



- Lotto 1:**       Immobilabile in Bergamo - Via Borgo Santa Caterina n. 9  
                  Catasto Fabbricati Foglio 32 - Mappale 1724 - Subalterno 705
- Lotto 2:**       Immobilabile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4  
                  Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 12
- Lotto 3:**       Immobilabile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4  
                  Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 5
- Lotto 4:**       Immobilabile in Ponte San Pietro (BG) - Via Vittorio Emanuele II n. 80  
                  Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 2632 - Subalterni 11 e 166

## INDICE

1. Oggetto dell'incarico .....	3
2. Indagini preliminari .....	3
 <u>LOTTO 1</u>	
3. Catasto .....	3
4. Proprietà e provenienza .....	4
5. Formalità .....	4
6. Indagine urbanistica .....	5
7. Autorizzazioni edilizie .....	6
8. Descrizione e consistenza .....	6
9. Conformità edilizia e catastale .....	9
10. Criteri di stima .....	9
11. Giudizio di stima .....	10
12. Determinazione valore di liquidazione fallimentare .....	11
13. Conclusioni .....	11
14. Elenco allegati .....	12



## RELAZIONE

### 1. Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri, Cod. Fisc. TGLVNT72B64A794X, con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, il giorno 25.05.2020 ha ricevuto la nomina quale perito estimatore dal Dott. Alberto Volpi, Cod. Fisc. VLPLRT65L09A794M, con studio in Bergamo in via Sant'Orsola n. 13, in qualità di curatore del fallimento "EUROCOS S.n.c. di ~~Benvenuto Martini e Michele~~ - Reg. Fall. n. 12/2020" e previa autorizzazione del Giudice delegato della procedura, Dott.ssa Maria Magri, di determinare il valore venale degli immobili di proprietà dei soci, anch'essi falliti, siti in Comune di Bergamo e Ponte San Pietro (BG) di cui agli identificativi catastali:

- Comune di Bergamo, Foglio 32 mappale 1724 sub. 705 (LOTTO 1);
- Comune di Ponte San Pietro (BG), Sez. PO foglio 3 mappale 1658 sub. 12 e 5 (LOTTO 2 e 3);
- Comune di Ponte San Pietro (BG), Sez. PO foglio 3 mappale 2632 sub. 11 e 166 (LOTTO 4).

### 2. Indagini preliminari

In esecuzione all'incarico ricevuto, ottenuta la cartografia reperibile, i dati della visura, l'atto di proprietà, la planimetria catastale, svolgeva nei giorni successivi al conferimento dell'incarico accurate e approfondite indagini personali, iniziate con il primo sopralluogo presso gli immobili in data 9.07.2020 e proseguite con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di competenza in data 22 e 23.09.2020, per individuare tutti quegli elementi utili alla determinazione del valore venale di immobili simili a quelli oggetto di stima, al fine di una possibile equa parametrizzazione.

### LOTTO 1

#### 3. Catasto

L'immobile in oggetto risulta intestato come al successivo p.to 4 ed è censito al Catasto come di seguito:

Comune di BERGAMO - Catasto dei Fabbricati

Foglio 32 - mappale 1724

- **sub. 705**
- ✓ Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - classe 5 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale 81 m2 e totale escluse aree scoperte 81 m2 - rendita € 232,41
- ✓ Via Santa Caterina n. 9 - piano S1 e T
- ✓ Classamento e rendita non rettificati (D.M. 701/94)
- ✓ Costituita dalla soppressione della particella CEU sez BO fgl 25 pla 1724 sub 705.



