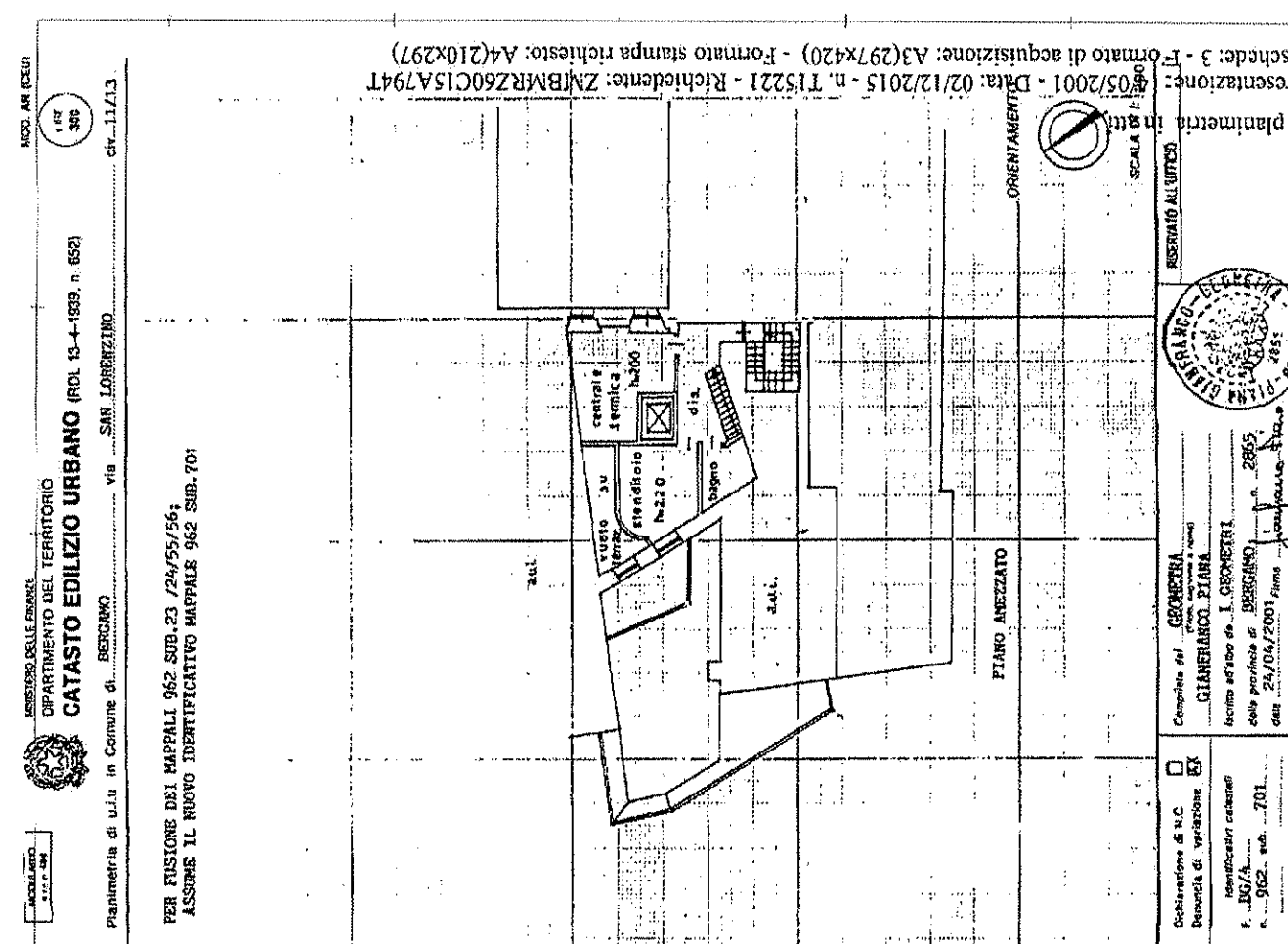
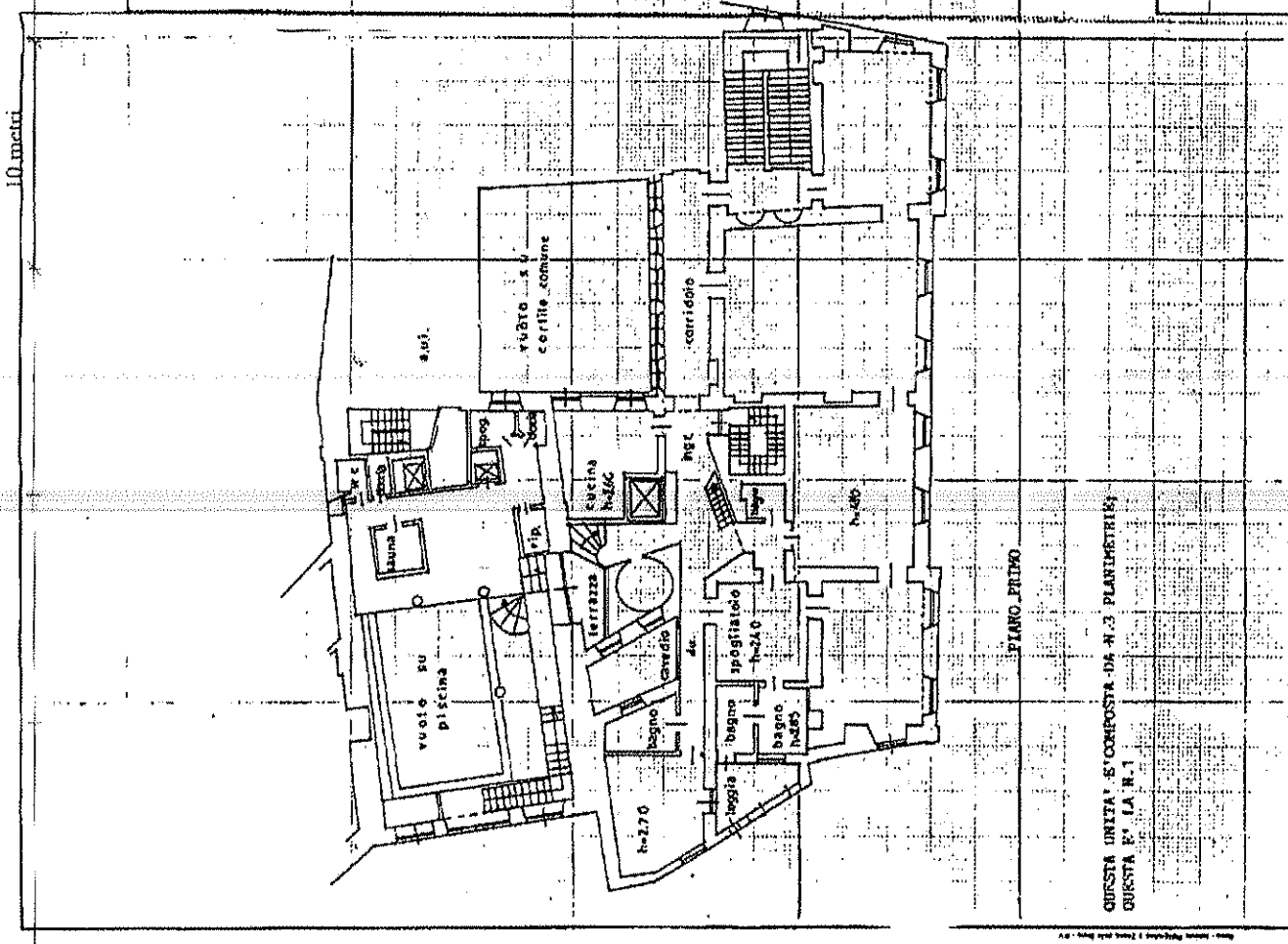
Totale Generale: vani 14 m<sup>2</sup> 28 Rendita: Euro 3.648,45

