

## **TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento N.309-15



**SAN GIUSEPPE RESTAURI S.R.L.**

1° Udienza 06 aprile 2016

### **Relazione di Stima**

Giudice Delegato

**Dott.ssa Elena Gelato**

Curatore

**Dott. Alessandro Mano**

## SOMMARIO

1. PREMESSA
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
3. DESCRIZIONE DEI BENI
4. PROVENIENZA
5. SITUAZIONE IPOTECARIA E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DATI CATASTALI
7. REGOLARITÀ URBANISTICA
8. REGOLARITÀ EDILIZIA
9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO E DESCRIZIONE ANALITICA
8. GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ
10. CRITERIO DI STIMA
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
11. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

Lo scrivente Dott. Arch. Alessandro Rota Martir, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al N. 1309, con studio professionale in Bergamo via Don Carlo Botta n.9, in adempimento all'incarico di Perito estimatore affidatomi come da autorizzazione alla mia nomina al Curatore, da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Bergamo Dott.ssa Gelato Elena in data 18/02/2016, dei beni del Fallimento n. 309/2015 San Giuseppe Restauri S.r.l. via Longoni n. 7/b Almenno San Bartolomeo, di cui alla sentenza n. 317/15 Rep. 397/15 Cron. 5139/15 del 10/12/2015 ha provveduto agli accertamenti tecnico-amministrativi degli immobili siti in Gandino (BG) via Gian Battista Castello n. 8, redigendo la presente perizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico dopo aver ricevuto l'incarico di descrivere e stimare gli immobili di cui sopra:

**esaminato** la documentazione consegnata dal Curatore, integrata da quella reperita negli Uffici Tecnici del Comune di Gandino e nelle sedi dell'Agenzia del Territorio e in quella dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;

**eseguito** gli opportuni accertamenti all'Ufficio del Territorio di Bergamo (Catasto fabbricati), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo ed agli Uffici Tecnici del Comune di Gandino e all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;

**effettuata** la ricognizione dei luoghi, ove si sono eseguiti rilievi, la documentazione fotografica, le verifiche dei gradi di finitura e manutenzione degli immobili e le opportune indagini tecnico-economiche;

**assunte** specifiche informazioni sul mercato immobiliare della zona di nostro interesse;

**verificato** la situazione della proprietà e la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali;

redige il presente elaborato.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il Fallimento in epigrafe colpisce le unità immobiliari di proprietà per quota di 1/1 dei beni della soc. San Giuseppe Restauri s.r.l. – via Longoni n. 7/b, 24030 Almenno San Bartolomeo P. IVA 03365090160 e precisamente:

Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Gandino (BG) in Via Gian Battista Castello n. 8

### **Mappale 157 sub 707**

al piano interrato: locale cantina;

al piano terra: androne di ingresso, portico, tre locali ed un accessorio;

al piano primo: loggia, tre locali ed un accessorio;

al piano secondo: loggia, tre locali ed un accessorio

### **Mappale 157 sub 708**

Piano interrato: autorimessa di circa mq. 17

### **Mappale 157 sub 709**

Piano interrato: autorimessa di circa mq. 23

### **Mappale 157 sub 710**

Piano interrato: autorimessa di circa mq. 23

### **Mappale 157 sub 711**

Piano interrato: autorimessa di circa mq. 25

### **Mappale 157 sub 717**

Rappresenta un bene comune non censibile identificato come corsello davanti ai box del piano interrato comune ai sub. 707 – 708 – 709 – 710 - 711

### **Mappale 157 sub 718**

Rappresenta un'area urbana (corte interna) di mq. 185.

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

Sommara descrizione del bene:

Le unità immobiliari, oggetto di valutazione, risultano ubicate nel comune di Gandino - *Il territorio comunale si sviluppa presso la parte terminale dell'altipiano della val Gandino, che deve il proprio nome al paese stesso, ad un'altezza di compresa tra i 465 m s.l.m. del fondovalle ed i 1.636 del Pizzo Formico. Il nucleo abitativo del capoluogo è raccolto attorno al centro storico e distribuito in modo uniforme, mentre più a monte sono poste le due frazioni Cirano, nella stretta val d'Agro, e Barzizza, sulle pendici del monte Farnoin direzione Nord-Ovest del territorio.*

*A livello amministrativo, il territorio è delimitato in modo naturale dalle alture che sovrastano il centro abitato.*

*Il comune di Gandino dista da Clusone km. 10, da Bergamo km. 25.*

E precisamente:

L'edificio risulta ubicato nel centro storico; nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi vi sono sia negozi di vario genere merceologico sia strutture di carattere collettivo (chiesa, oratorio, scuole, municipio, ecc.).

