

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 116/2024



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MAGRI'
LIQUIDATORE DOTT. ANTONIO GIOVANNI GRASSI

LOTTO 1 – IMMOBILI IN ARTOGNE (BS)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

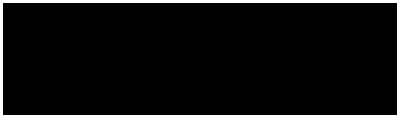
I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da un appartamento al quarto piano di uno stabile condominiale e relativo garage e sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Artogne (BS)

- C.F. Fg. 29, via San Maurizio di Montecampione n. 8 / 12, particelle:

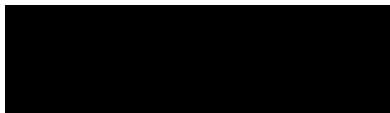
5025/48 P.4. Cat. A/2 Cl. 2 Vani 4,0 RC. € 247,90

5025/101 P.S1. Cat. C/6 Cl. 2 Mq 16 RC. € 50,41

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/2 proprietà



Per quota 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con garage situato all'interno di un complesso condominiale perlopiù adibito a case vacanza situato nel comune di Artogne in località Montecampione, come da foto aerea seguente:



Montecampione è una località sciistica e turistica della Val Camonica che sorge a circa 1200 metri d'altitudine e il suo territorio è compreso fra i comuni di Pian Camuno ed Artogne.

Montecampione si trova in una posizione facilmente raggiungibile sia da Brescia sia da Bergamo oltre che dal lago d'Iseo ed è nota per essere stata negli anni 80 una destinazione turistica bresciana molto frequentata non solo in inverno ma anche in estate; gli insediamenti turistici per la maggior parte sono nati tra gli anni '70 e '80 in concomitanza con la

realizzazione dei primi impianti di risalita, che permettevano di raggiungere i 2000 metri d'altitudine.

Il nucleo più storico è quello della località turistica che si trova a 1200 metri d'altitudine ed attualmente ospita la maggior parte delle strutture ricettive della zona.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dell'appartamento sito al piano quarto e dell'autorimessa sita al piano interrato del medesimo stabile sono deducibili dalle planimetrie catastali in quanto presso l'U.T.E. non è disponibile l'elaborato planimetrico catastale.

L'appartamento particella 5025 sub. 48 confina:

A nord con muro perimetrale che affaccia sul tetto dei piani inferiori, con la scala n° 2 e con l'appartamento interno 32, ad est con muro perimetrale che affaccia sul tetto dei piani inferiori, a sud con muro perimetrale che affaccia sul tetto dei piani con gli appartamenti interni 30 e 31, con muro perimetrale che affaccia sul tetto dei piani inferiori e ad ovest con muro perimetrale che affaccia sul tetto dei piani inferiori.

L'autorimessa particella 5025 sub. 101 confina:

A nord con l'autorimessa interno 36, ad est con muro perimetrale contro la corte, a sud con l'autorimessa interno 38 e ad ovest con rampa e corsello comuni.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento con autorimessa facenti parte di un contesto condominiale denominato "I Faggi" situato in via S. Maurizio n. 12 nella periferia del Comune di Artogne nella località di Montecampione.

Esternamente il fabbricato presenta struttura tradizionale, appare in buone condizioni con facciate intonacate e rivestite al plastico tipo graffiato, ante in legno alle finestre, gronde in calcestruzzo, balconi in calcestruzzo con ringhiere in legno, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata e manto di copertura in guaina.

Dalla via principale l'accesso all'appartamento sito al piano quarto avviene attraverso un'entrata comune protetta da portoncino in alluminio e vetro ed una scala rivestita in moquette con parapetto in muratura con corrimano rivestito in legno.

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano quarto/sottotetto con altezza interna in colmo di ml 4,52 ed in gronda di ml 2,24 ed è composta da due camerette, una soggiorno con cottura, due bagni, due terrazzi con pavimentazione in porfido ed un soppalco con piccolo bagnetto.

Le finiture interne sono caratterizzate da: porta d'ingresso blindata, pavimenti in parquet o in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e/o rivestite in piastrelle o in perline, serramenti esterni in legno e vetro camera, porte interne in legno; i bagni per rubinetterie e i sanitari risalgono agli anni 80, l'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas mediante radiatori in alluminio.

Al garage si accede percorrendo un corsello comune pavimento in battuto di cemento; il box auto ha altezza interna di ml 2,30 ml e presenta basculante in lamiera verniciata (non automatizzata) pavimento in piastrelle di ceramica, pareti al rustico e impianto di illuminazione.

