

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale n. 109/2025 L.G.

PINESI MIRIAM

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Curatore: Dott. Alessandro Masera

PERIZIA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

Tecnico incaricato: Geom. Eros Locatelli

iscritto al Collegio dei Geometri

della Provincia di Bergamo al n. 3108

iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n. 63

C.F. LCT RSE 72L04 G856A - P.IVA 03827460167

con studio in via Europa, 7 - 24040 Bonate Sopra (BG)

PAGINA VUOTA

INDICE

PREMESSA GENERALE

I COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG)

- Fabbricato al rustico

Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 1225, subalterno 1

II COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 9, particelle 1235, 2080, 3047

III COMUNE DI VILLONGO (BG)

- Abitazione

Catasto Fabbricati, foglio VF/4, particella 935

IV COMUNE DI VILLONGO (BG)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 2, particelle, 2469, 291, 417, 938, 289,
290, 936

V COMUNE DI VALGANNA (VA)

- Abitazione

Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1183 subalterno 501
graffata alla particella 1184 subalterno 501

VI COMUNE DI VALGANNA (VA)

- Terreni

Catasto Terreni, foglio 9, particella 1166, 1201, 4151

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

[REDACTED]
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

PREMESSA GENERALE

Premesso che:

- con Sentenza del 30 luglio 2025, il Tribunale di Bergamo ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale dell'impresa individuale [REDACTED]
[REDACTED]
sede legale in via XXV Aprile n. 11 a Credaro (BG);
- con la medesima Sentenza è stato nominato Curatore della Liquidazione il Dott. Alessandro Masera;

considerato che:

- il patrimonio acquisito all'attivo della Procedura comprende quote di proprietà di numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) siti in Adrara San Martino (BG), Villongo (BG) e Valganna (VA);
- il Curatore ha presentato istanza di nomina di un tecnico estimatore al fine di attribuire un valore ai beni costituenti i compendi immobiliari di cui sopra;
- il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Geom. Eros Locatelli.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Eros Locatelli, eseguiti i sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti ritenuti necessari, si dispone a relazionare in merito all'incarico assegnato.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

LIMITI DELL'INCARICO E PRECISAZIONI

Obiettivo del presente elaborato peritale è esclusivamente quello di attribuire un valore ai seguenti **beni immobili ubicati nei Comuni di Adrara San Martino (BG), Villongo (BG) e Valganna (VA)** per le quote di proprietà dell'

I	COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG) via Bellini n. 30					
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA DI PROPRIETÀ
Fabbricati		36	1225	1	F/3	Proprietà per 1/1

II	COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG)				
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	QUALITA'	QUOTA DI PROPRIETÀ
Terreni		9	1235	Vigneto	Proprietà per 1/1
Terreni		9	2080	Castagneto da frutto	Proprietà per 1/1
Terreni		9	3047	Vigneto	Proprietà per 1/1

III	COMUNE DI VILLONGO (BG) via Sella					
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA DI PROPRIETÀ
Fabbricati	VF	4	935		A/3	Proprietà per 3/27

TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio di Circolo Giudiziale - 100/000167

Curatore: Dott. Alessandro Masera

IV	COMUNE DI VILONGO (BG)				
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	QUALITA'	QUOTA DI PROPRIETÀ
Terreni		2	2469	Vigneto	Proprietà per 3/27
Terreni		2	291	Bosco ceduo	Enfiteusi per 3/27
Terreni		2	417	Seminativo arborato	Enfiteusi per 3/27
Terreni		2	938	Bosco ceduo	Enfiteusi per 87/729
Terreni		2	289	Vigneto	Proprietà per 87/729
Terreni		2	290	Bosco ceduo	Proprietà per 87/729
Terreni		2	936	Vigneto	Proprietà per 87/729

V	COMUNE DI VALGANNA (VA) via A. Chini n. 5					
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	SUB.	CATEG.	QUOTA DI PROPRIETÀ
Fabbricati		6	1183 1184	501 501	A/3	Intestazione catastale 1/180

VI	COMUNE DI VALGANNA (VA)				
CATASTO	SEZIONE URBANA	FG	PARTICELLA	QUALITA'	QUOTA DI PROPRIETÀ
Terreni		9	1166	Seminativo	Intestazione catastale 1/180
Terreni		9	1201	Prato	
Terreni		9	4151	Bosco ceduo	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili analizzati, nei mesi successivi all'affidamento dell'incarico sono stati compiuti gli accessi presso i Pubblici Uffici per attuare gli accertamenti necessari.

Nei mesi di marzo ed aprile 2026 sono stati eseguiti i sopralluoghi dei beni siti in Adrara San Martino (BG) ed in Villongo (BG) per individuare i beni, determinarne lo stato di fatto e definirne lo stato di conservazione e possesso.

Per i beni in Valganna (VA), è stato richiesto di contenere i costi in capo alla Procedura provvedendo alla sola analisi della documentazione catastale ed all'individuazione aerea della localizzazione dei beni mediante il sito internet GoogleMaps.

Non sono oggetto di valutazione i seguenti immobili, catastalmente intestati alla s. [redacted] ma che, ad oggi, non possono essere ricompresi nel compendio immobiliare della stessa:

- Comune di Adrara San Martino (BG), Catasto Fabbricati, foglio 20, particelle 1225 e 10261, categoria F/6 – fabbricati in attesa di dichiarazione, che risultano attualmente accatastati al Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 1225 sub. 1 (categoria F/3) e particella 10261;
- Comune di Villongo (BG), Catasto Terreni, foglio 2, particella 2467, terreno venduto dal s. [redacted] dante causa della sig.ra [redacted] [redacted] in forza di atto a firma del Notaio Mario Vasini, rep. n. 33416 del 16/02/1994 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/02/1994 ai nn. 5653/4217

TRIBUNALE DI BERGAMO

[redacted]
Curatore: Dott. Alessandro Masera

[rif. Allegato 31];

- Comune di Villongo (BG), Catasto Terreni, foglio 2, particella 1873, area venduta dai [redacted] in forza di atto a firma del Notaio Mario Vasini, rep. n. 25531 del 13/07/1992 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 16/07/1992 ai nn. 23665/16535 [rif. Allegato 32].

Si precisa, quale criterio generale adottato, che le verifiche sono state limitate ai beni inclusi nell'inventario della Procedura di Liquidazione giudiziale; non sono state eseguite indagini volte ad accertare l'eventuale sussistenza di ulteriori cespiti immobiliari riconducibili alla [redacted] non emergenti dalle visure catastali acquisite né contemplati nelle successioni dei danti causa [redacted]

Per i beni oggetto di analisi, dapprima, sono state predisposte le indicazioni generali relative al complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione:

- identificazione e descrizione generali;
- definizione della proprietà e della provenienza;
- esposizione della situazione urbanistica generale;
- elencazione dei vincoli e degli oneri giuridici.

Successivamente, constatata l'effettiva opportunità di provvedere alla valutazione separata dei beni sulla base delle diverse caratteristiche degli stessi, si è provveduto ad eseguire una analisi puntuale e differenziata per ogni singola unità immobiliare.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

Le operazioni peritali si sono, quindi, articolate nelle seguenti attività, schematicamente riproposte nei paragrafi dedicati ad ogni singolo bene:

- identificazione catastale;
- descrizione;
- stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici;
- conformità urbanistico-edilizia (solo per fabbricati);
- certificazione energetica (solo per fabbricati);
- consistenza;
- valutazione.

0.1 Identificazione catastale degli immobili.

Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza catastale tra i beni individuati e la documentazione reperibile negli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali del Territorio di Bergamo e di Varese*.

0.2. Descrizione dei beni.

L'individuazione degli immobili siti in Adrara San Martino (BG) ed in Villongo (BG) è avvenuta mediante sopralluoghi in sito, nel corso dei quali sono state verificate le caratteristiche materiche, lo stato di fatto e conservazione e l'effettiva consistenza di ogni singolo bene.

L'individuazione degli immobili siti in Valganna (VA) è avvenuta esclusivamente mediante localizzazione dei beni con il sito internet GoogleMaps e descrizione di quanto evincibile dalla documentazione catastale.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

0.3 Verifica della proprietà e dello stato di possesso.

Le informazioni inerenti alla titolarità dei beni sono state desunte dalle trascrizioni reperibili presso gli archivi dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare*.

Per la definizione dello stato di possesso dei beni, si è fatto riferimento, oltre che a quanto rinvenibile in sito, alle informazioni fornite dal Curatore.

Con riferimento agli immobili siti in Valganna (VA) si è fatto riferimento all'ultimo documento di provenienza (successione dell'anno 2010) senza procedere all'accertamento della precedente proprietà.

0.4 Verifica della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli.

L'accertamento della presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni analizzati è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, con la rilevazione e ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità di una futura e regolare alienazione.

Con riferimento agli immobili siti in Valganna (VA) si è fatto riferimento all'ispezione ipotecaria per nominativo della s relativamente alla sua quota di proprietà ed esclusivamente con riferimento a data successiva al 2010.

0.5 Verifica della situazione urbanistica e della relativa conformità.

Si è provveduto ad indicare la collocazione urbanistica dei beni,

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

richiamando le principali norme previste per la zona dagli strumenti urbanistici e lo stato delle convenzioni urbanistiche in essere.

Per i fabbricati della Provincia di Bergamo sono state eseguite verifiche di conformità rispetto alla situazione edilizia approvata, provvedendo a compiere accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato.

0.6 Certificazione energetica.

I dati relativi agli *Attestati di Certificazione/Prestazione Energetica*, sono stati cercati presso gli archivi informatici del Catasto Energetico di Regione Lombardia.

0.7 Determinazione della consistenza degli immobili.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle risultanze catastali ed agli eventuali elaborati di progetto reperiti. Solo per i fabbricati ove è stato eseguito il sopralluogo sono stati compiuti anche approfondimenti in sito.

Le superfici così determinate sono state ponderate con l'applicazione di coefficienti che consentissero di rapportarle all'effettiva destinazione d'uso e quindi all'effettivo valore.

0.8 Valutazione dei beni.

Per esprimere una corretta valutazione dei beni sono stati analizzati i seguenti elementi:

- prezzi riportati in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene;
- valori medi di stima propagati da pubblicazioni ed osservatori

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

immobiliari;

- inserzioni pubblicitarie diffuse da agenzie immobiliari;
- informazioni di addetti operanti nel settore.

Ai valori medi di mercato così determinati sono stati applicati correttivi che tenessero conto delle caratteristiche degli immobili: il grado di finitura del fabbricato, lo stato di conservazione, la prossimità a centri di particolare interesse, l'importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona.

Si sottolinea che per la quotazione dei beni sono stati definiti i più probabili valori previsionali medi ordinari, che potranno discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in conseguenza di una reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli ed imprevedibili condizioni di mercato, ma anche da fattori soggettivi quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti.

A scopo prudenziale è stata applicata anche una riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

ALLEGATI

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato peritale ed eventualmente non allegata è reperibile presso gli Uffici dell'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali* o presso le sedi dei Notai che hanno redatto le singole formalità richiamate o presso l'Ufficio Tecnico del Comune in cui sono ubicati gli immobili.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG) -
VIA BELLINI n. 30

Fabbricato al rustico
Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 1225
subalterno 1

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

- I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO
- I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA
- I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA
- I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

I.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

- I.2.1 FABBRICATO AL RUSTICO (SUB. 1)

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un fabbricato "al rustico" posto in un complesso residenziale sito ad Adrara San Martino (BG), località Collepiano, in via Bellini, in corrispondenza del civico n. 30 [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare – fonte GoogleMaps

L'area è posta in zona periferica del Comune di Adrara San Martino (BG), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a verde, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

posti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare pede-montano, ad una distanza di circa 33 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 80 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Adrara San Martino (BG) si sviluppa in aderenza alla *Strada Provinciale n. 79*, nota come *Villongo – Colli di San Fermo – SS 42*, strada montana che consente il collegamento verso il vicino Lago d'Iseo.

I principali centri della zona e del nord Italia sono raggiungibili per mezzo della Autostrada *A4 – Torino Trieste*, con il casello di Ponte Oglio ad una distanza di circa 12 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio dista circa 35 chilometri.

Il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è composto da più corpi di fabbrica disposti in linea lungo via Bellini e che costituiscono il nucleo storico, di antica formazione, della località Collepiano [rif. Fotografie 1.1.B].

I diversi fabbricati si sviluppano prevalentemente per due o tre piani fuori terra e sono raggiungibili dalla pubblica via per mezzo di una ripida rampa che insiste su aree private.

Gli edifici presenti hanno origine remota e sono stati oggetto di interventi di recupero e sistemazione; nel complesso lo stato di conservazione è discreto ma la maggior parte delle abitazioni non viene utilizzata in modo continuativo.

Oggetto della presente valutazione è solo una porzione di fabbricato, recentemente oggetto di un parziale intervento di ricostruzione; tale intervento non è stato completato, l'immobile si presenta quindi "al rustico", privo di parte dei tamponamenti perimetrali, di parte dei divisori

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

interni, dei serramenti, dei sottofondi e dei pavimenti, degli intonaci, degli impianti, ecc.



Vista del nucleo di abitazioni da via Bellini



Vista del nucleo di abitazioni da via Bellini



Prospetto nord e copertura del fabbricato



Prospetto est del fabbricato



Prospetto sud del fabbricato



Prospetto sud del fabbricato

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale PINESSI MIRIAM - n. 109/2025 L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Alessandro Masera

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di tipo tradizionale: struttura in calcestruzzo e murature portanti in laterizio; solai in parte in laterocemento ed in parte con travetti in legno ed assito; tamponamenti perimetrali in muratura con rivestimento in pietra solo sul prospetto nord; copertura a falde con struttura in travi e travetti di legno con assito e manto in tegole di cemento.

L'accesso al fabbricato avviene da un percorso pedonale denominato "vicolo Bellini" e attraverso un tracciato carrabile collegato a via Bellini ed insistente su area di altra proprietà.

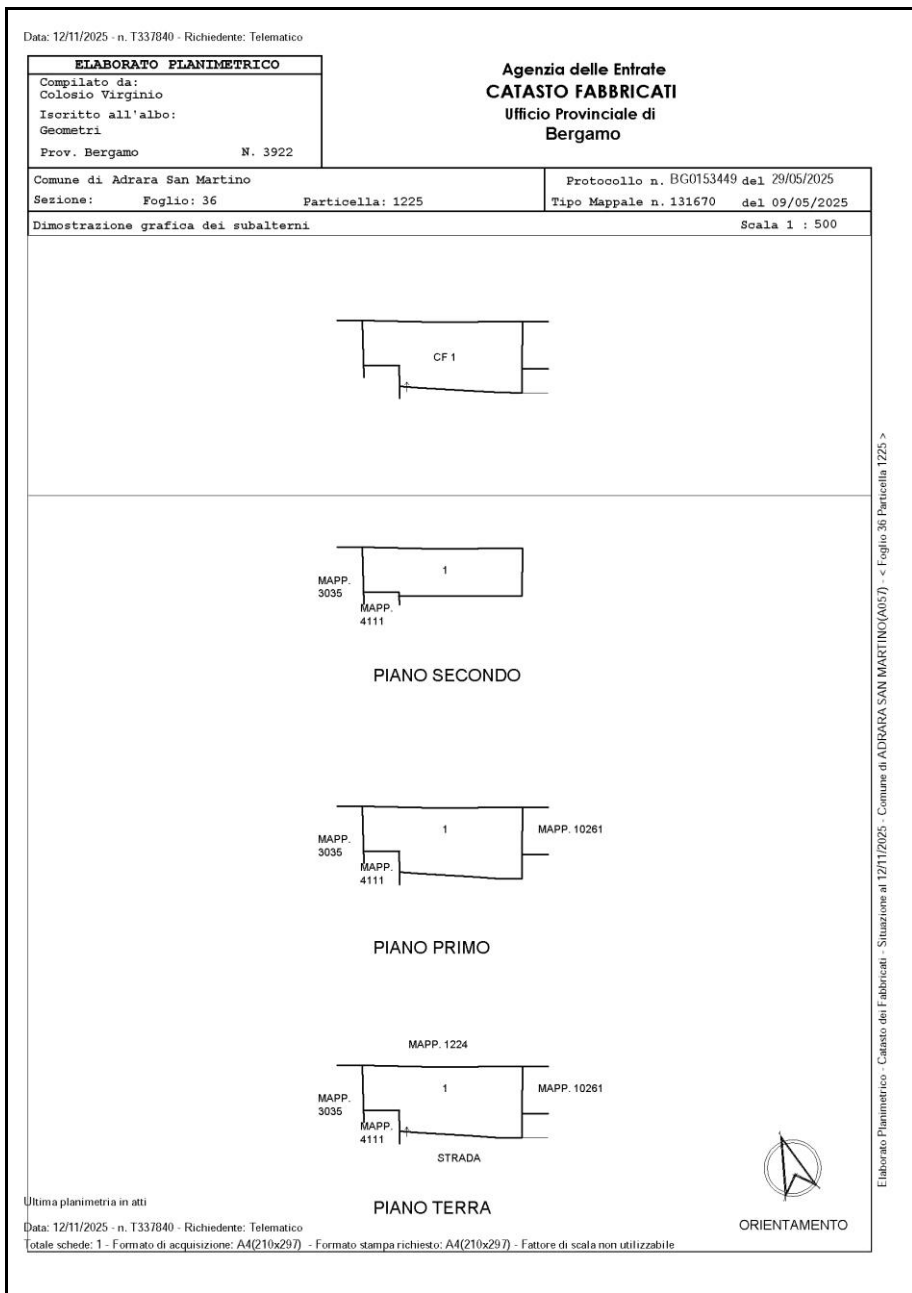
TRIBUNALE DI BERGAMO

Unità Immobiliare n. 100/000510

Curatore: Dott. Alessandro Masera

L'immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo 1.2. Valutazione delle singole unità immobiliari.

