

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
Seconda sezione civile, fallimentare
e delle esecuzioni immobiliari
PROCEDURA N. 43/2022
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
A CARICO DI

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
Seconda sezione civile, fallimentare
e delle esecuzioni immobiliari
PROCEDURA N. 43/2022
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
A CARICO DI

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal commissario giudiziale della procedura in epigrafe, è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto della procedura di liquidazione del patrimonio di ed alla quantificazione del presumibile valore di realizzo degli stessi.

INFORMAZIONI RICHIESTE

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni costituenti il patrimonio di risultano censiti come segue:

Al Catasto Fabbricati del comune di Almenno San Salvatore (BG)

- C.F. Fg. 7, via Don Giovanni Bosco n.12, mappali:

2157/701 P.S1.T.1 Cat. A/7 Cl. 1 Vani 9,0 RC. € 743,30

2157/702 P.T. Cat. C/6 Cl. 2 Mq 36 RC. € 68,79

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

Nato a il

Codice fiscale

Per quota 1/12 proprietà

CONFINI DEL FABBRICATO E DELLE CORTI PERTINENZIALI

I confini sono deducibili dalla mappa catastale (vedi allegato).

La villetta bifamiliare di cui al mappale 2157 confina:

A nord il mappale 6467; a est con la via Don Bosco; a sud con il mappale 2388, a ovest con il mappale 4487 e 2161.



Estratto di mappa Gavirate Oltrona al Lago Foglio 902 (Logico 9 – Fisico 2)

SOMMARIA DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione costituiscono di fatto una delle due porzioni di una villetta bifamiliare di due piani fuori terra con corte/giardinetto esclusivo; l'accesso alla corte avviene dalla via Don Bosco attraverso un ingresso pedonale oppure un passo carraio. L'edificio presenta struttura tradizionale con tamponamenti e tramezze in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento con manto di copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con parapetti in ringhiera di ferro tinteggiata, canali di gronda e pluviali in rame; alle finestre avvolgibili in PVC, i locali al piano terra presentano porte in ferro o ferro e vetro; il garage presenta porta basculante il lamiera verniciata.

Il lotto è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro o rete plastificata, sono presenti un cancello pedonale e un cancello carraio non automatizzato; la corte esclusiva in parte è lasciata a verde e in parte pavimentata con scagli di porfido, la scala che conduce al piano primo è rivestita in pietra e presenta ringhiera in ferro; esternamente l'immobile appare in buone condizioni.

La proprietà è così composta:

Mappale 2157 sub. 2: trattasi di una abitazione composta da un appartamento al piano primo con altezza interna di ml 2,97, a cui si accede attraverso una scala esterna. L'appartamento è composto da corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, uno studio e bagno per complessivi mq

110,00 circa e balcone di mq 8,00 circa; il piano terra ha altezza interna di ml 3,00 circa e sono presenti due ripostigli e una lavanderia per complessivi mq 70,00 circa e al piano interrato un cantina con altezza interna di ml 1,60 circa di mq 7,00 circa e piccola centrale termica realizzata nel sottoscala esterno di mq 5,00 circa; i piani terra e primo sono tra loro internamente collegati da una piccola scala a chiocciola ora parzialmente tamponata all'arrivo al piano primo.

Completa la proprietà l'area pertinenziale esclusiva disposta su tre lati dell'edificio per complessivi mq 90,00 circa.

Mappale 1088 sub. 2: trattasi di una autorimessa con altezza interna di ml 3,00 circa della superficie di mq 40,00 circa.