L'edificio risulta realizzato in data anteriore al 1967; si presume che la costruzione sia inizio XVIII secolo –catasto Napoleonico datato 1808 con edificio già esistente.

Il fabbricato può essere così identificato:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Destinazione d'uso       | - residenziale                             |
| - Numero piani fuori terra | - 3 (più un piano interrato)               |
| - Carattere insediativo    | - edificio a cortina                       |
| - Facciate                 | - Intonacate a civile con malta cementizia |

L'edificio risulta essere "a cortina" *fronte costruito di un edificio o insieme di edifici, senza soluzione di continuità e per lunghezza considerevole, lungo un asse viario urbano creando un allineamento urbano". La cortina rappresenta uno specifico connotato urbano, solitamente nel centro storico, lungo l'asse viario principale e di tale modulo edilizio urbanistico è previsto il mantenimento della tipologia attraverso interventi di recupero.*

Si allegano i dati riferiti alla scheda tecnica allegata allo studio del Centro Storico del P.R.G. con le caratteristiche principali dell'edificio a seguito di sopralluogo effettuato in data 09/09/1996

#### Dati edilizi

Sup. lotto	421,69 mq.
Sup. Coperta	233,43 mq.
Volume Edificio	2.124,21 mc.
H. edificio	9,10 mt.
N. piani fuori terra	3
n. piani entro terra	1
n. scale	1
Destinazione d'uso	edificio a destinazione residenziale
Confini	nord- via Gian Battista Castello Sud – corte interna Ovest – edificio residenziale Est – edificio residenziale
Sup. libera	188,26 mq.

#### Destinazione d'uso e utilizzazione dell'unità censita

##### **Piano terra**

Vani	3
Accessori	1
Sup.	186,40 mq.

##### **Piano Primo**

Vani	3
Accessori	1
Sup.	186,40 mq.

##### **Piano Secondo**

Vani	3
Accessori	1
Sup.	186,40 mq.

**Totale**

Vani 9

Accessori 3

Sup. 559,20 mq.

#### 4. PROVENIENZA

In base agli accertamenti effettuati presso la Conservatoria di RR.II, ed alla documentazione accolta, alle visure effettuate, la società San Giuseppe Restauri – via Longoni n. 7/b, 24030 Almenno San Bartolomeo P. IVA 03365090160 al momento della dichiarativa di fallimento Immobiliare del Tribunale di Bergamo N. 309/15 R.f. sent. n. 317/15 Rep. 397/15 Cron. 5139/15 del 18/12/2015 (trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 21 marzo 2016 ai numeri Rp 12.254 RG 1814 RP), risultava interamente intestataria dei “beni” in trattazione come si evince dagli atti:

- **atto di compravendita in data 14 maggio 2007 n. 648/437 di repertorio a rogito Notaio Massimo Mastrodonato di San Giovanni Bianco (BG), debitamente registrato a Zogno il 28 maggio 2007 al n. 541 S.1T;**

Al ventennio l’originario mappale 157 del catasto fabbricati risultava di proprietà di:

“  
[REDACTED]  
[REDACTED]”

Successivamente con atto di compravendita in data 19.04.2001 rep. 77.805 racc. 9677 del notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga, [REDACTED]  
[REDACTED]” vendeva il compendio immobiliare al Dott. [REDACTED] quale Responsabile del Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente del “COMUNE DI GANDINO” registrato a Clusone in data 08/05/2001 al n. 417/1V, trascritto a Bergamo in data 09/05/2001 ai nn. 17941/1331.

In seguito con Atto di compravendita Segretario Generale di Gandino Di Felice dott. Jean Dominique in data 23/9/2004 Rep. n. 3696 il COMUNE DI GANDINO, a seguito di asta pubblica, vendeva il compendio immobiliare [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto a Bergamo il 20

maggio 2005 ai nn. 27880/18166 e successiva nota in rettifica trascritta a Bergamo il 7 ottobre 2005 ai nn. 62776/39128.

**5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data di dichiarativa di fallimento Immobiliare del Tribunale di Bergamo N. 309/15 R.f. sent. n. 317/15 Rep. 397/15 Cron. 5139/15 del 18/12/2015 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 21 marzo 2016 ai numeri Rp 12.254 RG 7874 RP- sui beni in oggetto si sono accertate le seguenti formalità pregiudiziali:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 9 agosto 2007 ai n.ri 54059/14252 ( atto notarile pubblico del 04/08/2007 N. 912 del Notaio Mastrodonato Massimo di San Giovanni Bianco) a favore del CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo (BG) c.f. 00218400166 contro la società SAN GIUSEPPE RESTAURI S.R.L. con sede in Almenno San Bartolomeo (BG) c.f. 03365090160, somma iscritta Euro 2.624.000,00 di cui somma capitale Euro 1.312.000,00, durata 15 anni.

