

# Tribunale di Milano

## II SEZIONE CIVILE

Procedura di Liquidazione Giudiziale

N. Gen. Rep. **807/2025**

Giudice Delegato: **Dr.ssa VINCENZA AGNESE**

Curatore: **Avv. Daniele Portinaro**

### RELAZIONE DI STIMA

**Lotto Unico**

**Via Martinella nn. 17-19, Torre Boldone (BG)**



Esperto alla stima:

E-mail:

PEC:

Beni in **Torre Boldone (BG)**  
Via Martinella nn. 17-19  
**LOTTO UNICO**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### **CORPO A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Torre Boldone (BG) alla Via Martinella n. 17, **abitazione in villino al piano S1-T-1** con annessa **area di pertinenza** al **piano terra** ai lati nord, sud ed est. L'accesso all'abitazione avviene a mezzo di percorso pedonale comune (con ingresso al civico numero 17 di Via Martinella), fino a proseguire all'ultimo immobile sulla destra.

#### **1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Proprietà per la quota di **1/1** dell'immobile relativo alla società  
con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### **1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di **1/1**.

dati identificativi: Foglio n. **11** particella n. **5040** subalterno n. **712**

dati di classamento: categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 180 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita € 871,52.

Indirizzo: **Comune di Torre Boldone**, Via Martinella n. 17, piano S1-T-1.

dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 15.12.2025 Pratica n. BG0398986 in atti dal 15.12.2025 variazione di toponomastica (n. 398986.1/2025).
- variazione del 18.12.2023 Pratica n. BG0172801 in atti dal 18.12.2023 esatta rappresentazione grafica (n. 172801.1/2023).
- variazione nel classamento del 19.04.2024 Pratica n. BG0066626 in atti dal 19.04.2024 variazione di classamento (n. 66626.1/2024).
- variazione del 20.04.2023 Pratica n. BG0052385 in atti dal 21.04.2023 frazionamento e fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 52385.1/2023).

#### **1.4. Coerenze**

dell'abitazione da nord a sud in senso orario: altra proprietà (mapp. 5015), altra proprietà (sub. 710), parti comuni (sub. 1-2), rampa carrabile (sub. 703), altra proprietà (sub. 706), parte comune (sub. 704) e altra proprietà (sub. 711).

### **CORPO B**

#### **1.5. Descrizione del bene**

In Comune di Torre Boldone (BG) alla Via Martinella n. 19, **box auto al piano S1**, di pertinenza dell'abitazione, collegato internamente alla stessa mediante scala e accessibile dall'esterno attraverso un cancello carrabile comune. Il box è ubicato in fondo alla rampa carrabile comune.

### 1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per la quota di **1/1** dell'immobile relativo alla società  
con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.7. Identificazione al Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di **1/1**.

dati identificativi: Foglio n. **11** particella n. **5040** subalterno n. **740**

dati di classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale 53 mq, rendita € 133,50.

Indirizzo: **Comune di Torre Boldone**, Via Martinella n. 19, piano S1.

dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 15.12.2025 Pratica n. BG0398986 in atti dal 15.12.2025 variazione di toponomastica (n. 398986.1/2025).
- variazione nel classamento del 19.04.2024 Pratica n. BG0066626 in atti dal 19.04.2024 variazione di classamento (n. 66626.1/2024).
- variazione del 20.04.2023 Pratica n. BG0052385 in atti dal 21.04.2023 frazionamento e fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 52385.1/2023).

### 1.8. Coerenze

del box auto da nord a sud in senso orario: terrapieno su due lati, corsello di manovra comune (sub. 703) e abitazione oggetto della presente procedura.

**Precisazioni.** I citati beni, per la loro conformazione e distribuzione, sia pur singolarmente individuabili catastalmente, vengono opportunamente considerati come **LOTTO UNICO**.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Torre Boldone, Via Martinella nn. 17-19.

Fascia/zona: Periferica.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

Destinazione: residenziale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: tranvia (T1) e autobus (Linea 5 e linea 28).

Collegamenti stradali: SP35, SS42 e Autostrada A4.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili in esame, fanno parte integrante di un complesso residenziale denominato "RESIDENZA ELISA" costruito recentemente (2023) ed ubicato nella parte sud-occidentale di Torre Boldone, a circa 1 Km dal centro cittadino e a circa 4Km di distanza dal centro di Bergamo. La zona di riferimento è a vocazione residenziale con la presenza di attività a servizio della residenza. Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici, quali linea autobus e tranvia. Anche l'accesso automobilistico risulta buono con possibilità di parcheggio sufficiente.