Si riporta di seguito lo schema grafico dell'unità immobiliare [rif. Immagine 1.1.E – Allegato 03].



1.1.E – Schema grafico dell'unità immobiliare

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione dell'immobile oggetto di valutazione risulta in capo alla [redacted] per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	ADRARA SAN MARTINO (BG) via Bellini n. 30	
Sez. urbana	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	36	1225	1	F/3	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

La sig.ra [redacted] acquisito la quota di 1/1 della proprietà del bene analizzato:

- per la quota di 1/2 della proprietà, da [redacted] in forza di atto di *stralcio divisionale* a firma del Notaio Piergiorgio Nosari stipulato in data 21/06/2025 al n. 17040/12788 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25/06/2025 ai nn. 34406/24595 [rif. *Allegato 12*];

- per la quota di 1/2 della proprietà, dai [redacted] in forza di atto di compravendita del 31/05/2001, n. 67.094 di repertorio del notaio Mario Vasini, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 06/06/2001 ai nn. 21522/15920 [rif. *Allegato 14*].

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

Ai [redacted] quota di 1/4 ciascuno dell'immobile era pervenuta in forza di successione in morte del signor Gafforelli Giulivo, apertasi il 04/05/2023, con relativa dichiarazione registrata a Bergamo il 13/05/2024 al n. 194914/88888/24 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 22/05/2024 ai nn. 27079/19626 [rif. Allegato 23] oltre alla successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Bergamo il 16/07/2025 al n. 263323 volume 88888 anno 2025, trascritta il 17/07/2025 ai nn. 39848/28415 [rif. Allegato 25].

L'eredità è stata tacitamente accettata in forza di atto del 15/03/2025, n. 16.648/12.478 di rep. del Notaio Piergiorgio Nosari trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02/04/2025 ai nn. 17033/12136 [rif. Allegato 24]. Si evidenzia che tra i beni elencati nel documento di accettazione dell'eredità del marzo 2025 non è presente il fabbricato di cui al mappale 1225 sub. 1 che è stato oggetto di integrazione di successione solo nel luglio 2025.

La [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto del 06/04/2024, n. 15.351/11.491 di rep. del Notaio Piergiorgio Nosari. Non è stata trovata la trascrizione di tale atto ma nelle trascrizioni delle due successioni è precisato che il coniuge superstite è rinunciatario.

A [redacted] la quota di 1/2 della proprietà dell'immobile, era pervenuta dai sigg. [redacted], in forza di atto di compravendita del 31/05/2001, n. 67.094 di repertorio del notaio Mario Vasini, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 06/06/2001 ai nn. 21522/15920 [rif. Allegato 14].

=====

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Le prescrizioni urbanistiche del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Adrara San Martino (BG), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 07/03/2012 e della Variante Normativa al Piano delle Regole, Ridefinizione della Maglia Infrastrutturale del Piano dei Servizi e al Documento di Piano, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2014, nonché della variante al Piano di Governo del Territorio – documento di Piano – Piano delle regole – Piano dei Servizi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18/12/2018, pubblicato sul B.U.R.L., serie avvisi e concorsi n°. 33 del 14/08/2019,

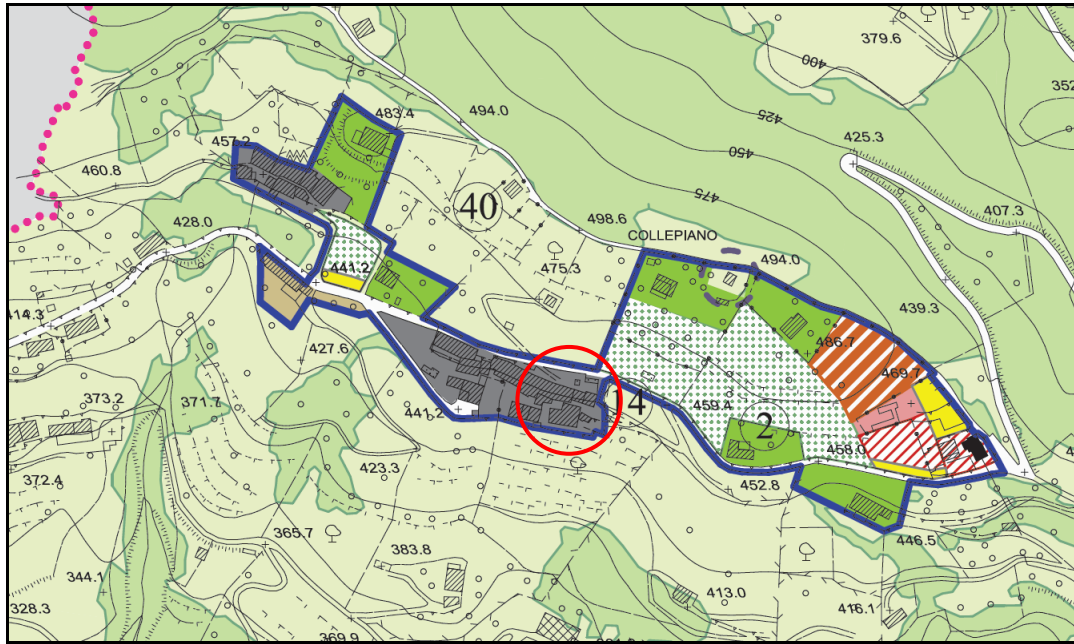
collocano il mappale 1225 negli “Ambiti del tessuto Urbano Consolidato – tessuti storici consolidati”, soggetti alla disciplina degli artt. 18-19-20 del Piano delle Regole [rif. Immagine 1.3.A - Allegato 38].

La zona rientra tra gli ambiti dell'edilizia storica e/o comparti edificati caratterizzati da elementi linguistico-compositivi propri dell'edilizia storica.

In particolare, l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare è identificato come “oggetto di interventi recenti coerenti con il contesto dell'edilizia di antica formazione per caratteri morfologici e linguistici” ed è consentito per lo stesso un grado di intervento n.4, “edifici che determinano caratteri

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

percettivi delle cortine edilizie soggetto alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture.



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

Nel centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a), b), c), dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere d), e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art.19.

Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo con la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui all'art.19, gli interventi siano coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

Ai sensi dell'art. 4 bis della L.R. 02/02/2006, n. 6, all'interno del nucleo di antica formazione così come delimitato nelle tavole 3 e 4 del Piano delle Regole non sono ammesse le attività di sale giochi, bingo, sexy shop e simili in quanto si considerano in contrasto con la tutela dei valori storici ed ambientali del centro storico.

Gli edifici per i quali è previsto il grado di intervento n. 4 possono essere

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

oggetto di interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture, in una soluzione coerente con i caratteri del contesto storico.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. È comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare è stato originariamente realizzato in epoca remota ed è inserito tra i nuclei storici del Comune di Adrara San Martino (BG).

Con atto di *stralcio divisionale* a firma del Notaio Piergiorgio Nosari stipulato in data 21/06/2025 al n. 17040/12788 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25/06/2025 ai nn. 34406/24595 [rif. Allegato 12],

hanno dichiarato che le opere relative allo stesso, nella sua originaria consistenza, sono state iniziate anteriormente all' 1 settembre 1967.

A seguito di formale richiesta di accesso, l'addetto incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrara San Martino ha messo a disposizione del

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

sottoscritto le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di valutazione:

- *Denuncia di Inizio Attività n. 14/2007*, per manutenzione straordinaria del tetto, presentata in data 08/05/2007, prot. 1277. I relativi lavori sono iniziati il 15 ottobre 2007 [*Allegato 40*].
- *Permesso di Costruire n. 2749/2008* in sanatoria per violazioni urbanistico-edilizie per variante alla D.I.A. n. 14/2007, rilasciato il 05/06/2009, prot. n. 2619: demolizione parziale di edificio esistente, modifiche altezze interne e solai intermedi, formazione di abbaini, modifica delle aperture esterne, formazione di intercapedine. All'interno del fascicolo sono presenti numerosi documenti relativi al calcolo del contributo dovuto, il cui importo ha subito modifiche nel corso degli anni ma senza riscontri di effettivo pagamento [*Allegato 41*].

In data 18 giugno 2012 il Comune di Adrara San Martino ha comunicato alla proprietà la decadenza del succitato Permesso di Costruire essendo decorso il termine per il suo ritiro. In una precedente comunicazione del maggio 2012 lo stesso Comune accennava al mancato pagamento degli oneri concessori in sanatoria.

Nel mese di ottobre 2012 i proprietari dell'immobile si sarebbero attivati per raggiungere un accordo con il Comune di Adrara San Martino, provvedendo al pagamento rateale dell'importo concordato di Euro 14.025,85. Non è stato rinvenuto alcun documento del Comune che attesti la conclusione dell'iter sanzionatorio né un'eventuale rivalutazione della procedura di regolarizzazione di tipo urbanistico-edilizio.

Alla data odierna, sulla base della documentazione messa a

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

disposizione, non risulta agli atti idoneo titolo edilizio in sanatoria per le opere in oggetto, ferma restando la necessità di eventuali approfondimenti di natura giuridico-amministrativa.

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), pratica n. 2893 del 24/07/2014* per la sostituzione del manto di copertura con rifacimento delle lattonerie e per il completamento di gronda in legno. La pratica ha interessato diversi immobili; per l'unità immobiliare analizzata nella presente relazione è previsto solo il completamento della gronda in legno con caratteristiche analoghe a quelle delle porzioni di gronda già esistenti [Allegato 42].

Si segnala che, contrariamente a quanto indicato nelle comunicazioni comunali, la pratica presentata è una *Comunicazione di Attività Edilizia* e non una *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*.

I lavori sarebbero iniziati il 09/02/2015 ma non risulta depositata alcuna comunicazione di completamento degli stessi.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Adrara San Martino, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà della ed all'ultimo ventennio, è emersa l'esistenza delle seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Fabrizio Santosuosso, rep. n. 57565/30123 del 26/02/2015, a favore di Credito Valtellinese - Società Cooperativa con sede a Sondrio, critta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02/03/2015 ai nn. 7846/1167 [rif. Allegato 13].

Importo capitale Euro 80.000,00, durata 10 anni, importo complessivo ipoteca Euro 144.000,00.

L'ipoteca grava sui fabbricati siti in Adrara San Martino (BG) identificati al foglio 36 con le particelle 1225 e 1227, oltre che sui terreni in Adrara San Martino (BG) identificati al foglio 9 con le particelle 4111, 1199, 1234, 1226, 6268, 6270.

- *Servitù* citate nell'atto del 23/04/2007, n. 205235/23181 di repertorio del Notaio Francesco Frassoldati e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14/05/2007 ai nn. 30337/17279 [rif. Allegato 15].

- *Condizioni e servitù* citate nell'atto del 31/05/2001, n. 67094 di repertorio

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

del Notaio Mario Vasini e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/06/2001 ai nn. 21522/15920 [rif. Allegato 14].

In particolare le parti coinvolte si sono date reciprocamente atto che per l'accesso pedonale e carrabile la parte acquirente

potrà utilizzare la strada che, in conformità alla Concessione Edilizia n. 1817 del 13/04/1995, salvo successive varianti, insiste sui mappali 1235 e 6271 (ex 5614/a), di contitolarità della parte venditrice (sigg.

Detta strada è quella individuata nella planimetria allegata all'atto, dove mediante colorazione in verde è evidenziato un primo tratto di strada, già gravato da analoga servitù a favore di altro fondo in conformità all'atto per autentica Notaio Mario Vasini del 01/02/1995, rep. 37.732/2.727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08/02/1995 ai nn. 3.976/2.979, e mediante colorazione in arancione è evidenziato un secondo tratto, che raggiunge il fondo dominante.

Le spese per la compiuta realizzazione di tale secondo tratto resteranno ad esclusivo carico della parte acquirente, anche per quanto concerne la formazione di muri di sostegno; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada saranno ripartite tra il fondo servente e i fondi dominanti in conformità alle disposizioni di Legge; tanto il proprietario del fondo servente quanto i proprietari dei fondi dominanti potranno porre cancelli che impediscano ad altri il passaggio sulla strada realizzata, purché sia assicurato a tutti gli aventi diritto la possibilità di utilizzo.

=====

I.1 INFORMAZIONI GENERALI

I.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet “PGTWEB – *sit integrato per la pianificazione comunale*”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Comune di Adrara San Martino (BG) - Ufficio Tecnico;
- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), ultimo semestre disponibile
2-2025;
- Listino dei prezzi degli immobili edito da F.I.M.A.A. Bergamo – anno 2025;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di numerose agenzie immobiliari
operanti sul territorio.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Ciuffe Delegato: Donatella Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.2.1.b DESCRIZIONE

L'unità immobiliare analizzata è un fabbricato in corso di costruzione, disposto su n. 3 piani, attualmente allo stato rustico.

I tre piani non sono tra loro collegati e per l'accesso agli stessi è necessario utilizzare scale movibili o passare attraverso le vicine abitazioni di altra proprietà [rif. Fotografie 2.1.B].

Attualmente sono presenti le murature perimetrali in pietrame e termolaterizio; alcune tramezzature interne in laterizio; solai in parte in latero-cemento ed in parte con travetti di legno ed assito; copertura con struttura in legno ed assito con manto di copertura in tegole di cemento; parziali rivestimenti in pietra. Risultano mancanti tutte le finiture, i sottofondi, gli intonaci e gli impianti.

Le componenti presenti sono di recente realizzazione e, al netto del mancato completamento, si presentano visivamente in discreto stato di conservazione.

Le opere sono state realizzate in assenza di progetto strutturale e non è stato individuato alcun collaudo statico delle strutture realizzate.



Piano terra



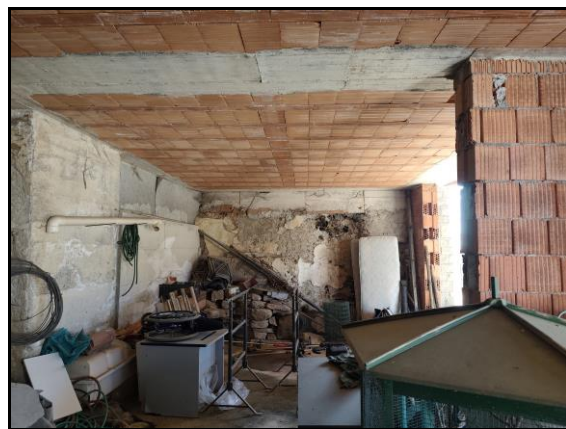
Piano terra

TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice Delegato: Donata Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera



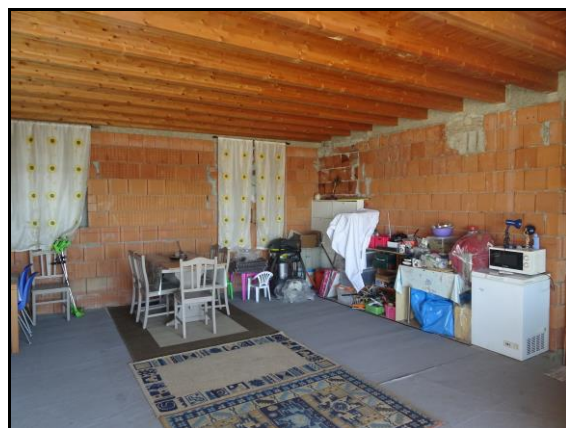
Piano terra



Piano terra



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera



Piano secondo



Piano secondo

2.1.B – Fotografie del fabbricato

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero; erano presenti solo alcuni beni mobili.

Non sono stati forniti contratti di locazione/comodato del bene.

=====

I.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "I.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in epoca remota ma il fabbricato è stato quasi totalmente ricostruito in epoca recente in assenza di titolo edilizio.

Nel precedente *"Capitolo I.1 Informazioni generali – paragrafo I.1.3. Situazione urbanistico-edilizia"* sono già state evidenziate le criticità relative alle pratiche che hanno avuto ad oggetto l'immobile analizzato.

In ogni caso, nel corso del sopralluogo eseguito in sito, è stata accertata l'esistenza di alcune difformità anche rispetto agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire in sanatoria dell'anno 2008.

Come già anticipato, sulla base della sola documentazione messa a disposizione, la situazione necessita di approfondimenti di natura giuridico-amministrativa che non possono essere determinati dal sottoscritto.

In via prudentiale e non vincolante, considerata l'assenza di documentazione strutturale (progetto e collaudo) e l'attuale incertezza in merito alla situazione urbanistico-edilizia delle opere, si stima orientativamente un importo di sanatoria di circa Euro 30.000,00 oltre oneri di Legge, fatti salvi ulteriori oneri derivanti da eventuali criticità non rilevabili allo stato attuale.