#### 4. Proprietà e provenienza

L'immobile in oggetto, sito in Comune di Bergamo, è di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], socio della EUROCOS S.n.c. [REDACTED], con sede legale in Bergamo in Via Serassi n. 5, come da seguenti specifiche:

- ✓ quota di 1/1 di piena proprietà;
- ✓ con atto di compravendita del 7.03.2006 rep. n. 103211 racc. n. 17813 a rogito del Notaio [REDACTED] di Bergamo, registrato a Bergamo in data 14.03.2006 al n. 3819 e trascritto il 16.03.2006 ai nn. 15243/8655, [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED], nato a [REDACTED], ha acquistato da [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], nato a [REDACTED], la piena proprietà della porzione immobiliare in Borgo Santa Caterina n. 9 in Bergamo, censita al Catasto Fabbricati al foglio BO/25 mappale 1724 sub. 705 (a seguito di denuncia di variazione prot.n.BG267208 in data 29.09.2003 per divisione mapp. 1724 sub. 703), oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni (Allegato H).  
Nell'atto si precisa che l'accesso pedonale dalla strada pubblica avviene tramite androne comune e cortile esclusivo mapp. 1724 sub. 706 di residua proprietà del venditore;
- ✓ provenienza: successione testamentaria in morte di [REDACTED] con dichiarazione registrata a Bergamo il 7.08.1979 al n. 994 Vol. 1979 e trascritta il 22.04.1981 ai nn. 10453/8094 (testamenti olografi pubblicati con atto Notaio [REDACTED] in data 26.07.1979 rep. n. 23931 trascritto a Bergamo il 7.08.1979 ai nn. 16964/14306).

#### 5. Formalità

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti iscrizioni contro (visura ipotecaria - Allegato I):

- **1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
- ✓ Iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo del 22.03.2003 nn. 54719/14104, a favore di [REDACTED] - domicilio ipotecario Piazza Vittorio Veneto n. 8 in Bergamo, c.f. [REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sull'immobile dell'unità negoziale n. 1 (non oggetto di perizia) e contro [REDACTED] per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sull'immobile dell'unità negoziale n. 2, Catasto Fabbricati di Bergamo sez. BO fg. 25 mapp. 1724 sub. 705 (ora fg. 32 mapp. 1724 sub. 705) - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 9.10.2003 rep. n. 146201/38347 Notaio [REDACTED] di Bergamo;
- ✓ capitale € 210.000,00 - tasso interesse annuo 3,7% - totale € 315.000,00 - Durata 25 anni.



• **2. Ipoteca volontaria**

- ✓ Iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo del 27.11.2012 nn. 50622/7797, a favore di [redacted] di Treviso con p.iva [redacted] domicilio ipotecario Bergamo - contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sull'immobile dell'unità negoziale n. 1, Catasto Fabbricati di Bergamo sez. BO fg. 25 mapp. 1724 sub. 705 (ora fg. 32 mapp. 1724 sub. 705) e contro EUROCOS S.n.c. di [redacted] di Bergamo p.iva [redacted] in qualità di debitore non datore - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 31.10.2012 rep. n. 92069/26078 Notaio [redacted] di Roncade (TV);
- ✓ capitale € 150.000,00 - Durata 5 anni.

• **3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

- ✓ Iscrizione Ufficio del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo del 13.10.2016 nn. 45316/7792, a favore di [redacted] di Treviso con p.iva [redacted] domicilio ipotecario Avv. [redacted], Via [redacted] di Treviso - contro [redacted] per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sull'immobile dell'unità negoziale n. 1, Catasto Fabbricati di Bergamo sez. BO fg. 25 mapp. 1724 sub. 705 (ora fg. 32 mapp. 1724 sub. 705) - Atto Giudiziario Tribunale di Treviso (c.f. 8002795062) in data 16.08.2016 rep. n. 3325/2016;
- ✓ capitale € 81.407,01 – interessi € 19.598,22 - spese € 10.994,77 - totale € 112.000,00.

• **4. Sentenza dichiarativa di fallimento n. 12/2020**

- ✓ con atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 16.01.2020 rep. n. 13/2020, cronologico n. 141/2020, trascritto il 24.06.2020 ai nn. 23313/14903 per la proprietà della quota di 1/1.

