

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento "EUROCOS S.n.c. di [REDACTED]"

Reg. Fall. n. 12/2020

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Alberto Volpi



PERIZIA DI STIMA - LOTTI 2 e 3 di 4

Esperto alla stima: Arch. Valentina Tagliaferri

Cod. Fisc./Partita Iva: TGLVNT72B64A794X/02962690166

Studio in: Studio di Architettura Via A. Maj n. 3 in Bergamo

Pec: valentina.tagliaferri@archiworldpec.it

- Lotto 1:** **Immobile in Bergamo - Via Borgo Santa Caterina n. 9**
 Catasto Fabbricati Foglio 32 - Mappale 1724 - Subalterno 705
- Lotto 2:** **Immobile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4**
 Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 12
- Lotto 3:** **Immobile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4**
 Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 5
- Lotto 4:** **Immobile 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
 <i><u>LOTTI 2 e 3</u></i>	
3. Catasto	3
4. Proprietà e provenienza	4
5. Formalità	4
6. Indagine urbanistica	5
7. Autorizzazioni edilizie e certificati	5
8. Descrizione e consistenza	5
9. Conformità edilizia e catastale	7
10. Criteri di stima	8
11. Giudizio di stima	8
12. Determinazione valore quote di comproprietà	9
13. Conclusioni	10
14. Elenco allegati	10

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 ██████████ - 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 evasione 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 22-23.09 e 13.10.2020, 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.

LOTTI 2 e 3

3. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 4 e sono censiti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di PONTE SAN PIETRO come di seguito (Allegato D):

Lotto 2

- ✓ Sezione Urbana PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Sub. 12
- ✓ Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - classe 1 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale totale 114 m2 e totale escluse aree scoperte 107 m2 - rendita € 604,25
- ✓ Via Vittorio Emanuele II, piano 2;

Lotto 3

- ✓ Sezione Urbana PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Sub. 5
- ✓ Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - classe 3 - consistenza 17 m2 - superficie catastale 17 m2 - rendita € 61,46
- ✓ Via Vittorio Emanuele II, piano S.

4. Proprietà e provenienza

Gli immobili in oggetto, siti in Comune di Ponte San Pietro, sono di proprietà di (Allegato D):

- ✓ [REDACTED]
proprietà per 666/1000 bene personale;
- ✓ [REDACTED] - proprietà per
166/1000 bene personale;
- ✓ [REDACTED], socio della EUROCOS
S.n.c. di Roncelli Paolo e Martinelli Michele, con sede legale in Bergamo in Via Serassi n. 5, come da
seguenti specifiche - proprietà per 166/1000 bene personale;
- ✓ con denuncia nei passaggi per causa di morte [REDACTED]
[REDACTED] registrazione a Ponte San Pietro Volume 2002 n. 259 del 29.05.2002 (n.
207344.1/2002);
- ✓ provenienza con atto di assegnazione in proprietà di alloggi di società cooperativa del 04.12.1986 rep.
n. 55176 racc. n. 11094 a rogito del Notaio SELLA ADRIANO di Bergamo, registrato a Bergamo in data
22.12.1986 al n. 9684 e trascritto il 24.12.1986 ai nn. 33476/22658, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Formalità

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti iscrizioni contro (visura ipotecaria - Allegato H):

- ✓ **1. Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 01.06.2015 rep. n. 6093 trascritto il 9.07.2015 ai nn.
27328/19053 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6 degli immobili censiti al
Catasto Fabbricati di Ponte San Pietro sez. PO fg. 3 mapp. 1658 sub. 5 e 12, per la quota di
55,560/2000 dell'immobile censito al Catasto Terreni di Ponte San Pietro fg. 1 mapp. 1658 (ente
urbano - parti comuni).
- ✓ **2. 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. 23313/14904 per il diritto di proprietà della quota di
166/1000.