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Completata da: **GEOMETRA GIANNI CARCO PIARA**

Scritto a foglio di: **BERGAMO**

Scritto in provincia di: **BERGAMO**

Data: **24/04/2001**

Identificativo catastale: **701**

Denuncia di variazione:

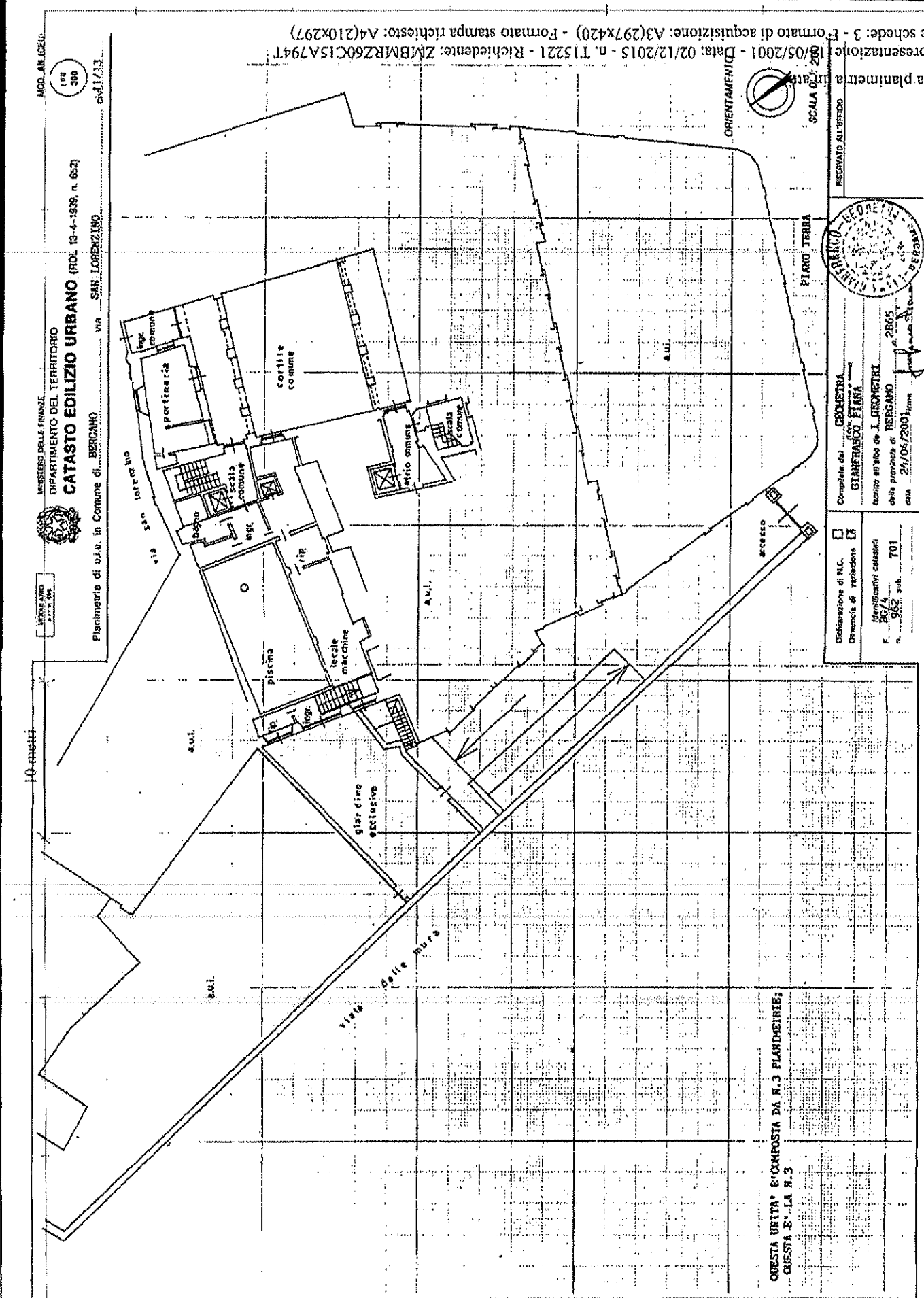
MOD. AR. ECCLU. 1/87 300

MINISTERO DELLE REGIONI  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di uliu in Comune di **BERGAMO** via **SAN LORENZINO** circ. 11/13

PER FUSIONE DEI MAPPALI 962 SUB.23 /24/55/56;  
ASSORRE IL NUOVO IDENTIFICATIVO MAPPALE 962 SUB.701





MOD. AN. 102/01  
 1:300  
 300  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.d.u. in Comune di BERGAMO via SAN LORENZINO n. 11/13

Data presentazione: 14/05/2001 - Data: 02/12/2015 - n. T15221 - Richiedente: ZMBMRZ60C15A794T  
 Data presentazione: 14/05/2001 - Data: 02/12/2015 - n. T15221 - Richiedente: ZMBMRZ60C15A794T  
 Forma planimetria in scala 1:300

Conservatore di F.C.  
 Democrazia di restrizione  
 Compilata dal **GEOMETRA GIAMFRANCO FIAMMA**  
 iscritto al R.O. de I. GEOMETRI della provincia di BERGAMO  
 F. 26/14 n. 962 sub. 701  
 1002/507/22  
 2865

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 37 - Particella: 962 - Subalterno: 701 >  
 VIA SAN LORENZINO n. 11/13 piano: T-1-S1