**6. Indagine urbanistica**

Il vigente P.G.T., approvato con delibera del C.C. n. 86 del 14.05.2010 e pubblicato sul Burl n. 29 in data 21.07.2010, attesta che gli immobili censiti al Catasto con gli identificativi Fg. 32 Mapp. 1724 sono classificati come di seguito:

Piano delle Regole

- AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE (art. 51 comma 1 bis L.R. 12/05)  
*PROb – Norme (Artt.: 17, 17.1, 17.2);*
- ASSETTO URBANISTICO GENERALE:
  - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC), *PROb – Norme (Art.: 6.2.2);*
  - TESSUTO DEI BORGHI STORICI, *PROb – Norme (Art.: 6.2.2), Scheda n. 695021059, Catalogo dei Borghi Storici: Borgo Santa Caterina (Catalogo V);*



- VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI E ARCHEOLOGICI  
(D.Lgs. 42/2004 - ex L- 1089/1939), Vincolo culturale n. 290 – Edificio con facciata neoclassica in via Borgo Santa Caterina - IBCAA – *Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Volume 4) (Art.: 00290)*;
- ZONE DI RECUPERO:
  - Ambito urbano nel quale sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, *PROb – Norme (Art.: 23.1)*.

SP – Studio Paesistico di dettaglio (ai sensi dell’art. 50 del PTCP)

- SP5 - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI
  - Classe - molto alta, *SPO – Relazione (Art.: 5.7)*.

Il tutto come da Allegato D.

**7. Autorizzazioni edilizie**

Attraverso l’accesso agli atti amministrativi del Comune di Bergamo del 23.09.2020 e la visura catastale, si è potuto appurare che l’edificio è stato realizzato in forza delle autorizzazioni edilizie come di seguito:

- ✓ D.I.A. prot. n. 652 del 26.02.2001 (Allegato F)  
Manutenzione straordinaria con opere interne ed esterne;
- ✓ Variazione catastale per divisione prot. n. 267208 del 29.09.2003 (Allegato E).

Agli atti l’immobile risulta privo di domanda del rilascio del certificato di agibilità e di conseguenza del certificato stesso, comunque non necessarie per la normativa in quanto l’immobile è stato realizzato originariamente prima del settembre 1967 e successivamente gli interventi di manutenzione straordinaria risalgono a data anteriore all’entrata in vigore del DPR 380/2001.

L’unica, nonché ultima, autorizzazione edilizia agli atti è conforme alla planimetria catastale, ma non allo stato dei luoghi come meglio spiegato al successivo punto 9.

**8. Descrizione e consistenza**

L’immobile oggetto di stima è un’unità abitativa al piano terra, con affaccio su corte interna di altra proprietà, ricompresa in un edificio prevalentemente residenziale, nel tessuto storico del borgo di Santa Caterina nel Comune di Bergamo.

Il borgo, situato nella parte della città bassa, è servito dai mezzi pubblici e nelle immediate vicinanze ci sono servizi di varie categorie, quali scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio alimentari e non, chiese, banche, ristoranti, bar e giardini pubblici.



Il limite della zona, come nella maggioranza dei borghi storici, è dato principalmente dall'assenza di autorimesse o posti auto privati, ma esistono nelle immediate vicinanze auto silos e parcheggi per residenti in prossimità del Palazzetto dello Sport.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al piano terra, con cantina annessa al piano interrato, affacciato sulla corte interna di un palazzo di n. 3 piani oltre al sottotetto, denominato "Edificio con facciata neoclassica" e dichiarato di interesse storico e artistico - con istruttoria del 7.07.2016 prot. 24632 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano e con decreto del 27.06.2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Codice dei beni culturali - Vincolo n. 290 culturale dell' IBCAA (Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici - ALLEGATO D).

Il palazzo, posto pressoché di fronte alla chiesa parrocchiale di Borgo Santa Caterina, ha uno stato di conservazione buono ed è stato oggetto di interventi di adeguamento funzionale a partire dalla metà del secolo scorso e di ristrutturazione interna alle singole unità immobiliari tra il 1989 e il 2001.

