

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Seconda Sezione civile - fallimentare**

Liquidazione controllata del patrimonio

**N. 4/2023**

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Antonio Grassi

**Perizia di Stima – Beni IMMOBILI**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Seconda Sezione civile - fallimentare**  
Liquidazione controllata del patrimonio  
**N. 4/2023**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal liquidatore della procedura in epigrafe con l'incarico di effettuare una stima dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare oggetto delle procedure espone quanto segue.

## **1. Sommario**

1.	Sommario.....	3
1.	Identificazione e dati catastali .....	4
2.	Descrizione .....	6
2.1	Tettoia a Borgo di Terzo, foglio 5, part. 1674 sub 1 e relativi terreni di sedime accatastati al C.T. part. 419 e 420.....	6
2.2	Borgo di Terzo, terreno al foglio 5, part. 351.....	6
2.3	Borgo di Terzo, terreno al foglio 5, part. 456.....	6
2.4	San Paolo D'Argon, terreno al foglio 9, part. 2199 .....	7
2.5	Vigano San Martino, foglio 5, part.248, sub 701 e 702, C.T. foglio 9, part. 248, 249, 1258, 1257.....	7
2.6	Vigano San Martino, C.T. foglio 9, part. 1534, terreno .....	7
2.7	Vigano San Martino, C.T. foglio 9, part. 252, terreno .....	8
2.8	Vigano San Martino, foglio 8, part. 211 sub 1 e 4 e C.T. foglio 9 part 1953 8	
3.	Stato di possesso .....	9
4.	Formalità, vincoli e oneri cancellabili .....	11
5.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	12
5.1	Tettoia a Borgo di Terzo, foglio 5, part. 1674 sub 1 e relativi terreni di sedime accatastati al C.T. part. 419 e 420.....	12
5.2	Vigano San Martino, foglio 5, part.248, sub 701 e 702, C.T. foglio 9,	

part. 248, 249, 1258, 1257..... 12

5.3 Vigano San Martino, foglio 8, part. 211 sub 1 e 4 e C.T. foglio 9 part 1953 13

6. Valutazione ..... 14

I beni immobili oggetto della presente relazione sono vari ed eterogenei, fabbricati e terreni, tutti ubicati nella provincia di Bergamo ed in particolare nei comuni di Borgo di Terzo, Vigano San Martino e San Paolo D'Argon.

### 1. Identificazione e dati catastali

La presente relazione è stata focalizzata sui soli immobili elencati di seguito su indicazione del Liquidatore (altri beni sono coinvolti in altre procedure)

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati ed a quello terreni gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominante	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale		
Borgo di Terzo	5	1674	1	C/7	U	276 mq		156,80 €		via Chiosi PT	tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera, irregolare:	1/4	1/2	
	9	419		semin arbor	1	3120 mq		12,89 €	15,31 €		c'è pratica per recinzione ma non per capannone, accatastato d'ufficio e doppione dei terreni	1/4	1/2	
	9	420		Fu D Accert		1070 mq						1/4	1/2	
	9	351		bosco ceduo	2	920 mq		1,90 €	0,14 €		terreno separato da fiume rispetto a quelli sopra	1/4	1/2	
	9	456		Cast. Frutto	1	8130 mq		12,60 €	3,36 €		terreno boschivo indipendente	1/4	1/2	
San Paolo D'Argon	9	2199		semin arbor	1	3440 mq		21,32 €	19,54 €		terreno con fabbricati non in mappa	7/24	7/24	
Vigano San Martino	5	248	701	A/3	3	6,5 vani	165 mq	453,19 €		Cascina Campel n.5 S1	casa e autorimessa di pertinenza	1/4	1/2	
	5	248	702	C/6	2	33 mq		56,24 €		Cascina Campel n.5 S1		1/4	1/2	
	9	248		prato	1	72 mq		0,24 €	0,26 €		fanno in realtà parte della casa part 248, avrebbero dovuto cessare al catasto terreni	1/4	1/2	
	9	249		vigneto	1	490 mq		2,66 €	1,90 €			1/4	1/2	
	9	1258		prato	1	5 mq		0,02 €	0,02 €			1/4	1/2	
	9	1257		fabbr. Rurale		60 mq					non più esistente, inglobato nella casa part 248	1/4	1/2	
	9	1534		vigneto	1	40 mq		0,22 €	0,15 €		piccolo lotto con alberi nei pressi della casa non utilizzabile	1/4	1/2	
	9	252		vigneto	1	553 mq		3,00 €	2,14 €		terreno edificabile prossimo alla casa part. 248	1/4	1/2	
	8	211	1	C/2	2	165 mq		315,30 €			via Giovanni Papa XXIII S1	magazzino con distribuzione e forma difformi dallo stato di fatto	1/4	1/2
	8	211	4	F/5		165 mq					via Giovanni Papa XXIII P1	di fatto è in uso al Comune come parcheggio	1/4	1/2
9	1953		prato arbor	1	60 mq		0,20 €	0,25 €			è in realtà strada adiacente al parcheggio	1/4	1/2	