6. Indagine urbanistica

Il vigente P.G.T., approvato con delibera del C.C. n. 12 del 26.03.2011 e pubblicato sul Burl n. 35 in data 31.08.2011, e successive varianti, attesta che gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati con gli identificativi Sez. PO Fg. 3 Mapp. 1658 sono classificati come di seguito:

Piano delle Regole

- ✓ SISTEMA RESIDENZIALE
- ✓ AMBITI CON PLANIVOLUMETRICO DEFINITO

Norme tecniche d'attuazione (Art.: 8.6):

- 8.6.3. In questa zona l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale;
- 8.6.4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo (Allegato C).

7. Autorizzazioni edilizie e certificati

Attraverso l'accesso agli atti amministrativi del Comune di Ponte San Pietro del 22.09.2020 e la visura catastale, si è potuto appurare che l'edificio, di cui gli immobili oggetto di perizia, sono parte, è stato realizzato in forza delle autorizzazioni edilizie come di seguito:

- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO n. 124/82 prot. gen. n. 9029 del 08.04.1983 (Allegato E);
- ✓ AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASA n. 4441 del 08.06.1984 (Allegato E);
- ✓ ISCRIZIONE CATASTO EDILIZIO URBANO del 15.10.1985 (Allegato D).

L'immobile al mappale 1856 sub. 12 (abitazione) - Lotto 2 - è privo di APE (Attestato di prestazione energetica).

8. Descrizione e consistenza

Gli immobili oggetto di stima sono un'unità abitativa al piano secondo con cantina e un'autorimessa al piano interrato, ricompresi in una palazzina residenziale su due piani con n. 6 appartamenti totali.

L'edificio si trova a sud-est del comune di Ponte San Pietro (Bg) in zona centrale, nelle immediate vicinanze del centro storico e della viabilità primaria, la SP342 che percorsi 8 km conduce proprio al centro di Bergamo e la SP470 della Valle Brembana che porta rapidamente in autostrada A4.

Il comune, con una popolazione di circa 11.500 abitanti, è servito dai mezzi pubblici su gomma e su rotaia, stazione della linea regionale Bergamo-Lecco e Bergamo-Carnate-Milano, e da servizi di svariate categorie, quali un istituto scolastico per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, palestre, un ospedale, farmacie, negozi al dettaglio alimentari e non, chiese, banche, ristoranti, bar e giardini pubblici.

La zona in cui sono ricompresi gli immobili è tranquilla, con presenza di parcheggi pubblici, verde e in prossimità del fiume Brembo e dell'area naturalistica detta "Isolotto".

La palazzina, realizzata agli inizi degli anni '80, ha ampi appartamenti con balconi vivibili esposti a Sud prospicienti le zone giorno e più piccoli sui tre lati di servizio alle camere da letto.

Edificio di buone finiture che ha saputo conservarsi negli anni, sia esternamente che internamente nelle parti comuni (vano scala privo di ascensore, corridoio distributivo delle cantine e giardino condominiale piantumato e con vialetti). Le autorimesse disposte a Nord, sul retro dell'edificio, sono servite da corsello a cielo aperto. (Allegato F - Documentazione fotografica).

L'immobile è amministrato da incaricato iscritto all'ANACI.

Le unità immobiliari oggetto di stima *si possono così descrivere*:

Lotto 2 - MAPP. 1658 SUB. 12

- appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato accessibile da corridoio comune, esposizione Nord, Sud, Ovest;
- accesso da vano scala comune privo di ascensore;
- superficie lorda di mq. 106,00, esclusi i balconi, che si articola in ampio soggiorno-pranzo con camino, cucina abitabile, disimpegno distributivo della zona notte, n. 2 bagni di cui uno cieco e n. 3 camere da letto, di cui due doppie ed una singola;
- n. 3 balconi con pavimentazione in piastrelle klinker, barriera in ferro verniciato a disegno semplice e/o barriera in fioriere di cemento, di superficie utile complessiva di mq. 18,40;
- cantina al piano seminterrato di superficie lorda di mq. 8,40, accessibile da corridoio comune sia dal vano scala che dall'esterno, con porta in lamiera verniciata;
- murature perimetrali in mattoni forati intonacati e divisori interni in laterizi, struttura portante in cemento armato;
- impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia interna di tipo "turbo" in cucina e riscaldamento con caloriferi in acciaio;
- impianto elettrico completo;
- impianto citofonico;
- persiane e serramenti in legno a vista, ampie finestrate;
- portoncino blindato d'ingresso;
- altezze interne dei locali h. 270 cm;

