

TRIBUNALE DI BERGAMO

LIQUIDAZIONE N. 82/2023

STIMA SOMMARIA PATRIMONIO DEL DEBITORE

GIUDICE: DR. BRUNO CONCA

LIQUIDATORE: DR. ANDREA GERARDI

PERITO ESTIMATORE: ALESSANDRA MORRI

LOTTO 1

BENE IMMOBILE

APPARTAMENTO E BOX

VIA SANT'ANTONIO N.4, SOVERE(BG)

SEZ URB. SO FG. 8 MAPP.LE 1659 SUB 8 E 12

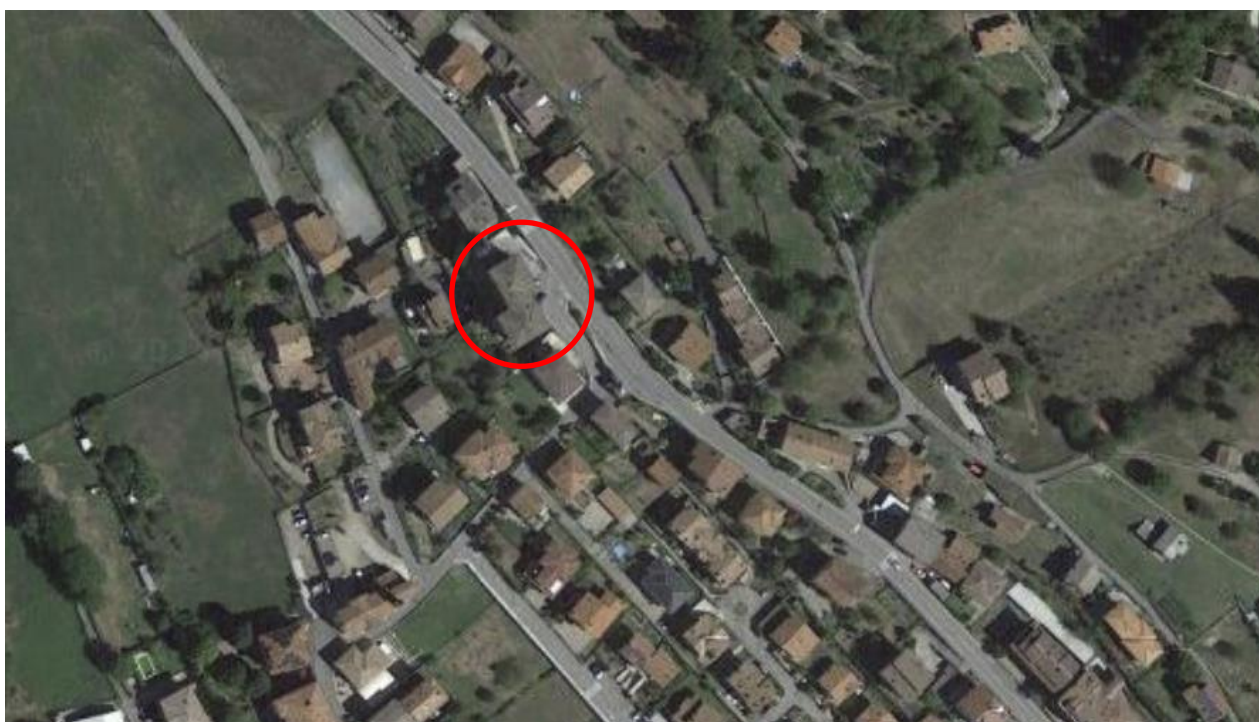


Io sottoscritta, **ARCH. ALESSANDRA MORRI**,

con studio professionale in Bergamo, via Baioni 20/F – T+39035240110 M+ 393346319807, e-mail info@am10.it – PEC alessandra.morri@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 529, con Master di II Livello all'Università degli Studi di Padova in Psicologia Architettonica e del Paesaggio, riferisco quanto segue in merito alla nomina da parte del Liquidatore del 05/02/2024 e autorizzata dall'III.mo Giudice il giorno 08/02/2024 per inventariare e valorizzare il patrimonio del debitore oltre che a procedere alla trascrizione.

