



TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
ai sensi dell'art. 268 e ss. del CCII**

51/2025

DEBITORE:

Roberto Lanza

GIUDICE:

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

LIQUIDATORE:

Dott. Marco Persich

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Simone Brioschi

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23

telefono: 00393397337751

email: simone@studiotecnicobrioschi.it

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
DEBITORE 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a BEDULITA Via Ca' Pellegrino 44, della superficie commerciale di **109,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Roberto Lanza)

Immobile In corso di costruzione composto da tre livelli collegati da una scala internadi circa mq 35 a piano (al netto dlele murature)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4136 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Capellegrino SNC , piano: T-1-2, intestato a Lanza Roberto, derivante da Costituzione del 29.01.2024 - Pratica n. BG 0011519 in atti dal 29.01.2024

B a BEDULITA Via Ca' Pellegrino 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Roberto Lanza) terreni adiacenti li'immobile, facenti parte della destinazione urbanistica "Nuclei antica formazione" e " Aree a Servizi"

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor - 03, superficie 60, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: -, piano: ., intestato a Lanza Roberto, derivante da Scrittura Privata - 19/09/1980
- foglio 9 particella 2741 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor - 01, superficie 695, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,51 €, indirizzo catastale: -, intestato a Lanza Roberto, derivante da Frazionamento del 17.03.1987

Il terreno presenta una forma mista

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.265,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.265,00
Data di conclusione della relazione:	06/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile allo stato rustico, in corso di costruzione, senza nessuna finitura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Lanza Roberto per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/03/2024), con atto stipulato il 19/03/2024 a firma di Notaio Bigoni ai nn. 17252 di repertorio, registrato il 22/03/2024 a Bergamo (Bg) ai nn. 12626, trascritto il 22/03/2024 a Bergamo (Bg) ai nn. 15463/11284 - 15452-11283 - 15454/11285

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 102/1979, intestata [REDACTED], per lavori di Risanamento di fabbricato esistente, presentata il 23/05/1979, rilasciata il 12/12/1979 con il n. 102 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Lavori Mai Terminati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 13 del 21/11/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