Il condominio è dotato di impianto di citofono ed ascensore.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano utilizzate dai proprietari come casa vacanza.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze del sopralluogo le planimetrie catastali corrispondono alla situazione fisica riscontrata.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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

- Licenza Edilizia n° 74 Prot.2641 Reg.93 del 10.12.1975
- Autorizzazione all'abitabilità Prot. 93 del 24.11.1976

Le opere realizzate non corrispondono esattamente a quelle autorizzate in quanto:

- La distribuzione degli spazi interni è differente;
- Il soppalco non è autorizzato;

- La dimensione e la forma delle terrazze è differente e sono stati realizzati 4 ripostigli nel sottotetto limitrofo alle terrazze non autorizzati.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia per detta unità immobiliare non risulta presente alcuna certificazione APE.

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene per l'I.M.U.:

Cat.	Particella e sub.	Rendita catastale	Coefficiente ai fini IMU	Valore ai fini IMU	Rivalutazione	Base imponibile
A/2	5025/48	247,90	160	39.664,00	5%	41.647,20
C/6	5025/101	50,41	160	8.065,60	5%	8.468,88
Totale						50.116,08

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.

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

Sono state effettuate delle ricerche traendo informazioni da:

- Listini del settore quali il listino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate e il listino del Borsino Immobiliare;
- Annunci di vendita di immobili sulla piazza;
- Informazioni presso Agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Le ricerche effettuate si riportano nella seguente tabella.

FONTE	MINIMO	MASSIMO	MEDIO
Borsino Fascia Media	1.041,00 €	1.437,00 €	1.239,00 €
Omi Civili normale	1.100,00 €	1.400,00 €	1.250,00 €
			1.418,50 €
ANNUNCIO	PREZZO	SUPERFICIE	MEDIA mq
Passepartout Case	79.000,00 €	75,00	1.053,33 €
RE/MAX ORANGE	75.000,00 €	75,00	1.000,00 €
RE/MAX ORANGE	86.000,00 €	82,00	1.048,78 €
RE/MAX ORANGE	29.000,00 €	60,00	483,33 €
Privato	95.000,00 €	60,00	1.583,33 €
Totali	364.000,00 €	352,00	1.034,09 €
	Riduzione 10% per margine di trattativa		930,68 €
	Media totale		1.174,59 €

L'appartamento in oggetto fa parte dei primi condomini realizzati a Montecampione nella metà degli anni 70 ma si

presenta ancora in buone condizioni di manutenzione e conservazione, pertanto il valore di libero mercato è stato dedotto adattando i valori desunti dalle ricerche effettuate a quanto verificato in fase di sopralluogo; nel caso specifico si è mediato il valore medio dei medi desunto dai listini con i valori derivanti dalla media ponderale degli annunci in zona ridotta del 10% per il margine di trattativa che da prassi è presente tra il prezzo che viene richiesto in annuncio ed il prezzo a cui poi si concretizza la compravendita.

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Appartamento Foglio 29 Particella 5025/48	Appartamento	77,00	100,00%	77,00	1.150,00 €	88.550,00 €
	Balconi	17,00	25,00%	4,25	1.150,00 €	4.887,50 €
	Soppalco	11,00	70,00%	7,70	1.150,00 €	8.855,00 €
Autorimessa Foglio 29 Particella 5025/101	Autorimessa	17,00	50,00%	8,50	1.150,00 €	9.775,00 €
TOTALE						112.067,50 €

Dal valore così ottenuto vanno detratte le spese per la pratica edilizia in sanatoria stimate in € 4.000,00 circa; inoltre il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore per vendita forzata di € 86.453,60 dell'immobile nel complesso

██████████ è proprietaria della quota di 1/2 si ottiene quindi:

$$€ 86.453,60 : 2 = € 43.226,80$$

Come da prassi estimativa consolidata si applica una ulteriore detrazione di circa il 20% in quanto trattasi di proprietà di quota indivisa, meno appetibile sul mercato rispetto al totale del valore, per un valore finale per vendita forzata arrotondato a € 35.000,00.

Il totale di stima del valore della quota in oggetto viene pertanto definito in **€ 35.000,00**.

LOTTO 2: IMMOBILI IN CASORATE SEMPIONE (VA)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

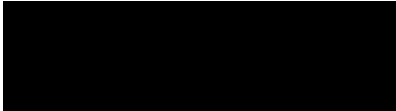
I beni oggetto del presente lotto sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di

- **Catasto Fabbricati Fg.4**, via Genova n.40, particelle:

289/501 P.T. Cat. C/6 Cl. 7 Mq 26 RC. € 57,74

289/502 P.1.2 Cat. A/4 Cl. 1 Vani 4,5 RC. € 123,17

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

Catasto Terreni del comune di Casorate Sempione (VA)

Fg. 11 particella **1366** Qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 852 mq R.D. 0,53 €, R.A. 0,22 €

Fg. 11 particella **1343** Qualità Seminativo, classe 3, superficie 699 mq, R.D. 3,25 €, R.A. 2,35 €

Fg. 11 particella **2382**, Qualità Bosco Alto, Classe 1, superficie 240 mq, R.D. 0,81 €, R.A. 0,09 €

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

N.B: Errore nell'anno di nascita indicato in visura catastale (è indicato 1995 anziché 1975)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento con garage situati all'interno di un edificio tipo "casa a ringhiera" perlopiù adibito ad uso residenziale situato nel centro storico del comune di Casorate Sempione e da tre piccoli appezzamenti di terreno nello stesso comune.

