

# 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



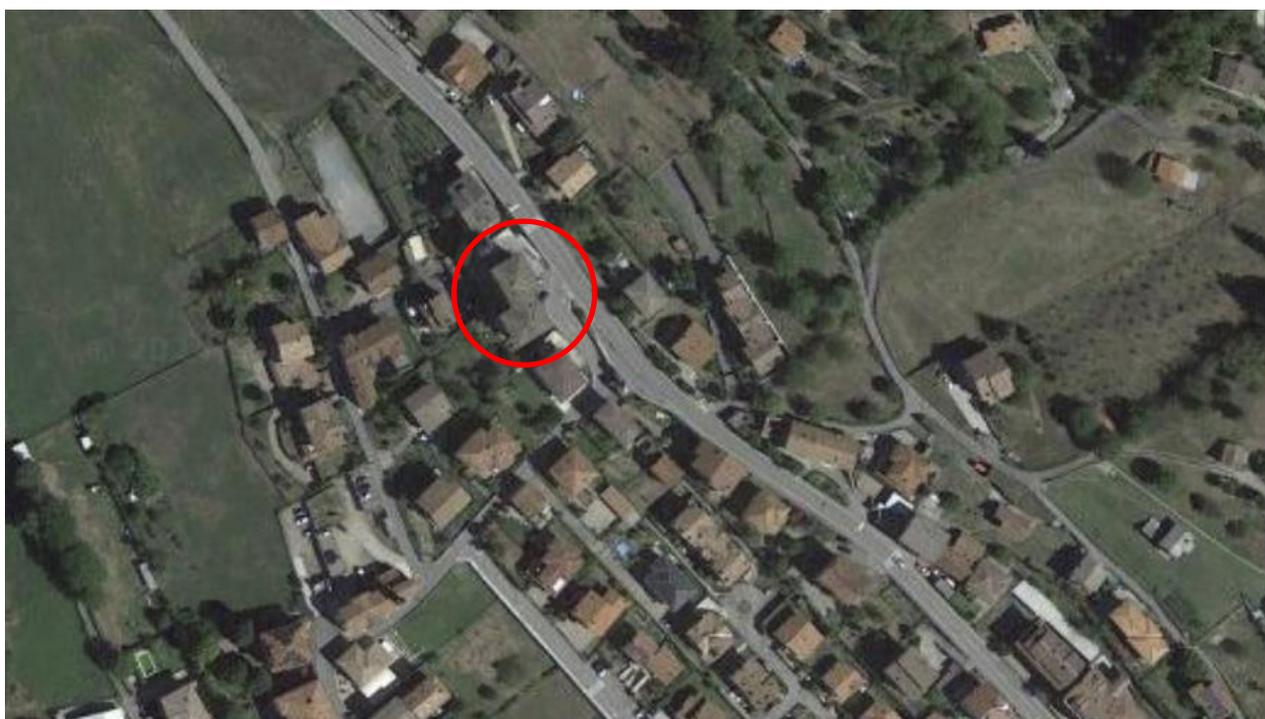
Io sottoscritta, **ARCH. ALESSANDRA MORRI**,