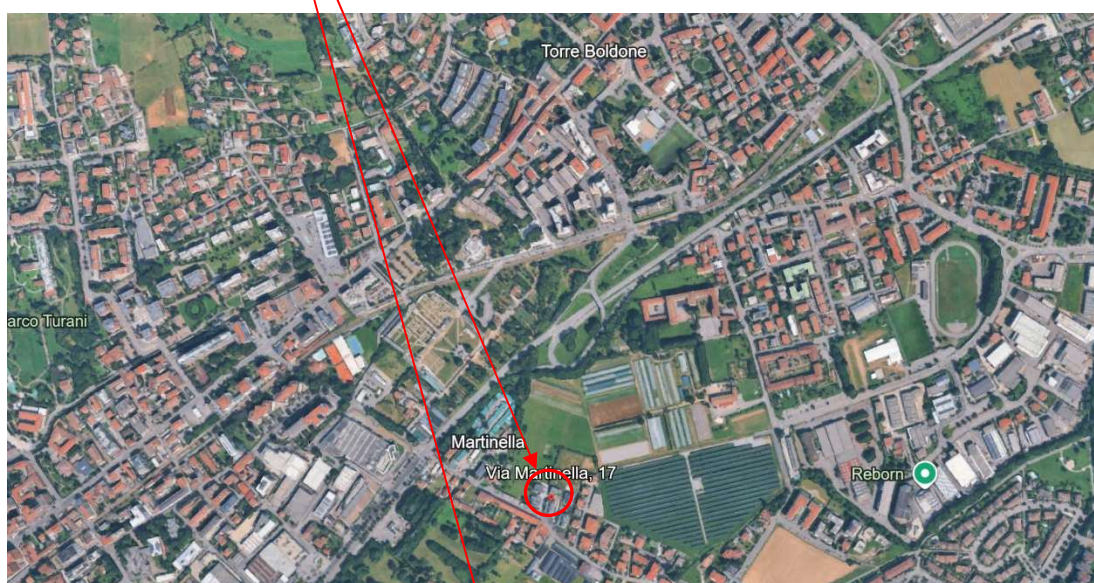
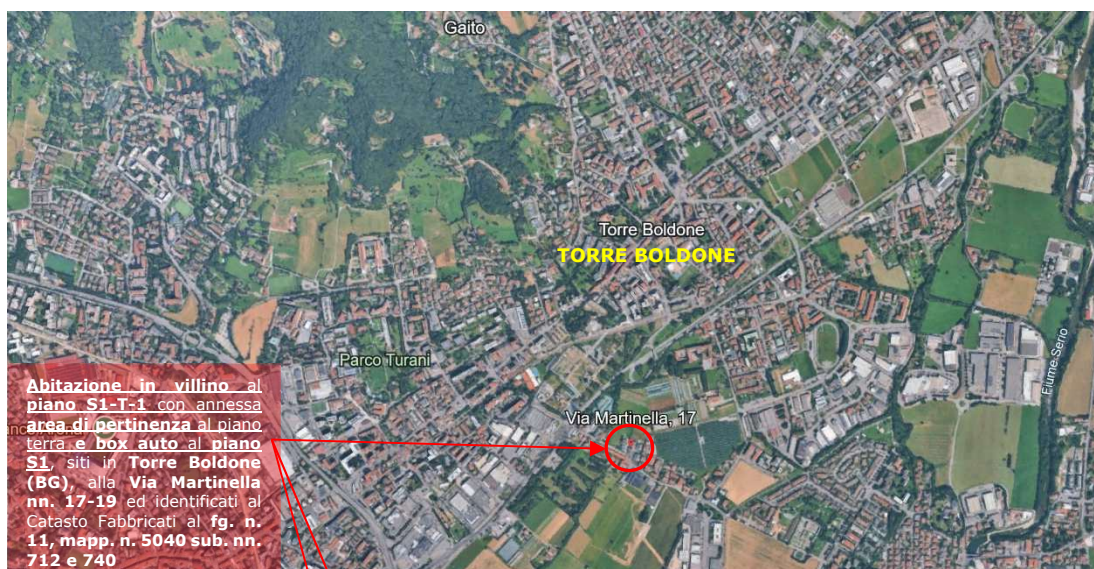