Si evidenzia che tabella mostra un numero maggiore di beni rispetto a quelli effettivamente presenti a causa di alcuni errori e duplicazioni presenti nel database catastale derivanti da pratiche catastali non correttamente eseguite o non ultimate come meglio dettagliato in seguito:

Borgo di Terzo:

- il fabbricato identificato catastalmente come foglio 5 mapp 1674 sub 1 è ubicato sui terreni identificati al foglio 9 mapp 419 e 420, quindi vi è duplicazione.

Vigano san Martino:

- I mappali 248, 249, 1257 (fabb. Rurale), 1258 sono in realtà inglobati nel fabbricato mapp. 248 sub 1 e 2 (o comunque sono di pertinenza) e avrebbero dovuto cessare al catasto terreni.

**NOTA: a seguito di rettifica catastale eseguita successivamente al sopralluogo i beni foglio 5 mapp 248 sub 1 e 2 catasto fabbricati e foglio 9 mapp 248, 249, 1257, 1258, 252 sono confluiti nel nuovo ed omnicomprensivo foglio 5, mappale 3055 subalterno 1 (unità residenziale) e 2 (autorimessa), in allegato sono visibili schede e mappe catastali aggiornate (All. 11)**

- il lastrico solare foglio 8 mapp 211 sub 4 risulta da ispezione ipocatastale effettuata di proprietà della liquidazione mentre in realtà di fatto è un parcheggio pubblico in uso al comune con segnaletica orizzontale e verticale in tal senso.

## **2. Descrizione**

### 2.1 Tettoia a Borgo di Terzo, foglio 5, part. 1674 sub 1 e relativi terreni di sedime accatastati al C.T. part. 419 e 420

L'immobile in oggetto è una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera a capanna poggiante su travi e pilastri, adibita a deposito di materiale vario, circondata da un ampio terreno delimitato da un corso d'acqua principale. Il terreno secondo PGT e secondo CDU allegato è prevalentemente destinato a "Contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico", quindi sostanzialmente non edificabile, salvo una piccola porzione della particella 419 (circa il 10% pari a circa 312 mq) che è destinata a: "Zona di completamento "Sistema insediativo residenziale" di cui all'art. 29 del Piano delle Regole.

La tettoia, come meglio specificato al capitolo "regolarità edilizia ed urbanistica" è da considerarsi un abuso non sanabile e pertanto il lotto deve essere venduto come terreno, con obbligo degli eventuali acquirenti alla regolarizzazione.

### 2.2 Borgo di Terzo, terreno al foglio 9, part. 351

L'unità in oggetto è un terreno classificato secondo PGT e secondo CDU allegato con destinazione a "Contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico", quindi sostanzialmente non edificabile.

### 2.3 Borgo di Terzo, terreno al foglio 9, part. 456

L'unità in oggetto è un terreno boschivo isolato di circa 8300 mq isolato e con scarso accesso alle vie di comunicazione. L'unità in oggetto è classificata

secondo PGT e secondo CDU allegato con destinazione a “Contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico”, quindi sostanzialmente non edificabile, con una porzione che è anche assoggettata a fascia di rispetto da corsi d’acqua.

2.4 San Paolo D’Argon, terreno al foglio 9, part. 2199

Il terreno presenta fabbricati che non risultano catastalmente.

Il terreno è, secondo quanto dichiarato con CDU dal Comune, parte dell’area ricadente in zona soggetta ad “intervento specifico n° 20”, inoltre risulta coinvolta in pianificazione sovracomunale PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e il PTR (Piano Territoriale Regionale).