La Debitrice è proprietaria di un appartamento e di un'autorimessa posti in VIA SANT'ANTONIO N.4 nel Comune di SOVERE(BG) per la quota di 50/100, come meglio indicato nella visura catastale.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI – comune di SOVERE



Estratti satellitari Google maps

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI SOVERE BG – via sant’Antonio 4

ZONA CENTRALE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e di un’autorimessa situata al piano seminterrato in Condominio.

L’unità residenziale, posta al piano primo, è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno.

Dalla cucina e da una delle camere si accede al primo balcone e dalla porta finestra del soggiorno al secondo balcone.

L’accesso all’abitazione avviene da scala condominiale e la porta d’ingresso dell’appartamento è blindata. Le porte interne sono in legno e i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro.

L’unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo con riscaldamento autonomo con caldaia a metano presente in cucina.

In una camera sono poste n. 2 cassette di sicurezza murate.

Si precisa che, alla data del sopralluogo del 27 marzo 2024, erano visibili segni di muffa sul soffitto del bagno.

L’abitazione era libera da persone.

L’unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano seminterrato, è accessibile da corsello comune e presenta una saracinesca in metallo con apertura manuale.

Alla data del sopralluogo del 27 marzo 2024, l’autorimessa era dotata di un lavandino e di un soppalco in legno. Nell’unità erano accatastati dei beni mobili (lotto 2) e un’autovettura (lotto 3) oggetto della presente Liquidazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SOVERE BG – via sant’Antonio 4

Le unità immobiliari, abitazione e autorimessa, sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:

- ABITAZIONE – Sez Urb. **SO** Foglio **8** Particella **1659**, Sub. **8**, categoria A/3, Classe 2 Consistenza 6 vani;
- AUTORIMESSA - Sez Urb. **SO** Foglio **8** Particella **1659**, Sub. **12**, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq.

Si precisa che le superfici non sono oggetto di rilievo ma dedotte dalle visure catastali.

CONFORMITA’ CATASTALE

Le unità immobiliari (appartamento ad uso residenziale e autorimessa) non sono conformi alle schede catastali. In merito all’appartamento, le modeste difformità riguardano un muretto tra soggiorno e disimpegno, l’apertura di una “finestra interna” nel muro divisorio tra cucina e corridoio. L’autorimessa risulta non conforme

CONFORMITA’ EDILIZIA

L’unità immobiliare ad uso residenziale non è conforme alla pratica edilizia: “Variante in corso d’opera di cui alla Concessione edilizia n. 2935 del 1977 - prot.442 n. 1981 del 04/02/1981”.

Le modeste difformità riguardano un muretto tra soggiorno e disimpegno, l’apertura di una “finestra interna” nel muro divisorio tra cucina e corridoio e la dimensione maggiore di un pilastro presente in cucina.

L’autorimessa non è conforme alla pratica edilizia Variante in corso d’opera di cui alla Concessione edilizia n. 2935 del 1977 - prot.442 n. 1981 del 04/02/1981. Si precisa che è presente un semi-

pilastro non indicato nella pratica edilizia. Nell'autorimessa è collocato anche un soppalco in legno da considerarsi provvisorio e rimovibile.

Si considera un importo pari a 2.000,00 euro per le pratiche edilizie per sanare le difformità indicate.

PROVENIENZA

Atto di provenienza: TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/2014 Pubblico ufficiale NOTAIO LETIZIA Sede GANDINO (BG) Repertorio n. 44473 - UU Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 9990 n. 718 registrato in data 07/10/2015 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 21513.1/2015 - Pratica n. BG0254203 in atti dal 13/10/2015.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Il PERITO scrivente ha provveduto alla quotazione, adottando da una parte il metodo comparativo per i valori di mercato correnti e dall'altra verificando l'immobile nella propria specificità, in particolare la consistenza, l'ubicazione, la destinazione urbanistica e l'efficienza energetica.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco senza rilievi geometrici, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, perizia tecnica estimativa Agenzie immobiliari ed Osservatori di Mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia, Case e Terreni - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl.

