

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri

Curatore Dott. Fabio Fassi

RELAZIONE DI STIMA GENERICA DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA

FALLIMENTO n. 183/13: Ditta Individuale Busetti Claudio

Numero sentenza: 185/13

Data Sentenza: 04 luglio 2013

L'Illustrissimo Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Magri, con provvedimento del 26/02/2021, ha autorizzato il Curatore Dott. Fabio Fassi a nominare la scrivente Paola Palma Azzola, geometra libera professionista, con studio in Torre Boldone (BG) via G. Reich n. 12/14, perito estimatore degli immobili all'attivo della procedura fallimentare sopra richiamata.

Svolti gli opportuni accertamenti come descritti nei paragrafi che seguono in esecuzione all'incarico conferitole, la scrivente ha redatto la presente relazione di stima che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto opportuno suddividere nei seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (descrizione sommaria)

- ✓ Verifica documenti
- ✓ Sopralluogo dell'immobile
- ✓ Accertamenti catastali
- ✓ Accertamenti edilizi-urbanistici
- ✓ Accertamento APE
- ✓ Raffronti (*Pagina 2*)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- ✓ Ubicazione (*Pagina 2*)
- ✓ Individuazione planimetrica (*Pagina 3*)
- ✓ Inquadramento urbanistico (*Pagine 3-4*)
- ✓ Identificativi Catasto Terreni / Estratto Mappa Wegis (*Pagine 4-5*)
- ✓ Identificativi Catasto Fabbricati (*Pagina 6*)
- ✓ Cronistoria edilizia (*Pagine 6-7*)
- ✓ Descrizione immobile - con note ed osservazioni (*Pagine 6-7-8-9-10*)
- ✓ Visure CENED per Attestato di Prestazione Energetica (*Pagina 10*)
- ✓ Documentazione fotografica (*Pagina 10-11*)

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE

- ✓ Metodologia di stima (Pagina 11)
- ✓ Valutazione (Pagina 11-12)
- ✓ Nota fondamentale (Pagina 12)

ALLEGATI

- 1. Estratto Mappa Wegis
- 2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati per singole Particelle
- 3. Planimetrie catastali rilasciate dall' Agenzia Entrate - Territorio
- 4. Documentazione edilizia
- 5. Tavola grafica 1 - Tavola grafica 2 - Tavola grafica 3
- 6. Visura CENED per Attestato di Prestazione Energetica
- 7. **Fascicolo ispezioni e relazione ipocatastale**
- 8. Comunicazioni PEC

* * *

1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI (descrizione sommaria)

- ✓ Sono stati visionati i documenti messi a disposizione del Curatore Dott. Fabio Fassi presso lo studio;
- ✓ E' stato effettuato sopralluogo solo esternamente all'immobile in data 23/09/2023;
- ✓ Accertamenti catastali presso l' Agenzia delle Entrate-Territorio di Bergamo con espletamento di estratto di mappa, visure storiche, planimetria certificata;
- ✓ Accertamenti ipocatastali presso l' Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bergamo con espletamento delle trascrizioni e atti notarili di provenienza;
- ✓ Accesso atti presso Archivio Agenzia Entrate-Territorio di Bergamo;
- ✓ Accesso atti presso Archivio Comune di Martinengo;
- ✓ Visure piattaforma telematica CENED per verifica presenza Attestato di Prestazione Energetica;
- ✓ Raffronti fra la documentazione tecnica edilizia e catastale e lo stato dei luoghi.

Concluse tutte le operazioni peritali, la scrivente ha redatto la presente **RELAZIONE DI STIMA GENERICA** dell'immobile ubicato in Comune di MARTINENGO (BG) via Milano n. 13, in capo al

* * *

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

✓ **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente stima generica è ubicato in Comune di Martinengo (BG), via Milano n. 13, costituito da un'abitazione ubicata a piano terra facente parte di un ex edificio rurale inserito nel contesto agricolo, ai margini della porzione sud-ovest del centro abitato del Paese.

Le caratteristiche edificatorie originarie del fabbricato sono da ricondurre ad un impianto prettamente di tipologia rurale, interessato nel tempo da alcuni interventi edilizi.