2.5 Vigano San Martino, foglio 5, part.248, sub 701 e 702, C.T. foglio 9, part. 248, 249, 1258, 1257

L’unità in oggetto è un’unità residenziale (sub 701) e relativa autorimessa sottostante (sub 702). I terreni ed il fabbricato rurale in realtà costituiscono in sedime dell’unità di cui sopra, per cui avrebbero dovuto cessare al catasto terreni per passare all’urbano.

L’abitazione presenta pavimenti in piastrelle ceramiche, infissi in legno con vetrocamera (datati), riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a metano (datata) con produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti sono piuttosto datati, in particolare quello elettrico presenta componenti non più a norma.

2.6 Vigano San Martino, C.T. foglio 9, part. 1534, terreno

L’unità è un relitto derivante da divisioni e costruzioni successive, è un piccolo terreno di 40 mq con albero da frutto non lontano (ma non adiacente)

alla residenza di cui al punto precedente.

2.7 Vigano San Martino, C.T. foglio 9, part. 252, terreno

Si tratta di un terreno leggermente scosceso limitrofo all'abitazione di cui ai punti precedenti, e sostanzialmente edificabile; in base al PGT ed al CDU allegato risulta inserito, parte in sistema insediativo residenziale, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente e parte in perimetro ambiti di trasformazione definiti dal documento di piano - ATR 13

2.8 Vigano San Martino, foglio 8, part. 211 sub 1 e 4 e C.T. foglio 9 part 1953

Si tratta di un fabbricato ad uso magazzino ubicato in via Giovanni Papa XXIII (sub 1) e relativo lastrico solare (sub 4).

Il magazzino in base al sopralluogo effettuato non è conforme a quanto autorizzato né a quanto accatastato sia per la forma che per la distribuzione interna. Sono presenti pareti interne e pilastri non previsti in planimetria e anche la forma perimetrale appare difforme.

**NOTA: La planimetria catastale a seguito di sopralluogo è stata rettificata e resa conforme allo stato di fatto. In allegato (All. 11) è visibile la planimetria aggiornata.**

Il lastrico solare che ipocatastalmente risulta quota parte in proprietà ai soggetti della presente procedura di fatto è in uso al comune come parcheggio pubblico, con segnaletica orizzontale e verticale all'uopo.

La particella 1953 è in realtà un relitto stradale di uso pubblico.

Di fatto a parere dello scrivente i due beni di cui sopra non sono liberamente vendibili dalla procedura poiché in uso al Comune da più di venti anni.





Generale 36232 Certificato di denunciata successione in morte di  
, che era nato in data 07.09.1939 a Gaverina Terme (BG),  
deceduto il 10.06.2008; denuncia di successione registrata a Bergamo 2 al n.  
437/2009/9 in data 16.05.2009, eredità devoluta per testamento olografo  
pubblicato il 22/7/2008 Rep.86236 notaio Marasà Reg.to a Bergamo 2 il  
24/7/2008 al n.13209 serie 1T a favore del coniuge e dei due figli.

Per quanto concerne il Comune di Vigano San Martino:

- C.F. Foglio 5, Cascina Campel n. 5, particelle: 248/701 P.T.S1 Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5 RC€ 453,19 248/702 P.S1 Cat. C/6, cl. 2, mq 33 RC€ 56,24
- C.F. Foglio 8, via Papa Giovanni XXIII snc, particelle: 211/ 1 P.S1 Cat. C/2, cl. 2, mq 165 RC€ 315,30 211/ 4 P.1 Cat. F/5 mq 165
- C.T. Foglio 9, particelle: 248 di Ha 0.00.72 – Prato, 249 di Ha 0.04.90 – Vigneto, 252 di Ha 0.05.53 – Vigneto, 1257 di Ha 0.00.60 – Fabb Rurale, 1258 di Ha 0.00.05 – Prato, 1534 di Ha 0.00.40 – Vigneto, 1953 di Ha 0.00.60 – Prato Arbor

questi risultano di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota 1/4 proprietà e  
\_\_\_\_\_ per la quota 2/4 proprietà e sono ad essi  
pervenuti per il seguente titolo:

\*\*\* Trascrizione del 17/06/2009 - Registro Particolare 21803 Registro

Generale 36232 Certificato di denunciata successione in morte di  
, che era nato in data 07.09.1939 a Gaverina Terme (BG),  
deceduto il 10.06.2008; denuncia di successione registrata a Bergamo 2 al n.  
437/2009/9 in data 16.05.2009, eredità devoluta per testamento olografo  
pubblicato il 22/7/2008 Rep.86236 notaio Marasà Reg.to a Bergamo 2 il

24/7/2008 al n.13209 serie 1T a favore del coniuge e dei due figli.