LOTTE 2-3 di 4

- finiture di profilo medio per l'epoca di realizzazione e buono stato di conservazione: pavimenti in ceramica, porte in legno e vetro, battiscopa in legno, rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina in ceramica, finitura pareti a gesso tinteggiate;
- presenza di arredo non oggetto di perizia;
- 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;
- stato di conservazione del bene: NORMALE, immobile abitabile in stato normale di conservazione e manutenzione con caratteristiche costruttive prevalentemente originarie;
- stato di possesso del bene: occupato da uno dei proprietari [REDACTED] della quota di 666/1000.

Lotto 3 - MAPP. 1658 SUB. 5

- autorimessa al piano seminterrato servita da corsello/cortile di accesso a cielo aperto;
- capacità parcheggio n. 1 auto e superficie lorda di mq. 17,00;
- munita di impianto elettrico, lavandino a parete, pavimentazione in piastrelle klinker e basculante in ferro verniciato ad apertura manuale.

9. Conformità edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle schede catastali, ma non conforme a quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 124/82 dell'8.04.1983.

Lo stato di fatto differisce dall'autorizzato al piano seminterrato coinvolgendo tutta la zona delle cantine e della parte condominiale annessa e al piano secondo all'interno dell'appartamento per il diverso disegno del muro divisorio tra la zona giorno e il disimpegno/bagno, oltre alla maggiore dimensione di una porzione di un tavolato del soggiorno contenente presumibilmente le canne fumarie dei camini.

Pertanto la non conformità edilizia degli immobili oggetto di perizia è relativa esclusivamente al "Lotto 2" - mapp. 1658 sub. 12.

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, per l'appartamento e un Permesso di Costruire in Sanatoria per il piano seminterrato di tutte le cantine e corridoio comune. Entrambi possibili in quanto le opere sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.
E' da precisare che il Permesso di Costruire in Sanatoria coinvolgerà i proprietari di tutte le cantine e relative parti comuni, quindi il condominio.

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, 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.

LOTTO 2 - MAPP. 1658 SUB. 12

Determinazione superficie commerciale			
destinazione	superficie effettiva lorda (mq)	coefficiente correttivo	superficie commerciale (mq)
appartamento	106,00	0,92	97,52
balconi	18,40	0,30	5,52
cantina	8,40	0,25	2,10
Totale superficie commerciale			105,14

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

Calcolo valore immobile (costo unitario*superficie)			
destinazione	superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore di costo (€)
unità immobiliare	105,14	1.250,00	131.425,00
Valore immobile			131.425,00

A dedurre costi accessori per la sanatoria ai fini della conformità edilizia			
descrizione	dettaglio	valore (€)	valore totale (€)
Oneri tecnico/comune/catasto	pratiche sanatoria	3.500,00	
Oneri APE	APE	250,00	
Totale costi accessori			3.750,00

Valore venale di mercato alla data odierna	
Valore immobile - Totale costi accessori = (131.425,00 - 3.750,00) €	127.675,00 €

LOTTO 3 - MAPP. 1658 SUB. 5

Calcolo valore immobile (costo unitario*superficie)			
destinazione	superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore di costo (€)
autorimessa	17,00	500,00	8.500,00
Valore immobile			8.500,00

12. Determinazione valore quote di comproprietà

I beni in oggetto non sono di proprietà esclusiva, ma divisi tra soggetti come dettagliato al precedente punto 4. Pertanto il valore di liquidazione delle singole quote di ogni bene sarà il seguente:

Determinazione valore quota di proprietà - LOTTO 2			
Valore venale di mercato dell'intero			127.675,00 €
soggetto proprietario	codice fiscale	quota proprietà	Valore venale quota (€)
[REDACTED]	[REDACTED]	4/6	85.116,67
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	21.279,16
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	21.279,16
Valore quota fallimentare arrotondata			21.300,00 €

Determinazione valore quota di proprietà - LOTTO 3			
Valore venale di mercato dell'intero			8.500,00 €
soggetto proprietario	codice fiscale	quota proprietà	Valore venale quota (€)
[REDACTED]	[REDACTED]	4/6	5.666,67
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	1.416,66
[REDACTED]	[REDACTED]	1/6	1.416,66
Valore quota fallimentare arrotondata			1.400,00 €

E' necessario precisare che i beni in oggetto, per loro stessa natura e conformazione, non risultano fisicamente divisibili e pertanto la proprietà non può che rimanere indivisa.

13. Conclusioni

A seguito di quanto ampiamente relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati si ritiene di poter affermare che alla data del 19 ottobre 2020 il valore della quota di proprietà di 1/6, di ██████████ socio della EUROCOS S.n.c. di Roncelli Paolo e Martinelli Michele, degli immobili oggetto di stima, ad esclusione dell'iva di legge e di tutto quanto in esso contenuto, ubicati in Ponte San Pietro (BG) in Via Mozart n. 4 e distinti al Catasto Fabbricati alla Sez. PO foglio 3 mappale 1658 sub. 12 e sub. 5, sia il seguente:

- Lotto 2 - Catasto Fabbricati, Sez. PO foglio 3 mappale 1658 sub. 12	21.300,00 €
(= ventunomilatrecento/00 euro)	
- Lotto 3 - Catasto Fabbricati, Sez. PO foglio 3 mappale 1658 sub. 5	1.400,00 €
(= millequattrocento/00 euro)	

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 19 ottobre 2020

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Valentina Tagliaferri

14. Elenco allegati

All. A	Inquadramento territoriale
All. B	Ortofoto
All. C	Inquadramento urbanistico
All. D	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
	- Lotto 2 - Mappale 1658 sub. 12 - Visura storica per immobile e ultima planimetria in atti
	- Lotto 3 - Mappale 1658 sub. 5 - Visura storica per immobile e ultima planimetria in atti
All. E	Pratiche edilizie
	- Concessione Edilizia n. 124/82 del 08.04.1983
	- Autorizzazione di abitabilità di casa n. 4441 del 08.06.1984
All. F	Documentazione fotografica
All. G	Copia atto di provenienza del 04.12.1986 rep. n. 55176/11094 Notaio SELLA ADRIANO di Bergamo
All. H	Ispezione ipotecaria del 06.07.2020 e del 15.10.2020

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento "EUROCOS S.n.c. di Roncelli Paolo e Martinelli Michele"

Reg. Fail. n. 12/2020

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Alberto Volpi



PERIZIA DI STIMA - LOTTO 4 di 4

Esperto alla stima: Arch. Valentina Tagliaferri

Cod. Fisc./Partita Iva: TGLVNT72B64A794X/02962690166

Studio in: Studio di Architettura Via A. Maj n. 3 in Bergamo

Pec: valentina.tagliaferri@archiworldpec.it



- Lotto 1:** **Immobile in Bergamo - Via Borgo Santa Caterina n. 9**
 Catasto Fabbricati Foglio 32 - Mappale 1724 - Subalterno 705
- Lotto 2:** **Immobile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4**
 Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 12
- Lotto 3:** **Immobile in Ponte San Pietro (BG) - Via Mozart n. 4**
 Catasto Fabbricati - Sez. PO - Foglio 3 - Mappale 1658 - Subalterno 5
- Lotto 4:** **Immobile 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 4</u>	
3. Catasto	3
4. Proprietà e provenienza	4
5. Servitù, vincoli e formalità	5
6. Indagine urbanistica	6
7. Autorizzazioni edilizie e certificati	6
8. Descrizione e consistenza	7
9. Conformità edilizia e catastale	9
10. Criteri di stima	9
11. Giudizio di stima	10
12. Conclusioni	11
13. Elenco allegati	11