Foto satellitari

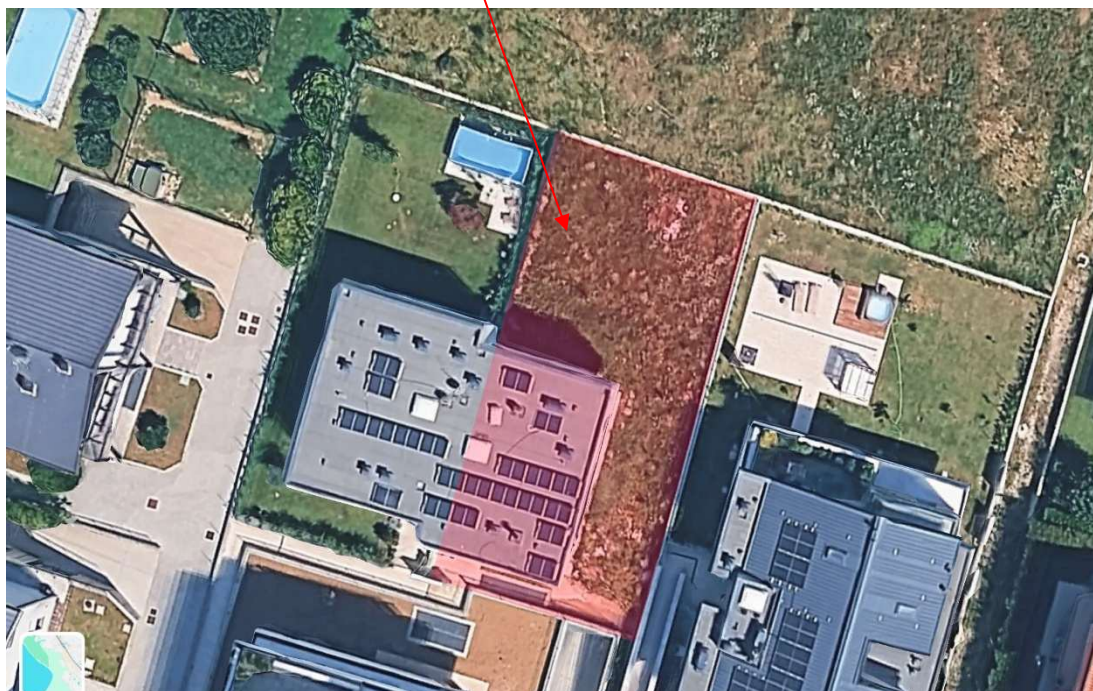


Foto satellitari

L'area sulla quale è stato edificato il complesso residenziale denominato "RESIDENZA ELISA", di cui fanno parte integrante gli immobili in oggetto, è ricompresa secondo il PGT vigente in due differenti ambiti ovvero, "Ambito residenziale consolidato" e "Ambito residenziale con permesso di costruire convenzionato, AMBITO PCC6" di Via Martinella e per l'attuazione del quale è stata stipulata con il Comune di Torre Boldone la convenzione urbanistica in virtù di atto a rogito del Notaio RUGGERI Marco di Bergamo (BG), in data 20.05.2014 repertorio n. 640/444, registrato a Bergamo l il 21.05.2014 al n. 5696 serie 1T e ivi trascritto in data 22.05.2014 ai numeri 18702/13593. Tale convenzione edilizia ha riguardato la costruzione di quattro edifici residenziali plurifamiliari con piano interrato in comune e per un totale di diciotto appartamenti e ventitré box auto, distinti in due lotti: LOTTO 1-EDIFICI "A" e "B" AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO e LOTTO 2- EDIFICI "C" e "D" AMBITO PCC6.



Foto satellitari

L'area sulla quale sorge il complesso residenziale, distinta con la particella n. 5040 del foglio n. 11, presenta pianta pressoché rettangolare ed è composta dal **LOTTO 1** suddiviso in: **EDIFICIO "A"** (plurifamiliare) su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) con n. 6 appartamenti (denominati A1-A2-A3-A4-A5-A6), oltre al piano sottotetto (collegato da scale interne private) e a n. 8 box auto al piano interrato; **EDIFICIO "B"** (plurifamiliare) su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) con n. 6 appartamenti (denominati B1-B2-B3-B4-B5-B6), oltre al piano sottotetto (collegato da scale interne private) e a n. 7 box auto al piano interrato. Il **LOTTO 2** è formato dall'**EDIFICIO "C"** (plurifamiliare) su due piani fuori terra (terra e primo) con n. 4 appartamenti (denominati C1-C2-C3-C4) oltre al piano sottotetto (collegato da scale interne private) e a n. 6 box auto al piano interrato e dall'**EDIFICIO "D"** costituita da n. 1 **villa bifamiliare** su n. 2 piani fuori terra (terra e primo) con n. 2 appartamenti (denominati D1-D2), oltre ai rispettivi piani interrati (adibiti a taverne e dotati di intercapedini di grandi dimensioni) collegati internamente tramite scala privata e direttamente ai n. 2