✓ **Individuazione planimetrica**

Per l'individuazione planimetrica è stato utilizzato lo stralcio con vista da Google Maps, ove è stata evidenziata la collocazione del fabbricato rispetto al centro abitato del Comune di Martinengo



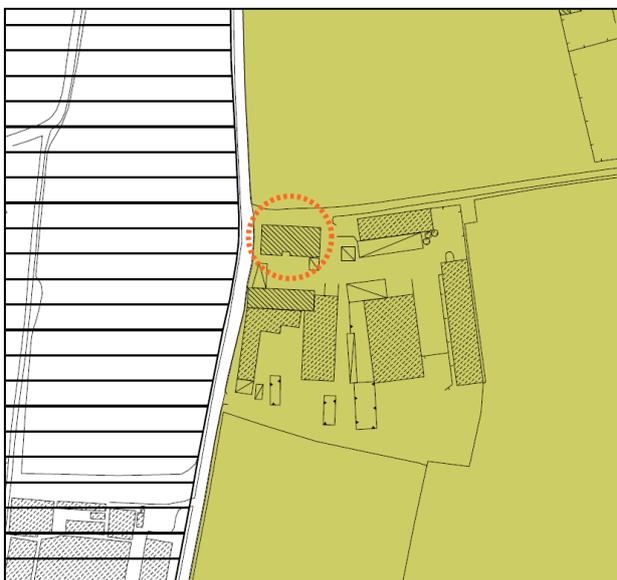
Vista planimetrica da Google Maps

✓ **Inquadramento urbanistico**

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

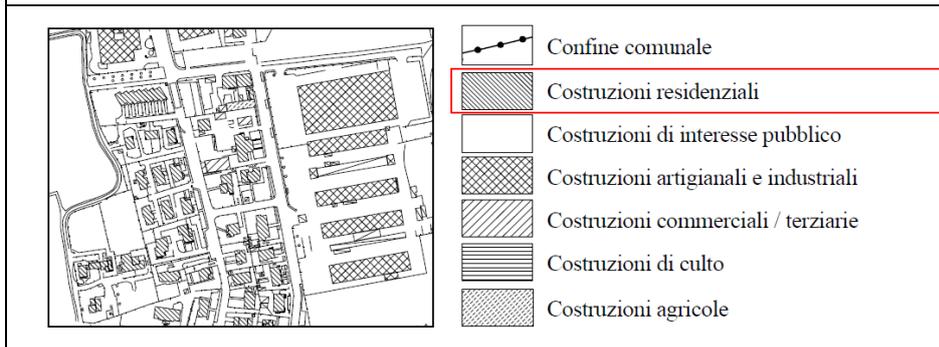
PR - Piano delle Regole

- **AMBITI AGRICOLI E DEL SISTEMA AMBIENTALE**
 - N1 Ambiti non insediati caratterizzati da attività agricole
Regolamentati in base all'Art. 28 nelle Disposizioni attuative del Piano delle Regole

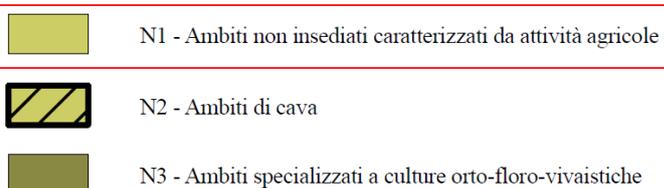


*Stralcio Piano delle Regole - Tavola 8
con individuazione dell'edificio*

Legenda della carta 8.:



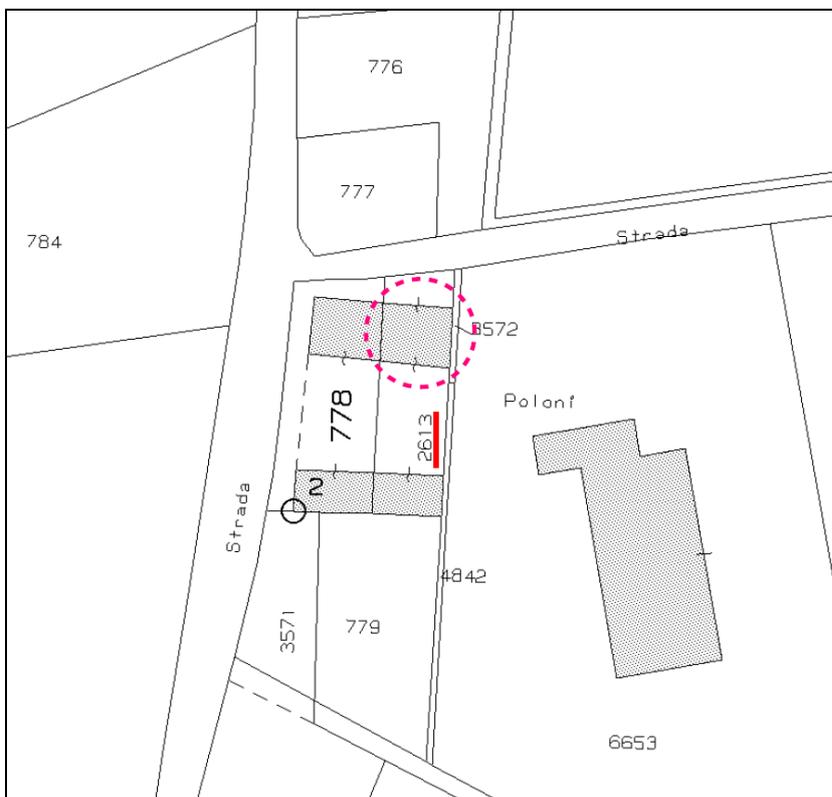
Ambiti agricoli e del sistema ambientale



Stralci Legenda
Tavola 8

✓ Identificativi al Catasto Terreni

L'unità immobiliare oggetto di trattazione in insiste al Catasto Terreni sul **foglio di Mappa Wegis 12**,
porzione della Particella 2613:



Stralcio Mappa Wegis foglio 12

DATI DA VISURA CATASTO TERRENI (vedasi allegato):

- Foglio: **9**
- Particella: **778**
- Qualità: **Ente Urbano**
- Dati derivanti da: *Variazione identificativi per allineamento mappe 23/11/1999*

Nota:

Non si riscontrano nella visura storica dati relativi a Tipi Geometrici trattanti la Particella 778.

DATI DA VISURA CATASTO TERRENI (vedasi allegato):

- Foglio: **9**
- Particella: **2613**
- Qualità: **Fabbricato Rurale**
- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 01/06/1988*
- Intestazione:

1)		Proprieta' 2/12
2)		Proprieta' 2/12
3)		Proprieta' 2/12
4)		Proprieta' 2/12
5)		Proprieta' 4/12

Nota:

Non si riscontrano nella visura storica dati relativi a Tipi Geometrici trattanti la Particella 2613.

Nota conclusiva Catasto Terreni:

A seguito delle verifiche documentali presso l'archivio dell'Agenzia Entrate-Territorio, è stato appurato che l'intera cascina insiste sul sedime delle Particelle 778 e 2613; la porzione immobiliare oggetto di valutazione ricade sulla Particella 2613, identificata però al Catasto Fabbricati con la Particella 778, mentre le parti comuni ricadono su entrambe le particelle; sia per la Particella 778 che per la Particella 2613 non sono stati presentati tipi geometrici al Catasto Terreni per il passaggio da "Fabbricato Rurale" a "Fabbricato Urbano", con la conseguente corretta nuova identificazione e superfici; la Particella 2613 è ancora presente in banca dati con qualità "Fabbricato Rurale" e relativa ditta intestata (non più all'attualità): trattasi di duplicazione dell'identificativo con il Catasto Fabbricati, per il quale si rende necessario procedere con gli eventuali allineamenti delle intestazioni e presentazione di adeguato Tipo Geometrico (Tipo Mappale); dovrà coerentemente seguire al Catasto Fabbricati la rettifica degli identificativi delle unità immobiliari urbane che non trovano corrispondenza.