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. [REDACTED] - 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 22-23.09 e 13.10.2020, 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 4

3. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 4 e sono censiti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di PONTE SAN PIETRO come di seguito (Allegato D):

Sezione Urbana PO - Foglio 3 - Mappale 2632 - Sub. 11

- ✓ Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - classe 1 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 85 m2 e totale escluse aree scoperte 77 m2 - rendita € 371,85
- ✓ Via Vittorio Emanuele II, piano T
- ✓ Classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Sezione Urbana PO - Foglio 3 - Mappale 2632 - Sub. 166

- ✓ Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - classe 3 - consistenza 18 m2 - superficie catastale totale 22 m2 - rendita € 65,07
- ✓ Via Vittorio Emanuele II, piano S1



5. Servitù, vincoli e formalità

1. Convenzione Urbanistica

- ✓ Convenzione urbanistica per P.I.I. stipulata in data 15.03.1997 con atto Notaio NOSSA ATTILIO di Calusco d'Adda (Bg) rep. n. 61156 e racc. n. 19261, registrata a Ponte San Pietro (Bg) il 04.04.1997 al n. 510 S1 e trascritta a Bergamo il 14.04.1997 ai nn. 12190/9459;
- ✓ a favore del Comune di Ponte San Pietro (Bg) e contro la [REDACTED]
[REDACTED]

2. Regolamento condominiale

- ✓ Allegato "C" atto di formalizzazione stipulato in data 03.11.2003 con atto Notaio FOGLIENI RODOLFO di Bergamo rep. n. 21205 e racc. n. 9900, registrato a Bergamo il 24.11.2003 al n. 1995 s.1V e trascritto il 29.11.2003 ai nn. 62182/38554;
- ✓ da menzionarne la vigenza negli atti di rivendita delle unità immobiliari.

3. Servitù di transito su parti condominiali

- ✓ Atto di formalizzazione stipulato in data 03.11.2003 con atto Notaio FOGLIENI RODOLFO di Bergamo rep. n. 21205 e racc. n. 9900, registrato a Bergamo il 24.11.2003 al n. 1995 s.1V e trascritto il 29.11.2003 ai nn. 62182/38554;
- ✓ servitù di transito a favore dell'ente gestore della "Roggia Scotti", di cui il sub. 4 costituisce alveo e sponde, "Enel Green Power S.p.A.", e a carico dello scivolo di accesso alle autorimesse, sub. 2, sino all'altezza dell'intersezione con il tratto nord-sud dell'intercapedine e a carico della galleria stessa per le necessarie operazioni di manutenzione e controllo. (Allegato G e relativi allegati)

4. Servitù di transito su parti condominiali

- ✓ Convenzione urbanistica per P.I.I. stipulata in data 15.03.1997 con atto Notaio NOSSA ATTILIO di Calusco d'Adda (Bg) rep. n. 61156 e racc. n. 19261, come richiamata nell'atto di compravendita, degli immobili oggetto di perizia, del 14.09.2005 rep. n. 23763 racc. n. 11695 a rogito del Notaio FOGLIENI RODOLFO di Bergamo;
- ✓ servitù perpetua di uso pubblico, e quindi aperti alla pubblica frequentazione, a carico dei porticati esterni, degli androni di collegamento pedonale, dell'area a verde attrezzato interna e relativi percorsi pedonali - sub.1. (Allegato G e relativi allegati)

5. 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 Banca Popolare di Bergamo S.p.A. - domicilio ipotecario Piazza Vittorio Veneto n. 8 in Bergamo, c.f. 03034840169 - con [REDACTED] per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Ponte San Pietro sez. PO fg. 3 mapp. 2632 sub. 11 e sub. 166 - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14.09.2005 rep. n. 23764/11696 Notaio FOGLIENI RODOLFO di Bergamo;
- capitale € 170.000,00 - tasso interesse annuo 3,5% - totale € 255.000,00 - Durata 15 anni.



6. Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

- ✓ Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 01.06.2015 rep. n. 6093 trascritto il 9.07.2015 ai nn. 27328/19053 a [redacted] per la quota di 1/1 p.p. degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Ponte San Pietro sez. PO fg. 3 mapp. 2632 sub. 11 e sub. 166.

7. Sentenza dichiarativa 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. 23313/14904 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 p.p. anche degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Ponte San Pietro sez. PO fg. 3 mapp. 2632 sub. 11 e sub. 166.

6. Indagine urbanistica

Il vigente P.G.T., approvato con delibera del C.C. n. 12 del 26.03.2011 e pubblicato sul Burl n. 35 in data 31.08.2011, e successive varianti, attesta che gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati con gli identificativi Sez. PO Fg. 3 Mapp. 2632 sono classificati come di seguito:

Piano delle Regole

- ✓ SISTEMA RESIDENZIALE
- ✓ AMBITI CON PLANIVOLUMETRICO DEFINITO

Norme tecniche d'attuazione (Art.: 8.6):

- 8.6.3. In questa zona l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale;
- 8.6.4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo (Allegato C).

7. Autorizzazioni edilizie e certificati

Attraverso l'accesso agli atti amministrativi del Comune di Ponte San Pietro del 22-23.09.2020 e la visura catastale, si è potuto appurare che la trasformazione edilizio-urbanistica che ha generato il complesso, di cui gli immobili oggetto di perizia sono parte, è stata assentita dai provvedimenti edilizi come di seguito (stralci in Allegato E):

- ✓ PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ai sensi art. 7 L. 1497/1939 prot. n. 16524 del 05.07.2002;
- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA n. 69/1999 prot. n. 12.405/2.740 del 08.02.2000;
- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA n. 41/2002 prot. n. 17.513 del 16.07.2002;
- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 52/2002 prot. n. 22.784/02/27.735 del 05.11.2002;



- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE (alla C.E. n. 41/2002) n. 53/2002 prot. n. 23.769/02/27.738 del 05.11.2002;
- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (Variante alla C.E. n. 41/2002) n. 02/2003 prot. n. 21.029 del 29.07.2003;
- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE n. 22/2003 prot. n. 21639 del 04.08.2003;
- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (Variante alla C.E. n. 41/2002) n. 19/2004 prot. n. 21.939 del 02.08.2004;
- ✓ D.I.A. n. 045/2002 prot. n. 7.139 del 19.03.2002;
- ✓ D.I.A. n. 144/2003 prot. n. 29.249 del 03.11.2003;
- ✓ D.I.A. n. 055/2004 prot. n. 11.259 del 15.04.2004;
- ✓ D.I.A. n. 105/2004 prot. n. 24.898 del 14.09.2004;
- ✓ D.I.A. n. 043/2005 prot. n. 15.017 del 18.05.2005;
- ✓ D.I.A. n. 095/2005 prot. n. 31.138 del 04.11.2005;
- ✓ D.I.A. n. 096/2005 prot. n. 31.142 del 04.11.2005;
- ✓ DENUNCIA OPERE C.A. prot. n. 18616 del 30.07.2002, successive integrazioni prot. n. 19450 del 14.07.2003, prot. n. 11156 del 15.04.2004 e prot. n. 20325 del 16.07.2004;
- ✓ CERTIFICATO COLLAUDO PARZIALE OPERE C.A. prot. n. 21113 del 26.07.2004 [REDACTED]
- ✓ AGIBILITA' ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 del 28.01.2010 prot. n. 2.807 del 29.01.2010 (Allegato E);
- ✓ ISCRIZIONE CATASTO EDILIZIO URBANO del 25.05.2004 n. BG/0131317 (Allegato D).