Per l'appartamento si considera un valore al mq pari a: 900 €/mq

L'autorimessa viene quantificata a corpo.

Premesso quanto sopra si riferisce che il valore delle unità immobiliari è:

Descrizione	Sub	Superficie (mq)	Valore al mq	Valore
Abitazione	8	100	€ 900,00	€ 90.000,00
Autorimessa	12	20	a corpo	€ 12.000,00
				€ 102.000,00
pratiche per rendere conformi le unità immobiliari				-€ 2.000,00
TOTALE				€ 100.000,00
quota di 1/2				€ 50.000,00

TOTALE l'intera quota: 100.000,00 euro (centomila/00)

TOTALE per la quota di 50/100: 50.000,00 euro (cinquantamila/00)

La sottoscritta ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi integrazione o chiarimento.

Con i migliori saluti

IN FEDE.

Bergamo, 29 aprile 2024

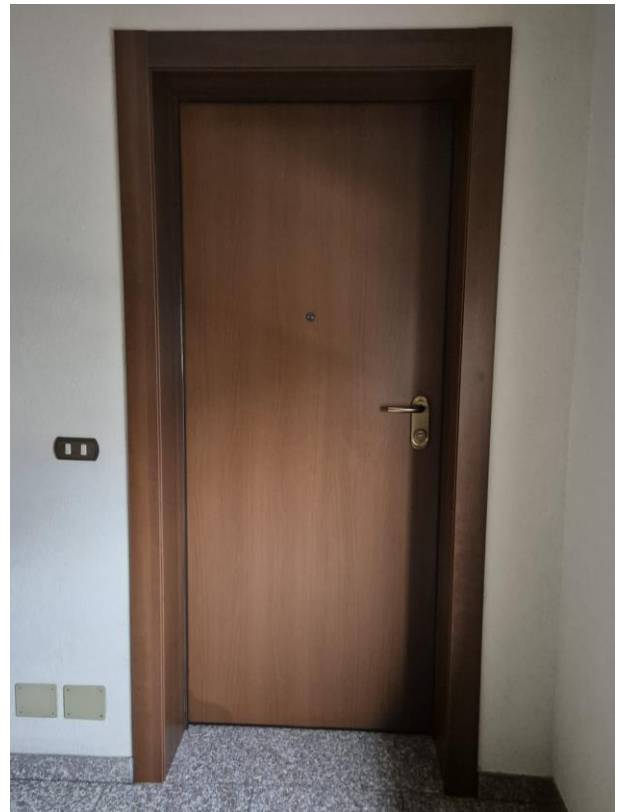
Alessandra Morri Architetto

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Schede catastali
- visure catastali
- mappa catastale
- pratica edilizia