box auto doppi. I vari piani degli edifici "A", "B" e "C" sono collegati internamente da vani scala condominiali dotati di ascensori (compreso il piano interrato). Il complesso residenziale è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera metallica (su tre lati e pali in ferro e rete metallica sul lato nord a confine con l'ambito agricolo di salvaguardia) e presenta due accessi pedonali comuni distinti, di cui uno al civico numero 17 di Via Martinella per gli edifici "A" e "D" (per quest'ultimo, sono stati realizzati n. 2 ulteriori cancelli indipendenti di accesso alle singole unità abitative) e l'altro al civico numero 21 della medesima via, per gli edifici "B" e "C". È presente un unico accesso carrabile comune al civico numero 19 di Via Martinella e il collegamento al piano interrato avviene tramite un primo corsello a cielo aperto per poi suddividersi in n. 3 rampe denominate INTERRATO A (per l'edificio "A"), INTERRATO B-C (per gli edifici "B" e "C") e INTERRATO D (per la villa bifamiliare "D"). L'accesso agli edifici ("A", "B", "C" e "D") avviene attraverso vialetti pedonali. Nel caso specifico, gli immobili in esame fanno parte del LOTTO 2 EDIFICIO "D" Ambito PCC6 e l'accesso all'abitazione avviene a mezzo di percorso pedonale comune (con ingresso dal civico numero 17) e precisamente, risulta essere l'ultima abitazione sulla destra mentre dall'esterno i veicoli possono raggiungere il box auto in esame, a mezzo di accesso carrabile comune al civico numero 19 (oltre al collegamento interno mediante scala).

Il complesso residenziale di cui fanno parte integrante gli immobili in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero – cemento. Le coperture dei tetti degli edifici "A", "B" e "C" sono a falde inclinate in parte in legno lamellare e in parte in getto pieno e manti in lamiera. Le scale condominiali comuni (edifici "A", "B" e "C") e le scale interne della villa bifamiliare (edificio "D") presentano anch'essi, struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo. I prospetti esterni del complesso residenziale, si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite in parte ad intonaco ed idropittura per esterni di colore bianco e grigio ed in parte rivestito con pietra ricostruita (geopietra); i balconi sono chiusi in parte da muretti ed in parte da pannelli in vetro. I percorsi comuni pedonali sono pavimentati in gres per esterni e le rampe carrabili sono in cemento armato. Gli ingressi condominiali (carrabile e pedonali) avvengono mediante cancelli elettrici in ferro. Il piano interrato presenta pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale e le pareti, compreso il solaio, sono a faccia a vista (pannelli prefabbricati in c.a.).