✓ **Identificativi al Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione posta a piano terra, censita al Catasto Fabbricati come segue:

ABITAZIONE (vedasi visura allegata)

▪ Identificativi - dati di classamento - toponomastica:

Foglio 12 Particella 778 Sub. 7

Categoria A/3 Classe 1 Consist. Vani 6,5 Sup. Cat. mq. 145 Rendita € 386,05
via Milano n° 13 - Piano T

▪ Dati derivanti da:

Denuncia di Variazione per fusione dei Sub. 1 e 2: Protocollo n° 4503 del 24/03/1993
nuovo identificativo attribuito: fg. 12 Particella 778 Sub. 7 (vedasi scheda allegata)

▪ Intestazione:

1)



Proprietà 1/1

➤ Cronologia precedenti denunce

3. Denuncia di Variazione per Sostituzione della Planimetria: Prot. n. 26284 del 24/10/1987
identificativo oggetto di variazione: fg. 12 Particella 778 Sub. 2 (vedasi scheda allegata)

2. Denuncia di Variazione - passaggio da rurale ad urbano: Prot. n. 351 del 04/02/1975
identificativo attribuito: fg. 12 Particella 778 Sub. 2 (vedasi scheda allegata)

1. Denuncia di Variazione - passaggio da rurale ad urbano: Prot. n. 350 del 04/02/1975
identificativo attribuito: fg. 12 Particella 778 Sub. 1 (vedasi scheda allegata)

Nota Catasto Fabbricati:

A seguito delle verifiche documentali presso l'archivio dell'Agenzia Entrate-Territorio, è stato appurato che non è stato presentato elaborato planimetrico nemmeno a seguito della recente variazione (anno 2000) interessante la Particella NCEU 2613 (u.i.u. di altra ditta), e le parti comuni non sono mai state identificate con specifico *mappale - subalterno* ribadendo, come riportato anche al precedente paragrafo, che le stesse ricadono su entrambe le Particelle 778 - 2613.

✓ **Cronistoria edilizia**

L'unità immobiliare con destinazione d'uso ABITAZIONE ubicata al piano terra è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi

▪ LICENZA DI COSTRUZIONE n. 199 del 24/01/1964

- presentata dal [REDACTED] in data 13/01/1964
- avente per oggetto "SOSTANZIALE TRASFORMAZIONE DI CASA RURALE E RUSTICO"
- Denuncia C.A. presentata alla Prefettura della Prov. di Bergamo in data 13/01/1964
- Fine lavori dichiarata entro il 26/09/1964
- Fine lavori dichiarata entro il 26/09/1964
- Domanda di Abitabilità 16/09/1964 con:
 - . Parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario 18/09/1964
 - . Dichiarazione dell' Ufficio Tecnico Comunale 26/09/1964

▪ LICENZA DI COSTRUZIONE n. 19 del 26/05/1967 Prot. n. 496

- presentata dal [REDACTED] in data 21/02/1967

- avente per oggetto "SISTEMAZIONE ALA DI SERA DELLA CASCINA EX POLONI"
- Collaudo statico vistato dalla Prefettura di Bergamo il 13/10/1967 con il n. 1288 Div. IV[^]
- Abitabilità rilasciata in data 16/10/1967

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 44/76 dell'11/02/1977 Prot. n. 514**
 - Presentata dal [REDACTED] in data 07/02/1976
 - Avente per oggetto "CHIUSURA DI PORTICATO"
 - Convenzione del 10/04/1976 pervenuta il 27/04/1976 per modifica della stalla in autorimesse e deposito, a favore della trasformazione del portico in abitazione.

Si allegano le Licenze di Costruzione e Abitabilità; le tavole grafiche vengono allegate a stralci al presente documento e sono a disposizione integralmente presso lo studio della scrivente, che ne ha chiesto copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo.