- **Ipoteca legale** iscritta, a Bergamo, in data 3 luglio 2014 ai n.ri 24373/3919 ( atto del 27/06/204 N. 867 rep. EQUITALEA NORD S.P.A. di Milano) a favore di EQUITALEA NORD S.P.A. con sede in Milano codice fiscale n. 07244730961, contro società SAN GIUSEPPE RESTAURI S.R.L. con sede in Almenno San Bartolomeo (BG) c.f. 03365090160, somma iscritta Euro 69.740,38 somma capitale Euro 34.870,19.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bergamo in data 15 ottobre 2015 ai n.ri 40530/6684 (Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 12/10/2015 n. 4892 di rep.) a favore del BANCO POPOLARE S.C. con sede a Verona (VR) c.f. 03700430238 a carico di società SAN GIUSEPPE RESTAURI S.R.L. con sede in Almenno San Bartolomeo (BG) c.f. 03365090160 somma iscritta Euro 105.000,00, di cui somma capitale in decreto Euro 64.975,54.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo il 27 ottobre 2015 ai nn. 42.084/29.182, ( atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo

in data 20/10/2015 al n. di rep. 11.300) a favore del BANCO POPOLARE S.C. con sede a Verona (VR) c.f. 03700430238.

(cfr Allegato "A" )

## 6. DATI CATASTALI

Il sottoscritto, nell'accesso del sito delle unità immobiliari, rilevava che lo stato di fatto risultava non perfettamente conforme alla documentazione catastale.

Dall'indagine svolta dal sottoscritto C.T. presso L'Agenzia del Territorio di Bergamo, le unità immobiliari oggetto di Esecuzione immobiliare risultano alla data del 04/03/2016, come da visura allegata.

I dati catastali sono i seguenti:

### CATASTO FABBRICATI - Comune di Gandino –

Sez.	Fg.	Map.	Sub	Ubicazione	Piano	Cat	Cl	Con	Ren
GA	32	157	707	G.B. Castello 8	S1-T-1-2	A/3	2	vani 16	€ 1.115,55
GA	32	157	708	G.B. Castello 8	S1	C/6	2	mq. 17	€ 41,26
GA	32	157	709	G.B. Castello 8	S1	C/6	2	mq. 23	€ 55,83
GA	32	157	710	G.B. Castello 8	S1	C/6	2	mq. 23	€ 55,83
GA	32	157	711	G.B. Castello 8	S1	C/6	2	mq. 25	€ 60,68
GA	32	157	717	G.B. Castello 8	S1-T	b.c.n.c. corsello comune ai sub-707-708-709-710-711			
GA	32	157	718	G.B. Castello 8		T	area urbana di mq. 185		

12

Agli atti catastali risultano intestati a :

- Soc. San Giuseppe Restauri s.r.l. con sede ad Almenno San Bartolomeo cod. fisc. 03365090160 - piena proprietà per 1/1;

Le unità immobiliari sopra descritte risultano raffigurata nella planimetria catastale rispettivamente:

mappale **157** sub **707 – 708 – 709 – 710 – 711** data di presentazione 30/04/2012 a firma del Geom. Spampatti Angelo

mappale **157** sub **717** – **718** dall'elaborato planimetrico in data 14/01/2015 prot. BG0005726 firma del Geom. Spampatti Angelo (cfr Allegato "B" e "C").

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari possono essere considerate idonee per identificare i beni nella vendita e per eseguire atti di compravendita; infatti seppur con alcune difformità interne identificano bene il fabbricato allo stato attuale. Le differenze interne infatti non sono tali da implicare una variazione della consistenza catastale e pertanto non si è ritenuto di dover procedere con la presentazione di alcuna variazione catastale.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato dovrà essere comunque assoggettato ad un progetto di restauro/ristrutturazione che comporterà una diversa composizione dei locali interni con la conseguente suddivisione delle nuove unità abitative e relative nuove schede catastali.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di nostro interesse è sito nell'azonamento del P.G.T. vigente di Gandino - approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 5 in data 16/12/2013 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 11 del 12/03/2014.