=====

Giudice Delegato: Don.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia è emerso che l'immobile non è dotato di *Attestato di Prestazione Energetica*.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

I.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla documentazione catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare è pari a 310,40 mq, calcolata come da tabella che segue:

Sub.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
1	F/3	Locali	Terra	120,00	1,00	120,00
		Portico	Terra	40,00	0,33	13,20
		Locali	Primo	120,00	1,00	120,00
		Loggiato	Primo	40,00	0,33	13,20
		Sottotetto	Secondo	110,00	0,40	44,00
Totale superficie ragguagliata:						310,40

=====

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

PAGINA VUOTA

II COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG) -
LOCALITA' COLLEPIANO

Terreni

Catasto Terreni, foglio 9, particelle 1235, 2080, 3047

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

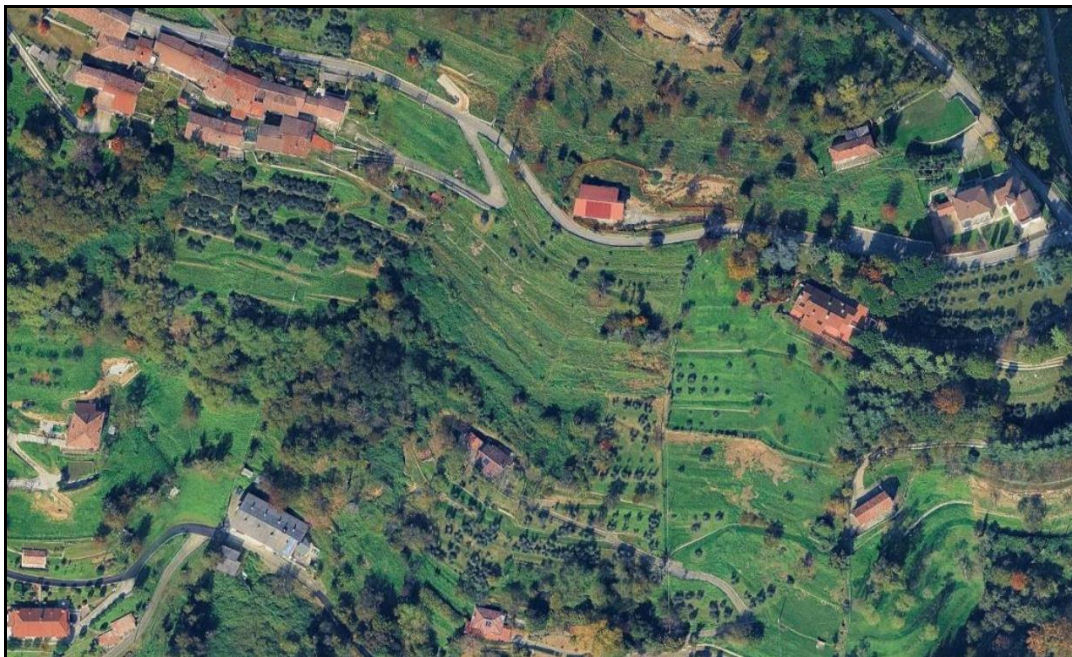
II.2.1 TERRENI (PARTICELLE 1235, 2080, 3047)

Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Gli immobili oggetto di analisi sono tre porzioni di terreno tra loro adiacenti poste in località Collepiano di Adrara San Martino (BG), a sud di via Bellini [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del compendio – fonte Google Maps

L'area è posta in zona periferica del Comune di Adrara San Martino (BG), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a verde, ad una distanza di circa 2 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare pede-montano, ad una distanza

di circa 33 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 80 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Adrara San Martino (BG) si sviluppa in aderenza alla *Strada Provinciale n. 79*, nota come *Villongo – Colli di San Fermo – SS 42*, strada montana che consente il collegamento verso il vicino Lago d'Iseo.

I principali centri della zona e del nord Italia sono raggiungibili per mezzo dell'Autostrada *A4 – Torino Trieste*, con il casello di Ponte Oglio ad una distanza di circa 12 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio dista circa 35 chilometri.

Come anticipato i terreni sono posti immediatamente a sud di via Bellini e sono accessibili direttamente dalla suddetta strada pubblica che confina con i mappali 1235 e 3047.

Gli immobili sono caratterizzati da una elevata acclività e sono prevalentemente mantenuti a verde: le porzioni di area più vicine alla via Bellini sono prevalentemente sistemate a prato con sporadica presenza di alberature, più a sud sono presenti anche rovi ed arbusti mentre sul mappale 2080 si trovano anche alberi [rif. *Fotografie 1.1.B*].

Non sono presenti delimitazioni continue delle aree; non è stato eseguito il riconfinamento né effettuate verifiche circa l'eventuale contaminazione dei terreni.

Lo stato di conservazione, alla data del sopralluogo, risultava sufficiente, ma si evidenziava la mancanza di continuative ed incisive manutenzioni con la presenza di ampie zone invase di rovi.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera



Vista dei terreni da via Bellini



Vista dei terreni da via Bellini



Vista dei terreni da via Bellini

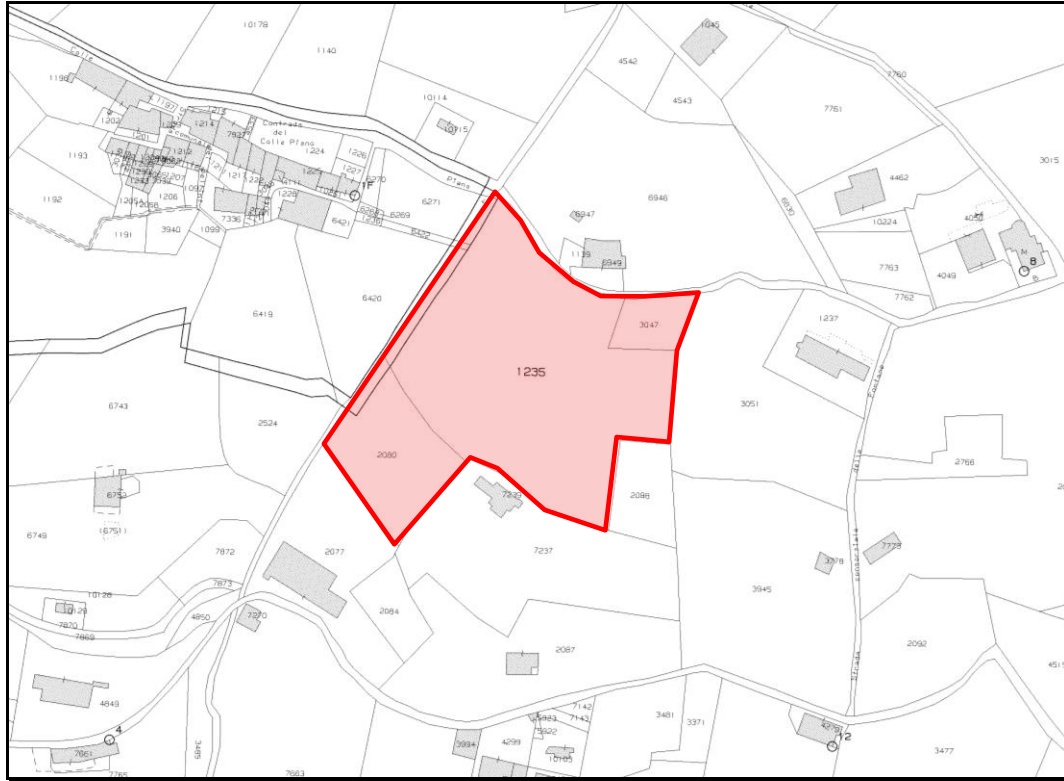


Vista dei terreni da via Bellini

1.1.B – Fotografie generali dei terreni

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 9 del Comune di Adrara San Martino [rif. Immagine 1.1.C – Allegato 02],



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particelle 1235, 2080, 3047

I terreni che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Terreni			Comune di		ADRARA SAN MARTINO (BG) via Bellini	
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominic.	Reddito agrario
9	1235	vigneto	3	8.900 mq	75,84 Euro	39,07 Euro
9	2080	cast frutto	U	2170 mq	3,36 Euro	1,12 Euro
9	3047	vigneto	3	660 mq	5,62 Euro	2,90 Euro

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167



Curatore: Dott. Alessandro Masera

Ogni immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo II.2.
Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

Ti
Li

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione degli immobili oggetto di valutazione risulta in capo alla sig.ra Pinessi Miriam per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Terreni			Comune di		ADRARA SAN MARTINO (BG) via Bellini	
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Diritto	Quota
9	1235	vigneto	3	8900 mq	Proprietà	1/1
9	2080	cast frutto	U	2170 mq	Proprietà	1/1
9	3047	vigneto	3	660 mq	Proprietà	1/1

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

La sig.ra Pinessi Miriam ha acquisito la quota di 1/1 della proprietà dei beni analizzati:

- per la quota di 1/2 della proprietà dei tre terreni, dai sigg.

in forza di atto di *stralcio divisionale* a firma del Notaio Piergiorgio Nosari stipulato in data 15/03/2025 al n. 16648/12478 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02/04/2025 ai nn. 17034/12137 [rif. *Allegato 16*];

- per la quota di 1/2 della proprietà del mappale 3047, dal sig.

in forza di atto di compravendita del 24/10/2007, n. 205792/23589 di repertorio del notaio Francesco Frassoldati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19/11/2007 ai nn.

[redacted]
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

70557/40369 [rif. Allegato 17];

- per la quota di 1/2 della proprietà dei mappali 1235 e 2080, dai sigg.

[redacted] (per l'usufrutto) e [redacted] (per la nuda proprietà), in

forza di atto di compravendita del 24/10/2007, n. 205792/23589 di repertorio del notaio Francesco Frassoldati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19/11/2007 ai nn. 70558/40370 [rif. Allegato 18].

Ai sigg. [redacted] la quota di 1/4 ciascuno degli immobili era pervenuta in forza di successione in morte del signor [redacted], apertasi il 04/05/2023, con relativa dichiarazione registrata a Bergamo il 13/05/2024 al n. 194914/88888/24 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 22/05/2024 ai nn. 27079/19626 [rif. Allegato 23] oltre a successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Bergamo il 16/07/2025 al n. 263323 volume 88888 anno 2025, trascritta il 17/07/2025 ai nn. 39848/28415 [rif. Allegato 25].

L'eredità è stata tacitamente accettata in forza di atto del 15/03/2025, n. 16.648/12.478 di rep. del Notaio Piergiorgio Nosari trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 02/04/2025 ai nn. 17033/12136 [rif. Allegato 24].

La signora [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto del 06/04/2024, n. 15.351/11.491 di rep. del Notaio Piergiorgio Nosari. Non è stata trovata la trascrizione di tale atto ma nelle trascrizioni delle due successioni è precisato che il coniuge superstite è rinunciatario.

Al [redacted] le quote degli immobili erano pervenute:

[redacted]
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

- per la quota di 1/2 della proprietà del mappale 3047, dal sig. [redacted]
[redacted] in forza di atto di compravendita del 24/10/2007, n. 205792/23589 di repertorio del notaio Francesco Frassoldati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19/11/2007 ai nn. 70557/40369 [rif. Allegato 17].

- per la quota di 1/2 della proprietà dei mappali 1235 e 2080, dai sigg. [redacted] (per l'usufrutto) e [redacted] (per la nuda proprietà), in forza di atto di compravendita del 24/10/2007, n. 205792/23589 di repertorio del notaio Francesco Frassoldati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 19/11/2007 ai nn. 70558/40370 [rif. Allegato 18].

Al sig. [redacted] il mappale 3047 era pervenuto in data antecedente il ventennio.

Ai sigg. [redacted] la quota di 1/1 (usufrutto + nuda proprietà) dei mappali 1235 e 2080 era pervenuta dai sigg. [redacted]

[redacted]
[redacted], in forza di atto di compravendita del 23/12/1991, n. 103199 di repertorio del notaio P. Nosari, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 15/01/1992 ai nn. 2704/2235 [rif. Allegato 29].

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

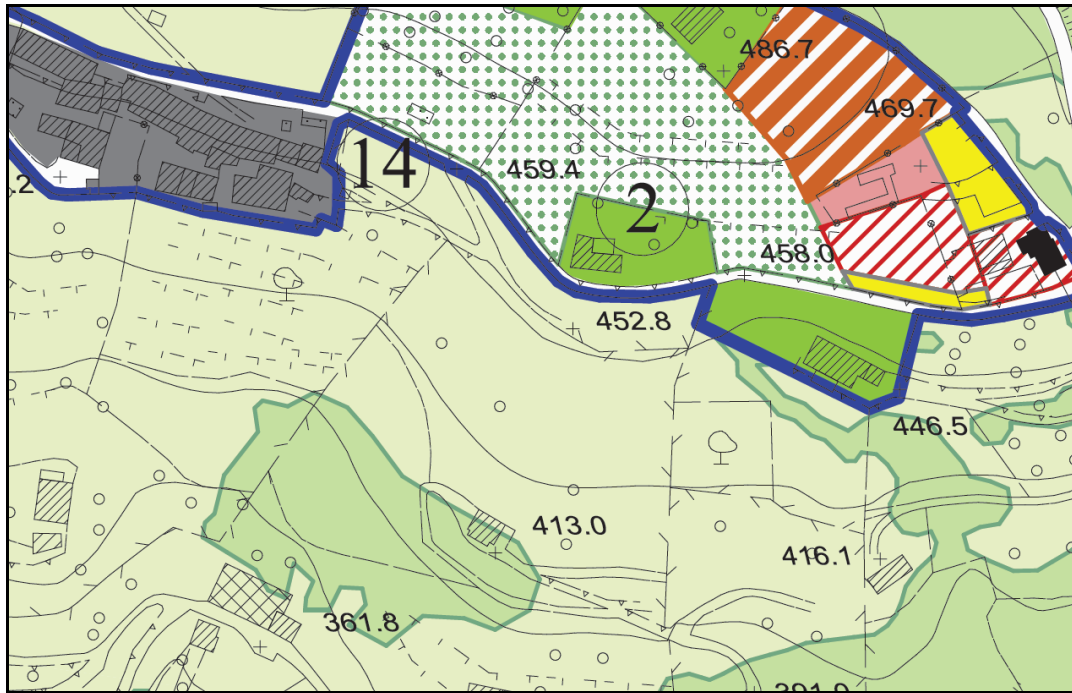
Destinazione urbanistica della zona

Le prescrizioni urbanistiche del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Adrara San Martino (BG), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 07/03/2012 e della Variante Normativa al Piano delle Regole, Ridefinizione della Maglia Infrastrutturale del Piano dei Servizi e al Documento di Piano, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2014, nonché della variante al Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Piano delle regole – Piano dei Servizi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18/12/2018, pubblicato sul B.U.R.L., serie avvisi e concorsi n. 33 del 14/08/2019, collocano [rif. Immagine 1.3.A - Allegato 38]:

- i mappali 1235 e 3047 nel “Sistema del verde e di valore Paesaggistico Ambientale – Ambito di Salvaguardia con presenza diffusa di architettura rurale sparsa e/o a struttura complessa”, soggetti a disciplina di cui agli artt. 46- 47-48 del Piano delle Regole (P.d.R.);

- il mappale 2080 nel “Sistema del verde e di valore Paesaggistico Ambientale”, in parte negli “Ambiti Boscati” soggetti a disciplina di cui agli artt. 52-56 del P.d.R. ed in parte nell’ “Ambito di Salvaguardia con presenza diffusa di architettura rurale sparsa e/o a struttura complessa” disciplinati dagli artt. 46- 47-48 del P.d.R.

Curatore: Don. Alessandro Maserà



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

Gli *Ambiti di Salvaguardia con presenza diffusa di architettura rurale sparsa e/o a struttura complessa* sono tutti gli ambiti del "sistema paesistico ambientale" che conservano significativi caratteri pedo-morfologici e antropici dell'ambiente agrario, collinare e pedemontano.

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture e la realizzazione di nuove attrezzature agricole, nei limiti di cui all'articolo 47 comma 11, a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture, salvo le protezioni stagionali, per il periodo strettamente necessario alla salvaguardia delle colture stesse.

Negli *Ambiti Boschati* è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.

Gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.

È fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.

È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessi alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo - forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

Alcune porzioni dei terreni sono interessate da fasce di rispetto del reticolo idrografico.

Situazione urbanistico – edilizia del compendio

Da una preliminare ricognizione visiva, anche mediante immagini aeree

Giudice Delegato: Donatella Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

del sito Google Maps, non è emersa l'esistenza di fabbricati sulle aree in oggetto.

Si precisa che nel corso del sopralluogo in sito i terreni non sono stati integralmente ispezionati a causa della presenza di rovi ed arbusti.

Gli accertamenti urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Adrara San Martino, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà della [redacted] ed all'ultimo ventennio, è emersa l'esistenza delle seguenti formalità:

- *Servitù perpetua di transito pedonale e carrabile* costituita a carico dei mappali 5614 e 1235 con atto del 01/02/1995, rep. n. 37732/2727 del Notaio Mario Vasini, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08/02/1995 ai nn. 3976/2979 [rif. *Allegato 28*].
- *Patti e servitù* citate nell'atto del 23/04/2007, n. 205235/23181 di repertorio del Notaio Francesco Frassoldati e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14/05/2007 ai nn. 30337/17279 [rif. *Allegato 15*].