Casorate Sempione è un comune di circa 5.300 abitanti che sorge nel Gallaratese, a 3 km circa di distanza dall'aeroporto di Malpensa. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, l'immobile in esame ricade in una zona ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Nelle sottostanti fotografie aeree:

- posizione dei terreni e dell'immobile in cui si trovano l'appartamento e garage in oggetto (indicati con freccia rossa) rispetto al centro del comune

- posizione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è indicata con la freccia rossa.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dell'appartamento ai piani primo e secondo e dell'autorimessa al piano terra del medesimo stabile sono deducibili dall'estratto di mappa e dalle planimetrie catastali in quanto presso l'U.T.E. non è disponibile l'elaborato planimetrico catastale. L'appartamento particella 289 sub. 502 sia al piano primo che secondo confina:

A nord con scala comune ed al di là altra unità immobiliare non meglio indicata, ad est con muro perimetrale ed al di là le particelle 376 e 262 del foglio 6 di C.T., a sud con altra unità immobiliare non meglio indicata e ad ovest con muro

perimetrale su balcone con al di là la corte della particella 289 del foglio 6 di C.T.

L'autorimessa particella 5025 sub. 501 confina:

A nord con scala comune ed al di là altra unità immobiliare non meglio indicata, ad est con muro perimetrale ed al di là le particelle 376 e 262 del foglio 6 di C.T., a sud con altra unità immobiliare non meglio indicata e ad ovest con la corte della particella 289 del foglio 6 di C.T.

Per quanto riguarda i terreni si ha da nord in senso orario, come da estratto di mappa catastale allegato:

La **PARTICELLA 1366** confina con le particelle 1413, 1387, 1360, 135

La **PARTICELLA 1343** confina con le particelle 2382, 1344, 8693, 1342

La **PARTICELLA 2382** confina con le particelle 1359, 1357, 1343, 2315

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione cielo terra di un edificio con garage al piano terra ed appartamento ai piani primo e secondo, il tutto facente parte di una casa situata nel centro storico del Comune di Casorate Sempione situata in via Genova n. 40.

Esternamente il fabbricato presenta struttura tradizionale, con tetto in legno, appare in discrete condizioni con facciate intonacate e tinteggiate, ante o griglie in legno alle finestre, balconi in calcestruzzo con ringhiere in ferro, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Dalla corte l'accesso all'appartamento che si sviluppa su due piani (primo e secondo) avviene attraverso un piccolo androne che conduce ad una scaletta in cemento; la casa è priva di ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto è composta al piano primo da tinello con altezza interna di ml 2,86, cucina controsoffittata con altezza interna di ml 2,55 e balcone ed al piano secondo da due camere con altezza interna ml 2,90 e balcone (l'unità immobiliare è priva di bagno).

Le finiture interne del piano primo sono caratterizzate da porta d'ingresso in legno, pavimenti in linoleum, pareti intonacate e/o rivestite in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetro semplice, porte interne in legno; al piano secondo le finiture sono analoghe a quelle del piano primo solamente che una camera presenta pavimento in ceramica ed una camera soffitto in legno con travi ed assito a vista tinteggiati.

I balconi presentano pavimento in battuto di cemento.

L'appartamento è privo di riscaldamento e solo in cucina è presente l'acqua corrente.

Nel complesso l'abitazione versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Al garage si accede direttamente dalla corte e presenta altezza interna di ml 2,73 e basculante in lamiera verniciata (non automatizzata) pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto di illuminazione, un attacco acqua con relativo scarico il tutto si presenta in buone condizioni.

E' presente anche un piccolo vano sottoscala al rustico (non rappresentata in planimetria catastale).

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano libere.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato di fatto.

Quanto ai terreni, si tratta di tre appezzamenti di forma rettangolare allungata ubicati in zona a sud del centro del comune.

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alla risultanza del sopralluogo la planimetria catastale non corrisponde alla situazione fisica riscontrata in quanto al piano secondo è stata realizzata un'apertura di collegamento tra le due camere e al piano terra è presente un piccolo vano sottoscala non rappresentato.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967 in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 46/96 del 08.05.1997 (formazione di autorimesse)

Le opere realizzate corrispondono a quelle autorizzate.