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





L'arredo della cucina non è compreso


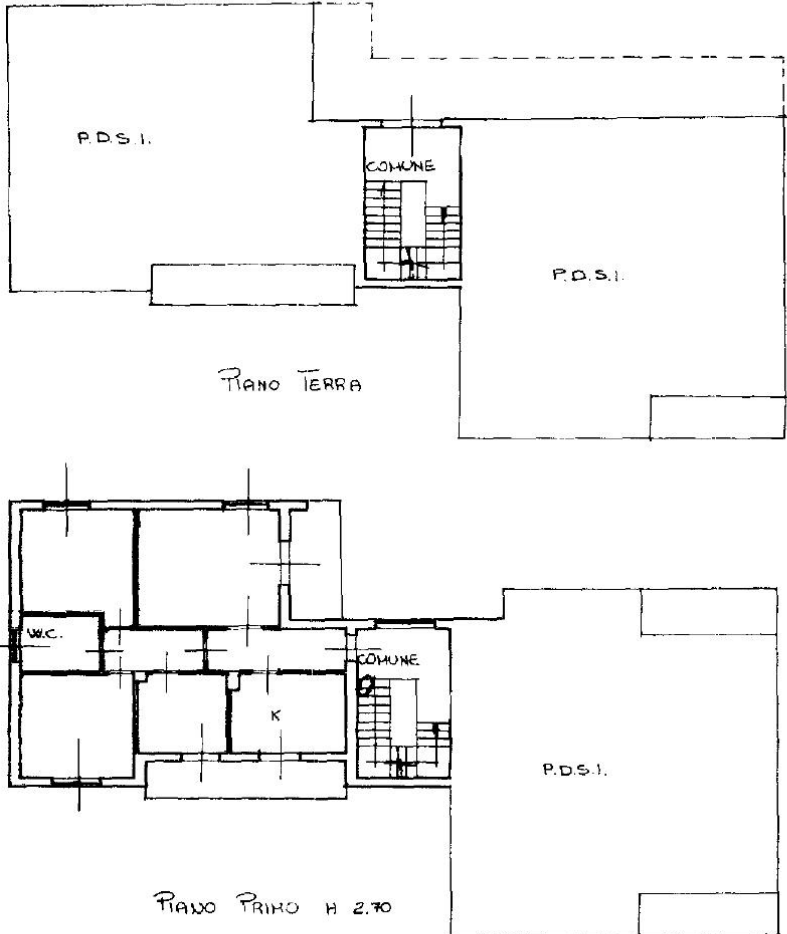







SCHEDA CATASTALE SUB 8


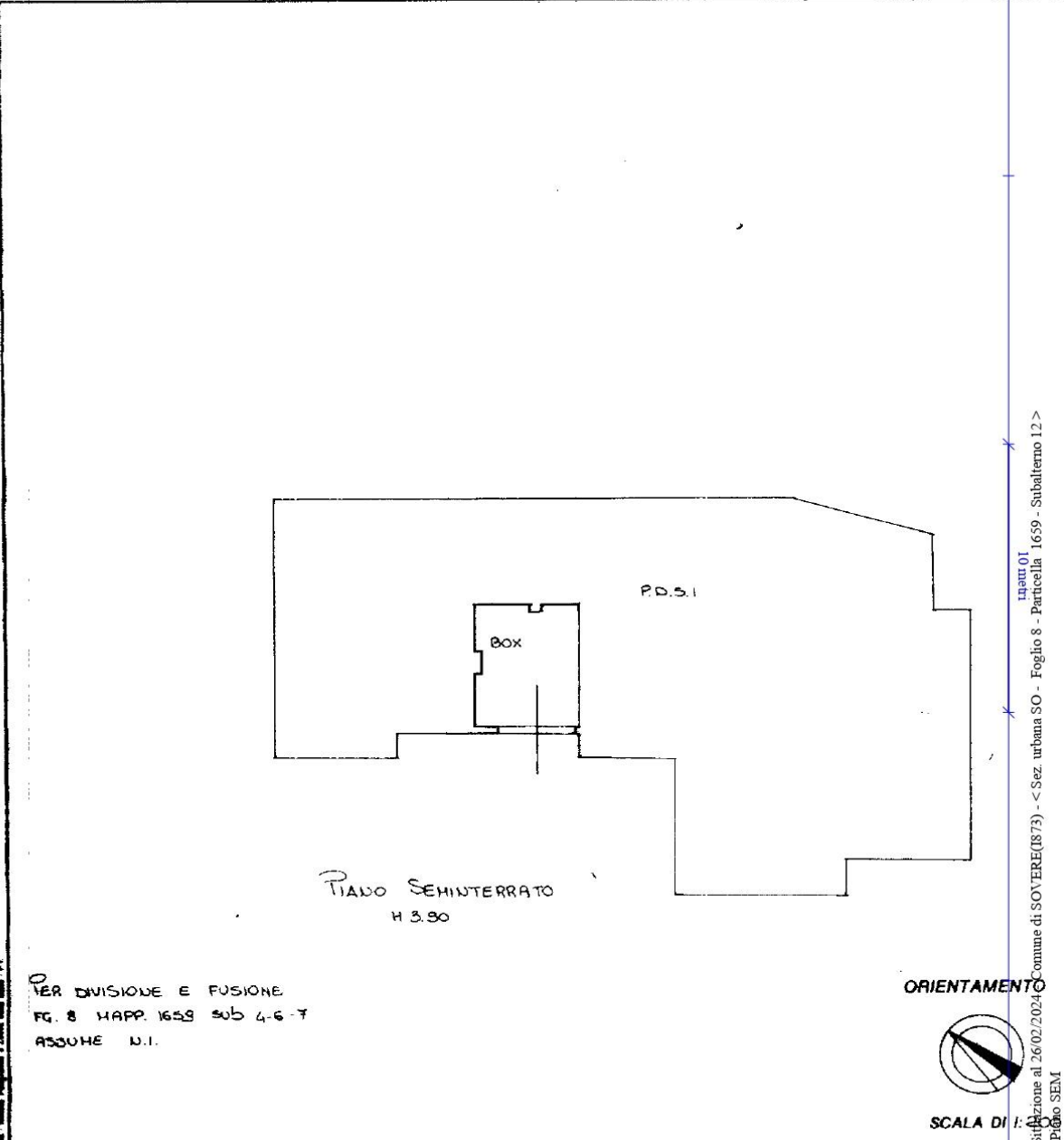

Data presentazione: 19/07/1990 - Data: 26/02/2024 - n. T130144 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y

<p>MODULARIO F. rip. rend. 40/87</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. DN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">LIRE 250</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SOVERE</u> via <u>S. ANTONIO</u> civ.</p>		
		
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:400</p>		
<p>PER DIVISIONE E FUSIONE PG. 8 MAPPA 1653 SUB 4-6-7 ASSUME N.I.</p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Identificativi catastali F. <u>8</u> n. <u>1653</u> sub. <u>4-6-7</u></p>	<p>Compilata dal PARIS geom. I. MGI Iscritto all'albo de della provincia di <u>11040</u> data <u>18.07.90</u> Firma <u>[Signature]</u></p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="text-align: center;">10 2019/11</p>
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data presentazione: 19/07/1990 - Data: 26/02/2024 - n. T130144 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>		

Catasto dei Fabbricati - Sezione di SOVERE (R73) - < Sez. urbana SO - Foglio 8 - Particella 1659 - Subalterno 8 >
Inn. 01
VIA SANT' ANTONIO Piano 1

SCHEDA CATASTALE SUB 12

Data presentazione: 19/07/1990 - Data: 26/02/2024 - n. T130145 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y

<p>MODULARIO F. 719 rev. 001</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. 111 (CEU)</p> <p>LIRE 250</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SOVERE</u> via <u>S. ANTONIO</u> civ.</p>		
		
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:.....</p>		