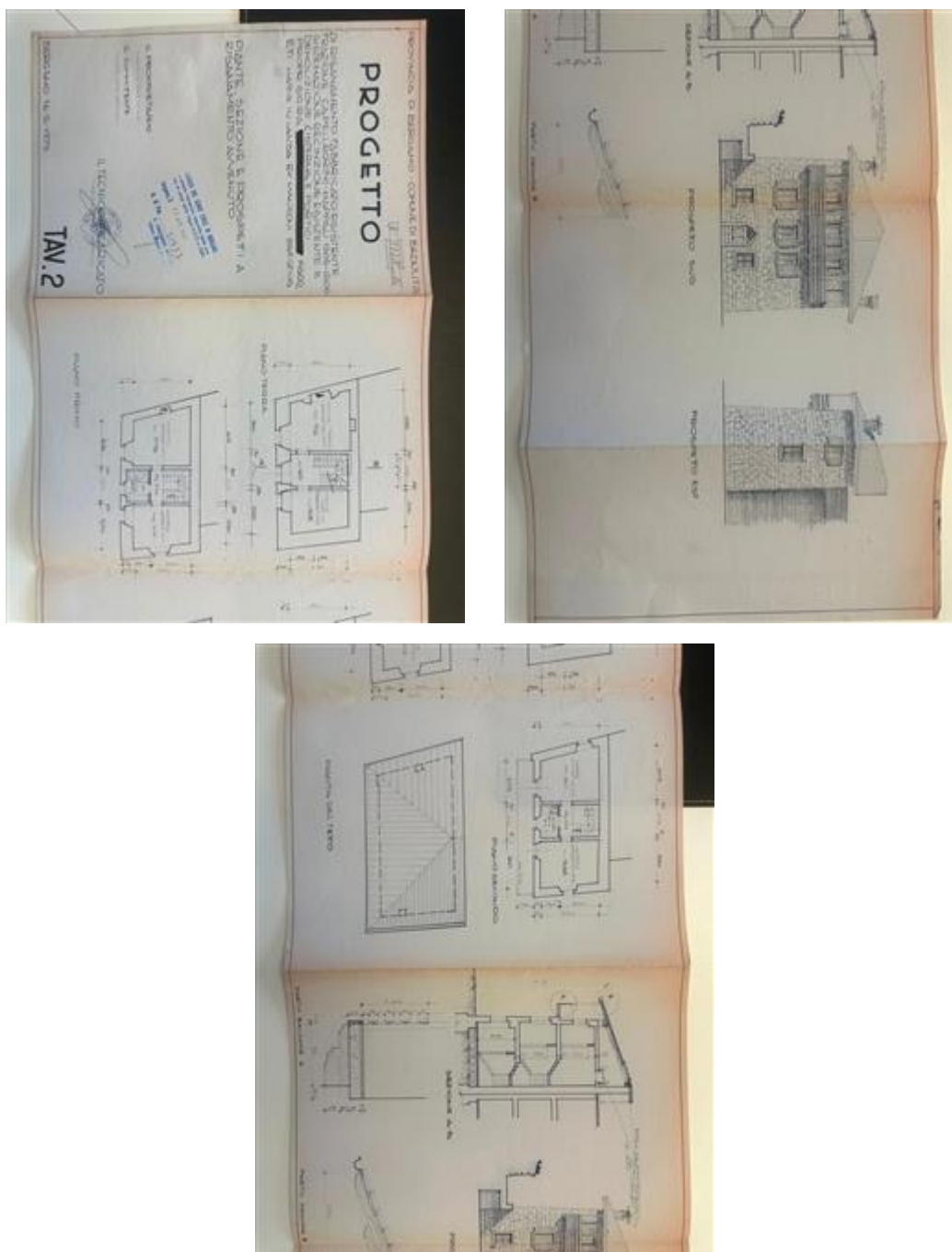
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio Rurale, non terminati i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 102/1979 (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire - Scia Alternativa al permesso di Costruire

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Non determinabile



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BEDULITA VIA CA' PELLEGRINO 44
DI CUI AL PUNTO A

a BEDULITA Via Ca' Pellegrino 44, della superficie commerciale di **109,28** mq per la quota di 1/1 di

piena proprietà (Roberto Lanza)

Immobile In corso di costruzione composto da tre livelli collegati da una scala internadi circa mq 35 a piano (al netto dlele murature)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4136 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Capellegrino SNC , piano: T-1-2, intestato a Lanza Roberto, derivante da Costituzione del 29.01.2024 - Pratica n. BG 0011519 in atti dal 29.01.2024





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona di Bedulita, puoi visitare il Santuario Madonna della Cornabusa, un importante luogo di culto e spiritualità, e il Collegio Convitto Celana, un edificio storico. In Valle Imagna sono presenti borghi antichi come Arnosto





SERVIZI

scuola elementare

farmacie

municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

autobus distante 1 KM

autostrada distante 25 KM

ferrovia distante 15 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile sito in zona periferica del Comune di Bedulita in provincia di Bergamo, raggiungibile tramite l'unica strada che attraversa il paese. L'immobile si sviluppa su un totale di tre piani e si ritrova in uno stato manutentivo al rustico. lavori sono fermi al 1979, data di consegna dell'ultima pratica edilizia, la quale prevedeva una ristrutturazione completa ed un risanamento degli immobile oggetto di perizia. L'immobile si trova in uno stato di salubrità ottimo, senza la presenza di umidità o risalite, data anche la sua peculiarità costruttiva, ovvero in grande spessore delle murature perimetrali.

Internamente sono state eseguite solamente le intonacatura delle pareti perimetrali. Nessun altra lavorazione è stata eseguita. Da quello che si può constatare affacciandosi sui balconi, vengono rilevate alcune macchie di umidità presenti sulla copertura in legno, probabilmente causata da delle piccole infiltrazioni di semplice riparazione. Vista la totale assenza di impianti e finiture, non può essere valutata la presenza di certificazioni di qualsiasi tipo.