**Nel DdP** – Documento di piano – Tav. DdP7 previsioni di Piano e Strategie - l'area risulta in Ambiti del Sistema Insediativo – Ambiti urbani di interesse storico

**Nel PdR** – Piano delle Regole - Tav. PdR 3 Centro Storico Gandino, Barzizza e Cirano – prescrizioni di intervento - l'area risulta in Ambiti di Valore Storico – Artistico – Ambientale - Centri Storici e normato dall'art. 18.5.3 Classificazione degli edifici e modalità specifiche d'intervento.

**Il bene risulta compatibile con la destinazione d'uso attribuita alla zona dallo strumento urbanistico vigente.**

### Art. 18.5.3

#### **18.5.3 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITÀ SPECIFICHE DI INTERVENTO**

*Per facilità di lettura ed interpretazione nonché di riscontro con la schedatura effettuata precedentemente al presente piano da parte dell'Amministrazione, si è ritenuto di confermare, pur nella ridefinizione effettuata dell'attribuzione dei gradi di intervento, la classificazione alfanumerica e la definizione degli interventi, attribuita ai singoli edifici dal PPCS vigente alla data di adozione del presente piano compresi alcuni elementitipologici ricorrenti.*

*Per eventuali manufatti per i quali non è stato possibile definirne la classificazione, anche compresi in una proprietà di cui si chiede qualsiasi tipo di intervento, dovrà esserne documentato lo stato di fatto attraverso una specifica analisi al fine di verificarne la congruità con il contesto in cui è collocato e il conseguente assoggettamento per assimilazione alle tipologie di intervento di cui ai commi successivi previo parere della commissione Paesaggio.*

**Grado II° d'intervento****INTERVENTI DI RESTAURO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI**

*E' finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione dell'aspetto esterno degli edifici mediante il restauro del suo esterno unitamente al mantenimento delle parti interne significative.*

*A tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica analisi dello stato attuale e da una dettagliata e specifica proposta di conservazione di tali elementi significativi con divieto di demolizione delle parti di riconosciuto valore.*

*Sono ammessi i seguenti interventi:*

- a. il restauro conservativo di tutte le facciate: il ripristino delle aperture chiuse anche in passato e di quelle recentemente alterate è ammesso purché ciò corrisponda ad una armoniosa riproposizione del partito architettonico compromesso; la formazione di nuove aperture, la modifica delle esistenti e la chiusura di portici e loggiati sono vietate;*
- b. il restauro delle coperture che dovranno comunque mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti col divieto di aggiungere volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura;*
- c. gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive originarie e della coerenza sussistente fra involucro esterno e organismo complessivo conservando comunque le murature di spina e l'integrità degli spazi voltati;*
- d. l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici;*

*Sono vietati i seguenti interventi:*

- 1. la formazione di nuove aperture, la modifica delle esistenti e la chiusura di portici e loggiati;*
- 2. l'aggiunta di volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura.*

L'edificio oggetto di perizia risulta identificato anche nella Tav. DdP 6 Previsione di piano Sistema dei Vincoli - nella categoria dei vincoli sui beni storico culturali e paesaggistici e precisamente rientra negli edifici vincolati, art. 10 del D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato interessato dalla presente perizia non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano gli estratti planimetrici del Piano delle Regole del P.G.T. – Tav. DdP6 e Tav. PdR3 con le Norme di Attuazione del Comune di Gandino (cfr Allegato “D”).

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Presentazione di Permesso di Costruire in data 18/02/2005 prot. 1625 presentata  

- Pareri favorevoli della Commissione edilizia con verbale n. 02 della seduta del 22/03/2005 e verbale n. 01 della seduta del 11/10/2005;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in data 18/07/2005, prot. 4375 EC (cfr Allegato "E");
- Relazione favorevole degli esperti in materia paesistica - ambientale redatta in data 11/10/2005;
- Parere favorevole dell'Asl Settore Prevenzione di Albino (BG) Ufficio Sanità Pubblica espresso con provvedimento del 04/06/2007 prot. U0088693/III.2.8;
- Voltura con provvedimento del 07/12/2007 prot. 7767, a favore della società San Giuseppe Restauri s.r.l. cf. 03365090160 (cfr Allegato "F");
- **Permesso di Costruire n. 44/2005** con avviso di avvenuto rilascio in data 09-05-2008 relativa a "Restauro conservativo e ristrutturazione Palazzo Alberti sito in via G.B. Castello n. 8 – rilasciata dal Comune di Gandino in data 15/07/2008;  
(cfr Allegato "G")
- Richiesta del 03/07/2008 nella quale il Soprintendente Arch. Chieca valutava alcuni interventi in modo diverso da quelli concordati con il Soprintendente Arch. Carpani;
- Presentazione di Inizio dei Lavori in data 18/10/2008 prot. 6692 (cfr Allegato "H") ;
- Sospensione del Permesso di Costruire n. 44/2005 avvenuta il 16/03/2009 prot. 1685/2009;