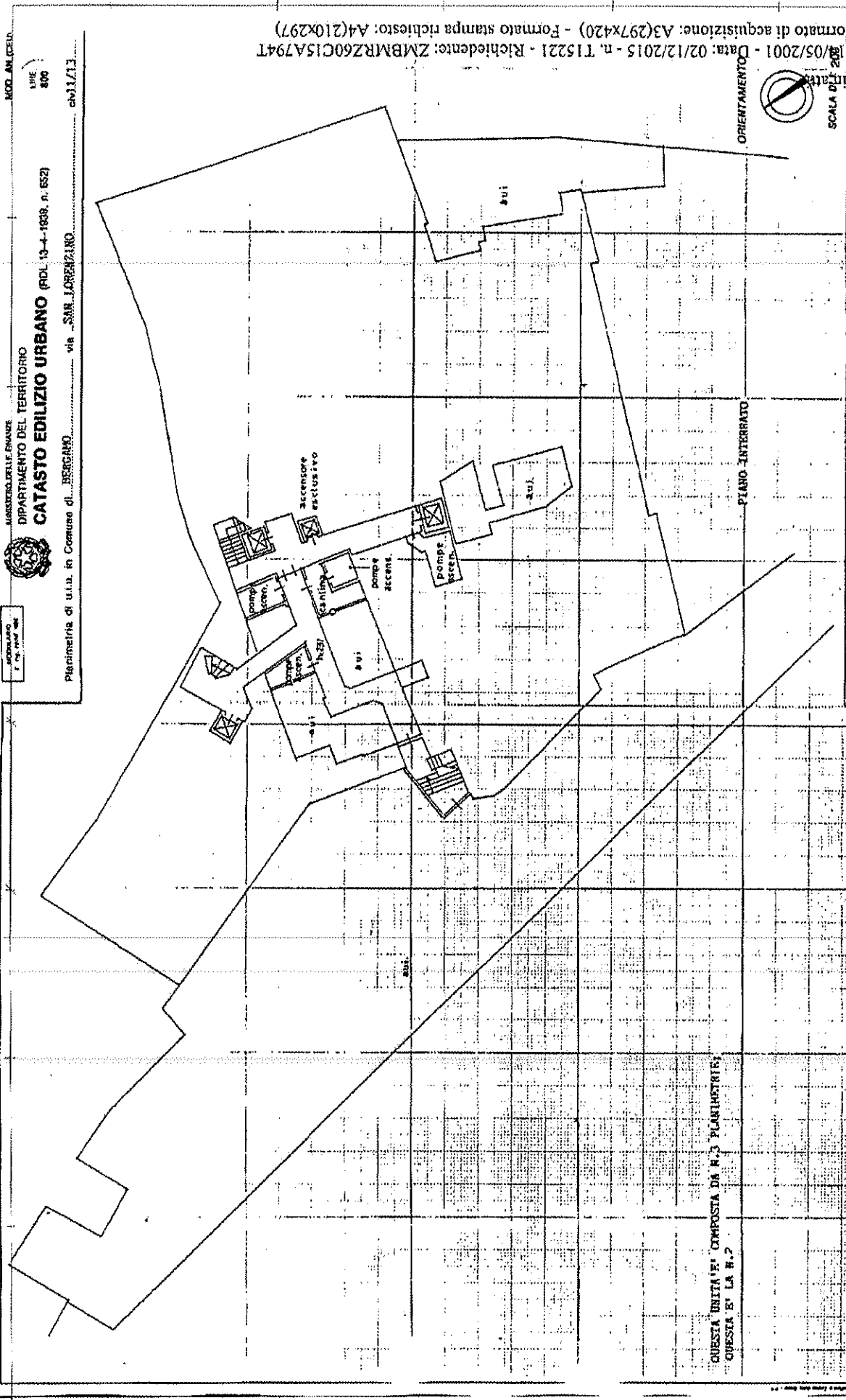
QUESTA UNITA' E' COMPOSTA DA N. 3 PLANIMETRIE:  
 QUESTA E' LA N. 3

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di BERGAMO (A794) < Foglio: 37 - Particella: 962 - Subaltimo: 701 >  
 VIA SAN LORENZINO, n. 11/13 piano: T-1-S1

Dichiarazione di H.C.   
 Dichiarazione di variazione   
 Identificativo catastale  
 F. 962/4  
 n. 962, sub. 701

Completata dal **INGEGNERE**  
**GIAMBERARDI PIRO**  
 iscritto al n. 2865  
 della provincia di BERGAMO  
 via S. Felice, n. 1002/106/76/72  
 firma

Data presentazione: 14/05/2001 - Data: 02/12/2015 - n. T15221 - Richiedente: ZMBMRZ60C15A794T  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MOD. AN. CED. LINE 800  
 E1/1711162  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (D.L. 13-4-1998, n. 652)  
 Pianimetria di u.t.b. in Comune di BERGAMO, via SAN LORENZINO