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

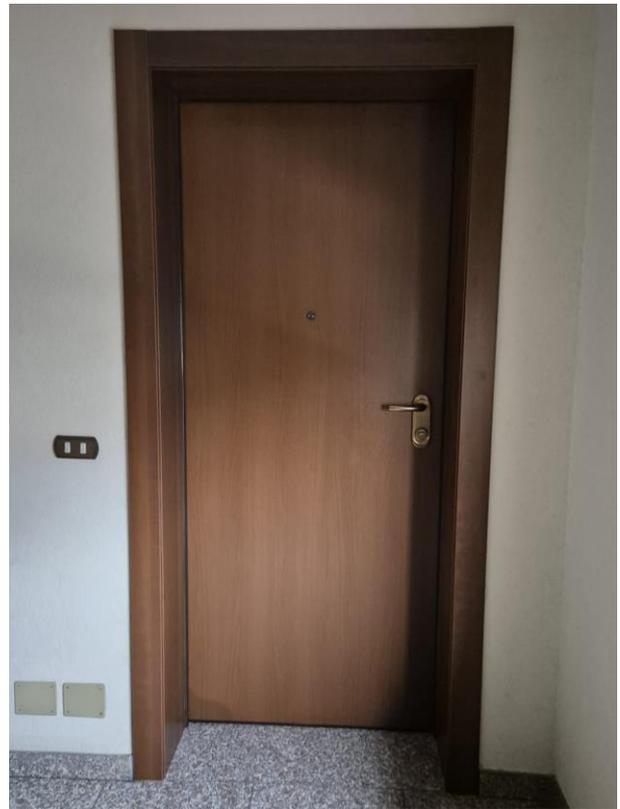
Alessandra Morri Architetto

## ALLEGATI

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



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





L'arredo della cucina non è compreso

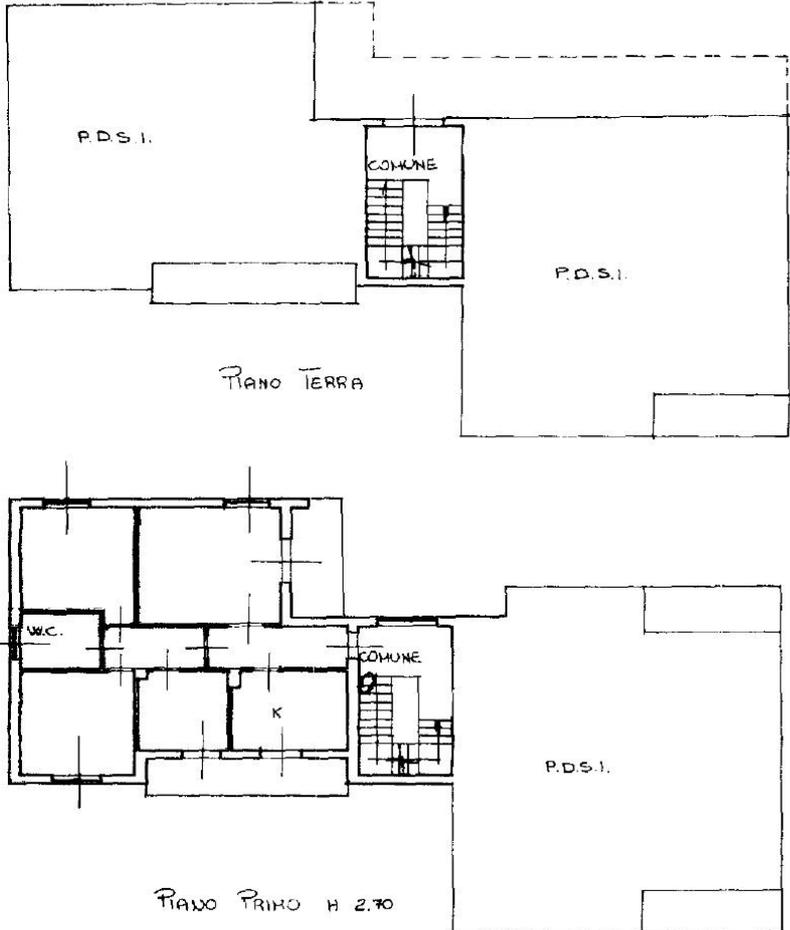






# SCHEDA CATASTALE SUB 8

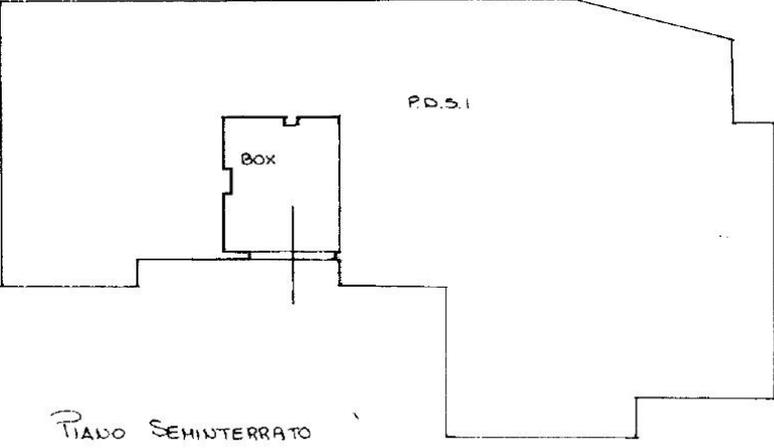
Data presentazione: 19/07/1990 - Data: 26/02/2024 - n. T130144 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y

<p>MODULARIO F. rip. rend. 40/87</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. <b>DN</b> (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE <b>250</b></p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SOVERE</u> via <u>S. ANTONIO</u> civ. ....</p>		
		
<p><b>ORIENTAMENTO</b></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 <b>PARIS geom. I. MGI</b> Iscritto all'albo de della provincia di <u>13140</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. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. <b>11N</b> (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">LIRE <b>250</b></p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SOVERE</u> via <u>S. ANTONIO</u> civ. ....</p>		
		
<p>PER DIVISIONE E FUSIONE FG. 8 MAPPA 1659 SUB 4-6-7 ASSUME N.I.</p>	<p>ORIENTAMENTO</p> 	<p>inattu 01 Comune di SOVERE (873) - &lt; Sez. urbana SO - Foglio 8 - Particella 1659 - Subalterno 12 &gt; Catasto dei Fabbricati - Sezione al 26/02/2024 - PIAIO SEMINTERRATO VIA SANT' ANTONIO PIAIO SEM</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>1659</u> sub. <u>4/2</u></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 style="font-size: 2em; font-weight: bold;">8316 LS</p>