E' a destinazione residenziale eccezione fatta per il piano terra prospiciente sulla pubblica via con esercizi di vicinato.

L'accesso alla corte interna e agli appartamenti avviene tramite un primo passaggio carrabile/pedonale di proprietà comune e secondariamente attraverso disimpegni e scale distributive di proprietà comune caratterizzate dai materiali originari dell'800 in pietra e ferro battuto (documentazione fotografica e descrizione dettagliata nella scheda di vincolo - Allegato D e G).

Si fa presente che non esiste un elaborato planimetrico quale dimostrazione grafica dei subalterni e che ad oggi le unità immobiliari non sono regolate da uno statuto condominiale, ma è intenzione delle parti di provvedere in questo senso (la grande parte dell'immobile è di proprietà dell'Opera Diocesana San Narno per la Preservazione della Fede nella Diocesi di Bergamo

Pertanto il vano sub. 718, identificato catastalmente come bene comune non censibile, su cui si apre anche l'unità immobiliare oggetto di stima, è di fatto utilizzato quale parte condominiale di un condominio non ancora formalizzato.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere*:

- appartamento al piano terra con accesso diretto alla cantina al piano interrato, con affaccio finestrato su corte interna, esposizione E;
- doppio accesso, dal porticato della corte di proprietà altrui, come da atto di compravendita, e da vano scala censito come bene comune non censibile (sub. 718);
- privo di spazi esterni di proprietà;
- superficie lorda che si articola nel piano terra di mq. 58,50, distribuiti in zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia e camera da letto, e nella cantina con relativa scala di mq. 37,00, accessibile direttamente dalla zona giorno con ampia scala in muratura;



- classe energetica non assegnata, privo di Attestato di Prestazione Energetica, ma presumibilmente l'appartamento, considerate l'epoca e le caratteristiche dell'edificio, ricade in Classe F;
- murature perimetrali portanti in pietra intonacate e divisori interni in laterizi intonacati, struttura lignea dei solai non a vista;
- impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria autonomo con caldaia interna di tipo "turbo" e riscaldamento con caloriferi in acciaio;
- impianto elettrico completo;
- impianto citofonico;
- persiane e serramenti con doppio vetro, entrambi in legno verniciati;
- portoncino blindato dell'ingresso dal cortile, anche se mascherato da pannellatura interna, porta non blindata dell'ingresso dal vano scala;
- controsoffitti in cartongesso al piano terra e volte in mattoni nella cantina - altezze interne dei locali ed accessori: zona giorno h. 270 cm, bagno h. 240 cm, camera h. 262 cm;
- indicata la realizzazione del vespaio areato al piano terra nella pratica edilizia di manutenzione straordinaria del 2001 (Allegato F);
- scala di accesso alla cantina rivestita in ceramica;
- finiture di profilo medio come lo stato di conservazione: pavimenti in monocottura, porte in legno, rivestimento del bagno in ceramica, sanitari di tipo economico, finitura pareti tinteggiate a gesso e battiscopa in legno;
- presenza di arredo non oggetto di perizia;
- stato di possesso del bene: attualmente occupato da conduttore che ha comunicato la recessione dallo stesso in data 04.09.2020 con preavviso di mesi 3, il tutto come da contratto d'affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Bergamo 2 in data 05.12.2006.

**Vizi e/o problematiche a carico dell'immobile:**

- presenza di muffa sulla parete della zona giorno confinante con la scala del condominio, si presume dovuta al mancato isolamento della parete stessa (murature storiche portanti in pietra) e accentuata dal posizionamento di un arredo a tutta altezza contro parete;
- distacco intonaco dalle pareti della cantina, compresa la scala, a causa della forte presenza di umidità nel locale stesso;
- caldaia murale vetusta con tubature di scarico da verificare (il tutto come da Allegato G).