Foto satellitare

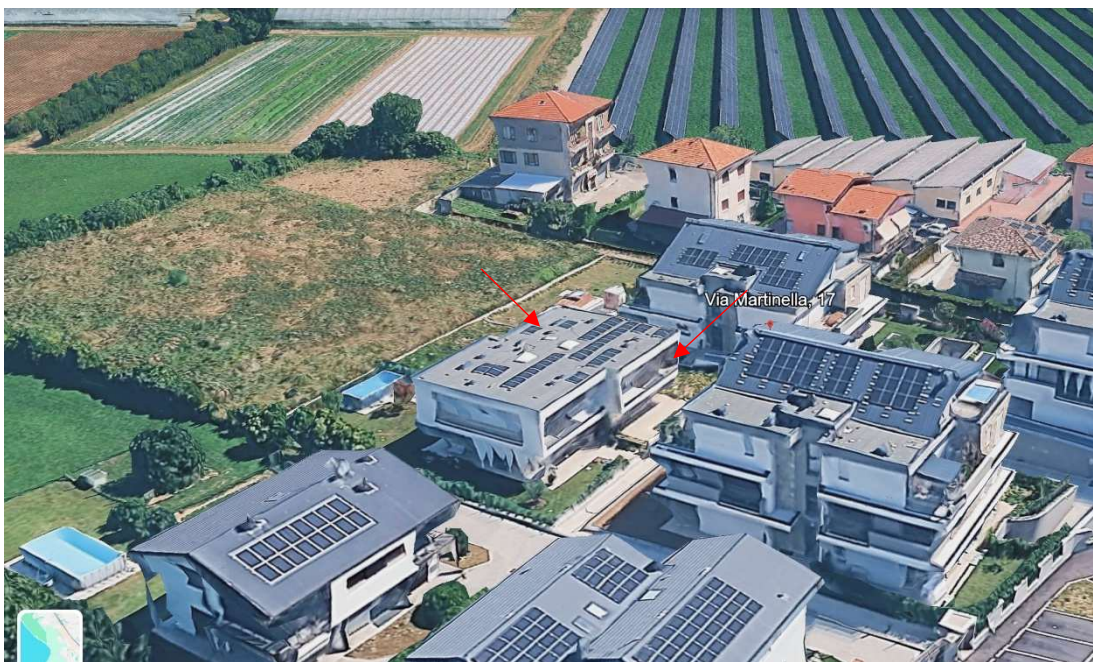


Foto satellitare

Stato generale di manutenzione del complesso condominiale: in generale, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono ottime. All'esterno, le facciate si presentano in ottime condizioni.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **CORPO A+B- abitazione e box auto**

L'**abitazione in villino** in esame, facente parte del complesso residenziale sopra descritto, è composta allo stato attuale da un piano terra (zona giorno) con annessa area di pertinenza e camminamento ai lati nord, sud ed est, da un piano primo (zona notte) e da un piano interrato (con bagno/lavanderia, vano denominato ripostiglio e box auto doppio). In particolare, il piano terra è formato dal soggiorno, dalla cucina e un vano studio, oltre all'area di pertinenza; il piano primo è formato da tre camere da letto, dal disimpegno e dal bagno, oltre al terrazzo ai lati nord ed est; il piano interrato è composto dal disimpegno, dal bagno/lavanderia, dal vano ripostiglio e dal box auto. L'immobile allo stato attuale si presenta **in fase di completamento delle finiture**.

L'area su cui insiste l'abitazione in esame, di pianta rettangolare, è di circa 460 mq, di cui circa 70 mq coperti dall'immobile e circa 390 mq dall'area di pertinenza. È recintata su tre lati da muretto sormontato da ringhiera metallica, mentre il lato nord è delimitato da pali in ferro e rete metallica. L'area di pertinenza attualmente è incolta. Si accede all'abitazione a mezzo di cancelletto in ferro, mentre dall'esterno i veicoli possono accedere al box auto al piano interrato (a sua volta collegato internamente all'abitazione dalla scala) mediante rampa carrabile (INTERRATO D) e risulta essere l'ultimo in fondo. I prospetti esterni dell'abitazione si presentano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

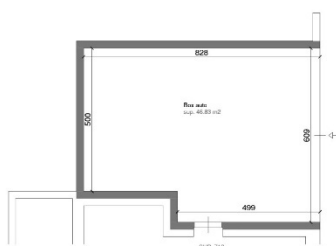
L'abitazione risulta così distribuita: dal vialetto pedonale comune, si accede (a mezzo di cancelletto in ferro) all'area di pertinenza e al camminamento e, proseguendo diritto, si giunge all'abitazione. Dall'ingresso principale, si entra direttamente nel vano soggiorno e proseguendo a destra del citato ambiente, si accede nel vano studio e di fronte, nella cucina. Da tutti gli ambienti al piano terra è possibile accedere all'area di pertinenza. Tornando all'ingresso si prosegue a sinistra lungo la scala di

[illegible][illegible]

Pag. 9



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
 Alterna 2.45  
 Superficie lorda box auto 52.66mq  
 Superficie netta box auto 46.83mq



**Box auto al piano S1** (Fg. n. 11 mapp. n. 5040 **sub. n. 740**), di pertinenza dell'abitazione, sito in Torre Boldone (BG), alla Via Martinella n. 19– **Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**  
 Rilievo metrico a cura del CTU

L'abitazione allo stato attuale è in fase di completamento delle finiture e presenta pavimentazione in massetto di cemento, intonacatura delle pareti (prima mano o intonaco di fondo) e dei solai. I bagni sono incompleti (risultano montati i soli piatti doccia). Le scale interne sono rivestite in pietra naturale Botticino. Nel disimpegno è presente un lucernario. La porta di ingresso è di tipo blindato. Gli infissi sono in alluminio con doppia vetrocamera (4 lastre) e tapparelle elettriche in alluminio. Il camminamento al piano terra e il terrazzo al piano primo sono pavimentati in gres per esterni. Il box auto è in fase di completamento delle finiture; è chiuso da serranda basculante motorizzata.