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.1 INFORMAZIONI GENERALI

II.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet "*PGTWEB – SIT integrato per la pianificazione comunale*"
archivio documentale Regione Lombardia;
- Comune di Adrara San Martino (BG) - Ufficio Tecnico;
- Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2026;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di agenzie immobiliari operanti sul territorio.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

II.2.1 TERRENI (PARTICELLE 1235, 2080, 3047)

II.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato 01]:

Catasto Terreni Comune di Adrara San Martino
Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 1235
Qualità: vigneto Classe 3 Superficie 8.900 mq
Reddito dominicale: Euro 75,84 – Reddito agrario: Euro 39,07

Catasto Terreni Comune di Adrara San Martino
Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 2080
Qualità: cast frutto Classe U Superficie 2.170 mq
Reddito dominicale: Euro 3,36 – Reddito agrario: Euro 1,12

Catasto Terreni Comune di Adrara San Martino
Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 3047
Qualità: vigneto Classe 3 Superficie 660 mq
Reddito dominicale: Euro 5,62 – Reddito agrario: Euro 2,90

Coerenze dei terreni in unico blocco:

da nord in senso orario: strada, mappale 3051, mappale 2088, mappale 7237, mappale 2077, corso d'acqua, salvo altro.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.2.1.b DESCRIZIONE

I terreni oggetto di stima sono porzioni di prati e pascoli con sporadica presenza di alberature; sono posti lungo il versante sud di un pendio a medio-alta acclività, accessibile direttamente dalla strada comunale via Bellini posta a monte degli stessi.

Alla data del sopralluogo le aree non erano coltivate e risultavano prive di delimitazioni. Solo una piccola porzione di area risulta delimitata con rete plasticata.

Si rimanda a quanto già descritto ed alla documentazione fotografica del *“Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.1. Descrizione ed identificazione del compendio”*.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magnani
Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano non utilizzati; non sono stati forniti eventuali contratti di locazione e/o comodato.

=====

II.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "II.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo II.1 Informazioni generali – paragrafo II.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

II.2.1.e CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte esclusivamente dalla documentazione catastale.

La superficie catastale dei tre terreni è pari a 11.730 mq, calcolata come da tabella che segue:

Particella	Qualità	Superficie catastale
1235	Vigneto	8.900 mq
2080	Castagneto da frutto	2.170 mq
3047	Vigneto	660 mq
Totale superficie catastale:		11.730 mq

=====

II.2.1.f VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato per la determinazione del valore dei beni è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di terreni analoghi per "qualità" e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Per la determinazione del valore delle aree si è fatto riferimento anche alle più recenti tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Bergamo per la regione agraria n. 5 in cui è classificato il Comune di Adrara San Martino (BG).

I Valori Agricoli Medi sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al D.P.R. 327/2001. Nonostante siano stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio (a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) - che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili - l'impiego del V.A.M. come elemento di riferimento per la valorizzazione delle aree agricole, appare ancora un valido strumento di comparazione per la stima dei beni oggetto di perizia.

Per la Provincia di Bergamo, l'ultima tabella riassuntiva dei Valori Agricoli Medi è stata determinata con riferimento all'annualità 2026, relativamente ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati.

Tali dati sono stati confrontati con le indicazioni avute da imprese ed operatori del settore immobiliare operanti nella zona, che ne hanno sostanzialmente confermato l'attendibilità nella determinazione del

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

valore.

Pur tenendo conto della qualità catastale dei beni (vigneto e castagneto da frutto), nella determinazione del valore si è considerato che, allo stato attuale, i terreni risultano mantenuti a prato/bosco, non coltivati e privi degli impianti viticoli, nonostante le potenzialità agronomiche.

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore medio dei terreni assimilabili a prati scoscesi è pari a circa 6,50 Euro/mq mentre per i terreni assimilabili a boschi è pari a circa 2,00 Euro/mq, al netto del valore del soprassuolo e se immobili liberi;

pertanto, l'importo medio dei beni, privi di vizi e difformità per la quota 1/1 della piena proprietà è così determinato:

mq 8.900	x	Euro/mq 6,50	=	Euro 57.850,00
mq 2.170	x	Euro/mq 2,00	=	Euro 4.340,00
mq 660	x	Euro/mq 6,50	=	Euro 4.290,00

riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = Euro – 9.972,00

per un importo complessivo di Euro 56.508,00

importo arrotondato Euro 56.500,00

per la quota di 1/1 della proprietà, se libero da vincoli pregiudizievoli.

Non sono state eseguite verifiche in merito all'eventuale contaminazione dei terreni; pertanto, tutte le valorizzazioni sono riferibili all'ipotesi di terreni privi di sostanze inquinanti. Negli atti visionati non è stato riscontrato il richiamo all'esistenza di eventuali usi civici.

=====



PAGINA VUOTA

III COMUNE DI VILLONGO (BG) -

VIA SELLA

Abitazione

Catasto Fabbricati, foglio VF/4, particella 935

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 ABITAZIONE

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale PINESSI MIRIAM - n. 109/2025 L.G.

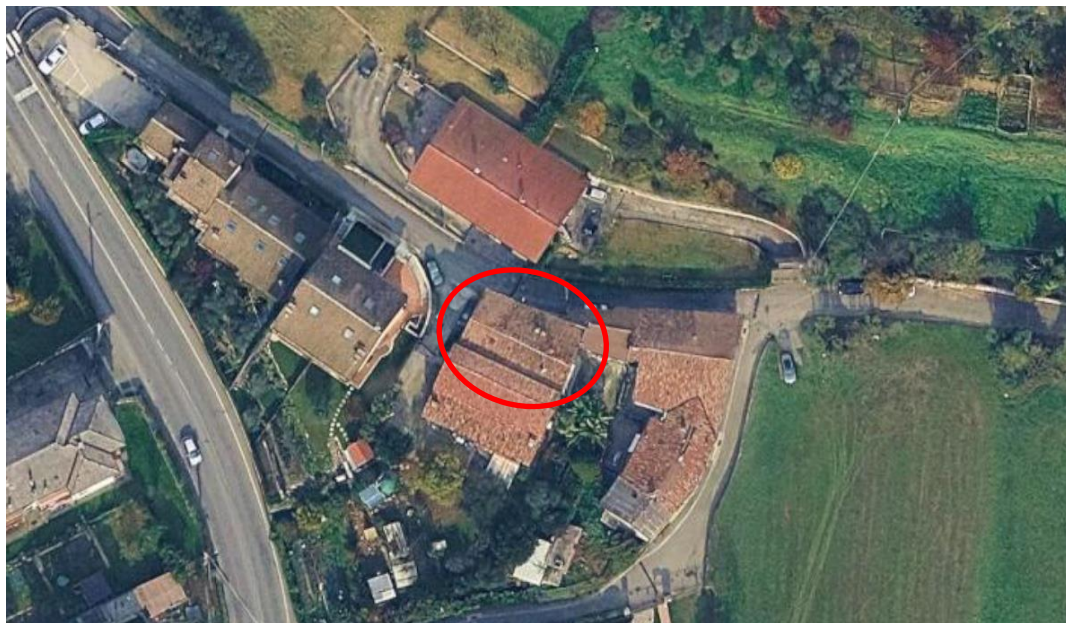
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Alessandro Masera

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un'abitazione posta in un complesso edilizio sito a Villongo (BG), in via Sella [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare –
fonte Google Maps

L'area è posta in zona periferica del Comune di Villongo (BG), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a verde, ad una distanza di circa 1,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono posti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 30 chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 75 chilometri dal

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera

centro della città di Milano.

Il Comune di Villongo (BG) si sviluppa in aderenza alla *Strada Provinciale n. 91, della Val Calepio*, importante asse di comunicazione tra l'hinterland bergamasco e la parte orientale della Provincia di Bergamo e, nello specifico con il Lago d'Iseo.

I principali centri della zona e del nord Italia sono raggiungibili per mezzo della Autostrada A4 – *Torino Trieste*, con il casello di Ponte Oglio ad una distanza di circa 9 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio dista circa 28 chilometri.

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valutazione è composto da alcuni fabbricati tra loro adiacenti, in parte sviluppati attorno ad un cortile interno [rif. *Fotografie 1.1.B*].

La destinazione del complesso è residenziale; l'appartamento oggetto di analisi è posto nel fabbricato contiguo a via Sella, con accesso diretto dalla stessa via.



Vista da via Sella – prospetto nord



Vista dal cortile interno – prospetto est

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Masera



Vista da via Sella – prospetto ovest

1.1.B – Fotografie generali del complesso immobiliare

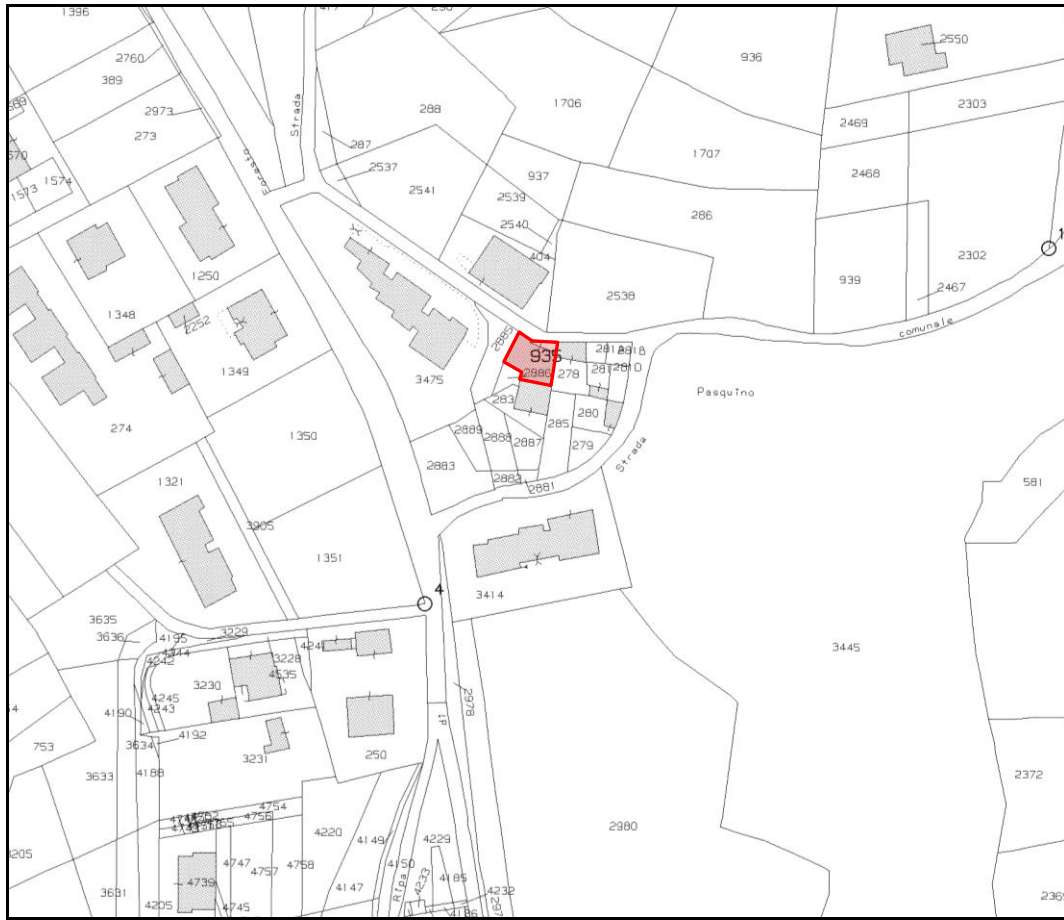
Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono di tipo tradizionale: struttura in calcestruzzo e muratura; tamponamenti perimetrali in muratura con finitura ad intonaco; copertura a falde con struttura in legno e manto in tegole di laterizio; balcone con struttura in calcestruzzo e parapetto in metallo verniciato; scala interna con rivestimento dei gradini in pietra naturale e corrimano in legno; serramenti prevalentemente in metallo e vetro al piano terra e serramenti in legno e vetro con oscuranti in legno al piano primo.

Il fabbricato è caratterizzato prevalentemente da finiture di bassa qualità e vetuste.

L'immobile in oggetto è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio VF/4 (foglio logico 2) del Comune di Villongo [rif. Immagine 1.1.C – Allegato 04],



Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 2, particella 935

L'unità immobiliare che verrà di seguito valutata è individuata con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		VILLONGO (BG) via Sella		
Sez.urb	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
VF	4	935	//	A/3	2	8,5 vani	Euro 614,58

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

L'immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo III.2.
Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione dell'immobile oggetto di valutazione risulta in capo alla [redacted] per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	VILLONGO (BG) via Sella	
Sez. urbana	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
VF	4	935	//	A/3	Proprietà	3/27

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Altri comproprietari (dati dedotti dalla visura catastale, situazione successiva alla successione del 2017):

[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], proprietà per 1/27;
[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], propr. per 3/27;
[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], proprietà per 3/27;
[redacted], proprietà per 1/27;
[redacted], proprietà per 1/27.

[REDACTED]

Colui che. Dott. Alessandro Maserà

La [REDACTED] ha acquisito la quota di 3/27 della proprietà del bene analizzato dal s [REDACTED]), in forza di dichiarazione di successione di quest'ultimo, apertasi il 29/04/2017, presentata il 14/12/2017, registrata al n. 1937, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 01/06/2018 ai nn. 26523/18577 [rif. Allegato 19].

Al [REDACTED] la proprietà dell'immobile era pervenuta in data antecedente il ventennio.

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

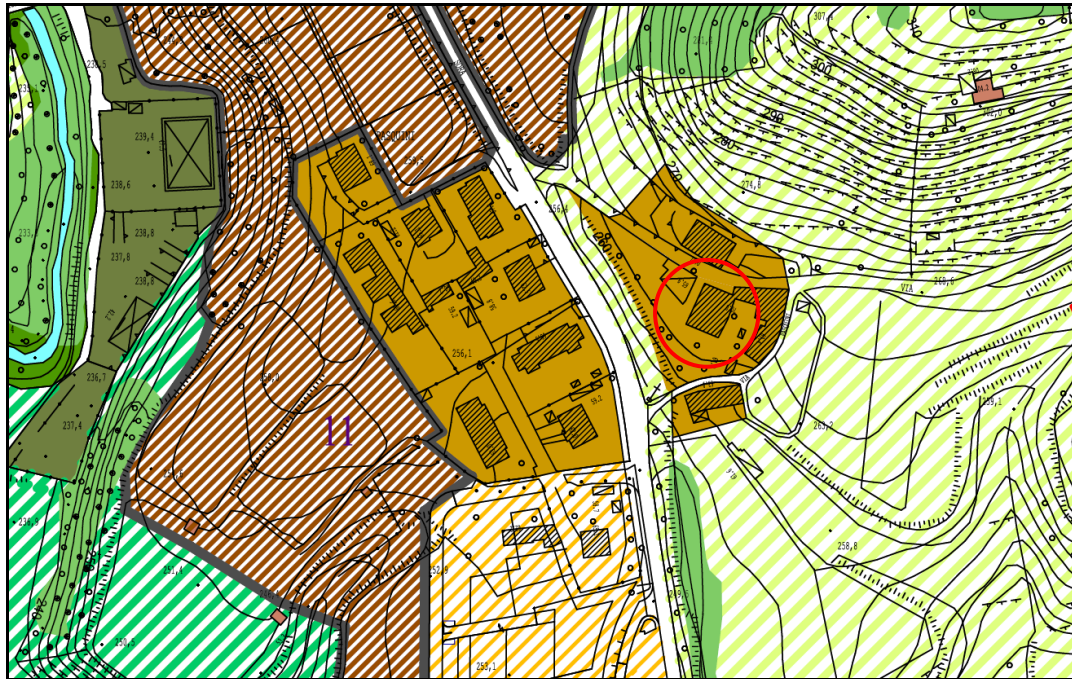
III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Villongo (BG), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 26/02/2008, che ha ottenuto il parere di conformità della Giunta Provinciale di Bergamo con provvedimento n. 543 in data 25/10/2007 nonché pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 14/05/2008, richiamate la delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 21/10/2014, che ha approvato definitivamente il Documento di Piano, la delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 08/05/2015, che ha approvato definitivamente le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 03/04/2017, che ha approvato definitivamente le varianti al Piano delle Regole per modificazioni e specificazioni normative negli ambiti a destinazione agricola e di salvaguardia ambientale e paesaggistica in relazione alle attività di agriturismo e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 29-10-2024 che approva la variante 4 al P.G.T. vigente; il mappale 935 rientra nei "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali disomogenee a densità medio/bassa", soggetti alla disciplina dell'art. 17 del Piano delle Regole [rif. Immagine 1.3.A - Allegato 39].

Giudice Delegato: Don.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

 COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI DISOMOGENEE A DENSITA' MEDIO/BASSA (ART.17)

In tutti i comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma.

I sopralti degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

È possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

- edifici posti nel comparto A: $(S.f.^2 \times 0,06) / S.r.c.$

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

dove: S.f.= Superficie fondiaria espressa in mq; S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

È previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto A.

I sopralti e gli ampliamenti degli edifici ammessi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani.

Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Situazione urbanistico – edilizia del complesso immobiliare

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare è stato originariamente realizzato in epoca remota e gli addetti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo non sono stati in grado di fornire informazioni circa eventuali pratiche edilizie riferibili alla costruzione dell'immobile.

A seguito di formale richiesta di accesso, l'addetto incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo ha messo a disposizione del sottoscritto la seguente pratica edilizia che ha interessato l'immobile oggetto di valutazione:

Licenza di Costruzione n. 138/1973 Reg. Costr., per riparazione tetto, sostituzione parziale delle solette in legno con nuove solette in laterizio e calcestruzzo armato, demolizione di tramezze e formazione di tavolati,

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera

sostituzione pavimenti [rif. Allegato 43].

La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole subordinando il rilascio della Licenza al pagamento degli oneri di urbanizzazione. È presente all'interno della pratica una reversale di pagamenti per "diritti tecnici".

Non sono stati rinvenuti la comunicazione di inizio e fine degli interventi, l'abitabilità del fabbricato ed il collaudo strutturale delle opere (nonostante la presenza di una denuncia di opere in conglomerato cementizio).

In data 26 ottobre 1978 il Comune di Villongo ha segnalato che il fabbricato non era ancora stato reso abitabile con richiesta della documentazione necessaria ad ottenere l'autorizzazione. Tale comunicazione sarebbe rimasta inevasa.

Presso il Comune sono presenti anche altre richieste di concessioni/autorizzazioni edilizie intestate al [] tra cui la n. 84 del 1978, la n. 76 del 1995 e la n. 19 del 1992. Le tre pratiche sono state respinte dal Comune; le prime due sono riferibili a fabbricati che avrebbero dovuto essere realizzati su terreni vicini mentre la terza pratica non sarebbe reperibile in archivio.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Villongo, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e che è stato possibile visionare.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167



Curatore: Dott. Alessandro Masera

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

TRIBUNALE DI BERGAMO

Curatore: Dott. Alessandro Maserà

III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà della e dalla data di acquisizione da parte di quest'ultima non è emersa l'esistenza di formalità.

L'immobile sarebbe stato oggetto di ipoteca giudiziale iscritta il 01/06/1988 ai nn. 16083/2744 e successivo pignoramento trascritto il 28/11/1989 ai nn. 34381/25626, che successivamente sarebbero stati assentiti di cancellazione [rif. Allegato 31].

=====



III.1 INFORMAZIONI GENERALI

III.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet “PGTWEB – SIT integrato per la pianificazione comunale”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Comune di Villongo (BG) - Ufficio Tecnico;
- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), ultimo semestre disponibile
2-2025;
- Listino dei prezzi degli immobili edito da F.I.M.A.A. Bergamo – anno 2025;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di numerose agenzie immobiliari
operanti sul territorio.

=====

Corriere: Don. Alessandro Maserà

III.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

III.2.1 ABITAZIONE

III.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato 01]:

Catasto dei Fabbricati Comune di Villongo
Sezione Urbana VF Foglio 4 Particella 935 Subalterno //
Categoria A/3: abitazioni di tipo economico Classe 2
Consistenza vani 8,5 Superficie 237 mq Rendita: Euro 614,58
sito in via Sella n. SN, piani terra e primo

Dati derivanti da: costituzione del 12/10/1993, in atti dal 19/05/1999, L. 449/97 (n. 15656/1993).

Coerenze al piano terra:

da nord in senso orario: strada, mappale 278, mappale 283, mappale 2886, mappale 2885, salvo altro.

Il confronto tra la planimetria catastale [rif. Immagine 2.1.A] e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato numerose difformità plani-altimetriche, con modifica dei vani, delle superfici, delle altezze interne e delle aperture, oltre alla mancata rappresentazione del piano sottotetto.

Curatore: Dott. Alessandro Masera

Data presentazione: 12/10/1993 - Data: 12/11/2025 - n. T129232 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLONGO via SELLA civ. S.N.

ESTRATTO MAPPA 1:2000

TIPO MAPPALE N° 3F4499/1993
HA 00 01 31 HAPP. 935 FG. Sub. numero

PIANO PRIMO
h = 2.90

PIANO TERRA
h = 2.70

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Stato: Ufficio Pregeometrico e Stato della Zona - P.V.

Stato dei fabbricati: Situazione al 12/11/2025 - Comune di VILLONGO (MI045) - Sez. urbana VF - Foglio 4 - Particella 935 - Sub. numero 31 - Piano I - VIA SELLA n. 7 - Bonate Sopra (BG)

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 4
 n. 935 sub. 31
 Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
BELLINI FRANCESCO ERIC

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di BERGAMO n. 1750
 data 11/10/1993 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
 071, 1993 N° 15656

Data presentazione: 12/10/1993 - Data: 12/11/2025 - n. T129232 - Richiedente: LCTRSE72L04G856A
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2.1.A - Planimetria catastale dell'abitazione

III.2.1.b DESCRIZIONE

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro per mezzo di scale interne. L'accesso al piano terra del fabbricato avviene direttamente da via Sella.

L'appartamento è costituito da *[rif. Fotografie 2.1.B]*:

- al piano terra, locale di sgombero, due disimpegni, un bagno ed un ripostiglio;
- al piano primo, ingresso/disimpegno, n. 5 locali, un bagno ed un balcone;
- al piano sottotetto, un vano destinato a soffitta.

L'altezza utile interna dei locali ai piani terra e primo è prevalentemente compresa tra circa 2,20 e circa 2,60 metri lineari.

La costruzione ha origini remote ed è stata presumibilmente ristrutturata nell'anno 1973; successivamente sono state compiute alcune opere di rinnovamento al piano terra ma, in generale, le componenti e le finiture generali sono di livello medio-basso e vetuste.

La manutenzione effettuata negli ultimi anni è stata limitata e sono evidenti degradi legati alla mancanza di accurata conservazione.

Presso il Comune di Villongo non sono state rinvenute certificazioni circa la conformità degli impianti presenti e, come anticipato, per l'abitazione non sarebbe stata ottenuta l'abitabilità/agibilità.



Locale al piano terra



Locale al piano terra



Locale al piano terra



Bagno al piano terra



Cucina al piano primo



Locale al piano primo



Locale al piano primo



Locale al piano primo



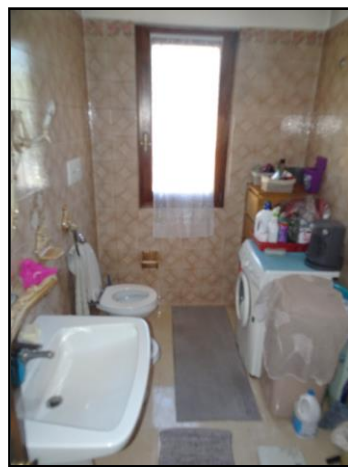
Locale al piano primo



Locale al piano primo



Disimpegno al piano primo

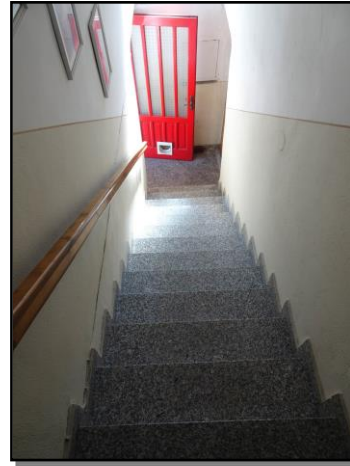


Bagno al piano primo

Curatore: Dott. Alessandro Masera



Balcone al piano primo



Scala di collegamento tra piano terra e piano primo



Sottotetto



Sottotetto

2.1.B – Fotografie dell'abitazione

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'abitazione:

Ingresso all'abitazione: porte in legno e vetro e metallo e vetro.

Infissi esterni: serramenti prevalentemente in metallo e vetro al piano terra e serramenti in legno e vetro con oscuranti in legno al piano primo.

Pavimentazione balconi: pavimento e zoccolino in piastrelle.

Infissi interni: prevalentemente porte in legno con specchiature in vetro.

Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle e zoccolino in legno;

pavimento in laminato nel locale di sgombero al piano terra;
pavimento al rustico in calcestruzzo al piano sottotetto.

Rivestimenti interni: rivestimento in piastrelle per i bagni.

Finitura pareti interne e soffitti: intonaco tinteggiato, con esclusione delle murature del piano sottotetto con laterizi a vista e della copertura in legno a vista.

Impianti tecnologici:

- impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto idrico per cucina e bagni; sanitari e rubinetteria di tipo comune;
- impianto di riscaldamento con stufe a pellet; sono presenti anche radiatori in alluminio e ghisa di un impianto che attualmente risulterebbe dismesso;
- impianto di climatizzazione per alcuni locali.

Per tutti gli impianti non è stato accertato l'effettivo funzionamento.

Non è stato possibile visionare l'interno di un locale ripostiglio al piano terra poiché alla data del sopralluogo concordato il comproprietario che occupa l'immobile non ha messo a disposizione la relativa chiave.

=====



III.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo è stato comunicato che l'immobile era occupato da uno dei comproprietari; non sono stati forniti contratti di locazione/comodato del bene.

All'interno dell'immobile sono presenti numerosi beni mobili.

=====

III.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "III.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

III.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in epoca remota ed il fabbricato è stato oggetto successivamente di interventi di ristrutturazione e sistemazione, alcuni in forza della pratica edilizia di cui al "Capitolo III.1 Informazioni generali – paragrafo III.1.3. Situazione urbanistico edilizia".

Il confronto tra gli elaborati allegati a tale pratica (*Licenza di Costruzione n. 138/1973 [rif. Allegato 43]*) e quanto effettivamente rilevato in sito ha evidenziato numerose differenze, anche sostanziali.

Tra le numerose difformità si segnalano in particolare:

- differenze nella conformazione plani-altimetrica complessiva;
- diversa posizione dei solai interni con riduzione delle altezze utili interne dei locali di abitazione ed incremento dell'altezza del sottotetto;
- chiusura con muratura del portico previsto al piano terra, attualmente utilizzato come ripostiglio;
- formazione al piano terra di un bagno con relativo disimpegno nel previsto "box (ex stalla)".
- differenze nella conformazione e posizione dei serramenti e formazione di nuove aperture;
- demolizione di murature interne, presumibilmente portanti, al piano terra;
- diversa disposizione di murature e tramezzature al piano primo;
- formazione di scala interna per l'accesso al sottotetto.

Per le difformità rilevate dovrà essere valutata la possibilità di predisporre una pratica edilizia "in sanatoria", anche in considerazione delle problematiche di tipo igienico-sanitario riscontrate (mancato rispetto dei requisiti minimi per rapporti aero-illuminanti e delle altezze interne in

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

conseguenza della modifica delle aperture e della posizione delle solette interne). Ciò anche in considerazione della probabile esecuzione di interventi in difformità dal progetto strutturale, dalla mancanza di collaudo statico e dalla mancanza del certificato di abitabilità, quest'ultimo già oggetto di richiesta integrativa (rimasta inevasa) da parte del Comune di Villongo nell'anno 1978.

In via prudenziale e non vincolante, considerata l'assenza di documentazione e l'incertezza in merito alla situazione edilizia delle opere, si stima orientativamente un importo di sanatoria di circa Euro 15.000,00 oltre oneri di Legge, fatti salvi ulteriori oneri derivanti da eventuali criticità non rilevabili allo stato attuale e al netto dei costi di ripristino ed adeguamento igienico-sanitario.

=====



III.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia è emerso che l'immobile non è dotato di *Attestato di Prestazione Energetica*.

=====

III.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalla documentazione catastale, raffrontate con le indicazioni degli elaborati progettuali.

Nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare è pari a 239,90 mq, calcolata come da tabella che segue:

Mapp.	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata
935	A/3	Locali	Primo	114,00	1,00	114,00
		Balcone	Primo	5,00	0,30	1,50
		Locali	Terra	100,00	0,90	90,00
		Ripostiglio (ex- portico)	Terra	18,00	0,60	10,80
		Soffitta	Secondo	118,00	0,20	23,60
Totale superficie ragguagliata:						239,90

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

per un importo complessivo di Euro 100.152,00

La quota di pertinenza dell' è pari a 3/27 della proprietà:

Euro 100.152,00 x quota 3/27 = Euro 11.128,00

importo arrotondato Euro 11.000,00

per la quota di 3/27 della proprietà, se libero da vincoli pregiudizievoli.

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

IV COMUNE DI VILLONGO (BG) -

VIA SELLA

Terreni

**Catasto Terreni, foglio 2,
particelle 289-290-291-417-936-938-2469**

IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

IV.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

IV.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

IV.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

IV.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

IV.2.1 TERRENI (PARTICELLE 289, 290, 936, 938, 291, 417, 2469)

IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Gli immobili oggetto di analisi sono diverse porzioni di terreno tra loro adiacenti posti in Comune di Villongo (BG), a nord di via Sella [rif. *Immagine 1.1.A*].



1.1.A – Ripresa aerea del compendio – fonte Google Maps

L'area è posta in zona periferica di Villongo (BG), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a verde, ad una distanza di circa 1,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono presenti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 30

TRIBUNALE DI BERGAMO

Condirettore: Dott. Alessandro Maserà

chilometri dal centro della città di Bergamo e di circa 75 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Villongo (BG) si sviluppa in aderenza alla *Strada Provinciale n. 91, della Val Calepio*, importante asse di comunicazione tra l'hinterland bergamasco e la parte orientale della Provincia di Bergamo e, nello specifico con il Lago d'Iseo.

I principali centri della zona e del nord Italia sono raggiungibili per mezzo della Autostrada A4 – *Torino Trieste*, con il casello di Ponte Oglio ad una distanza di circa 9 chilometri.

L'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio dista circa 28 chilometri.

Come anticipato i terreni sono posti a nord di via Sella ma non sono direttamente collegati con la pubblica via; l'accesso avviene attraverso un percorso sterrato che insiste su aree di altra proprietà.

Gli immobili sono caratterizzati da una media acclività e sono prevalentemente mantenuti a verde: sulle porzioni di aree più a sud si rilevano la presenza di filari di ulivi e alcuni fabbricati di tipo precario mentre in prossimità del limite nord la pendenza aumenta repentinamente e si trovano anche alberature ad alto fusto [rif. *Fotografie 1.1.B*].

Le aree sono delimitate a nord da una strada vicinale e non sono presenti recinzioni. Non è stato eseguito il riconfinamento né sono state eseguite verifiche circa l'eventuale contaminazione dei terreni.

Lo stato di conservazione, alla data del sopralluogo, era buono per le porzioni adibite alla coltivazione degli ulivi; per le parti mantenute a bosco, anche in considerazione della relativa acclività, si evidenziava la mancanza di continuative ed incisive manutenzioni.

Curatore: Dott. Alessandro Masera



Strada di accesso di altra proprietà



Vista dei terreni



Vista dei terreni



Vista dei terreni



Vista dei terreni



Vista dei terreni

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Curatore: Dott. Alessandro Masera



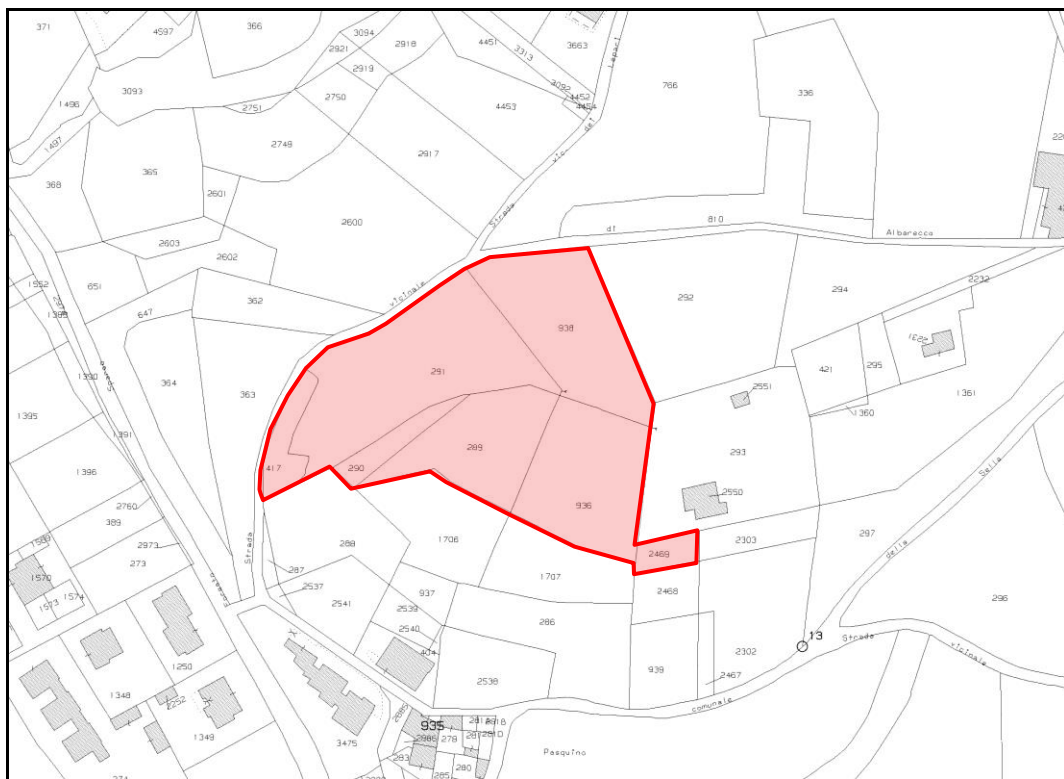
Vista dei terreni



Vista dei terreni

1.1.B – Fotografie generali dei terreni

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 2 del Comune di Villongo [rif. Immagine 1.1.C – Allegato 04],



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 2

TR
Li
G
C

I terreni che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Terreni			Comune di	VILLONGO (BG)		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominic.	Reddito agrario
2	289	vigneto	1	1.660 mq	22,29 Euro	10,29 Euro
2	290	bosco ceduo	2	460 mq	1,19 Euro	0,14 Euro
2	291	bosco ceduo	3	3.350 mq	2,25 Euro	0,69 Euro
2	417	semin arbor	2	620 mq	3,04 Euro	3,20 Euro
2	936	vigneto	1	2.260 mq	30,35 Euro	14,01 Euro
2	938	bosco ceduo	3	2.530 mq	1,70 Euro	0,52 Euro
2	2469	vigneto	1	283 mq	3,80 Euro	1,75 Euro

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Ogni immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo IV.2.
Valutazione delle singole unità immobiliari.