8. Descrizione e consistenza

Gli immobili oggetto di stima sono un'unità abitativa al piano terra con giardino e un'autorimessa pertinenziale al piano interrato, ricompresi in un complesso prevalentemente residenziale, denominato "Moiana", composto da n. 4 corpi di fabbrica di massimo quattro piani fuori terra oltre al sottotetto, con giardino asservito ad uso pubblico centrale e porticati su strada, nel comune di Ponte San Pietro della provincia di Bergamo.

Il "supercondominio" si trova a sud-est del comune di Ponte San Pietro (Bg) in zona centrale, nelle immediate vicinanze del centro storico e della viabilità primaria, la SP342 che percorsi 8 km conduce proprio al centro di Bergamo e la SP470 della Valle Brembana che porta rapidamente in autostrada A4.

Il comune, con una popolazione di circa 11.500 abitanti, è servito dai mezzi pubblici su gomma e su rotaia, stazione della linea regionale Bergamo-Lecco e Bergamo-Carnate-Milano, e da servizi di svariate categorie, quali un istituto scolastico per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, palestre, un ospedale, farmacie, negozi al dettaglio alimentari e non, chiese, banche, ristoranti, bar e giardini pubblici.



La zona in cui sono ricompresi gli immobili è tranquilla, con presenza di parcheggi pubblici, verde e in prossimità del fiume Brembo e dell'area naturalistica detta "Isolotto".

Il complesso, realizzato tra gli anni 2000 e 2005, su sedime di edificio esistente, ha appartamenti di taglio differente con balconi o logge e attività commerciali al piano terra su strada lungo i porticati ad uso pubblico. Il verde centrale ricompreso tra i corpi di fabbrica è piantumato, curato, con illuminazione e vialetti distributivi a servizio delle palazzine con ingresso dal civico 80.

Complesso di buone finiture che ha saputo conservarsi negli anni, curato anche nelle parti comuni.
(Allegato F - Documentazione fotografica).

L'immobile è amministrato da incaricato iscritto all'ANACI.

Le unità immobiliari oggetto di stima si possono così descrivere:

MAPP. 2632 SUB. 11

- appartamento al piano terra con giardino, mono esposizione Sud-Ovest;
- accesso da giardino di proprietà esclusiva servito da vialetti condominiali;
- superficie lorda di mq. 78,30, esclusi il giardino, che si articola in soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno distributivo della zona notte, n. 2 bagni di cui uno cieco con doccia e l'altro con vasca e attacco lavatrice, n. 2 camere da letto, di cui una matrimoniale ed una singola;
- superficie giardino comprensivo di vialetto lastricato in pietra di circa mq. 98,00;
- altezze interne dei locali h. 295 cm;
- murature perimetrali in mattoni forati intonacati e divisori interni in laterizi, struttura portante in cemento armato;
- impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia interna di tipo "turbo" in cucina e riscaldamento con caloriferi in acciaio;
- impianto d'aria condizionata con split a parete;
- impianto elettrico completo;
- impianto video-citofonico;
- illuminazione esterna
- persiane e serramenti vetrocamera in legno verniciati, ampie finestrate;
- ingresso con serramento e veneziana;
- zona giorno con pedana in legno quale elemento d'arredo atto a separare ingresso, cucina/pranzo e soggiorno;



- finiture di profilo medio: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica, porte e battiscopa in legno, finitura pareti a gesso tinteggiate, piatte/soglie e camminamento esterno in pietra;
- presenza di arredo non oggetto di perizia;
- classe energetica non assegnata, privo di Attestato di Prestazione Energetica, ma considerato il periodo di costruzione si può presupporre che ricada in Classe D;
- certificati impianti originari (Allegato E);

- stato di conservazione del bene: NORMALE, immobile abitabile in buono stato di conservazione e manutenzione con caratteristiche costruttive prevalentemente originarie;
- stato di possesso del bene: occupato dal proprietario.