Non sono state rintracciate presso gli uffici comunali ulteriori pratiche edilizie interessanti la porzione immobiliare in oggetto dal 1977 ad oggi, ed in particolare nessun intervento edilizio di manutenzione ordinaria o straordinaria è stato dichiarato da parte del [REDACTED]

✓ **Descrizione immobile - con note ed osservazioni**

L'immobile con destinazione d'uso abitazione oggetto della presente perizia di stima generica, identificato al Catasto Fabbricati con fg. 12 Particella 778 Sub. 7, consiste in una porzione di ex fabbricato rurale agricolo tipico della zona con corte limitrofa, riconvertito alla destinazione residenziale mediante interventi edilizi eseguiti nel tempo. L'edificio è inserito in ambito pianeggiante (come tutto il territorio circostante) ed ai margini comunali, poco servito dai servizi pubblici e lontano dal centro del Paese di Martinengo. Si presume siano comunque presenti all'interno dell'abitazione tutte le reti dei sottoservizi necessari (linea elettrica, acquedotto, fognatura, linea telefonica).

L'intero edificio, parte integrante di un'attività agricola a conduzione familiare, è così sviluppato: due appartamenti a piano terra, due appartamenti a piano primo e un unico locale a piano secondo/sottotetto.

Allo stato odierno le condizioni generali di manutenzione esterne dell'immobile verso i lati sud, ovest e nord-ovest sono sufficienti, verso i lati nord-est ed est sono mediocri; la copertura si presenta per circa metà dell'edificio (porzione verso ovest) in discrete condizioni, mentre la restante porzione (verso est) è visibilmente in pessime condizioni; nel complesso gran parte della porzione a est dell'edificio, ove ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia, necessiterebbe di un intervento con opere straordinarie per il mantenimento di facciate e tetto.

Le finiture esterne dell'appartamento in oggetto, per quanto è stato possibile verificare, sono correlate tra la fine degli anni '60 e inizio degli anni '70; le aperture del fronte est e nord sono carenti di manutenzione.

Non è stato possibile appurare, attraverso le ricerche documentali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo e gli archivi catastali, l'esatta epoca di costruzione dell'edificio, probabilmente risalente ai primi del '900 (fabbricato già presente nella mappa del 1903); l'intero immobile, compreso

l'appartamento in oggetto, è stato interessato da alcuni interventi che in ordine cronologico risultano essere i seguenti:

- anno 1964 : trasformazione immobile da rurale a civili abitazioni;
 - anno 1967 : modifiche degli spazi interni con realizzazione di nuovi locali;
 - anno 1977 : chiusura del porticato con trasformazione in spazi abitabili;
- i cui estremi delle pratiche edilizie sono riportati nel paragrafo precedente.

Note ed osservazioni:

La sottoscritta precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile oggetto di valutazione. Il diretto interessato ██████████ non ha mai fornito riscontro, sia alla scrivente sia al Curatore della Procedura Dott. Fabio Fassi, ai ripetuti tentativi di contatto attraverso mail e telefonate per poter fissare appuntamento ed effettuare il sopralluogo.

Per poter redigere la relazione nei tempi richiesti, la sottoscritta ha chiesto ed ottenuto dal Curatore Dott. Fabio Fassi l'autorizzazione a procedere alla stesura della perizia con il *criterio di stima generico* (vedasi comunicazioni pec allegate).

Ciò premesso, come riportato nell'elenco iniziale delle operazioni peritali, è stato effettuato sopralluogo solo esternamente al fabbricato e sono stati eseguiti alcuni scatti fotografici, precisando che non è stato possibile nemmeno accedere alla corte interna posta in lato sud.

I fronti est e nord, prospettanti su lati aperti (rispettivamente via Milano e corte comune) sono stati rilevati nella loro totale lunghezza; per "*allineamenti e squadri*" dei lati sud ed est dell'edificio ipotizzato di sagoma rettangolare regolare, ed in corrispondenza dello "stacco" fra le diverse proprietà marcate dalla diversa colorazione dell'intonaco di finitura della facciata nord, è stata ricavata la superficie dell'unità immobiliare, di circa mq. 144 lordi (vedasi Tavola 1).