- Integrazione presentata alla Soprintendenza per adeguamenti progettuali richiesti dalla stessa in data 06/10/2009;
- Parere favorevole della Soprintendenza datato 27/01/2010 con prot. N. 14925 + 16801FPC(cfr Allegato "I") ;
- Presentazione della Variante al Permesso di Costruire n. 44/2005 presentata in data 15/06/2010 prot. 4018 sulla base della Variante all'autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in data 18/07/2005, prot. 4375 (documento mai rilasciato dal Comune di Gandino).

Al momento della redazione della perizia l'edificio risulta essere un cantiere abbandonato in quanto la fase di ristrutturazione/restauro è rimasta incompiuta per scadenza dei termini di legge.

Il progetto oggetto del Permesso di Costruire n. 44/2005, oggi scaduto per decorrenza dei termini, prevedeva la sistemazione del fabbricato confermando la volumetria esistente distribuita su tre piani fuori terra.

*Descrizione del progetto come da Permesso di Costruire n. 44/2005 (ad oggi scaduto, descritto solo a titolo esemplificativo):*

Si prevede la realizzazione di n. 7 (sette) unità abitative, servite da un vano scala ricavato dal recupero dell'ala est, perpendicolare alla facciata sul cortile interno.

L'accesso alle residenze avviene tramite il portone comune di via Castello. Le unità abitative n.1 e n.3 hanno l'ingresso direttamente al piano terra e distribuiscono la propria superficie anche al piano primo; mentre l'unità n.2 si divide tra piano terra e locale nel piano interrato (già esistente) in corrispondenza del salone "nobile" con soffitto voltato e collegato tramite una botola ed una scala.

Le unità n.4, al piano primo e n. 5, 6, 7 al piano secondo vengono distribuite rispettivamente su un unico piano e la loro suddivisione funzionale rispetta l'orientamento della zona giorno nella parte sud-ovest sulla corte interna, e la zona notte sul lato via Castello. La parte del loggiato posta all'ultimo piano dell'edificio risulta agibile come zona giorno dell'unità n.7 con la chiusura di un sistema di infissi posti all'interno delle colonne.

Dove non è stato possibile rispettare le indicazioni della normativa dell'AASL Azienda Sanitaria Locale e del Regolamento Edilizio comunale, in particolare per i rapporti aeroilluminanti e l'areazione naturale dei servizi igienici è stata chiesta la deroga in quanto trattasi di edificio con vincolo art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

#### Conformità edilizia

Sintetizzando l'anamnesi dei documenti sopra menzionati emerge quanto segue:

Il Permesso di Costruire n. 44/2005 rilasciato in data 15/07/2008 risulta scaduto in data 15/07/2011, mentre la richiesta di variante del suddetto Permesso di Costruire non è mai stata rilasciata. **Pertanto ad oggi non vi è nessun titolo abilitativo attivo sul bene oggetto di perizia.**

I lavori che sono stati eseguiti si possono descrivere come segue:

- consolidamento della struttura sia verticale (ripristino completo delle murature), sia orizzontale (sostituzione di tutti i solai da nuovi elementi lignei con le stesse caratteristiche costruttive di quelli originari e irrigidimento e rinforzo dei due solai "voltati"), sia della copertura con sostituzione dell'orditura principale e secondaria con l'impiego di nuovi materiali lignei);
- predisposizione di nuovo tracciato fognario interno alla proprietà con allaccio alla fognatura comunale;
- Realizzazione piano interrato destinato ad autorimesse che sono dal ultimare (mancano le pareti divisorie, impianto elettrico e le basculanti a chiusura box);

Si evidenzia altresì che i lavori eseguiti sono in parziale difformità sia del permesso di costruire rilasciato n. 44/2004, sia del progetto in variante approvato dalla Soprintendenza datato 27/01/2010 con prot. N. 14925 + 16801FPC.

L'immobile in oggetto pertanto non ha il certificato di agibilità; il futuro acquirente dovrà obbligatoriamente presentare prima un Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le opere costruite in difformità dal Permesso di Costruire rilasciato n 44/2004 (pagare la sanzione di € 1.000,00) e successivamente presentare un nuovo progetto di restauro/ristrutturazione dell'immobile e sottoporlo sia alle commissioni comunali (edilizia e del territorio), sia all'ASL (Azienda Sanitaria Locale) in quanto con ogni probabilità necessità di deroghe per rapporti aeroilluminanti ed alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano.