Quanto ai terreni, è stato richiesto CDU (allegato 5) al comune che indica che le tre particelle in oggetto ricadono in:

Zona a Parco G1 di pianura asciutta a preminente vocazione forestale del P.T.C. del Parco del Ticino

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia per detta unità immobiliare risulta presente certificazione APE scadente il dal 31.05.2033 in cui viene indicato che l'immobile ricade in classe G.

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene per l'I.M.U.:

Cat.	Particella e sub.	Rendita catastale	Coefficiente ai fini IMU	Valore ai fini IMU	Rivalutazione	Base imponibile
A/2	289/502	123,17	160	19.707,20	5%	20.692,56
C/6	289/501	57,74	160	9.238,40	5%	9.700,32
Totale						30.392,88

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.

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

Sono state effettuate delle ricerche traendo informazioni da:

- Listini del settore quali il listino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate e il listino del Borsino Immobiliare;
- Annunci di vendita di immobili sulla piazza;
- Informazioni presso Agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Le ricerche effettuate si riportano nella seguente tabella

FONTE	MINIMO	MASSIMO	MEDIO
Borsino 2° fascia	915,00 €	1.114,00 €	1.014,50 €
Omi Civili normale	1.150,00 €	1.350,00 €	1.250,00 €
	1.032,50 €		
	Riduzione 25% per condizioni ed assenza del bagno e del riscaldamento		
	774,38 €		
ANNUNCIO	PREZZO	SUPERFICIE	MEDIA mq
Immobiliare Briante	99.000,00 €	119,00	831,93 €
Immobiliare Briante	98.000,00 €	123,00	796,75 €
SOLO CASE CERTIFICATE	82.000,00 €	115,00	713,04 €
Immobiliare Briante	159.000,00 €	134,00	1.186,57 €
Antares sas	125.000,00 €	180,00	694,44 €
Totali	563.000,00 €	671,00	839,05 €
	Riduzione 10% per margine di trattativa		755,14 €
	Riduzione 30% per condizioni ed assenza del bagno e del riscaldamento		528,60 €
	Media totale		530,00 €

L'appartamento si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione con finiture vetuste ed ammalorate, inoltre è privo di riscaldamento e di servizi igienici, mentre il garage è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, pertanto il valore di libero mercato è stato dedotto adattando i valori desunti dalle ricerche a quanto verificato in fase di sopralluogo; nel caso specifico si è mediato il valore medio dei minimi desunto dai listini con i valori derivanti dalla media ponderale degli annunci in zona ridotta del 10% per il margine di trattativa che da prassi è presente tra il prezzo che si chiede in annuncio ed il prezzo a cui poi si concretizza la compravendita; si è inoltre applicata una decurtazione del 25% rispetto alle singole medie per l'assenza del bagno, del riscaldamento e per le condizioni generali dell'appartamento. Per quanto attiene l'autorimessa in considerazione delle condizioni di manutenzione si è considerato un coefficiente di ragguglio per ottenere la superficie commerciale superiore a quello mediamente utilizzato. Per quanto riguarda i terreni, data la loro conformazione, posizione reciproca, estensione, destinazione urbanistica in base ai valori di mercato della zona si ritiene che essi non possano essere stimati in più di 20.000 €/ha

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza mq	Coefficiente di ragguglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Appartamento Foglio 4 Particella 289/502	Appartamento P.1	36,00	100,00%	36,00	530,00 €	19.080,00 €
	Appartamento P.2	36,00	25,00%	9,00	530,00 €	4.770,00 €
	Balconi	30,00	70,00%	21,00	530,00 €	11.130,00 €
Autorimessa Foglio 4 Particella 289/501	Autorimessa	36,00	80,00%	28,80	530,00 €	15.264,00 €
Terreno Fg. 11 particella 1366		852,00			1,50 €	1.278,00 €
Terreno Fg. 11 particella 1343		699,00			1,50 €	1.048,50 €
Terreno Fg. 11 particella 2382		240,00			1,50 €	360,00 €
TOTALE						52.930,50 €

Dal valore così ottenuto vanno detratte le spese per la regolarizzazione catastale stimate in € 1.000,00 circa; inoltre il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa arrotondato di € 40.000,00 del lotto nel complesso, comprensivo di appartamento.

Si precisa che i valori esposti si riferiscono al lotto nel complesso così come definito.

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

Brescia, 29.05.2026

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

Per ogni immobile, ove pertinenti, si allegano:

- 1.** Fotografie
- 2.** Visure Catastali
- 3.** Estratti di mappa
- 4.** Planimetrie catastali
- 5.** Pratiche edilizie/Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6.** Certificazione energetiche
- 7.** Ricerche di mercato