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<sup>al</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** VIA SANT' ANTONIO Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **102 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **97 m<sup>2</sup>**

**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<sup>a</sup>), 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 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 97 m<sup>2</sup>

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

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

#### 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 <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 19,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>					VIA SANT' ANTONIO Piano SEM							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		802		<b>Mod.58</b>		-	

#### 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 <sup>2</sup>		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)
<b>Indirizzo</b>					VIA SANT' ANTONIO Piano SEM							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		802		<b>Mod.58</b>		-	

#### 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	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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 <sup>2</sup>		L. 38.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN ... SEM						
<b>Notifica</b>		Mod.58 -						

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

I - 24123 Bergamo  
via G. 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							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		8	1659	12			C/6	2	20 m <sup>2</sup>		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							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		8	1659	12			C/6	2	20 m <sup>2</sup>		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.	C	DIRITTI E ONERI REALI
1		(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



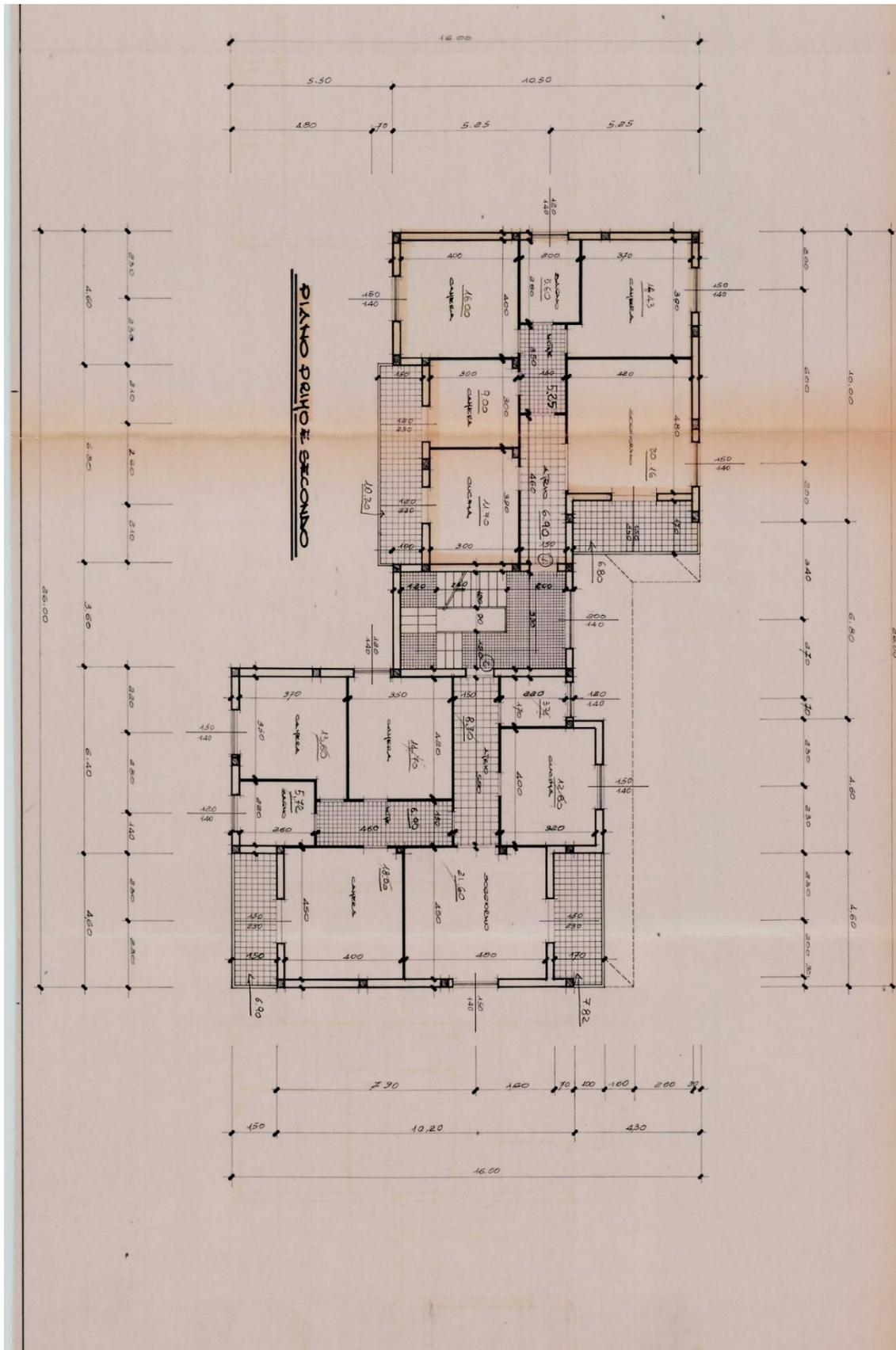
mai ti è dato un desiderio senza la possibilità di realizzarlo

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