=====



IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione degli immobili oggetto di valutazione risulta in capo

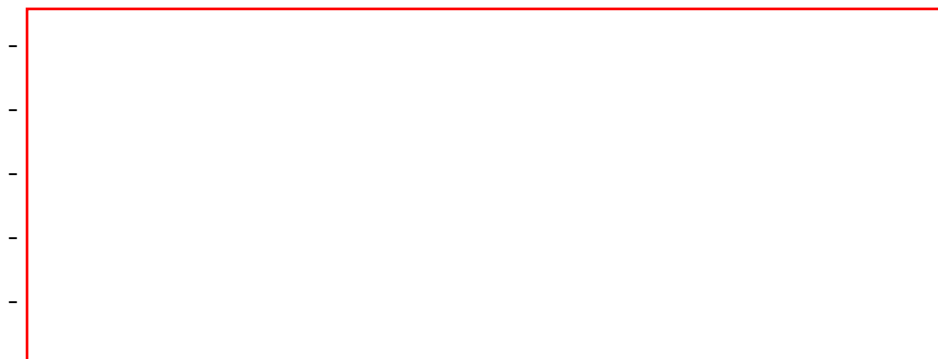
 per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella

1.2.A]:

Catasto dei Terreni			Comune di		VILLONGO (BG) via Sella	
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Diritto	Quota
2	289	vigneto	1	1.660 mq	Proprietà	87/729
2	290	bosco ceduo	2	460 mq	Proprietà	87/729
2	291	bosco ceduo	3	3.350 mq	Enfiteusi	3/27
2	417	semin arbor	2	620 mq	Enfiteusi	3/27
2	936	vigneto	2	2.260 mq	Proprietà	87/729
2	938	bosco ceduo	2	2.530 mq	Enfiteusi	87/729
2	2469	vigneto	2	283 mq	Proprietà	3/27

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Altri comproprietari e titolari di diritti (dati dedotti dalla visura catastale, situazione successiva alla successione del 2017):



- Comune di Villongo.

La ha acquisito le quote di proprietà ed enfiteusi dei terreni in oggetto:

- per la quota di 1/27 di proprietà dei mappali 289, 290, 936 e 938, dalla in forza di dichiarazione di successione di quest'ultima, apertasi il 02/02/1993, registrata l' 11/05/1993 al n. 736 - volume 93 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 29/04/1996 ai nn. 13476/9993 [rif. Allegato 33]; si evidenzia che in successivi documenti sarebbe emerso per il mappale 938 il solo diritto dell'enfiteuta.

- per la quota di 3/27 del diritto dell'enfiteuta dei mappali 291 e 417,
per la quota di 3/27 della proprietà del mappale 2469,
per la quota di 60/729 del diritto dell'enfiteuta del mappale 938,
per la quota di 60/729 della proprietà dei mappali 289, 290 e 936,
da in forza di dichiarazione di successione di quest'ultimo, apertasi il 29/04/2017, registrata il 14/12/2017 al n. 1937 - volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 01/06/2018 ai nn. 26523/18577 [rif. Allegato 19].

Alla sig.ra Caldara Clotilde la quota di 1/2 dei mappali 289, 290, 936, 938

TR
Li
G
C

era pervenuta dalla [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Enrico Rosso stipulato in data 19/10/1982 al n. 32960/11704 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 13/11/1982 ai nn. 25534/21315 [rif. Allegato 34].

Nella trascrizione dell'atto non si accenna all'eventuale diritto del concedente gravante sul mappale 938, così come invece richiamato in successivi documenti.

Al sig. Pinessi Pietro la quota di 60/729 dei mappali 289, 290, 936, 938 era pervenuta:

- per la quota di 1/2, dalla sig. [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Enrico Rosso stipulato in data 19/10/1982 al n. 32960/11704 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 13/11/1982 ai nn. 25534/21315 [rif. Allegato 34]. Nella trascrizione dell'atto non si accenna all'eventuale diritto del concedente gravante sul mappale 938, così come invece richiamato in successivi documenti;

- per la quota di 9/54, dalla sig. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] forza di dichiarazione di successione di quest'ultima, apertasi il 02/02/1993, registrata l' 11/05/1993 al n. 736 - volume 93 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 29/04/1996 ai nn. 13476/9993 [rif. Allegato 33];

- per la quota di 2/27 (salvo il diritto del concedente del Comune di Villongo per la particella 938), [redacted] [redacted] forza di atto di compravendita a firma del Notaio Mario Vasini stipulato in data 04/06/1994 al n. 34852/2418 di repertorio e trascritto presso la

Curatore: Dott. Alessandro Masera

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 08/06/1994 ai nn. 16881/12243 [rif. Allegato 35].

Al sig. Pinessi Pietro il mappale 2469 era pervenuto in data antecedente il ventennio, presumibilmente nell'anno 1963; tale particella deriva da un mappale più ampio successivamente frazionato ed in parte ceduto a terzi.

[redacted] i mappali 291 e 417 erano pervenuti da [redacted]
[redacted] forza di atto di compravendita a firma del Notaio Mario Vasini in data 19/09/1994 al n. 36048/2503 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 22/09/1994 ai nn. 27805/20420 [rif. Allegato 36]. Nella trascrizione dell'atto si accenna ad un "non più applicato diritto del Comune di Villongo quale concedente".

=====

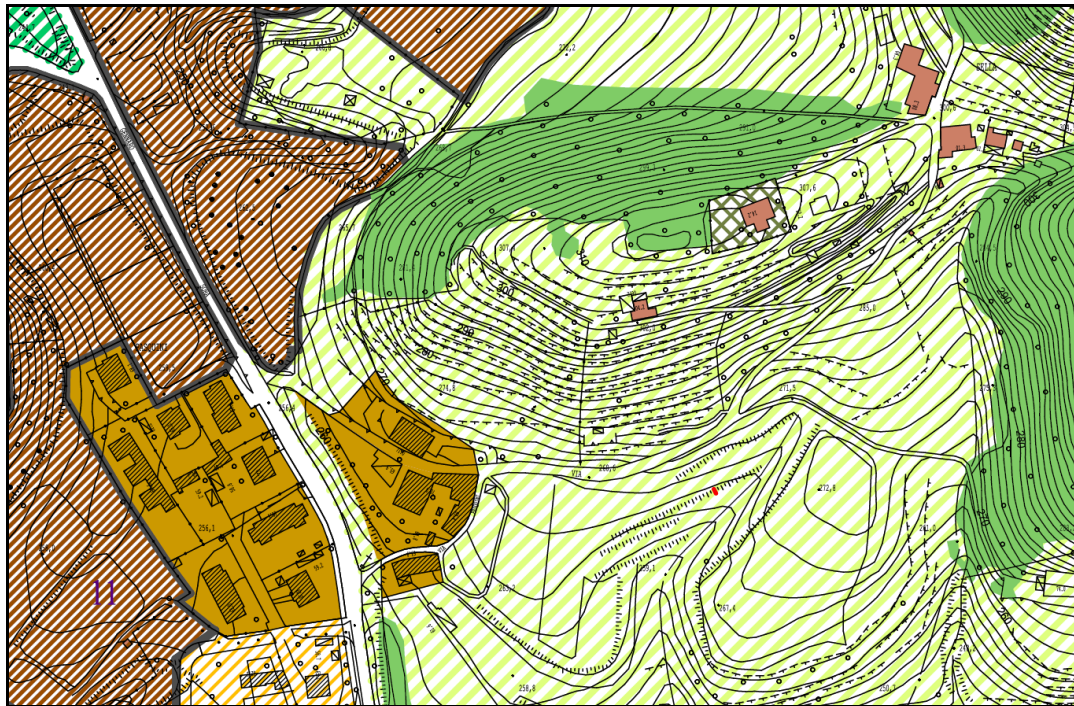


IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.3 SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Villongo (BG), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 26/02/2008, che ha ottenuto il parere di conformità della Giunta Provinciale di Bergamo con provvedimento n. 543 in data 25/10/2007 nonché pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 14/05/2008, richiamate la delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 21/10/2014, che ha approvato definitivamente il Documento di Piano, la delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 08/05/2015, che ha approvato definitivamente le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 03/04/2017, che ha approvato definitivamente le varianti al Piano delle Regole per modificazioni e specificazioni normative negli ambiti a destinazione agricola e di salvaguardia ambientale e paesaggistica in relazione alle attività di agriturismo e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 29-10-2024 che approva la variante 4 al P.G.T. vigente; i mappali 289, 290, 291, 417, 936, 938 e 2469 rientrano in parte nell' "Ambito collinare a valenza paesaggistica e ambientale" ed in parte nell'"Ambito boschivi di interesse paesaggistico", soggetti a disciplina di cui agli artt. 44, 45 e 46 del Piano delle Regole (P.d.R.) [rif. Immagine 1.3.A - Allegato 39];



1.3.A – Estratto del Piano di Governo del Territorio

LEGENDA



AMBITI COLLINARI A VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE (ARTT.44a-46)



AMBITI BOSCHIVI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (ART.45)

Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui alla L.R. n. 93/80.

In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole

costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

Nelle aree di salvaguardia degli ambiti boscati è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive caratterizzate dalla presenza delle seguenti essenze: robineto misto; castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici, querceto di rovella dei substrati carbonatici, omo-ostrieto tipico, alneto di ontano nero d'impluvio.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli Professionali o dai titolari o legali rappresentanti di Imprese Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini nei limiti previsti dal PIF della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

In tali zone sono ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale; sono vietate le realizzazioni

di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Situazione urbanistico – edilizia del compendio

Da una preliminare ricognizione visiva, anche a mezzo delle immagini aeree del sito Google Maps, è emersa l'esistenza di alcuni manufatti (ripostigli, tettoie e depositi) per i quali non sono state trovate pratiche edilizie autorizzative.

Non si è a conoscenza di eventuali requisiti legati ad attività agricole dei numerosi comproprietari dei terreni; non si può quindi escludere che sia necessario procedere alla demolizione dei manufatti realizzati sulle aree.

In via prudenziale e non vincolante si stima orientativamente un importo di costi di demolizione di circa Euro 5.000,00, fatti salvi ulteriori oneri derivanti da eventuali criticità non rilevabili allo stato attuale.

Si precisa che nel corso del sopralluogo in sito i terreni non sono stati visionati interamente a causa della presenza di rovi ed arbusti.

Gli accertamenti urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Villongo, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà della e dalla data di acquisizione da parte di quest'ultima non è emersa l'esistenza di formalità.

Si evidenzia che nell'atto di vendita a firma del Notaio Mario Vasini del 08/02/1995 al n. 37751/2736 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 15/02/1995 ai nn. 4741/3554 [rif. Allegato 37] è precisato che "... la stradina in atto esistente a confine con il mappale 293 ... rimane gravata da analoga servitù a favore del restante fondo di proprietà della parte venditrice (ai mappali 938, 936, 289 e 290). Tuttavia, non appena i proprietari del terreno al mappale 294 e/o del terreno ai mappali 421, 295 e 1361 avranno costituito servitù di analogo contenuto, in modo che il sopra indicato fondo dominante potrà essere raggiunto a partire dalla via pubblica, quella gravante il fondo qui compravenduto si estinguerà ...".

I mappali 289, 290, 936, 938 e attuale 2469 sarebbero stati oggetto di ipoteca giudiziale iscritta il 01/06/1988 ai nn. 16083/2744 e successivo pignoramento trascritto il 28/11/1989 ai nn. 34381/25626, che successivamente sarebbero stati assentiti di cancellazione [rif. Allegato 31].

=====

IV.1 INFORMAZIONI GENERALI

IV.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet “PGTWEB – SIT integrato per la pianificazione comunale”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Comune di Villongo (BG) - Ufficio Tecnico;
- Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2026;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di numerose agenzie immobiliari operanti sul territorio.

=====

IV.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

IV.2.1 TERRENI

(PARTICELLE 289-290-291-417-936-938-2469)

IV.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato 01]:

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 289
Qualità: vigneto Classe 1 Superficie 1.660 mq
Reddito dominicale: Euro 22,29 – Reddito agrario: Euro 10,29

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 290
Qualità: bosco ceduo Classe 2 Superficie 460 mq
Reddito dominicale: Euro 1,19 – Reddito agrario: Euro 0,14

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 291
Qualità: bosco ceduo Classe 3 Superficie 3.350 mq
Reddito dominicale: Euro 2,25 – Reddito agrario: Euro 0,69

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 417
Qualità: semin arbor Classe 2 Superficie 620 mq
Reddito dominicale: Euro 3,04 – Reddito agrario: Euro 3,20

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 936
Qualità: vigneto Classe 1 Superficie 2.260 mq
Reddito dominicale: Euro 30,35 – Reddito agrario: Euro 14,01

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 938
Qualità: bosco ceduo Classe 3 Superficie 2.530 mq
Reddito dominicale: Euro 1,70 – Reddito agrario: Euro 0,52

Catasto Terreni Comune di Villongo
Sezione Urbana // Foglio 2 Particella 2469
Qualità: vigneto Classe 1 Superficie 283 mq
Reddito dominicale: Euro 3,80 – Reddito agrario: Euro 1,75

Coerenze dei terreni in unico blocco:

da nord in senso orario: strada vicinale di Albarecco, mappale 292,
mappale 293, mappale 2303, mappale 2468, mappale 1707, mappale
1706, mappale 288, salvo altro.

=====



IV.2.1.b DESCRIZIONE

I terreni oggetto di stima sono porzioni di prati con presenza di alberature ed ulivi; sono posti lungo il versante sud di un pendio a media acclività, accessibile attraverso un percorso sterrato che insiste su aree di altra proprietà.

Alla data del sopralluogo le aree erano parzialmente coltivate e risultavano prive di delimitazioni.

Si rimanda a quanto già descritto ed alla documentazione fotografica del *“Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.1. Descrizione ed identificazione del compendio”*.

=====

IV.2.1.c STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni erano utilizzati da soggetti che si sono identificati come comproprietari delle aree; non sono stati forniti eventuali contratti di locazione e/o comodato.

=====

IV.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si rilevano ulteriori vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare, oltre a quanto già richiamato nel precedente paragrafo "IV.2.1.c Stato di possesso" ed a tutto quanto già elencato ed analizzato al "Capitolo IV.1 Informazioni generali – paragrafo IV.1.4. Vincoli e formalità pregiudizievoli".

=====

Curatore: Dott. Alessandro Masera

IV.2.1.e CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte esclusivamente dalla documentazione catastale.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 11.163 mq,
calcolata come da tabella che segue:

Particella	Qualità	Superficie catastale
289	Vigneto	1.660 mq
290	Bosco ceduo	460 mq
291	Bosco ceduo	3.350 mq
417	Seminativo arborato	620 mq
936	Vigneto	2.260 mq
938	Bosco ceduo	2.530 mq
2469	Vigneto	283 mq
Totale superficie catastale:		11.163 mq

=====



IV.2.1.f VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato per la determinazione del valore dei beni è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di terreni analoghi per "qualità" e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Per la determinazione del valore delle aree si è fatto riferimento anche alle più recenti tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Bergamo per la regione agraria n. 7 - sub.2, in cui è classificato il Comune di Villongo (BG).

I Valori Agricoli Medi sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al D.P.R. 327/2001. Nonostante siano stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio (a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) - che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili - l'impiego del V.A.M. come elemento di riferimento per la valorizzazione delle aree agricole, appare ancora un valido strumento di comparazione per la stima dei beni oggetto di perizia.

Per la Provincia di Bergamo, l'ultima tabella riassuntiva dei Valori Agricoli Medi è stata determinata con riferimento all'annualità 2026, relativamente ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati.

Tali dati sono stati confrontati con le indicazioni avute da imprese ed operatori del settore immobiliare operanti nella zona, che ne hanno

TRIBUNALE DI BERGAMO

sostanzialmente confermato l'attendibilità nella determinazione del valore.

Pur tenendo conto della qualità catastale dei beni (vigneto, seminativo e bosco), nella determinazione del valore si è considerato che, allo stato attuale, i terreni risultano solo parzialmente utilizzati per la coltivazione di ulivi mentre la restante porzione è mantenuta a prato/bosco, nonostante le potenzialità agronomiche.