MAPP. 2632 SUB. 166

- autorimessa al piano interrato accessibile da corsello condominiale con cancello automatizzato e scala pedonale esterna;
- capacità parcheggio n. 1 auto e superficie utile di mq. 19,00;
- munita di impianto elettrico, pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo e basculante in ferro verniciato ad apertura manuale.

9. Conformità edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle schede catastali e a quanto autorizzato, eccezione fatta per un vano accessorio originariamente dichiarato ripostiglio accessibile dal disimpegno e ad oggi trasformato in bagno con accesso diretto dalla camera matrimoniale.

Pertanto la non conformità edilizia degli immobili oggetto di perizia è relativa esclusivamente all'appartamento mapp. 2632 sub. 11.

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 trattasi di opere interne conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- b. **Variatione catastale**, relativa all'elaborato planimetrico per corretta rappresentazione.

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, 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.

MAPP. 2362 SUB. 11

Determinazione superficie commerciale			
destinazione	superficie effettiva lorda (mq)	coefficiente correttivo	superficie commerciale (mq)
appartamento	78,30	1,00	78,30
giardino esclusivo	98,00	0,15	14,70
Totale superficie commerciale			93,00

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

Calcolo valore immobile (costo unitario*superficie)			
destinazione	superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore di costo (€)
unità immobiliare	93,00	1.450,00	134.850,00
Valore Immobile			134.850,00

A dedurre costi accessori per la sanatoria ai fini della conformità edilizia		
descrizione	valore (€)	valore totale (€)
Oneri tecnico/comune/catasto (sanatoria e variazione catastale)	2.250,00	
Oneri APE	250,00	
Totale costi accessori		2.500,00
Valore Immobile - Totale costi accessori = (134.850,00 - 2.500,00) €		132.350,00 €

MAPP. 2632 SUB. 166

Calcolo valore immobile (costo unitario*superficie)			
destinazione	superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore di costo (€)
autorimessa	19,00	500,00	9.500,00
Valore immobile			9.500,00

MAPP. 2632 SUB. 11 + SUB 166

Valore venale di mercato alla data odierna	
Valore sub. 11 + Valore sub. 166 = (132.350,00 + 9.500,00) €	141.850,00 €



12. Conclusioni

A seguito di quanto ampiamente relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati si ritiene di poter affermare che alla data del 27 ottobre 2020 il valore approssimato dell'immobile oggetto di stima, composto da un appartamento con giardino e box pertinenziale, ad esclusione dell'iva di legge e di tutto quanto in esso contenuto, ubicato in Ponte San Pietro (BG) in Via VITTORIO EMANUELE II n. 80 e distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. PO foglio 3 mappale 2632 sub. 11 e sub. 166, di proprietà XXXXXXXXXX socio della EUROCOS S.n.c. di Roncelli Paolo e Martinelli Michele, sia il seguente:

Lotto 4 **142.000,00**
(= centoquarantaduemila/00 euro)

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 27 ottobre 2020

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Valentina Tagliaferri

13. Elenco allegati

- All. A Inquadramento territoriale
- All. B Ortofoto
- All. C Inquadramento urbanistico
- All. D Nuovo Catasto Edilizio Urbano
 - Mappale 2632 sub. 11 - Visura storica per immobile e ultima planimetria in atti
 - Mappale 2632 sub. 166 - Visura storica per immobile e ultima planimetria in atti
- All. E Stralcio pratiche edilizie, agibilità e certificati di conformità degli impianti
- All. F Documentazione fotografica
- All. G Copia atto di compravendita del 14.09.2005 rep. n. 23763/11695
Notaio FOGLIANI RODOLFO di Bergamo
- All. H Ispezione ipotecaria del 22.10.2020