Per riscontro della suddetta superficie lorda dedotta è stata effettuata la sovrapposizione grafica tra le misure esterne rilevate in sito e la planimetria catastale (vedasi Tavola 2), e la verifica dei dati metrici contenuti nella visura NCEU della Particella 778 Sub. 7 "*Superficie catastale mq. 145*".

Il raffronto delle due misure rilevate è stato compiuto anche attraverso le tavole grafiche delle Licenze di Costruzione, che riportano però dimensioni discordanti fra loro, nonché incomplete (vedasi stralci allegati delle tavole abbinate alle relative Licenze di Costruzione).

Alla data della presente relazione la scrivente non ha ulteriori elementi comparativi per accertare l'esatta consistenza lorda dell'unità immobiliare.

Per individuare quali potrebbero essere, all'attualità, gli ipotetici spazi interni dell'appartamento non visionato, sono stati presi in esame:

- L'ultima pratica edilizia rintracciata presso gli archivi comunali (Licenza già richiamata n. 44/76 dell'11/02/1977) che rappresenta nella relativa tavola di progetto tre camere da letto, due servizi igienici, due cucine, tre disimpegni. Sono riprodotte nel disegno alcune misure interne,

corrispondenti ai soli locali trasformati da portico in abitazione; non sono riportati dati metrici inerenti superfici nette o lorde e dimensioni delle aperture. Sulla tavola grafica, piano terra, è presente sul fronte sud dell'appartamento una striscia di area scoperta non quotata ed in assenza della corrispondente destinazione d'uso, raffigurata da doppia linea continua e tratteggio come a definirne la delimitazione di una pertinenza esclusiva; dalla fotografia del fronte sud dell'edificio si evince la chiusura di tale area con una barriera in ferro. E' altresì raffigurata la sezione dell'edificio in una posizione non meglio definita e non riporta la misura dell'altezza netta dei locali interni a piano terra; si evince "h. 300" dalla soletta interna del piano terra al piano di calpestio esterno, ivi compreso lo spessore del nuovo vespaio aerato a progetto, sopraelevato rispetto al piano di calpestio esterno.

- L'ultima variazione catastale, planimetria di cui al Prot. n. 4503 del 24/03/1993, che raffigura tre camere da letto, una cucina, un'altra cucina con adiacente locale non identificato, un servizio igienico, un ripostiglio, un disimpegno; nessuna pertinenza scoperta esclusiva, bensì le diciture "corte comune" a nord e a sud dell'edificio; altezza dei locali interni definita con h. 300
- La descrizione dell'unità immobiliare riscontrabile nell'atto di acquisto del [REDACTED] rep. n. 48.718 del 19/10/2001 Notaio M. Luraghi che riporta testualmente: *"appartamento posto al piano terra, composto da cucina, altra cucina con tinello, tre camere, ripostiglio, bagno e disimpegno"*; segue la descrizione dei confini: *"prospetto su cortile comune - ovvero il lato sud -, altra proprietà - ovvero il lato est -, di nuovo prospetto su cortile comune - ovvero il lato nord -, enti comuni (pianerottolo d'accesso e vano scala) - ovvero il lato ovest.*

L'impossibilità di controllare lo stato dei luoghi in tutti i suoi dettagli non permette di raffrontare la documentazione tecnica edilizia e catastale e lo stato dei luoghi; si presume pertanto che la distribuzione attuale degli spazi interni sia riconducibile più alla descrizione riportata in atto notarile ed alla planimetria catastale dell'anno 1993 richiamata, che non a quanto autorizzato nel 1977 a seguito del rilascio dell'ultima Licenza di Costruzione del 1977.

La mancata presa visione e misurazione dei singoli ambienti interni e porzioni esterne dell'abitazione non consente alla scrivente di verificare la consistenza effettiva dell'immobile per superfici ed altezze, la corretta collocazione e dimensione di finestre e portefinestre, di valutare il grado delle finiture, la presenza e la corretta manutenzione degli impianti, nonché il controllo dell'aspetto igienico sanitario (vespaio aerato, altezza libera netta interna, superfici minime per singole destinazioni d'uso, piastrellature/rivestimenti in bagno e cucina, adeguata aeroilluminazione, prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti).