Si precisa che, come da Consiglio Comunale n. 10/2008 - VEDI ALLEGATO - Veniva deliberata la cessione privato di porzione di terreno comunale, non demaniale identificato al mappale 1506. Tale terreno sarebbe indispensabile al fine di garantire l'accesso all'immobile, nonché a garantire un'area verde posta al suo ingresso. Allo stato attuale, il suddetto mappale 1506 risulta essere ancora intestato al Comune di Bedulita, nonostante la dichiarazione di immediata eseguibilità. Dovrà pertanto essere discussa con il Comune di Bedulita la possibilità di riacquisire tale area da parte del nuovo acquirente.



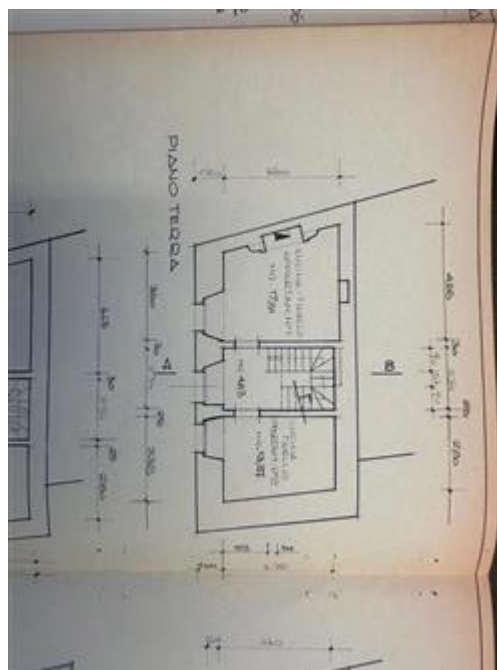
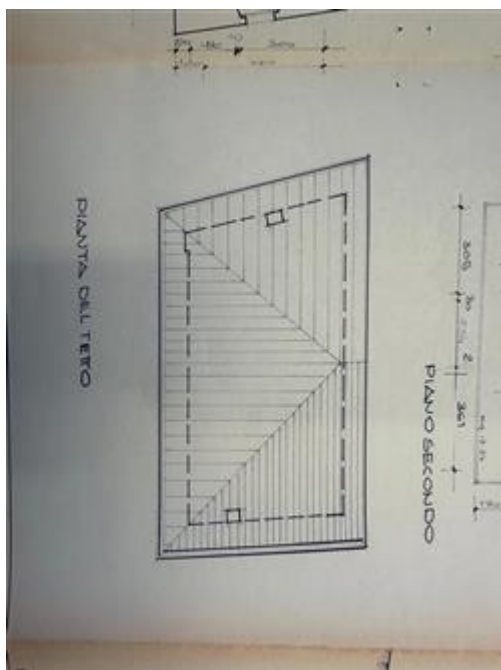
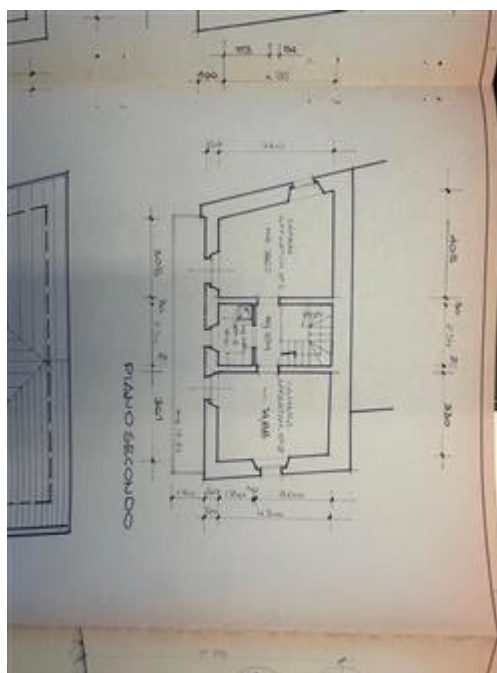