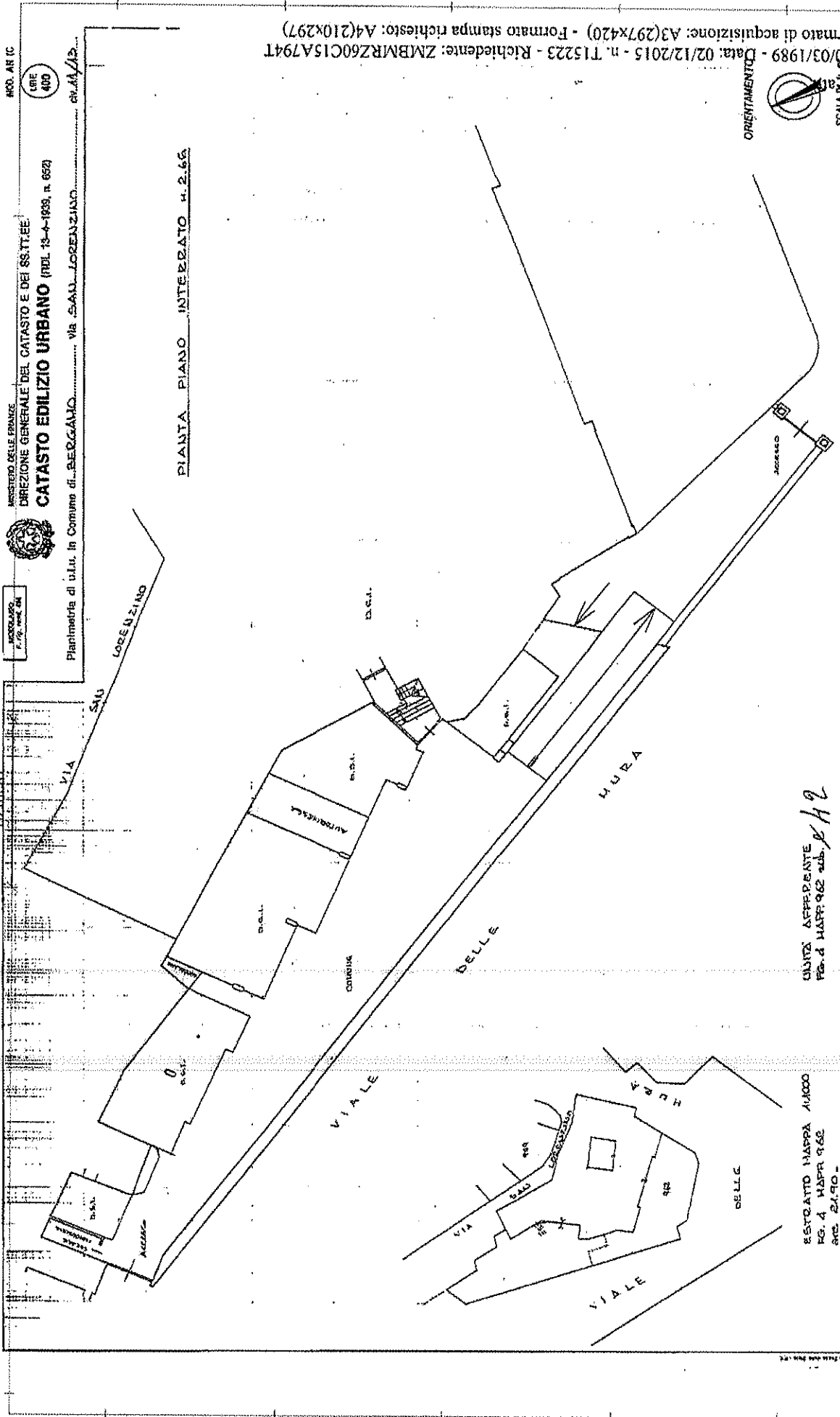


QUESTA UNITA' E' COMPRESA DA N. 3 PLANIMETRIE:  
 QUESTA E' LA N. 2



Ultima planimetria n. 30/03/1989 - Data: 02/12/2015 - n. T15223 - Richiedente: ZMBMRZ60C15A794T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

01/5867 30/03/1989 30/03/1989	
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI CATASTO EDILIZIO URBANO (DEL 13-4-1988, n. 662)	
Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Sistemi	
Catasto Edilizio Urbano (Del. 13-4-1988, n. 662)	
Comune di BERGAMO - Via SAN LORENZINO	
Particella di via SAN LORENZINO n. 11 n. 13 piano: S1	
<input checked="" type="checkbox"/> Disposizione di variazione	<input type="checkbox"/> Disposizione di variazione
<input type="checkbox"/> Disposizione di variazione	<input type="checkbox"/> Disposizione di variazione



24/2  
 2597/2015  
 299/2015  
 299/2015  
 299/2015

02/12/2015  
 299/2015  
 299/2015  
 299/2015

MOD. AR 1/C  
 LINE  
 400

MISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (DEL 13-4-1988, n. 662)



MINISTERO  
 DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE  
 DEL CATASTO E DEI SISTEMI