<p>PER DIVISIONE E FUSIONE FG. 8 MAPPA 1659 SUB 4-6-7 ASSUME N.I.</p>	<p>Compilata dal <u>PARIS geom. LUIGI</u> Iscritto al <u>1600</u> GEOMETRI SI BERGAMO della provincia di <u>TI</u> - <u>1940</u> data <u>18/01/90</u> Firma <u>LS</u></p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p>8316 LS</p>

Inseri 01
Comune di SOVERE (873) - < Sez. urbana SO - Foglio 8 - Particella 1659 - Subalterno 12 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2024
VIA SANT' ANTONIO PIAIO SEM

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 19/07/1990 - Data: 26/02/2024 - n. T130145 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2024
Ora: 11:40:40
Numero Pratica: T131183/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/03/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2024

Dati identificativi: Comune di **SOVERE (I873) (BG)**

Sez. Urb. **SO** Foglio **8** Particella **1659** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: **Euro 192,12**

Rendita: **Lire 372.000**

Categoria **A/3^{al}**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA SANT' ANTONIO Piano 1

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **97 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/05/1996 in atti dal 09/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0018.968/1997)

> **Dati identificativi**

Comune di **SOVERE (I873) (BG)**

Sez. Urb. **SO** Foglio **8** Particella **1659** Subalterno **8**

Partita: **802**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/05/1996 in atti dal 09/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0018.968/1997)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SOVERE (I873A) (BG)**

Foglio **9** Particella **1659**

> **Indirizzo**

VIA SANT' ANTONIO Piano 1

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/05/1996 in atti dal 09/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0018.968/1997)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 192,12
Rendita: Lire 372.000
Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6 vani


SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
08/05/1996 in atti dal 09/06/1998 RIPRISTINO
INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA
IMPIANTO (n. CI0018.968/1997)

> **Dati di superficie**


Totale: 102 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 97 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/07/1990, prot. n. 8314

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 
Diritto di: Proprieta' per 50/100 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/2014
Pubblico ufficiale NOTAIO LETIZIA Sede GANDINO
(BG) Repertorio n. 44473 - UU Sede CLUSONE (BG)
Registrazione Volume 9990 n. 718 registrato in data
07/10/2015 - SUCCESSIONE oltura
n. 21513.1/2015 - Pratica n. BG0254203 in atti dal
13/10/2015

> 
Diritto di: Proprieta' per 50/100 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2024 Ora: 11.41.41

Segue

Visura n.: T132024 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2024

Dati della richiesta	Comune di SOVERE (Codice:I873)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Sez. Urb.: SO Foglio: 8 Particella: 1659 Sub.: 12

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 50/100 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 50/100 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SO	8	1659	12			C/6	2	20 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 19,63	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA SANT' ANTONIO Piano SEM							
Notifica					Partita		802		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I873 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1659

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SO	8	1659	12			C/6	2	20 m ²		Euro 19,63 L. 38.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/05/1996 in atti dal 09/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0018.972/1997)
Indirizzo					VIA SANT' ANTONIO Piano SEM							
Notifica					Partita		802		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I873 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1659



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2024

Data: 04/03/2024 Ora: 11.41.41

Segue

Visura n.: T132024 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/2014

[REDACTED]		DIRITTI E ONERI REALI	
		(1) Proprieta' 50/100 in regime di separazione dei beni	
		(1) Proprieta' 50/100 Regime: bene personale	
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/2014 Pubblico ufficiale NOTARILE Sede GANDINO (BG) Repertorio n. 44473 - UU Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 9990 n. 718 del 13.1/2015 - Pratica n. BG0254203 in atti dal 13/10/2015	

Situazione degli intestati dal 08/05/1996

N.	GRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/10/1990
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONI DI MAPPA del 08/05/1996 in atti dal 08/05/1996 98 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0018.972/1997)	

Situazione degli intestati dal 24/10/1990

N.	GRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/05/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/05/2014
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA del 24/10/1990 Pubblico ufficiale FRANCO MARIOTTI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 39169 - TRASC.26226/90 VENDITA IST.CC14134056 Voltura n. 11216.1/1990 del 26/05/2015	

Situazione dell'unità immobiliare che ha origine dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI RIFERIMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1659	20 m ²		L. 38.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA SAN ... SEM						
Notifica		Mod.58 -						

mai fr. è dato un desiderio senza la possibilità di realizzarlo

I - 24123 Bergamo
via C. Baloni 20/F
+ 39 035 240110

14 di 18

AM10 ARCHITETTI
info@am10.it
www.am10.it





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2024 Ora: 11.41.41

Fine

Visura n.: T132024 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1659	12			C/6	2	20 m ²		L. 50.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SANT' ANTONIO Piano SEM										
Notifica						Partita		802		Mod		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1659	12			C/6	2	20 m ²		L. 26	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/07/1990 in atti dal 08/05/1996 FINALIZZATO (n. 8314.1/1993)
Indirizzo		VIA SANT' ANTONIO Piano SEM										
Notifica						Partita		802		Mod		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/07/1990

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1	C	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/05/1996
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/07/1990 in atti dal 08/05/1996 FINALIZZATO (n. 8314.1/1993)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 8 Particella 1659 Subalterno 4; Foglio 8 Particella 1659 Subalterno 6; Foglio 8 Particella 1659 Subalterno 7;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MAPPA CATASTALE



