

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione II civile

Liquidazione controllata

N. 44/2025



LIQUIDATORE: Dott. Antonio Giovanni Grassi

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI

TRIBUNALE DI BERGAMO Sezione II civile

Liquidazione controllata

N. 44/2025



* * * * *

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

1. Sommario

1.	Sommario	2
1.	Identificazione e dati catastali	3
2.	Descrizione	4
2.1	Unità residenziale a Caravaggio, vicolo Della Spiga n. 45.....	4
3.	Stato di possesso	5
4.	formalità, vincoli e oneri cancellabili	6

5.	formalità, vincoli e oneri non cancellabili	7
6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	7
7.	Valutazione	8

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da una villetta singola con giardino in Comune di Caravaggio (BG).

1. Identificazione e dati catastali

La presente relazione è stata focalizzata sui soli immobili elencati di seguito su indicazione del Liquidatore. Non è stata effettuata specifica indagine volta ad individuare la presenza di eventuali ulteriori proprietà a livello nazionale (visura in conservatoria con tale obiettivo) ma dalle indagini effettuate non sono emersi elementi che indichino la presenza di ulteriori immobili, oltre a quelli individuati dalla certificazione notarile ventennale.

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

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Caravaggio (BG)	54	7270	701	A/7	1	9,0 vani	198mq	697,22	vicolo della Spiga n. 45 PT-1	villetta singola in uso con sentenza	1/2 P.P.,

2. Descrizione

2.1 Unità residenziale a Caravaggio, vicolo Della Spiga n. 45.

L'immobile in oggetto è una villa singola sviluppata su due livelli, piano terra e primo, dotata di circostante giardino ed ubicata a Caravaggio (BG) in vicolo della Spiga n. 45 in zona a circa 500 metri dal centro del Comune.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato usufruendo del contributo statale cosiddetto "110%", per cui gli infissi risultano nuovi, così come le pareti esterne (che hanno visto introdotto il cappotto isolante esterno) ed il riscaldamento è realizzato mediante pompa di calore e radiatori in acciaio. Gli interni sono in buone condizioni, ed in generale l'immobile è curato.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche su entrambi i livelli, gli infissi sono in PVC con triplo vetro. È presente un impianto fotovoltaico di 6-8 kWp sulla copertura (la potenza è da considerarsi indicativa poiché desunta dalla superficie dell'impianto). A piano terra è ubicato un ampio salone soggiorno/cucina oltre a locali di servizio vari, quali lavanderia, bagno, locale tecnico (pompa di calore, inverter fotovoltaico, accumulo acqua calda

sanitaria); al piano superiore sono collocate tre camere da letto, uno studio, un bagno. È inoltre presente un balcone ed un terrazzo coperto (loggia). Il lotto (comprensivo del sedime dell'immobile) misura circa 800 mq.

3. Stato di possesso

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta che:

l'unità immobiliare sita in Comune di CARAVAGGIO (BG) e censita al foglio 54 mappale 7270 sub. 70 è di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 31 luglio 2020 n. 118644/65327 di repertorio notaio Elio Luosi, trascritto a Bergamo in data 6 agosto 2020 ai nn. 33179/21985 con il quale [REDACTED] [REDACTED] acquistato l'intera piena proprietà di quanto in oggetto da: [REDACTED]

[REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata [REDACTED]

[REDACTED], in forza di quota di comproprietà, ed in forza, anche, di [REDACTED]

sentenza di separazione che “assegna [REDACTED] ex art. 337-sexies c.c., la casa coniugale, ubicata in Vic. Della Spiga n. 45, Caravaggio (BG), unitamente ai mobili, arredi e pertinenze, nell’interesse dei figli minori, ivi stabilmente conviventi e, in ogni caso, fino a quando non avranno raggiunto l’autosufficienza economica”.

Si precisa che al momento della redazione della visura ventennale notarile tale sentenza non risultava trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

4. formalità, vincoli e oneri cancellabili

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta che l’unità immobiliare sita in Comune di CARAVAGGIO (BG) e censita al foglio 54 mappale 7270 sub. 70 è gravata dalle seguenti formalità, vincoli e oneri cancellabili:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 6 agosto 2020 ai nn. 33185/5369 a favore di "UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano (MI), codice fiscale: 00348170101 a garanzia di contratto di mutuo fondiario in data 31 luglio 2020 n. 118645/65328 di repertorio notaio Elio Luosi, per la somma capitale di euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero), durata anni 30 (trenta), ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) [REDACTED] [REDACTED] predetti, gravante l'intera piena proprietà del bene in oggetto;

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA trascritta a Bergamo in data 12 maggio 2025 ai nn. 24705/17698 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI [REDACTED]", sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 aprile 2025 n. 106 di repertorio, contro il predetto [REDACTED] [REDACTED] gravante la sola quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà del bene in oggetto.

5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle indagini e dai documenti a disposizione non sono emerse formalità, vincoli e oneri non cancellabili

6. Regolarità edilizia e urbanistica

In base alle pratiche edilizie che il Comune è stato in grado di reperire a seguito di accesso agli atti, il fabbricato in oggetto, complessivamente risulta edificato in forza di:

- pratica edilizia n. 63 del 1971
- abitabilità rilasciata il 15/01/1974
- permesso di costruire in sanatoria reg. costruzioni n. 6/2020 prot. 0013594/2020 del 25/05/2020 con domanda prot. n. 9206 del 6/04/2020
- SCIA n. 88/2021 prot. N. 8274 del 15/03/2021
- SCIA in variante n. 551/2022 prot. N. 43818 del 19/12/2022 (e relativa integrazione prot. n. 44590 del 23/12/2022)

Sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione analizzata si può affermare che non sono emerse evidenti difformità dello stato di fatto rispetto alle pratiche edilizie autorizzative né rispetto alle planimetrie catastali.

7. Valutazione

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

Va inoltre tenuto conto del fatto che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

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

Si è tenuto conto inoltre del fatto che esiste una assegnazione giudiziale in favore della [REDACTED]. Poiché tale assegnazione non è trascritta ed esiste un contrasto giurisprudenziale in materia, circa l'opponibilità di tale assegnazione alla procedura, la presente relazione propone due valori di stima, uno in ipotesi di vendita dell'immobile libero da vincoli, l'altro in ipotesi di opponibilità dell'assegnazione alla procedura (ed in questo caso il vincolo varrebbe per 9 anni (meccanismo dell'opponibilità 9-ennale) a partire

dall'assegnazione (che è del 2024).

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Rendita/Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà secondo Ufficio di Pubblicità Immobiliare	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore di competenza della procedura	Valore per vendita forzata e per condizioni di proprietà frazionata	Valore tenuto condone dell'assegnazione 9-ennale	Lotti
Caravaggio (BG)	54	7270	701	A/7	697,22	vicolo della Spiga n. 45 PT-1	villetta singola con giardino	1/2 P.P., [REDACTED]	242,80	2.100,00	509.880,00	254.940,00	178.458,00	128.489,76	1,00

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

Il perito

Brescia 13/05/2026



Dott. Ing. Ignazio Biserni

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva immobili e valutazioni
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratti di mappa ed Immagini aeree
- 5) Immagini fotografiche
- 6) Relazione notarile ventennale
- 7) Pratiche edilizie autorizzative
- 8) Sentenza separazione/divorzio con assegnazione