In considerazione di tutto quanto fino ad ora definito, il valore medio dei terreni assimilabili a prati ed uliveti è pari a circa 9,20 Euro/mq mentre per i terreni assimilabili a boschi è pari a circa 2,15 Euro/mq, al netto del valore del soprassuolo e se immobili liberi;

pertanto, l'importo medio dei beni, privi di vizi e difformità per la quota 1/1 della piena proprietà è così determinato:

Fg.	Particella	Qualità	Superficie catastale mq	Importo unitario Euro/mq	Quota di proprietà/enfiteusi	Importo Euro
2	289	vigneto	1.660 mq	9,20 Euro/mq	87/729	1.822,58 Euro
2	290	bosco	460 mq	2,15 Euro/mq	87/729	118,03 Euro
2	291	bosco	3.350 mq	2,15 Euro/mq	3/27	800,28 Euro
2	417	semin	620 mq	2,15 Euro/mq	3/27	148,11 Euro
2	936	vigneto	2.260 mq	9,20 Euro/mq	87/729	2.481,35 Euro
2	938	bosco	2.530 mq	2,15 Euro/mq	87/729	649,16 Euro
2	2469	vigneto	283 mq	9,20 Euro/mq	3/27	289,29 Euro
Importo totale						6.308,80 Euro

TRIBUNALE DI BERGAMO

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi e modalità di accesso, per contributo diritto del concedente (enfiteusi), per vendita di una sola quota e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

= Euro - 1.261,76

spese di regolarizzazione edilizia (quota parte circa) = Euro - 560,00

per un importo complessivo di Euro 4.487,04

importo arrotondato Euro 4.500,00

per la quota di pertinenza, se liberi da vincoli pregiudizievoli.

Non sono state eseguite verifiche in merito all'eventuale contaminazione dei terreni; pertanto, tutte le valorizzazioni sono riferibili all'ipotesi di terreni privi di sostanze inquinanti. Negli atti visionati non è stato riscontrato il richiamo all'esistenza di eventuali usi civici.

=====

V COMUNE DI VALGANNA (VA) -

VIA CHINI n. 5

Abitazione

**Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1183 sub. 501,
graffata alla particella 1184 sub. 501**

V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

V.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

V.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

V.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

V.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

V.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

V.2.1 ABITAZIONE

V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un'abitazione posta in un fabbricato sito a Valganna (VA), in via Chini nel borgo di Boarezzo [rif. Immagine 1.1.A].



1.1.A – Ripresa aerea del complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare – fonte Bing Maps

L'area è posta in zona periferica del Comune di Valganna (VA), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a bosco, ad una distanza di circa 4,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono presenti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Liquidazione Giudiziale PINESSI MIRIAM - n. 109/2025 L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Alessandro Masera

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 16 chilometri dal centro della città di Varese e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Valganna (VA) si sviluppa in aderenza alla *Strada Statale n. 233 Varesina*, importante asse di comunicazione tra la Provincia di Varese ed il circondario di Milano.

I principali centri del nord Italia sono raggiungibili per mezzo della Autostrada A8 – *Milano Varese* che si collega all' Autostrada A4 – *Torino Trieste*.

L'Aeroporto Internazionale di Milano-Malpensa dista circa 50 chilometri.

Come anticipato, non è stato eseguito un sopralluogo in sito; dalle immagini satellitari si deduce che l'unità immobiliare è inserita in un complesso edilizio di remota realizzazione, in uno dei borghi storici del Comune di Valganna.

Il borgo è costituito da un limitato numero di edifici inseriti in un ambiente prettamente boschivo ed è raggiungibile per mezzo di una strada secondaria caratterizzata dalla presenza di diversi tornanti.

Il fabbricato oggetto di analisi prospetta direttamente sulla pubblica via, così come gli adiacenti fabbricati disposti perlopiù in linea.

La destinazione prevalente degli edifici esistenti è residenziale.

Oggetto della presente valutazione è solo un'abitazione disposta su tre livelli, di cui uno seminterrato. In base a quanto comunicato dalla sig.ra Pinessi il fabbricato si troverebbe in stato di abbandono.

Curatore: Dott. Alessandro Masera

L'immobile in oggetto è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese, al foglio 6 (foglio logico 9) del Comune di Valganna [rif. Immagine 1.1.C – Allegato 08],



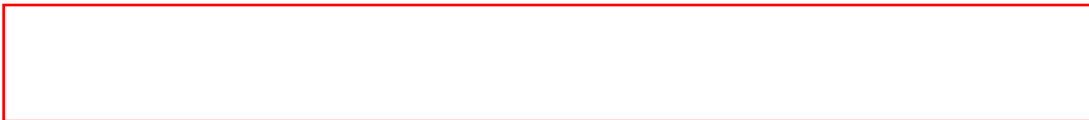
1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, particelle 1183 e 1184

L'unità immobiliare che verrà di seguito valutata è individuata con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.D]:

Catasto dei Fabbricati			Comune di		VALGANNA (VA) via A. Chini n. 5		
Sez.urb	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	6	1183 1184	501 501	A/3	5	6,5 vani	Euro 352,48

1.1.D - Tabella degli identificativi catastali

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167



L'immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo V.2.
Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====



V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione catastale dell'immobile oggetto di valutazione risulta in capo per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di	VALGANNA (VA) via A. Chini n. 5	
Sez. urbana	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Diritto	Quota
	6	1183 1184	501 501	A/3	Proprietà	1/180

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

L'immobile risulta catastalmente intestato ad un totale di n. 27 soggetti; si rimanda alla visura allegata per l'individuazione dei relativi riferimenti [rif. Allegato 07].

La ha acquisito la quota di 1/180 della proprietà del bene analizzato dalla , in forza di dichiarazione di successione di quest'ultima, apertasi il 02/07/2009, presentata il 25/06/2010, registrata al n. 890/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 19/07/2010 ai nn. 13394/8227 [rif. Allegato 45].

Non è stata eseguita la ricostruzione della provenienza dell'immobile.

=====



V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione urbanistica della zona

Da una preliminare analisi dello strumento urbanistico - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - del Comune di Valganna (VA) l'immobile rientra nel tessuto edilizio storico: A - Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione.

La zona è posta in area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati con sensibilità paesaggistica elevata.


Non sono state eseguite verifiche in merito alla legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di analisi.

=====



V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà dell'  non è emersa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive all'anno 2010 e fino alla data di apertura della Liquidazione giudiziale.

=====



V.1 INFORMAZIONI GENERALI

V.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Bing Maps;
- Sito internet “PGTWEB – SIT integrato per la pianificazione comunale”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), ultimo semestre disponibile
2-2025;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di agenzie immobiliari operanti sul
territorio.

=====

V.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

V.2.1 ABITAZIONE

V.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Varese con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato 07]:

Catasto dei Fabbricati	Comune di Valganna		
Sezione Urbana //	Foglio 6	Particella 1183 Subalterno 501	
	graffata con	Particella 1184 Subalterno 501	
Categoria A/3: abitazioni di tipo economico		Classe 5	
Consistenza vani 6,5	Superficie 91 mq	Rendita: Euro 352,48	

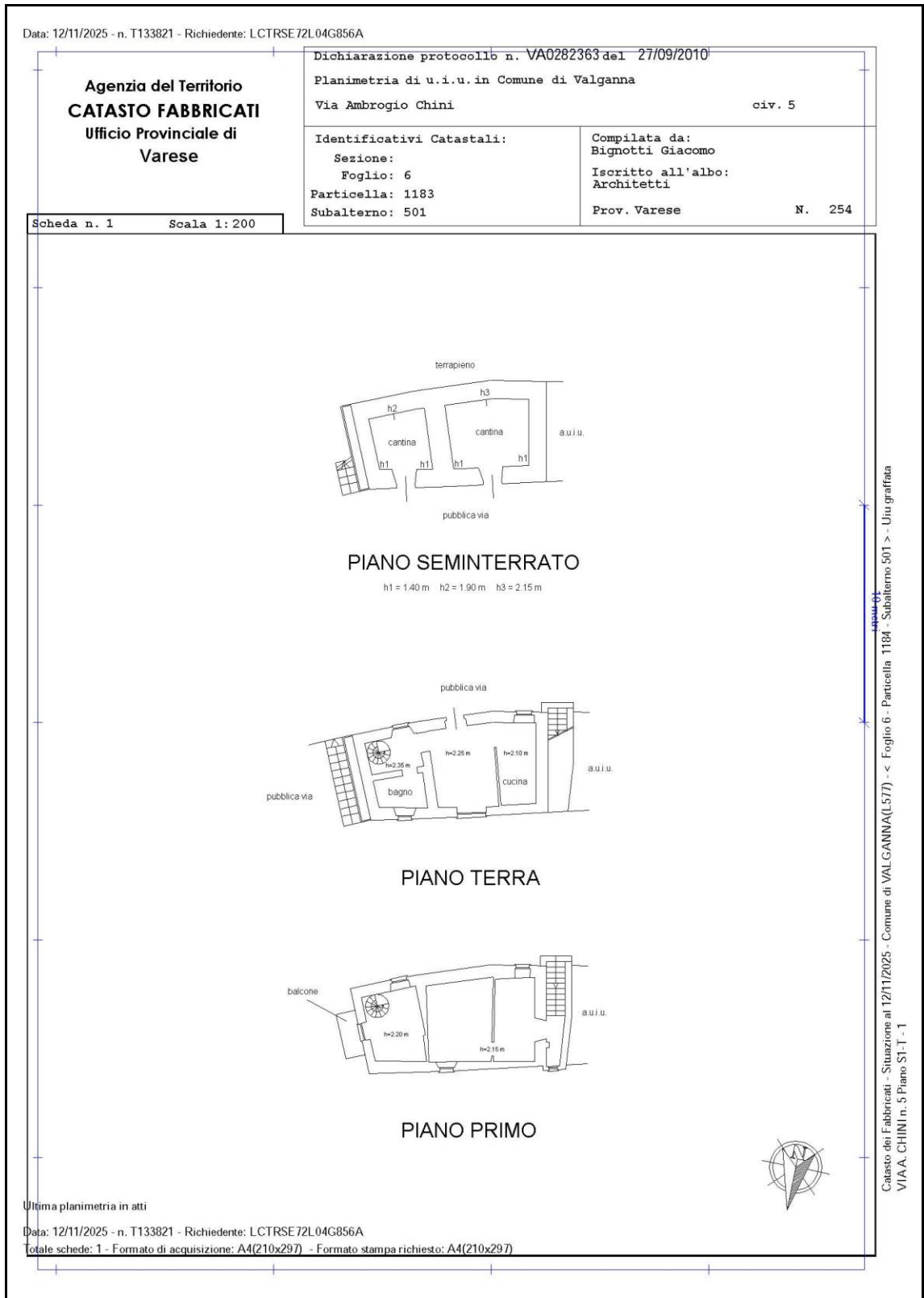
sito in via Chini n. 5, piani terra, primo ed interrato.

Dati derivanti da: fusione del 27/09/2010, pratica n. VA0282363 in atti dal 27/09/2010 (n. 20280.1/2010).

Coerenze al piano terra:

da nord in senso orario: strada, mappale 1182, salvo altro.

In accordo con le esigenze della Curatela non è stato eseguito alcun sopralluogo presso l'immobile e non è possibile indicare se sussistano o meno difformità di tipo catastale [rif. Immagine 2.1.A].



2.1.A – Planimetria catastale dell'abitazione
 =====



V.2.1.b DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è direttamente accessibile dalla strada pubblica e si sviluppa su n. 3 piani, di cui uno seminterrato.

In base alle informazioni deducibili dalla planimetria catastale, l'unità immobiliare sarebbe costituita da:

- n. 2 cantine al piano seminterrato;
- cucina, un locale, bagno e disimpegno al piano terra;
- n. 3 locali ed un balcone al piano primo.

L'altezza utile interna dei locali di abitazione sarebbe compresa tra 2,10 e 2,35 metri lineari; per la cantina l'altezza utile interna varierebbe tra 1,40 e 2,15 metri lineari.

Come anticipato, l'immobile non è stato visionato; in base a quanto comunicato il fabbricato si troverebbe in stato di abbandono.

=====



V.2.1.c STATO DI POSSESSO

Non sono state fornite indicazioni circa l'eventuale occupazione dell'immobile.

=====

V.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si è a conoscenza di eventuali vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare.

Da indicazioni contenute nello strumento urbanistico del Comune di Valganna, sulla facciata del fabbricato sarebbe presente un dipinto.

=====

V.2.1.e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Per quanto è stato possibile dedurre dalle informazioni urbanistiche dell'area, l'edificazione dell'unità immobiliare è avvenuta in epoca remota.

Non si può escludere che nel corso degli anni siano stati eseguiti interventi di sistemazione e/o modifica; si evidenzia al riguardo la probabile presenza di un bagno e di una scala a chiocciola che potrebbero essere stati realizzati in tempi successivi.

Non sono state eseguite verifiche in merito alla legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di analisi.

=====



V.2.1.f CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia
è emerso che l'immobile non è dotato di *Attestato di Prestazione
Energetica*.

=====

V.2.1.g CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento esclusivamente alle dimensioni dedotte dalla documentazione catastale. Nel calcolo della superficie raggugliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

La superficie raggugliata dell'unità immobiliare è pari a 91,39 mq,
calcolata come da tabella che segue:

Mapp.	Categ.	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata
Mapp. 1183 sub.501	A/3	Locali	Terra	39,00	1,00	39,00
		Vano scala	Terra/ primo	5,60	0,20	1,12
Locali		Primo	39,00	0,80	31,20	
Balcone		Primo	1,90	0,30	0,57	
Cantina		Semint.	39,00	0,50	19,50	
Mapp. 1184 sub. 501						
Totale superficie raggugliata:						91,39

=====

V.2.1.h VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello *per comparazione* di valori trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Valganna (VA) e le informazioni ottenute da operatori del settore immobiliare, consentono di individuare prezzi unitari medi variabili tra i 300,00 ed i 450,00 Euro/mq, per immobili residenziali non recenti, in probabile stato di degrado e abbandono.

Tali valori sono di tipo puramente previsionale e sono suscettibili di variazioni poiché nella zona il mercato è poco dinamico e si registra un numero limitato di compravendite.

I valori degli immobili del Borgo di Boarezzo sono infatti leggermente inferiori rispetto a quelli medi della restante parte del territorio comunale a causa della sua posizione decentrata e della limitata domanda che, in ogni caso, privilegierebbe fabbricati già ristrutturati e con vista panoramica.

L'area, infatti, è particolarmente decentrata

Una ipotetica stima dell'immobile è così definibile:

importo medio del bene, privo di vizi e difformità per la quota 1/1 della piena proprietà:

mq 91,39 x Euro/mq 375,00 = Euro 34.271,25

riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e difformità, per vendita di una sola quota e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria = Euro - 5.140,69

spese di regolarizzazione edilizia = non note

per un importo complessivo di Euro 29.130,56

La quota di pertinenza della sig.ra Pinessi Miriam è pari a 1/180 della proprietà:

Euro 29.130,56 x quota 1/180 = Euro 161,84

importo arrotondato Euro 160,00

per la quota di 1/180 della proprietà, se libero da vincoli pregiudizievoli.

=====



VI COMUNE DI VALGANNA (VA) -

Terreni

**Catasto Terreni, foglio 9,
particelle 1166-1201-4151**

VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

VI.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

VI.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

VI.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VI.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

VI.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

VI.2.1 TERRENI (PARTICELLE 1166-1201-4151)

VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Gli immobili oggetto di analisi sono tre porzioni di terreno, tra loro non adiacenti, poste in Valganna (VA), nel borgo di Boarezzo e nelle relative vicinanze.

L'area è posta in zona periferica del Comune di Valganna (VA), caratterizzata dalla presenza di ampie aree mantenute a bosco, ad una distanza di circa 4,5 chilometri dal centro dello stesso Comune, dove sono presenti i principali servizi e le attività commerciali di prima necessità.

Il lotto si inserisce in un ambiente collinare, ad una distanza di circa 16 chilometri dal centro della città di Varese e di circa 77 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Valganna (VA) si sviluppa in aderenza alla *Strada Statale n. 233 Varesina*, importante asse di comunicazione tra la Provincia di Varese ed il circondario di Milano.

I principali centri del nord Italia sono raggiungibili per mezzo della Autostrada A8 – *Milano Varese* che si collega all' Autostrada A4 – *Torino Trieste*.