Si precisa che per quest'ultimo aspetto citato vi sarà la necessità di accertare, appunto, l'esistenza o meno del vespaio aerato prescritto dal Comune di Martinengo con comunicazione in data 06/03/1976, così come riportato anche nella corrispondente tavola grafica annessa alla pratica di chiusura del porticato n. 44/76 dell'11/02/1977).

Si può pertanto solo ipotizzare ai fini della valutazione che le finiture interne e la manutenzione degli impianti possano, alla data della presente relazione di stima generica, essere temporalmente collocati all'ultimo intervento edilizio svolto a metà degli anni '70 e che successivamente non siano state apportate modifiche e/o migliorie, in virtù dell'assenza di ulteriori pratiche edilizie di manutenzione ordinaria/straordinaria, come riportato nel paragrafo della cronistoria edilizia.

✓ **Visura CENED per Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Dalla visura effettuata presso la piattaforma telematica delle Regione Lombardia CENED, risulta che l'unità immobiliare con destinazione d'uso ABITAZIONE ubicata a Piano Terra, foglio 12 Particella 778 Sub. 7, risulta provvista della certificazione A.P.E., certificato però scaduto in data 17/04/2022 per la decorrenza decennale dalla data di registrazione 17/04/2012.

✓ **Documentazione fotografica**



Fronte Nord



Fronte Nord



Fronte Nord – Est



Fronte Nord



Fronte Est



Ingresso - fronte Est



Fronte Sud

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE

✓ Metodologia di stima

Il procedimento estimativo scelto per la presente valutazione, stante la particolarità del caso, non può essere altro che la *stima generica di massima*, per le motivazioni di cui ai precedenti paragrafi. Per poter comunque formulare un valore di massima ed approssimativo, sulla base della mia esperienza, dopo aver consultato il listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed in parte di quelle intrinseche, ho formulato un ipotetico valore di mercato dell'immobile in argomento.

✓ **Valutazione**

Sulla scorta delle indagini effettuate ed in relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio (ubicazione ed esposizione), considerati una serie di elementi influenti all'attualità sulla valutazione, quali: l'andamento in senso generale del mercato immobiliare, dettato dalla maggiore offerta rispetto alla domanda, il grado di appetibilità, il grado di rifinitura (verificato ed in parte ipotizzato), l'elevata estensione superficiale, la vetustà ed eventuali altri difetti non apparenti, per la mancata presa visione interna dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

FOGLIO 12 PARTICELLA 778 SUB. 7 - ABITAZIONE PIANO TERRA

- SUPERFICIE COMMERCIALE circa Mq. 144,00 x € 400,00/mq = € 57.600,00
che si arrotonda ad € 58.000,00

A dedurre onorario, oneri di legge e diritti fissi inerenti gli aggiornamenti del Catasto Terreni per disallineamento della banca dati e Mappa Wegis, con conseguente presentazione di Tipo Mappale in base alla Circolare n. 2/88; rettifica degli identificativi del Catasto Fabbricati =

- € 3.000,00

VALORE PURAMENTE INDICATIVO € 55.000,00

✓ **Nota fondamentale**

Non essendo la sottoscritta nelle condizioni di poter accertare la conformità edilizia e catastale in relazione allo stato dei luoghi e, conseguentemente individuare e quantificare i probabili possibili costi derivanti da sanatorie edilizie, e/o fiscalizzazioni, nonché i conseguenti atti di aggiornamenti catastali.

A riguardo si evidenzia che in presenza di difformità, il valore dell'immobile così come formulato, subirà una riduzione del valore di mercato strettamente correlato ai costi ed alle spese di sanatorie e/o fiscalizzazioni, ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare in argomento.

* * *

Torre Boldone, 29 settembre 2023

Il tecnico incaricato

geom. Paola Azzola

geometra PAOLA PALMA AZZOLA
via G. Reich n° 12/14 - 24020 Torre Boldone (Bg)

c.f. ZZL PPL 69C44 L2510
p.iva 04306190168

tel 035344694 cell 3393426456
e-mail studio@paolap-azzola.it