### 9. Conformità edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato con l'ultima pratica edilizia di manutenzione straordinaria e alla scheda catastale, anche se conformi tra loro, in quanto:

- l'altezza utile della camera da letto dichiarata di cm. 270, sia nella pratica edilizia (vedere la sezione nell'elaborato) che in Catasto, in ottemperanza a quanto richiesto dal Regolamento d'Igiene, è allo stato dei luoghi cm. 262. Tale altezza è corretta per gli spazi accessori, ma non per gli spazi strettamente adibiti all'abitazione, quali una camera da letto, a meno che l'ASL rilasci specifica deroga al rispetto dei requisiti minimi del Regolamento d'Igiene.  
Il cambio di destinazione d'uso da camera a locale accessorio, quale ad esempio lo studio, non comporta dal punto di vista edilizio l'inagibilità dell'unità immobiliare in quanto sono comunque rispettati i requisiti minimi di superficie dell'alloggio. Dal punto di vista catastale tale variazione comporterebbe una possibile leggera diminuzione della rendita;
- l'accesso principale all'abitazione è stato chiuso internamente con un pannello in cartongesso e non è stata realizzata la bussola in vetro come da autorizzazione edilizia per permettere il passaggio della luce;
- il posizionamento della caldaia all'interno della zona giorno è su una parete differente rispetto a quanto dichiarato graficamente nella pratica edilizia e segnato graficamente nella scheda catastale attraverso una nicchia nella muratura portante;
- lo stato dei luoghi è difforme dalla scheda catastale per quanto riguarda il muro di separazione con l'altra proprietà posta a sud, presenta catastalmente un cuneo che in realtà non esiste.

#### Lo stato dei luoghi necessita pertanto di:

- a. Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, attraverso una "Cila - Comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera" tardiva, possibile in quanto le opere sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- b. Denuncia di variazione catastale, conforme al progetto edilizio in sanatoria;
- c. Demolizione pannellatura interna portoncino ingresso e realizzazione bussola in vetro, conforme al progetto edilizio DIA n. 652/2001 e comunque necessario ai fini del rispetto dei requisiti minimi del regolamento locale d'Igiene.

### 10. Criteri di stima

Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati in epoca recente ed in zone analoghe, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche per quanto a ubicazione, tenendo bene presente l'attuale crisi del mercato immobiliare, che si può dire che abbia quasi del tutto annullato le compra-vendite, rendendo così difficile una corretta valutazione del bene che spesso è definita dall'offerta stessa dell'acquirente interessato.



### 11. Giudizio di stima

Dopo approfondite verifiche e indagini dei corrispettivi di immobili simili venduti nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare, e dopo aver esaminato attentamente le caratteristiche sopra citate, la sottoscritta consulente ritiene di esprimere il proprio giudizio di stima dettagliato come di seguito.

Determinazione superficie commerciale			
destinazione	superficie effettiva lorda (mq)	coefficiente correttivo	superficie commerciale (mq)
appartamento	58,50	0,85	49,73
cantina (annessa)	35,00	0,50	17,50
Totale superficie commerciale			<b>67,23</b>

Determinazione del valore dell'immobile residenziale			
--	--	--	--

Calcolo valore immobile (costo unitario*superficie)			
destinazione	superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore di costo (€)
unità immobiliare	67,23	1.250,00	84.037,50
Valore Immobile			<b>84.037,50</b>

A dedurre costi accessori per il ripristino dell'apertura in facciata			
descrizione	dettaglio	valore (€)	valore totale (€)
Oneri tecnico/comune/catasto	pratica sanatoria con variazione catastale	2.750,00	
oneri serramentista	ripristino bussola interna	2.000,00	
Oneri APE	APE	250,00	
Totale costi accessori			<b>5.000,00</b>

Valore venale di mercato alla data odierna	
Valore immobile - Totale costi accessori = (84.037,50 - 5.000,00) €	<b>79.037,50 €</b>