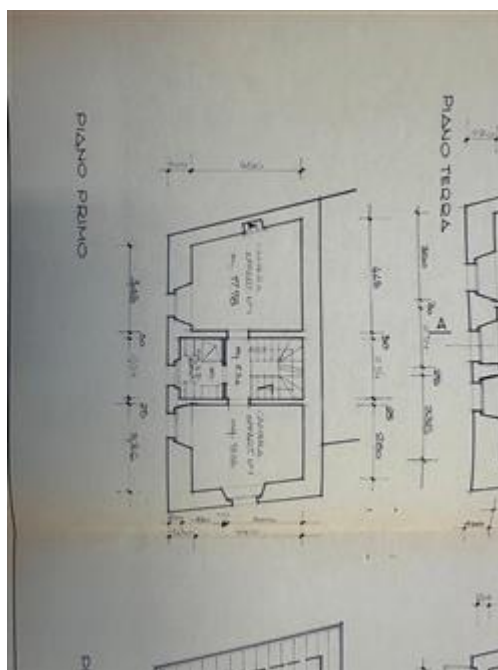
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Utile Interna di tutti i piani, esclusa la scala	109,28	x	100 %	=	109,28
Totale:	109,28				109,28





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato effettuato tramite una ricerca approfondita con le agenzie di immobiliare del territorio oltre che la Presa visione dei valori rilasciati dai borsini immobiliari circa il valore di realizzo di un immobile di queste caratteristiche al nuovo. Lo sviluppo della valutazione è stato effettuato tramite una ricerca approfondita con le agenzie di immobiliare del territorio oltre che la Presa visione dei valori rilasciati dai borsini immobiliari circa il valore di realizzo di un immobile di queste caratteristiche al nuovo. L'immobile oggetto di valutazione, così come nelle premesse, si ritrova in uno stato di costruzione a livello "rustico" completamente privo di qualsiasi tipo di finitura sia sotto profilo impiantistico che sotto il punto di vista di finitura. Un'indagine approfondita eseguita anche con imprese edili locali, ha constatato un prezzo medio di ristrutturazione completa dell'immobile pari a circa 1500 € al metro quadrato. Si ritiene pertanto che l'attribuzione del valore al netto quadrato sulla superficie utile dell'immobile, potrebbe essere allo stato attuale di circa 300 €.

Nonostante la verifica analitica eseguita, si ritiene più congruo l'attribuzione di un valore accorpo del bene, vista la sua caratteristica principale di finitura ovvero l'utilizzo della pietra su tutto il perimetro, che comporta un grandissimo spessore dei muri perimetrali il quale, analiticamente, comporterebbe uno squilibrio della superficie lorda dell'immobile stesso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.000,00

BENI IN BEDULITA VIA CA' PELLEGRINO 44

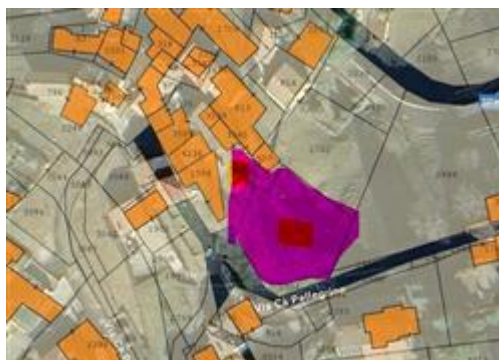
DI CUI AL PUNTO B

a BEDULITA Via Ca' Pellegrino 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Roberto Lanza)
terreni adiacenti l'immobile, facenti parte della destinazione urbanistica "Nuclei antica formazione" e
"Aree a Servizi"

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor - 03, superficie 60, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: -, piano: ., intestato a Lanza Roberto, derivante da Scrittura Privata - 19/09/1980
- foglio 9 particella 2741 (catasto terreni), qualita/classe Prato Arbor - 01, superficie 695, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,51 €, indirizzo catastale: -, intestato a Lanza Roberto, derivante da Frazionamento del 17.03.1987

Il terreno presenta una forma mista



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella zona di Bedulita, puoi visitare il Santuario Madonna della Cornabusa, un importante luogo di culto e spiritualità, e il Collegio Convitto Celana, un edificio storico. In Valle Imagna sono presenti borghi antichi come Arnosto, che conserva una p.