Particella di via SAN LORENZINO n. 11 n. 13 piano: S1

PIANTA PIANO INTEGRALE n. 2.66

VIA SAN LORENZINO

VIA

VIALE BELLE

VIA HURIA

VIA HURIA

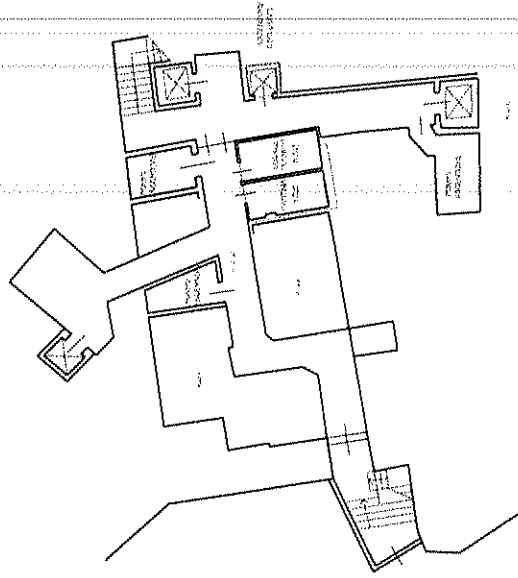
VIALE

27732

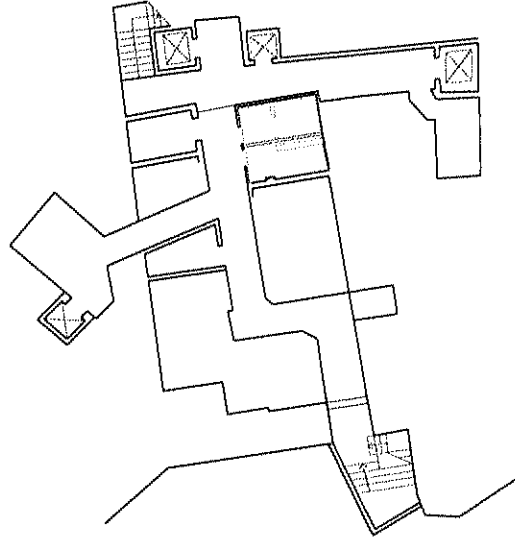
Scale: 1:1000

Via San Lorenzo, 11/13 - Bergamo  
**PIANO INTERRATO**

□ perimetro particella 962 sub. 701



pianta piano interrato - stato di fatto da catastale/rilievo  
scala 1:200



pianta piano interrato - raffronto delle porzioni non conformi  
agli atti autorizzativi  
scala 1:200

- demolizioni difformi dagli elaborati autorizzativi
- costruzioni difformi dagli elaborati autorizzativi

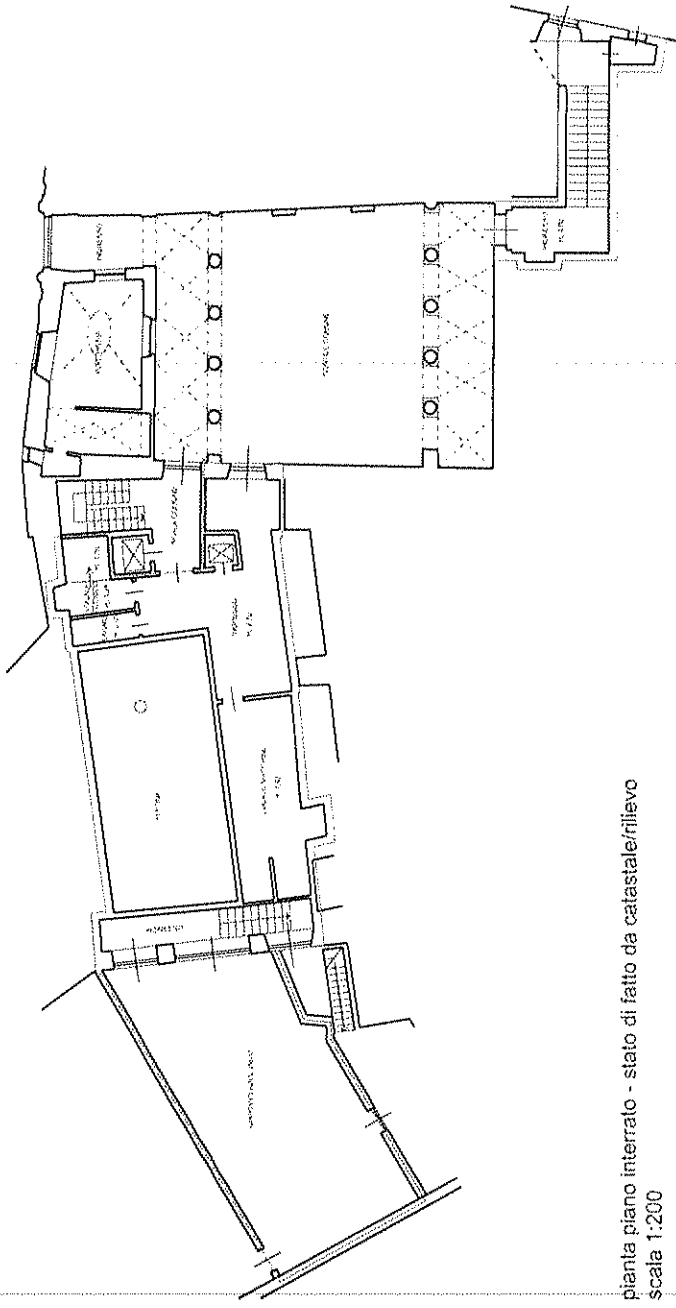
N.B.: elaborati grafici desunti dalle planimetrie catastali con rilievo delle sole porzioni non conformi agli atti autorizzativi