L'abitazione si espone su tre lati e gli ambienti sono ben areati ed illuminati naturalmente. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con sistema domotico, di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore aria/acqua, con sistema di raffrescamento mediante split idronici, ventilazione meccanica controllata puntuale, impianto di allarme, impianto videocitofonico, telefono, tv e luci di emergenza.

Stato generale di manutenzione delle unità immobiliari: in fase di completamento.

#### 2.4. Certificazione energetica

Codice identificativo 1621400026323 del 2.08.2023. Validità fino al 2.08.2033. Classe energetica **A4** EP gl, nren 27.66 kWh/m2 anno.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione dei beni

Libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuna.

### 4. PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà:

Gli immobili in esame sono pervenuti alla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1, a seguito della demolizione di precedente unità immobiliare (e realizzazione dell'attuale complesso residenziale) acquisita in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio MIRAGLIA Ermogene di Bergamo (BG) del 22.11.2019 repertorio n. 10615, registrato a Bergamo (BG) il 25.11.2019 al n. 22513 serie 1T e trascritto a Bergamo 2 il 26.11.2019 ai numeri 59499/38824, dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

In precedenza, la villa unifamiliare originaria è pervenuta in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita a rogito del Notaio MILONE Massimo di San Giuliano Milanese ((MI) del 7.02.2019, rep. n. 46849, registrato a Milano 4 il giorno 1.03.2019, trascritto a Bergamo (BG) in data 1.03.2019 ai nn. 10923/7119; successione legittima in morte di

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_  
 (denuncia di successione registrata a Bergamo 1 il 16.02.2017 n. 253 Volume 9990,  
 trascritta a Bergamo il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_) e accettazione tacita di eredità  
 trascritta a Bergamo il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; successione legittima in morte di  
 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_\_  
 (denuncia di successione registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 Volume \_\_\_\_\_, trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_) e accettazione  
 tacita di eredità trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; atto di  
 compravendita a rogito del Notaio NOSARI Giovanni di Bergamo (BG), rep. n. 10259,  
 registrato a Bergamo il 3.05.1963 n. 30919 Mod. 71 M 2, trascritto a Bergamo in data  
 7.05.1963 ai nn. 6858/5880.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale **prodotta in atti** e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Torre Boldone (BG) alla Via Martinella nn. 17-19, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

#### 5.1.2. Misure penali

Nessuna.

#### 5.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

#### 5.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

**Convenzione urbanistica** stipulata con il Comune di Torre Boldone con atto a rogito del Notaio RUGGERI Marco di Bergamo (BG), in data 20.05.2014 repertorio n. 640/444, registrato a Bergamo 1 il 21.05.2014 al n. 5696 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 22.05.2014 ai numeri 18702/13593, per la costruzione di quattro edifici residenziali plurifamiliari.

#### 5.1.5. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 5.2.1. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** a favore di **BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA** con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio MIRAGLIA Ermogene di Bergamo (BG) del 2.11.2020, iscritta a Bergamo in data 9.11.2020 ai numeri 48827/7693.

Importo ipoteca: **€ 6.000.000,00**;

Importo capitale: **€ 3.000.000,00**.

**Note:** gravante su precedenti unità immobiliari successivamente demolite per la realizzazione dell'attuale complesso residenziale.

**Annotazione a iscrizione- FRAZIONAMENTO IN QUOTA** a favore di **BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA** con sede in Desio (MI) C.F. 01181770155 e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_,

in virtù di atto a rogito del Notaio MIRAGLIA Ermogene di Bergamo (BG) del 18.12.2023, repertorio n. 16890/13008, trascritta a Bergamo in data 4.01.2024 ai nn. 624/98.

**Note:** Tale annotazione riguarda i beni in esame (foglio. n. 11 particella n. 5040 subalterni nn. 712 e 740) e altri immobili non oggetto della presente procedura.

**Ipoteca giudiziale** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20.08.2024 rep. n. 3009/2024 e iscritta a Bergamo in data 20.09.2024 ai numeri 49058/7717.

Importo ipoteca: **€ 20.140,44;**

Importo capitale: **€ 10.849,40.**

**Note:** gravante sugli immobili in esame (Fg. n. 11 ptc. n. 5040 sub. nn. 712 e 740) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

**Ipoteca giudiziale** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 5.11.2024 rep. n. 3759/2024 e iscritta a Bergamo in data 27.10.2025 ai numeri 58841/10796.