## 9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO E DESCRIZIONE ANALITICA

Le caratteristiche costruttive dell'edificio

Strutture verticali: pietrame e laterizi (mattoni)

Strutture orizzontali: legno

Struttura scale: in cemento armato (in origine in legno e pietra)

Struttura tetto: travi in legno

Struttura balconi e aggetti: gronda in travetti legno e assi

Manto di copertura: manto superiore in tegole di cotto (coppi)

Facciata: finitura ad intonaco al civile

Serramenti: legno verniciato - oscuranti tipo persiana in legno verniciato

Lattoneria: rame

Si possono osservare strutture verticali costituite esclusivamente da murature in pietrame e/o mattoni, nonché colonne in pietra



e strutture orizzontali costituite da solai voltati



o con orditura in legno;



la copertura infine presenta le caratteristiche capriate rispettose dei canoni statici delle origini



manto di copertura superiore in coppi.



L'intervento edilizio realizzato con Permesso di costruire n. 44/05 è rimasto incompiuto, si sono realizzate solo le opere considerate di consolidamento delle strutture e precisamente:

Murature: la presenza di fessurazioni, anche macroscopiche, ha introdotto la necessità di un ripristino che non può essere solamente una occlusione della fessurazione ma un intervento più profondo costituito dalla legatura tra le due porzioni fessurate ed eventualmente il recupero del cedimento differenziale instaurato;

volta secondo impalcato: la volta del secondo impalcato era costituita da pietrame che rispetto ad una tradizionale volta in mattoni rappresenta una struttura più pesante ed irregolare. Per il rinforzo della volta del secondo impalcato è stato eseguito un rinforzo estradossale della volta mediante caldana in cls con connettori nella volta medesima;

solai: ad eccezione dei due impalcati voltati i restanti solai erano realizzati con orditura lignea, con semplice oppure doppia o terza orditura. Nella fase di intervento tutti i solai sono stati sostituiti da nuovi elementi lignei con le stesse caratteristiche costruttive – travi

lamellari e tavole in legno soprastante. Per irrigidire i solai è stata posata superiormente una caldana in cls di circa 5 cm.

#### La copertura

La copertura era parzialmente crollata, è stato necessario l'impiego di materiali nuovi, nel rispetto dei caratteri originari, l'orditura principale e secondaria sono state eseguite in legno.

## 10. DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla data della presente perizia le unità immobiliari in oggetto **non risultano occupate** in quanto il fabbricato risulta non agibile ed in stato di abbandono - trattasi di cantiere ad oggi chiuso per decorsi termini.

L'accesso al sito, è avvenuto in data 17/03/2016 ore 15.00 alla presenza del sottoscritto perito, del curatore Dott. Alessandro Mano e del tecnico comunale Geom. Mario Sugliani, durante il quale si è proceduto ai rilievi geometrici, fotografici e tecnici degli impianti.

## 11. CRITERIO DI STIMA

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, valutata ogni circostanza e i processi che regolano l'attuale realtà di mercato immobiliare, tenendo conto degli elementi veramente significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene che il criterio di stima da seguire, per un'obiettiva valutazione, sia quello sintetico.

Il metodo sintetico si esprime raffrontando vendite già effettuate di immobili dei quali sono certi i prezzi e aventi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto della presente valutazione.

Per il capo in questione bisogna considerare cantieri simili a quelli in oggetto per i quali è necessario un intervento di restauro/ristrutturazione.

Il valore di mercato per unità immobiliari similari a quelle in oggetto sono definite a corpo.

### Caratteristiche Estrinseche e Intrinseche del fabbricato

---

Ambiente economico – sociale: l'immobile è sito nel Comune di Gandino (BG), in una zona residenziale (centro storico), comoda ai servizi di prima necessità.

Collegamenti stradali: il fabbricato si trova nel centro storico di Gandino a circa 10 km dal centro di Clusone mentre a 25 km è possibile raggiungere Bergamo e l'aeroporto di Orio al Serio.

Servizi sociali e commerciali: l'immobile si trova in una zona centrale, pertanto vi è la presenza di tutti i servizi.

Accessibilità: buona. All'edificio si accede dalla via Gian Battista Castello n.8

Funzionalità generale e stato di manutenzione: la distribuzione degli spazi e da definire attraverso un progetto da presentare al comune di Gandino e alla Soprintendenza

Grado di finitura: sono tutte da realizzare.