SERVIZI

scuola elementare

farmacie

municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM

autobus distante 1 KM

autostrada distante 25 KM

ferrovia distante 15 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreni adiacenti l'immobile, facenti parte della destinazione urbanistica "Nuclei antica formazione" e "Aree a Servizi"

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni oggetto di valutazione, fanno parte di destinazioni urbanistiche che non concedono l'edificazione.

In particolar modo il mappale 2741, che rientra nella sua quasi totalità ad area a servizi - a destinazione verde pubblico, così come determinato dall'approvazione del PGT in delibera n. 13 del 21.11.2014

Si ritiene pertanto di voler attribuire € 3,00 /mq come valore per ciascun terreno, per un totale di € 2.265,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.265,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.265,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.265,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile a destinazione Residenziale in stato rustico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Bedulita, agenzie: Zone Limitrofe il comune di Bedulita, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzie delle entrate, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		109,28	0,00	30.000,00	30.000,00
B		0,00	0,00	2.265,00	2.265,00
				32.265,00 €	32.265,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.265,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.265,00**

data 06/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Simone Brioschi



TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
ai sensi dell'art. 268 e ss. del CCII**

51/2025

DEBITORE:

Roberto Lanza

GIUDICE:

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

LIQUIDATORE:

Dott. Marco Persich

ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA

del 06/10/2025

TECNICO INCARICATO:

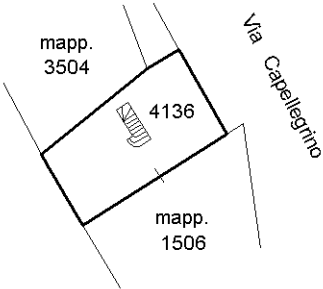
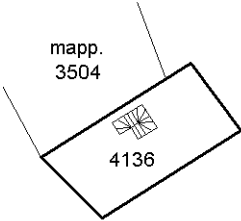
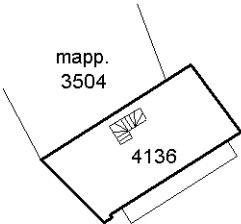
Geom. Simone Brioschi

CF: BRSSMN83M24D198E
con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23
telefono: 00393397337751
email: simone@studiotecnicobrioschi.it
PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
DEBITORE 51/2025

ELENCO ALLEGATI

- 1 - Elaborato Planimetrico Foglio 6 - Mappale 4136
- 2 - Estratto di Mappa Foglio 9 - Mappale 915
- 3 - Estratto di Mappa Foglio 9 - Mappale 2741
- 4 - Visura Storica Foglio 6 - Mappale 4136
- 5 - Visura Storica Foglio 9 - Mappale 915
- 6 - Visura Storica Foglio 9 - Mappale 2741
- 7 - Concessioni Edilizie
- 8 - CDU Terreni
- 9 - Estratto di PGT
- 10 - Cessione di Porzioen di Terreno - Verbale Consiglio Comunale
- 11 - Elenco Ispezioni Ipotecarie
- 12 - Nota Trascrizione Liquidazione Controllata
- 13 - Atto di Provenienza - Notaio Bigoni
- 14 - Atto di Provenienza - Notaio Nosari
- 15 - Atto di Permuta - Notaio Farhat

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Cornaro Mario			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Bergamo		N. 4753	
Comune di Bedulita		Protocollo n. BG0011519 del 29/01/2024	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 4136	Tipo Mappale n. 7664 del 18/01/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
 PIANO TERRA  PIANO PRIMO  PIANO SECONDO 			

Ultima planimetria in atti

Comune: (BG) BEDULITA	Scala originale: 1:1000	6-Ott-2025 12:22:44
Foglio: 906 All: D	Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.	Protocollo pratica T158565/2025