Importo ipoteca: **€ 15.546,16;**

Importo capitale: **€ 10.546,16.**

**Note:** gravante sugli immobili in esame (Fg. n. 11 ptc. n. 5040 sub. nn. 712 e 740) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

#### 5.2.2. **Pignoramenti**

Nessuno.

#### 5.2.3. **Altre trascrizioni**

**Trascrizione** a favore di \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 21.10.2024 rep. n. 5803 e trascritto a Bergamo in data 25.10.2024 ai numeri 55836/40406.

**Note:** gravante sugli immobili in esame (foglio. n. 11 mappale n. 5040 sub. nn. 712 e 740) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

**Annotazione a trascrizione- SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA** a favore di \_\_\_\_\_  
nata in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 8.07.2025 rep. n. 588 e trascritta a Bergamo in data 17.09.2025 ai nn. 50323/5140.

**Trascrizione** a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI** \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto giudiziario contenente la **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12.12.2025, repertorio n. 943/2025 e trascritta a Bergamo in data 7.01.2026 ai nn. 316/170.

**Note:** gravante sui beni in esame (foglio n. 11 mappale n. 5040 sub. nn. 712 e 740) e su altri immobili non oggetto della presente relazione tecnica.

#### 5.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

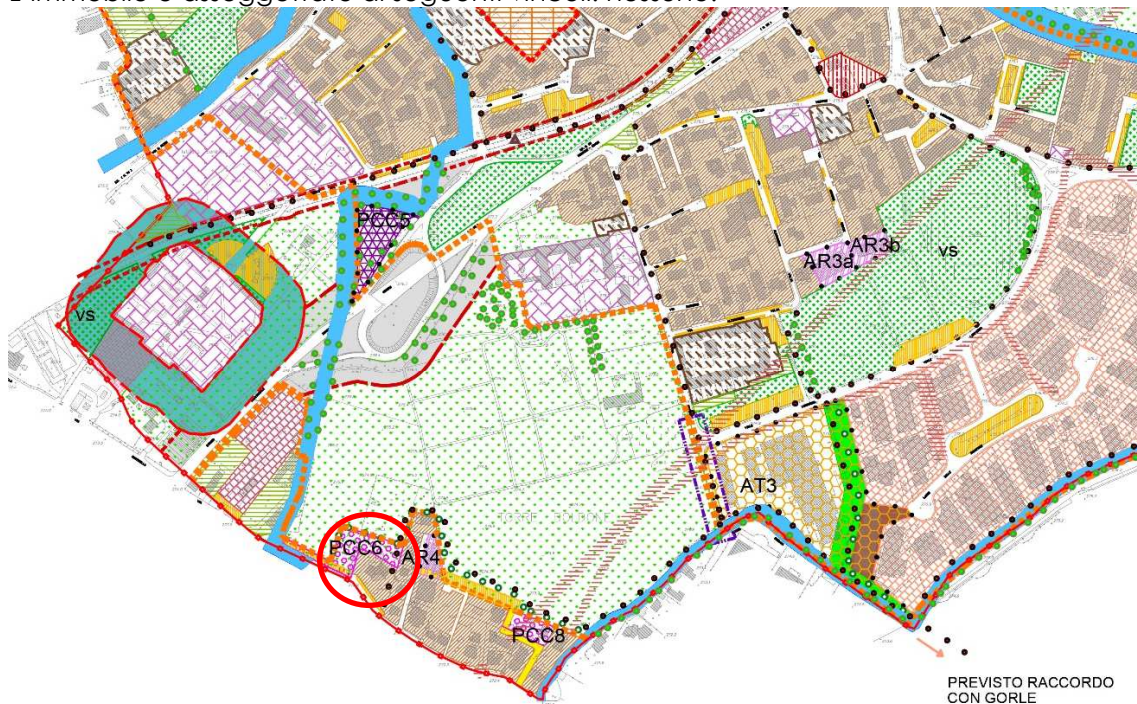
Nessuno.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso residenziale di cui sono parte integrante i beni in esame, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Torre Boldone in Ambito Residenziale Consolidato e in Ambito Residenziale con Permesso di Costruire Convenzionato.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.