Le finiture interne sono caratterizzate al piano primo da porta di ingresso in legno e cristallo, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di marmo o di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in PVC con vetrocamera, porte in legno o legno e vetro, riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa e caldaia a gas, il bagno per rubinetteria e sanitari risale agli anni 70; il piano terra parzialmente non è finito e presenta pareti intonacate ma non tinteggiate, pavimenti in battuto di cemento e serramenti in legno e vetro semplice, mentre la tavernetta e la lavanderia presentano pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica risalenti agli anni 70.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico, telefono, citofono e di climatizzazione al solo piano primo.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione in quanto è stato oggetto di parziali interventi di manutenzione relativamente recenti che hanno riguardato le facciate, i serramenti del primo piano, gli avvolgibili del piano primo che tuttavia presenta segni di infiltrazioni e cavillature dell'intonaco mentre al piano terra gli interventi ove iniziati sono incompleti.

Le unità immobiliari al momento dei sopralluoghi risultavano occupate.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi le planimetrie catastali corrispondono alla situazione fisica.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

Nato a il

Codice fiscale

Per quota 1/12 proprietà

Ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

Certificato di denunciata successione di _____ che era nato il 03.11.1936 a Almenno San Salvatore ivi deceduto in data 14.06.1985, denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo in data 08.08.1985 ai n.ro 1071 vol. 1985 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo in data 26/05/1987 ai numeri 14827/9861.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione commissionata presso la conservatoria dei RR.II. di Bergamo con aggiornamento al 24.02.2023 sono emerse le seguenti formalità riferibili alla sola quota di possesso di

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Bergamo il 23/06/2008 ai nn. 40625/8084, a favore Equitalia Esatri Spa – Somma Capitale € 11.240.66 – Somma Iscritta € 22.481,32;

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Bergamo il 03/07/2012 ai nn. 29749/4562, a favore Equitalia Nord Spa – Somma Capitale € 86.450.87 – Somma Iscritta € 172.901,74;

- **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDUTA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** trascritto a Bergamo il 20/09/2022 ai nn. 54114/35595, a favore Massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di _____

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:
Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n° 452 del 27.06.1968
- Autorizzazione all'abitabilità P.E. 452 del 28.12.1971
- Scia n° 32 del 18.06.2013

Le opere realizzate corrispondono a quanto autorizzato.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia l'appartamento in esame dotato di attestato di certificazione energetica datato 06.02.2020 che lo attesta in classe energetica "E".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
A/7	2157/701	743,30	160	118.928,00	5%	124.874,40
C/6	2157/702	68,79	160	11.006,40	5%	11.556,72
Totale						136.431,12

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza Mq	Coeff. di ragguaglio %	Superf. Comm. Mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Foglio 7 Mappale 2157 Subalterno 701	Appartamento Piano Primo	110	100,00%	110	€ 800,00	€ 88.000,00
	Balcone	8	25,00%	2	€ 800,00	€ 1.600,00
	Locali accessori e C.T. Piano Terra	75	50,00%	37,5	€ 800,00	€ 30.000,00
	Cantina interrato	7	15,00%	1,05	€ 800,00	€ 840,00
	Corte	90	10,00%	9	€ 800,00	€ 7.200,00
Foglio 7 Mappale 2157 Subalterno 702	Garage Piano Terra	40	50,00%	20	€ 800,00	€ 16.000,00

TOTALE STIMA DELL'INTERO**€ 143.640,00**

Il valore di mercato dell'intero immobile così ottenuto viene abbattuto di circa un 15% per tener

conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto per una stima in ipotesi di vendita forzosa dell'intero di € 123.000,00.

La quota spettante al signor _____ oggetto della presente procedura è pari ad 1/12 ma il valore di tale quota è sicuramente inferiore ad un dodicesimo del valore totale perchè vi è decisamente minor interesse da parte del mercato per la quota indivisa di proprietà di un immobile che per caratteristiche costruttive, posizionamento degli impianti, dimensioni totali, non risulta comodamente divisibile.

Il totale di stima del valore della quota in oggetto viene pertanto definito in € 8.500,00.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

07/04/2023

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 1.** Visure Catastali
- 2.** Estratto di mappa
- 3.** Planimetrie catastali
- 4.** Ispezione ipotecaria
- 5.** Attestato di prestazione energetica
- 6.** Fotografie