Per quanto concerne il Comune di San Paolo D'Argon:

- C.T. Foglio 9, particelle: 2199 di Ha 0.34.40 – Semin Arbor

Attualmente in ditta a:

per la quota 7/24 proprietà (ovvero 14/48)

per la quota 7/24 proprietà (ovvero 14/48)

E ad essi pervenuti in forza di

\*\*\* Trascrizione del 17/06/2009 - Registro Particolare 21803 Registro

Generale 36232 Certificato di denunciata successione in morte di

che era nato in data 07.09.1939 a Gaverina Terme (BG),  
deceduto il 10.06.2008; denuncia di successione registrata a Bergamo 2 al n.  
437/2009/9 in data 16.05.2009, eredità devoluta per testamento olografo  
pubblicato il 22/7/2008 Rep.86236 notaio Marasà Reg.to a Bergamo 2 il  
24/7/2008 al n.13209 serie 1T a favore del coniuge e dei due figli  
(Ricevevano quota 14/48 a e quota 7/48 a ).

\*\*\* Trascrizione del 23/12/2020 - Registro Particolare 40699 Registro  
Generale 60119 Atto di Permuta del Notaio Marco Lombardo Rep. 1351/881  
del 14/12/2020. (Riceve quota 21/144 ovvero 7/48 a ).

Il magazzino foglio 8 part 211 sub 1 a Vigano San Martino risultava occupato  
in forza di accordo locativo dai sig.ri e  
presente il al sopralluogo.

#### **4. Formalità, vincoli e oneri cancellabili**

Sono state effettuate presso le agenzie del territorio di Bergamo aggiornata al

1/3/2023, relativamente ai nominativi relativa a: nato a  
( ) il codice fiscale  
, e nata a  
( ) il , codice fiscale

Si rimanda agli allegati (All. 6) per il dettaglio di provenienza e gravami cancellabili e non cancellabili sui vari immobili.

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a e  
per le quote sopra indicate, liberi da iscrizioni ipotecarie e  
trascrizioni pregiudizievoli.

### **5. Regolarità edilizia e urbanistica**

In allegato è presente copia delle pratiche edilizie autorizzative rinvenute presso i comuni interessati (All. 7).

#### 5.1 Tettoia a Borgo di Terzo, foglio 5, part. 1674 sub 1 e relativi terreni di sedime accatastati al C.T. part. 419 e 420

È stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Borgo Di Terzo tuttavia il Comune non è stato in grado di individuare pratiche edilizie autorizzative del fabbricato. È stata rinvenuta solo una pratica edilizia inerente alla recinzione del lotto, ma non della tettoia, che a tutti gli effetti è da considerare irregolare, e a detta degli uffici tecnici comunali preposti, non sanabile a causa della limitata distanza dal corso d'acqua adiacente.

#### 5.2 Vigano San Martino, foglio 5, part.248, sub 701 e 702, C.T. foglio 9, part. 248, 249, 1258, 1257

È stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Vigano San Martino.

Il fabbricato, nella sua conformazione attuale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- ampliamento e sistemazione casa a civile abitazione prot. N. 929 del 11/8/01970, pratica edilizia n. 97

Rispetto a quanto autorizzato sono presenti delle modeste difformità riguardo alla distribuzione interna, che risulta invece sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

5.3 Vigano San Martino, foglio 8, part. 211 sub 1 e 4 e C.T. foglio 9 part 1953

In base all'accesso agli atti effettuato è emerso che le unità sono state edificate in forza delle seguenti pratiche edilizie.