PGT Vigente Tavola n. 3

### 7.1. Pratiche edilizie

Il complesso "RESIDENZA ELISA" di cui fanno parte integrante gli immobili in esame, è stato edificato previa demolizione del preesistente fabbricato (villa unifamiliare edificata in data anteriore al 1° settembre 1967), in virtù dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire Ordinario Convenzionato PCC6 n. 6/2019, prot. n. 3576 del 9.03.2020 (comunicazione di inizio lavori presentata il 29.04.2020, prot. n. 6037 del 4.05.2020); Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire n. 11/2020 presentata il 16.06.2020, prot. n. 8234 (int. 01 prot. n. 13296 del 16.09.2020- int. 02 prot. n. 15001 del 15.10.2020); Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante n. 6/2019-1 presentata il 24.01.2023, prot. n. 1315 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante n. 6/2019-2 presentata il 7.12.2023, prot. n. 18796 dell'11.12.2023.

### 7.2. Conformità edilizia

Nessuna difformità.

### 7.3. Conformità catastale

Nessuna difformità.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione                  | Parametro<br>mq | Sup. reale<br>lorda | Coeff. | Sup. Comm.<br>lorda |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|--------|---------------------|
| Abitazione al piano T         | mq              | 66.21               | 100%   | 66.21               |
| Area di pertinenza al piano T | mq              | 390.98              | 10%    | 39.09               |
| Abitazione al piano 1         | mq              | 71.86               | 100%   | 71.86               |
| Terrazzo al piano 1           | mq              | 36.53               | 30%    | 10.95               |
| Abitazione al piano S1        | mq              | 74.90               | 50%    | 37.45               |
| Box auto al piano S1          | mq              | 52.66               | 50%    | 26.33               |

**TOTALE**

**693.14**

**251,89**

mq. lordi

mq. commerciali

**arrotondato a 252.00**

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, nello stato di fatto, di diritto e per come si sono presentati all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

Il valore dei beni come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti di informazione:

- **Agenzie immobiliari** della zona il cui valore unitario per immobili simili a quelli in esame (nuova costruzione), ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 2.900,00 ad un massimo di €/mq 3.800,00 e per un valore medio pari a €/mq 3.350,00;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
Periodo: 2° semestre 2025  
Comune: Torre Boldone

Fascia/Zona: Periferica/SP35, VIA IMOTORRE, VIALE LOMBARDIA

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili (ville e villini)

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 2.000/prezzo max 2.300 (Euro/mq)

- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);

- Borsino immobiliare;

- Aste

Nel caso specifico, l'abitazione in villino presenta un'ottima e funzionale distribuzione interna e un'ottima illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti. Inoltre, il complesso residenziale di cui fanno parte integrante i beni in esame, è di **nuova costruzione** dotato di tutti i confort costruttivi e materiali di pregio per le finiture (previste da capitolato). Infine, il bene è ubicato a breve distanza dal centro (a circa 1 Km dal centro cittadino e a circa 4 Km di distanza dal centro di Bergamo) e la zona di riferimento è adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza, oltre ad essere ben collegata con i mezzi di trasporto (linea autobus e tranviaria). Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione dei beni, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (nuova costruzione), il grado qualitativo delle finiture previste da capitolato, la classe energetica A, l'ampia superficie commerciale, nonché gli attuali valori di mercato (per edificazioni recenti) si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.800,00**.

### 9.3. Valutazione **LOTTO UNICO**

| Descrizione                                      | Sup. commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore Complessivo  |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Abitazione al piano S1-T-1+ box auto al piano S1 | 252,00              | € 2.800,00           | € 705.600,00        |
|                                                  |                     |                      | <b>€ 705.600,00</b> |

In considerazione del fatto che gli immobili in esame **non sono ultimati** in quanto mancano le finiture interne, al suddetto valore di stima, viene applicato un decremento del **20%**. Pertanto, si ricava:

$$€ 705.600,00 - 20\% = € 564.480,00$$

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del **5%** come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### VALORE LOTTO UNICO

Valore (abitazione+box auto **CORPO A+B**)

€ 564.480,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:

-€ 28.224,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente indicative:

-€ 0,00

Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dagli amministratori

-€ 0,00

---

€ 536.256,00

|                                                                                              |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                     | <b>€ 536.000,00</b> |
|                                                                                              | arrotondato         |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato<br>(Non ricorre il caso) | € 0,00              |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

#### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non ricorre il caso.

#### **12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 17.09.2026

l'Esperto nominato

#### **Allegati**

Si allega la seguente documentazione:

##### **LOTTO UNICO:**

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Rilievi grafici;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure storiche catastali;
6. Titolo di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Titoli edilizi.