Via San Lorenzino, 11/13 - Bergamo  
**PIANO TERRA**

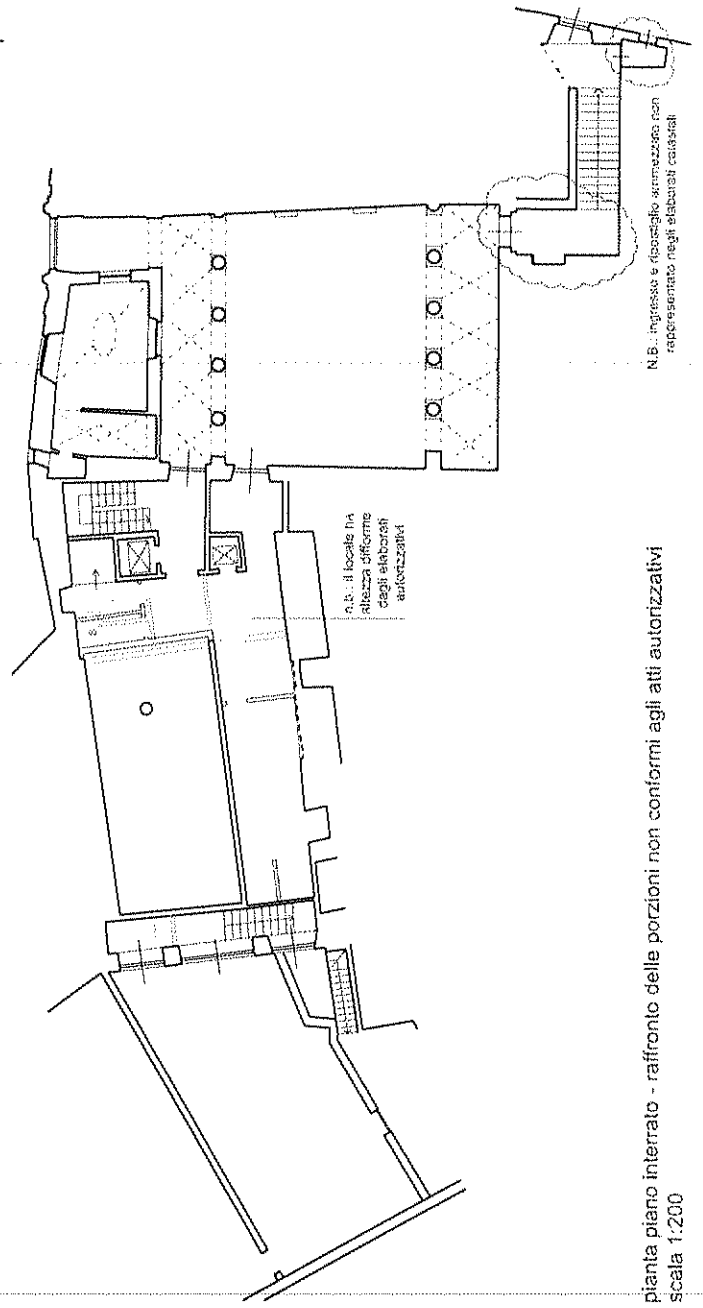
□ perimetro particella 962 sub. 701

N.B.: elaborati grafici desunti dalle planimetrie catastali con rilievo delle sole porzioni non conformi agli atti autorizzativi

□ demolizioni difformi dagli elaborati autorizzativi  
□ costruzioni difformi dagli elaborati autorizzativi



pianta piano interrato - stato di fatto da catastale/rilievo  
scala 1:200

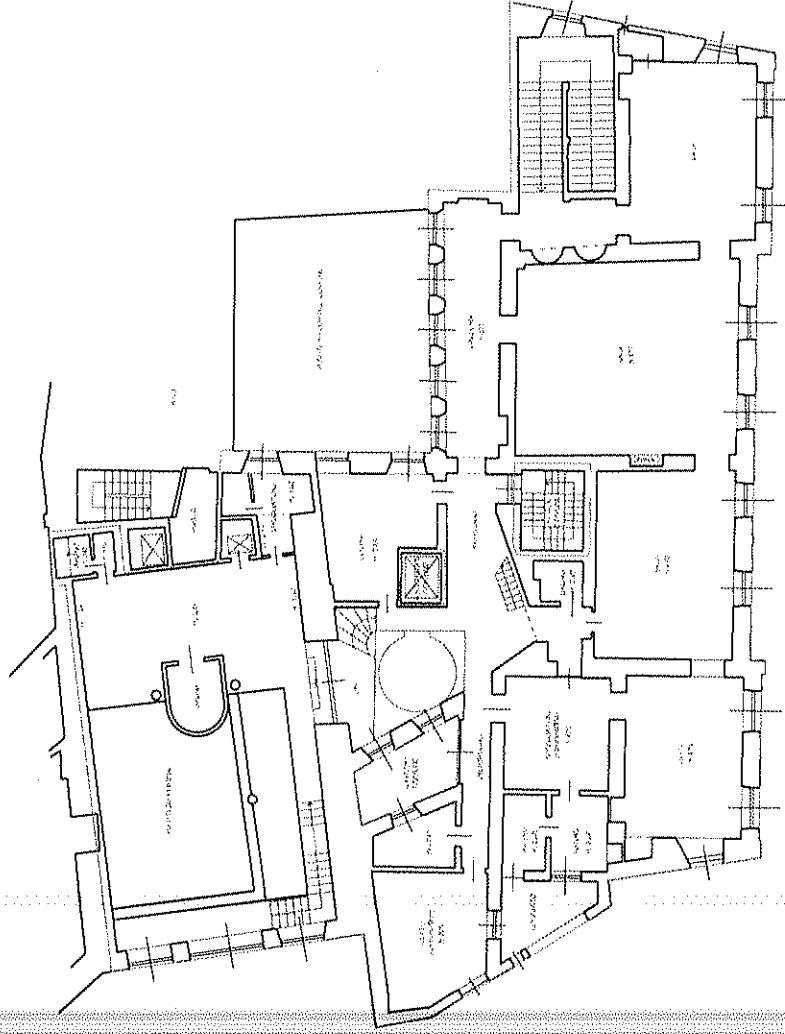


pianta piano interrato - raffronto delle porzioni non conformi agli atti autorizzativi  
scala 1:200