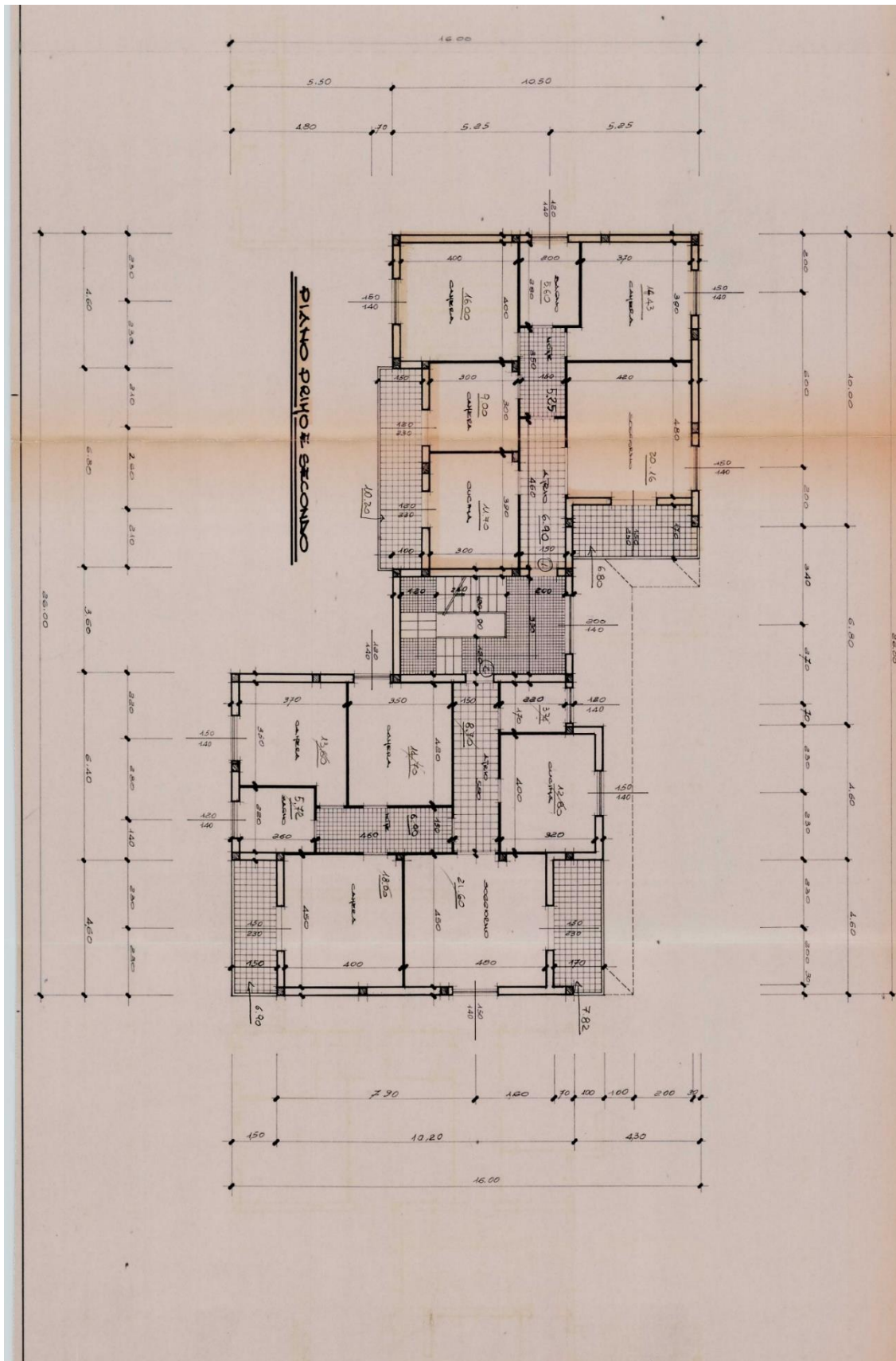
mai ti è dato un desiderio senza la possibilità di realizzarlo

I - 24123 Bergamo
 via C. Baioni 20/F
 + 39 035 240110

AM10 ARCHITETTI
 info@am10.it
 www.am10.it



PRATICA EDILIZIA: VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 2935
 DEL 1977 - PROT.442 N. 1981 DEL 04/02/1981



**DITTA
CHIARELLI
FRANCESCO**

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