Parcheggio: nell'area di pertinenza al piano interrato vi sono n. 4 autorimesse con lavori da ultimare (mancano pareti divisorie, impianto elettrico e fornitura e posa di basculanti a chiusura box).

Impianti: tutti da realizzare completamente.

Alla luce di quanto sopraesposto,

- considerato lo stato di fatto ed in particolare lo stato di conservazione del fabbricato e l'ubicazione, la destinazione urbanistica del fabbricato oggetto di stima;

- tenuto conto di tutte le circostanze, con particolare riguardo alle informazioni attinte sul posto, atte a meglio illuminare sul valore anche dal punto di vista comparativo;

- osservato il fatto che si tratta di un cantiere nel quale sono state eseguite solo opere di consolidamento del fabbrica esistente (copertura, solai e fognatura) e che pertanto necessita di un intervento di restauro/ristrutturazione da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il Paesaggio di Milano con l'aggravante di esecuzione di opere non autorizzate;

- dopo aver rilevato i prezzi realizzati per immobili simili corretti con dovuti coefficienti che si discostano degli immobili campione con le unità immobiliari oggetto di stima;

il sottoscritto perito, dopo un attento e sereno esame dei pregi e dei difetti, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che il valore da attribuire all'unità oggetto di perizia sopra descritta, alla data della presente relazione, sia:

- **€ 480,00** al mq. di superficie commerciale per le unità residenziali – appartamenti
- **€ 45.000** a corpo per il blocco delle autorimesse al piano interrato
- **€ 10.000** a corpo per il blocco in comune – Androne d'ingresso, portico e corte interna

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

### DATI DIMENSIONALI

Ai fini estimativi, si ritiene congruo ed equo attenersi al parametro a misura, basato sui MQ di superficie vendibile (SV) commerciale, calcolando anche la superficie al lordo delle murature interne, mentre quelle perimetrali quando a confine con altre UI, verranno conteggiate al 50%.

Si è pertanto provveduto al conteggio delle superficie vendibile.

Dal rilievo sono emerse le seguenti superfici **(SV)** :

<u>Piano Interrato</u>	<u>sup. utile (S.U.)</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. convenzionale</u>
Cantina	mq. 21,65	0.30	mq. 6,30
<u>Piano Terra</u>	<u>sup. utile (S.V.)</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. convenzionale</u>
Blocco A	mq. 167,30	1.00	mq. 167,30
Blocco B	mq. 50,50	1.00	mq. 50,50
<u>Piano Primo</u>	<u>sup. utile (S.V.)</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. convenzionale</u>
Blocco C	mq. 257,90	1.00	mq. 257,90
<u>Piano Secondo</u>	<u>sup. utile (S.V.)</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. convenzionale</u>
Blocco D	mq. 256,00	1.00	mq. 256,00
<b>Totale Superficie SV</b>			<b>mq. 738,00</b>
<b>sup. commerciale (comprensiva dei muri)</b>			