N.B.: ingresse e ripieglio armato non rappresentato negli elaborati autorizzati

Via San Lorenzino, 11/13 - Bergamo  
**PIANO PRIMO**

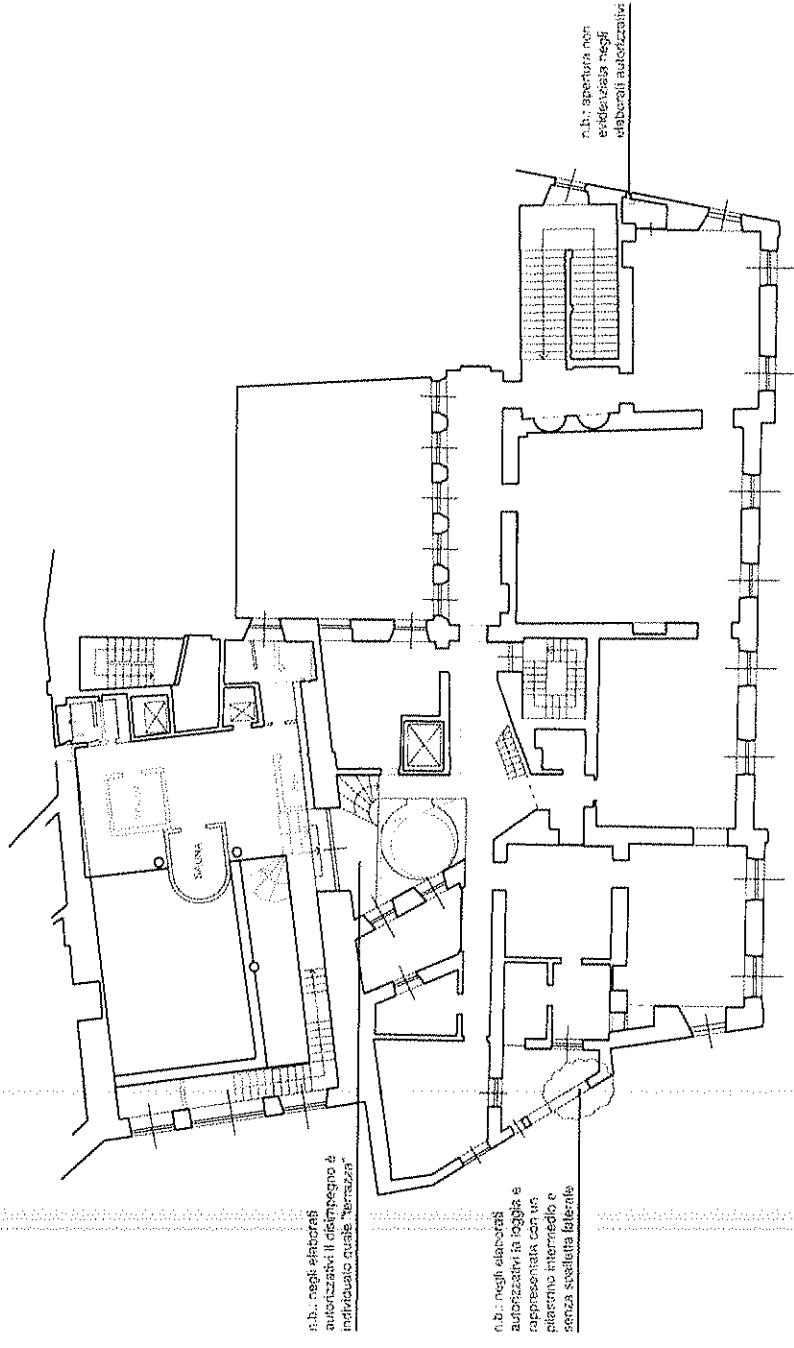
□ perimetro particella 962 sub. 701



pianta piano primo - stato di fatto da catastale/rilievo  
scala 1:200

N.B.: elaborati grafici desunti dalle planimetrie catastali con rilievo delle sole porzioni non conformi agli atti autorizzativi

Via San Lorenzo, 11/13 - Bergamo  
PIANO PRIMO





n.b.: negli elaborati autorizzativi il disimpegno è individuato quale "terrace"

n.b.: negli elaborati autorizzativi la loggia è rappresentata con un pilastro intermedio e senza spalletta laterale

n.b.: apertura non esistente negli elaborati autorizzativi

pianta piano primo - raffronto delle porzioni non conformi agli atti autorizzativi  
scala 1:200

-  demolizioni difformi dagli elaborati autorizzativi
-  costruzioni difformi dagli elaborati autorizzativi

N.B.: elaborati grafici desunti dalle planimetrie catastali con rilevo delle sole porzioni non conformi agli atti autorizzativi