- Pratica edilizia 329 del 1981 – costruzione magazzino ed autorimesse
- Pratica edilizia 332 del 1981 – costruzione autorimessa ad uso ricovero autoveicoli
- Agibilità prot. 833
- Pratica edilizia 1605 del 1998 – opere interne per realizzazione wc

In base al sopralluogo effettuato lo stato di fatto appare difforme rispetto a quanto autorizzato e a quanto ritratto sulle planimetrie catastali, ed in particolare sono presenti pilastri e pareti divisorie interne non previsti e la forma perimetrale non è identica allo stato di fatto.

Si evidenzia che il lastrico ad uso, di fatto, a parcheggio pubblico (come già esposto) risulta a livello di progetto destinato, appunto, a parcheggio pubblico, ma catastalmente e in conservatoria risulta ancora in capo quota parte ai soggetti della procedura.

Il fabbricato (collabente) a San Paolo D'Argon presente sul terreno part 2199 foglio 9 C.T. non risulta accatastato, non è presente planimetria, né risulta presente in mappa catastale, per cui la difformità è totale. Di origine antica, certamente ante '67, sembrerebbe pertanto non essere urbanisticamente irregolare (salvo considerarlo comunque tale poiché non accatastato, secondo facoltà degli uffici comunali competenti).

## **6. Valutazione**

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al paese e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

Va inoltre tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in perdurante stasi, attualmente aggravata anche dagli avvenuti incrementi della tassazione, e che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

Si è tenuto inoltre conto, per quegli immobili la cui proprietà risulta frazionaria, della minore appetibilità di detti immobili. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire:

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei

singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 11/07/2021



Dott. Ing. Ignazio Biserni

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ignazio Biserni", written over the printed name.

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva immobili e valutazioni
- 2) Visure catastali ed ipotecarie
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratti di mappa ed Immagini aeree
- 5) Immagini fotografiche

- 6) Relazione ipocatastale
- 7) Pratiche edilizie autorizzative
- 8) CDU Vigano San Martino
- 9) CDU Borgo di Terzo
- 10) CDU San Paolo D'Argon
- 11) Schede e mappe catastali aggiornate



Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore di competenza dal fallimento	Valore per vendita forzata e per condizioni di proprietà frazionata	lotti proposti	
Borgo di Terzo	5	1674	1	C/7	U	276 mq	via Chiodi PT	tribola con struttura in legno e copertura in lamiera, irregolare: c'è pratica per recinzione ma non per capannone, accatastrato d'ufficio e doppione dei terreni	1/4	1/2	312	65,00	20.280,00	15.210,00	10.647,00	
	9	419		semin arbor	1	3120 mq		1/4	1/2							
	9	420		Fu D Accert		1070 mq		1/4	1/2							
	9	351		bosco ceduo	2	920 mq		1/4	1/2							
	9	456		Cast. Frutta	3	8170 mq		1/4	1/2							
San Paolo D'Aragon	9	2199		semin arbor	1	3440 mq		terreno con fabbricati non in mappa	7/24	7/24	3440	70,00	240.800,00	140.466,67	126.420,00	3
Vigano San Martino	5	248	701	A/3	3	6,5 vani	Cascina Campel n.5 S1	casa e autorimessa di pertinenza	1/4	1/2	170	700,00	119.000,00	89.250,00	80.325,00	
	5	248	702	C/6	2	33 mq		1/4	1/2							
	9	248		prato	1	72 mq		1/4	1/2							
	9	249		vigneto	1	490 mq		1/4	1/2							
	9	1258		prato	1	5 mq		1/4	1/2							
	9	1257		fabbr. Rurale		60 mq	1/4	1/2	non più esistente, inglobato nella casa part 248	1/4	1/2					
	9	1534		vigneto	1	40 mq		piccolo lotto con alberi nei pressi della casa non utilizzabile	1/4	1/2	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
	9	252		vigneto	1	553 mq		terreno edificabile prossimo alla casa part. 248	1/4	1/2	553	80,00	44.240,00	33.180,00	29.862,00	
	8	211	1	C/2	2	165 mq	via Giovanni Papa XIII S1	magazzino con distribuzione e forma difformi dallo stato di fatto	1/4	1/2	165	300,00	49.500,00	37.125,00	33.412,50	
8	211	4	F/5		165 mq	via Giovanni Papa XIII P1	di fatto è in uso al Comune come parcheggio	1/4	1/2					0,00		
9	1953		prato arbor	1	60 mq		e in realtà strada adiacente al parcheggio	1/4	1/2					0,00		