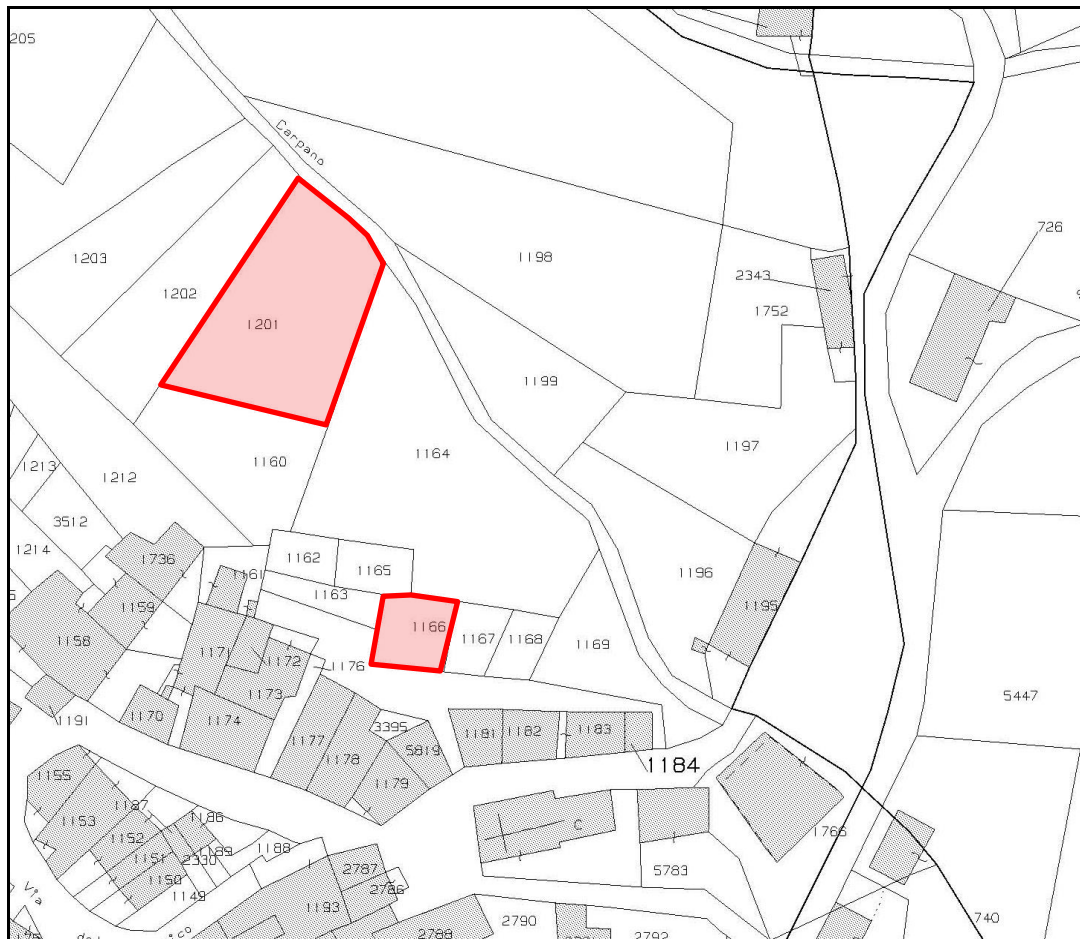
L'Aeroporto Internazionale di Milano-Malpensa dista circa 50 chilometri.

Come anticipato, non è stato eseguito un sopralluogo in sito; dalle immagini satellitari si deduce che i beni sono prevalentemente aree

TRIBUNALE DI BERGAMO

mantenute a verde, poste all'interno ed in prossimità del Borgo di Boarezzo, uno dei borghi storici del Comune di Valganna.

Gli immobili in oggetto sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese, al foglio 9 del Comune di Valganna [rif. Immagine 1.1.C e 1.1.D – Allegati 08 e 09],



1.1.C – Estratto di mappa catastale, foglio 9, mappali 1166 e 1201



Curatore: Dott. Alessandro Masera



1.1.D – Estratto di mappa catastale, foglio 9, mappale 4151

I terreni che verranno di seguito valutati sono individuati con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 1.1.E]:

Catasto dei Terreni			Comune di		VALGANNA (VA)		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominic.	Reddito agrario	
9	1166	seminativo	1	70 mq	0,20 Euro	0,18 Euro	
9	1201	prato	2	400 mq	0,52 Euro	0,52 Euro	
9	4151	bosco ceduo	3	3770 mq	0,58 Euro	0,78 Euro	

1.1.E - Tabella degli identificativi catastali

Giudice Delegato: Don.ssa Maria Magni
Curatore: Dott. Alessandro Masera

Ogni immobile verrà analizzato in dettaglio nel successivo capitolo VI.2.

Valutazione delle singole unità immobiliari.

=====

VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'attuale intestazione degli immobili oggetto di valutazione risulta in capo alla sig.ra Pinessi Miriam per le quote ed i diritti sotto riportati [rif. Tabella 1.2.A]:

Catasto dei Terreni			Comune di		VALGANNA (VA)	
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Diritto	Quota
9	1166	seminativo	1	70 mq	Proprietà	1/180
9	1201	prato	2	400 mq	Proprietà	1/180
9	4151	bosco ceduo	3	3.770 mq	Proprietà	1/180

1.2.A – Tabella delle quote e dei diritti

Gli immobili risultano catastalmente intestati ad un totale di n. 27 soggetti; si rimanda alla visura allegata per l'individuazione dei relativi riferimenti [rif. Allegato 07].

La sig.ra [redacted] ha acquisito la quota di 1/180 della proprietà del bene analizzato dalla [redacted] forza di dichiarazione di successione di quest'ultima, apertasi il 02/07/2009, presentata il 25/06/2010, registrata al n. 890/9990/10 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 19/07/2010 ai nn. 13394/8227 [rif. Allegato 45].

Non è stata eseguita la ricostruzione della provenienza degli immobili.

=====



VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione urbanistica della zona

Da una preliminare analisi dello strumento urbanistico - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - del Comune di Valganna (VA) gli immobili sono inseriti in tre diverse zone: in parte nel tessuto edilizio storico "A - Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione", in parte nel verde privato vincolato "VP" ed in parte nelle zone boschive "E2".

Le diverse aree sono interessate da numerosi vincoli tra cui, in parte, area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati, vincolo idrogeologico e ambiti ad elevata naturalità.

Non sono state eseguite verifiche in merito all'eventuale presenza di manufatti sulle aree interessate e conseguente legittimità edilizia e urbanistica degli stessi.

=====

VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.4 VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, con esclusivo riferimento alle quote immobiliari di proprietà della [rif. Allegato 44], non è emersa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive all'anno 2010 e fino alla data di apertura della Liquidazione giudiziale.

=====



VI.1 INFORMAZIONI GENERALI

VI.1.5 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Sito internet Google Maps;
- Sito internet “PGTWEB – SIT integrato per la pianificazione comunale”
archivio documentale Regione Lombardia;
- Valori agricoli medi della Provincia di Varese – annualità 2025;
- Pubblicazioni pubblicitarie siti internet di numerose agenzie immobiliari operanti sul territorio.

=====

VI.2 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

VI.2.1 TERRENI (PARTICELLE 1166-1201-4151)

VI.2.1.a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Varese con i seguenti identificativi catastali [rif. Allegato 07]:

Catasto Terreni Comune di Valganna

Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 1166

Qualità: seminativo Classe 1 Superficie 70 mq

Reddito dominicale: Euro 0,20 – Reddito agrario: Euro 0,18

Coerenze del terreno:

da nord in senso orario: mappale 1165, mappale 1164, mappale 1167, strada, mappale 1163, salvo altro.

Catasto Terreni Comune di Valganna

Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 1201

Qualità: prato Classe 2 Superficie 400 mq

Reddito dominicale: Euro 0,52 – Reddito agrario: Euro 0,52

Coerenze del terreno:

da nord in senso orario: corso d'acqua detta Carpano, mappale 1164, mappale 1160, mappale 1202, salvo altro.

Catasto Terreni Comune di Valganna

Sezione Urbana // Foglio 9 Particella 4151

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167



Qualità: bosco ceduo Classe 3 Superficie 3.770 mq

Reddito dominicale: Euro 0,58 – Reddito agrario: Euro 0,78

Coerenze del terreno:

da nord in senso orario: percorso, mappale 4152, mappale 1772, mappale 4210, percorso, mappale 4149, salvo altro.

=====



VI.2.1.b DESCRIZIONE

Come anticipato l'immobile non è stato visionato; in base a quanto comunicato i beni sarebbero inutilizzati.

=====

VI.2.1.c STATO DI POSSESSO

Non sono state fornite indicazioni circa l'eventuale utilizzo degli immobili.

=====

VI.2.1.d VINCOLI E ONERI

Non si è a conoscenza di eventuali vincoli ed oneri pregiudizievoli gravanti sui beni, oltre a quanto già richiamato nei precedenti paragrafi.

=====

Condire. Don. Alessandro Musera

VI.2.1.e CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte esclusivamente dalla documentazione catastale.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 4.240 mq, calcolata come da tabella che segue:

Particella	Qualità	Superficie catastale
1166	Seminativo	70 mq
1201	Prato	400 mq
4151	Bosco ceduo	3.770 mq
Totale superficie catastale:		4.240 mq

=====

VI.2.1.f VALUTAZIONE

Il metodo di stima che verrà di seguito applicato per la determinazione del valore dei beni è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di terreni analoghi per qualità catastale e posti in zone equiparabili a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Per la determinazione del valore delle aree si è fatto riferimento anche alle più recenti tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Varese per la regione agraria n. 2 in cui è classificato il Comune di Valganna (BG).

I Valori Agricoli Medi sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al D.P.R. 327/2001. Nonostante siano stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio (a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) - che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili - l'impiego del V.A.M. come elemento di riferimento per la valorizzazione delle aree agricole, appare ancora un valido strumento di comparazione per la stima dei beni oggetto di perizia.

Per la Provincia di Varese, l'ultima tabella riassuntiva dei Valori Agricoli Medi è stata determinata con riferimento all'annualità 2025, relativamente ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura.

Tali dati sono stati confrontati con le indicazioni avute da imprese ed operatori del settore immobiliare operanti nella zona, che ne hanno sostanzialmente confermato l'attendibilità nella determinazione del valore.

Geom. Eros Locatelli
via Europa n. 7 – 24040 Bonate Sopra (BG)
Tel. 035.99.26.21 – E-mail: eros.locatelli@gmail.com
Cod.fisc. LCT RSE 72L04 G856A – Part. I.V.A. 03827460167



PAGINA VUOTA

TRIBUNALE DI BERGAMO

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Eros Locatelli,
acquisiti i documenti disponibili ed effettuati gli accertamenti richiesti, in
ottemperanza all'incarico assegnato, sulla base di tutto quanto visionato,
verificato e descritto nella presente relazione, riepiloga di seguito le
valutazioni del compendio immobiliare riconducibile alla sig.ra Pinessi
Miriam.

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
I COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG) – VIA BELLINI N. 30			
1	FABBRICATO AL RUSTICO FG. 36, PARTICELLA 1225, SUB. 1	Proprietà 1/1	€ 49.000,00
I) <u>TOTALE</u>			<u>€ 49.000,00</u>

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
II COMUNE DI ADRARA SAN MARTINO (BG)			
1	TERRENO FG. 9, PARTICELLA 1235	Proprietà 1/1	€ 56.500,00
2	TERRENO FG. 9, PARTICELLA 2080	Proprietà 1/1	
3	TERRENO FG. 9, PARTICELLA 3047	Proprietà 1/1	
II) <u>TOTALE</u>			<u>€ 56.500,00</u>

TRIBUNALE DI BERGAMO

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
III COMUNE DI VILLONGO (BG) – VIA SELLA			
1	ABITAZIONE FG. VF/4, PARTICELLA 935	Proprietà 3/27	€ 11.000,00
<u>III) TOTALE</u>			<u>€ 11.000,00</u>

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
IV COMUNE DI VILLONGO (BG)			
1	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 289	Proprietà 87/729	€ 4.500,00
2	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 290	Proprietà 87/729	
3	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 291	Enfiteusi 3/27	
4	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 417	Enfiteusi 3/27	
5	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 936	Proprietà 87/729	
6	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 938	Enfiteusi 87/729	
7	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 2469	Proprietà 3/27	
<u>IV) TOTALE</u>			<u>€ 4.500,00</u>

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
V COMUNE DI VALGANNA (VA) – VIA S. CHINI N. 5			
1	ABITAZIONE FG. 6, PARTICELLA 1183, SUB. 501 graffata alla PARTICELLA 1184, SUB. 501	Proprietà 1/180	€ 160,00
<u>V) TOTALE</u>			<u>€ 160,00</u>

N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ANALISI
VI COMUNE DI VALGANNA (VA)			
1	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 1166	Proprietà 1/180	€ 43,00
2	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 1201	Proprietà 1/180	
3	TERRENO FG. 2, PARTICELLA 4151	Proprietà 1/180	
<u>VI) TOTALE</u>			<u>€ 43,00</u>

Gli importi sopra riportati si intendono riferiti ad immobili liberi da formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che tutti i valori derivano dal complesso delle considerazioni contenute nel presente elaborato di perizia e devono intendersi rigorosamente associati a tutte le informazioni, considerazioni e precisazioni precedentemente esposte nella presente relazione e nei

relativi allegati.

Tutte le valutazioni ed i giudizi a cui si è pervenuti, pertanto, non potranno essere utilizzati estrapolando parti della relazione dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali l'elaborato è stato scritto.

Per la comprensione dell'effettivo significato di tutti i dati qui sinteticamente riepilogati si rimanda, quindi, alle specifiche richiamate nei singoli capitoli e paragrafi di pertinenza.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni di seguito riepilogate:

- il presente elaborato peritale e la relativa stima, basati sulle verifiche effettuate e sul controllo della documentazione reperita, devono intendersi strettamente ed esclusivamente legati ai dati ed alle informazioni ricevute, oltre che riferiti unicamente alle date in cui sono state effettuate le singole indagini;
- gli importi esposti, trattandosi di valori previsionali medi ordinari, potranno anche discostarsi dal prezzo di effettiva negoziazione legata ad una eventuale reale trattativa, dipendente non solo dalle mutevoli e imprevedibili condizioni di mercato, ma anche e soprattutto da fattori soggettivi, quale, ad esempio, la differente capacità negoziale delle Parti;
- la probabilità di cessione dei beni è subordinata ad un'efficace attività pubblicitario / divulgativa, con possibilità di negoziazione del prezzo di vendita che, nel rispetto dell'esigenza di massimo profitto da garantire

alla massa dei creditori, tenga conto anche dell'incidenza negativa dei costi fissi di gestione dei beni (spese condominiali, manutenzioni, ecc.) qualora i tempi di cessione dovessero prolungarsi;

- per una proficua commercializzazione degli immobili, in ogni caso, dovrà essere garantita la possibilità di disporre di un ragionevole lasso di tempo, che consenta di condurre una trattativa equilibrata.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bonate Sopra (BG), 05 maggio 2026

Il perito.

Geom. Eros Locatelli



ALLEGATI

- Allegato 01 - – Provincia di Bergamo;
- Allegato 02 – Estratto mappa – Adrara San Martino;
- Allegato 03 – Elaborato planimetrico – Adrara San Martino;
- Allegato 04 – Estratto mappa – Vilongo;
- Allegato 05 – Estratto mappa – Vilongo;
- Allegato 06 – Planimetria catastale – abitazione Villongo;
- Allegato 07 – Visura Pinessi Miriam – Provincia di Varese;
- Allegato 08 – Estratto mappa – Valganna;
- Allegato 09 – Estratto mappa – Valganna;
- Allegato 10 – Planimetria catastale – abitazione Valganna;
- Allegato 11 – Ispezione Pinessi Miriam - Provincia di Bergamo;
- Allegato 12 – Trascrizione del 25/06/2025;
- Allegato 13 – Iscrizione del 02/03/2015;
- Allegato 14 – Trascrizione del 06/06/2001;
- Allegato 15 – Trascrizione del 14/05/2007;
- Allegato 16 – Trascrizione del 02/04/2025;
- Allegato 17 – Trascrizione del 19/11/2007;
- Allegato 18 – Trascrizione del 19/11/2007;
- Allegato 19 – Trascrizione del 01/06/2018;
- Allegato 20 – Ispezione
- Allegato 21 – Ispezione

- Allegato 22 – Ispezione [redacted]
- Allegato 23 – Trascrizione del 22/05/2024;
- Allegato 24 – Trascrizione del 02/04/2025;
- Allegato 25 – Trascrizione del 17/07/2025;
- Allegato 26 – Ispezione [redacted]
- Allegato 27 – Ispezione [redacted]
- Allegato 28 – Trascrizione del 08/02/1995;
- Allegato 29 – Trascrizione del 15/01/1992;
- Allegato 30 – Ispezione [redacted]
- Allegato 31 – Trascrizione del 29/02/1994;
- Allegato 32 – Trascrizione del 16/07/1992;
- Allegato 33 – Trascrizione del 29/04/1996;
- Allegato 34 – Trascrizione del 13/11/1982;
- Allegato 35 – Trascrizione del 08/06/1994;
- Allegato 36 – Trascrizione del 22/09/1994;
- Allegato 37 – Trascrizione del 15/02/1995;
- Allegato 38 – Certificato di Destinazione Urbanistica – Adrara San Martino;
- Allegato 39 – Certificato di Destinazione Urbanistica – Villongo;
- Allegato 40 – Denuncia di Inizio Attività n. 14/2007;
- Allegato 41 – Pratica n. 2749/2008;
- Allegato 42 – Segnalazione di Inizio Attività n. 2893/2014;
- Allegato 43 – Licenza di Costruzione n. 138/1973;
- Allegato 44 – Ispezione [redacted] vincia di Varese;
- Allegato 45 – Trascrizione del 19/07/2010.

PAGINA VUOTA