### **Autorimesse piano Interrato**

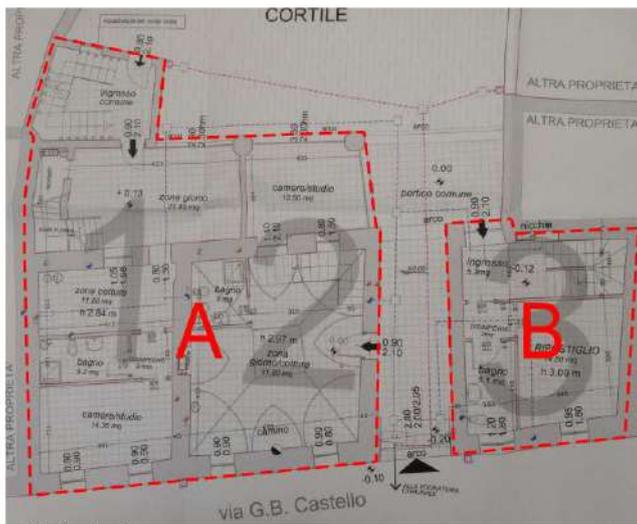
Autorimesse

/

### **Area in comune piano terra**

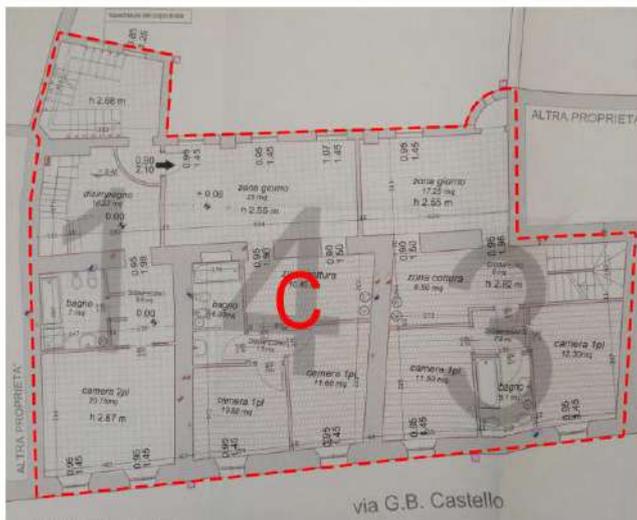
Androne d'ingresso, portico e corte interna

/



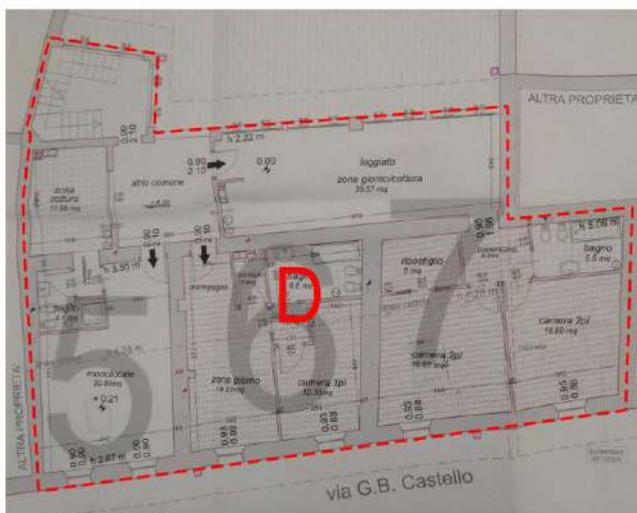
pianta piano terra

**Planimetria piano Terra**



pianta piano primo

**Planimetria piano Primo**



pianta piano secondo

**Planimetria piano Secondo**

**VALORE UNITA' IMMOBILIARI**

Edificio residenziale	sup. comm. 738,00 mq x € 480,00/mq.	€	<b>354.240,00</b>
Autorimesse P. Int.	a corpo	€	<b>45.000,00</b>
Area in comune P.T.	a corpo	€	<b><u>10.000,00</u></b>
	<b>Totale</b>	€	<b>409.240,00</b>

che si arrotonda a **€ 410.000,00**

(Euro Quattrocentodiecimila/00)

Data la natura dei beni - trattasi di un unico fabbricato non suddiviso in unità abitative - non si è proceduto alla formazione di lotti per gruppi omogenei.

**13. CONCLUSIONI**

Concludendo, in riferimento a quanto sopra esposto, il sottoscritto, in esito al mandato conferitomi, stabilisce che il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Gandino via Gian Battista Castello n. 8 censito al N.C.E.U. – comune di Gandino Sez. GA, fg. 32 Mappale 157 sub. 707 – 708 – 709 – 710 – 711 – 717 – 718, alla data odierna è pari a **€ 410.000,00 (EURO Quattrocentodiecimila,00)**

Il CT

Dott. Arch. Alessandro Rota Martir



Si allega alla presente stima:

- A) Ispezioni Ipotecarie
- B) Visure catastali.
- C) Elaborato planimetrico, suddivisione subalterni e planimetrie N.C.E.U.
- D) Estratti Tav. DdP6 e PdR3 - Ambiti di Valore Storico – Artistico – Ambientale - Centri Storici e normato dall'art. 18.5.31;
- E) Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano in data 18/07/2005, prot. 4375 EC
- F) Voltura con provvedimento del 07/12/2007 prot. 7767, a favore della società San Giuseppe Restauri s.r.l. cf. 03365090160
- G) **Permesso di Costruire n. 44/2005** con avviso di avvenuto rilascio in data 09-05-2008 relativa a "Restauro conservativo e ristrutturazione Palazzo Alberti sito in via G.B. Castello n. 8 – rilasciata dal Comune di Gandino in data 15/07/2008 – Progetto: Piante Sezioni e Prospetti;
- H) Presentazione di Inizio dei Lavori in data 18/10/2008 prot. 6692;
- I) Parere favorevole della Soprintendenza datato 27/01/2010 con prot. N. 14925 +16801FPC;
- L) Documentazione fotografica – esterni e interni.

32

Il CT

Dott. Arch. Alessandro Rota Martir



Bergamo, 7 aprile 2016