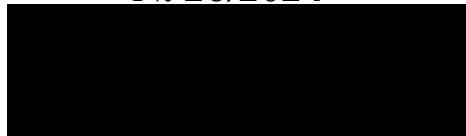


TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione II civile

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 26/2024



LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Antonio Giovanni Grassi

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luca Verzeni

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI

TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione II civile

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 26/2024

* * * * *

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	5
2.1	Appartamento a Cologno Al Serio, via Adamello n. 18, foglio 9 mapp, 4169, sub 3.....	5
2.2	Tettoia Tamponata a Cologno Al Serio, via Adamello n. 18, foglio 9 mapp, 4169, sub 4.....	6
3.	Stato di possesso, formalità, vincoli e oneri cancellabili.....	6
4.	formalità, vincoli e oneri non cancellabili	10

5.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	10
6.	Valutazione	12

I beni immobili oggetto della presente relazione sono un appartamento e adiacente tettoia tamponata a piano terra in via Adamello n. 18 a Cologno Al Serio (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.

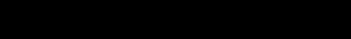
Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati ed a quello terreni gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria /Qualità	Qualità/ Classe	Consistenz a	superfici e Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Cologno Al Serio	9	4169	3	A/4	2	5 vani	75	219,49	via Adamello n. 18 PT	appartamento	 PP per 1/12
Cologno Al Serio	9	4169	4	C/7	U	29	29	25,46	via Adamello n. 18 PT	tettoia tamponata	 PP per 1/24

In allegato sono visibili planimetrie catastali (All. 3), immagini aeree (All. 4), pratiche edilizie autorizzative (All. 7), immagini prese durante il sopralluogo (All. 5), ecc.

Si veda in calce alla relazione elenco dettagliato degli allegati.

Si precisa che nella visura catastale dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 4 in oggetto SONO ERRONEAMENTE INDICATE le quote di proprietà in capo a tutti i condividenti e più precisamente:

, predetta, è indicata come titolare della quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà, anziché della quota corretta di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà;

, predetta, è indicata come titolare della quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà, anziché della quota corretta di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà;

, predetta, è indicata come titolare della quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà, anziché della quota corretta di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà;

, predetta, è indicata come titolare della quota di 1/24 (un

ventiquattresimo) di piena proprietà, anziché della quota corretta di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà;

██████████, predetta, è indicata come titolare della quota di 14/24 (quattordici ventiquattresimi) di piena proprietà, anziché della quota corretta di 8/12 (otto dodicesimi) di piena proprietà in quanto nella dichiarazione di successione di ██████████ (che costituisce parte della provenienza diretta in capo agli attuali proprietari), è stata erroneamente indicata la quota di proprietà di detta unità immobiliare in capo al de cuius, con conseguente errata ripartizione delle quote tra i vari eredi ed errata voltura di detta successione.

Si precisa inoltre che il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto insiste sull'area identificata al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 9 mappale 3082 - ente urbano di ha 0.10.60.

2. Descrizione

2.1 Appartamento a Cologno Al Serio, via Adamello n. 18, foglio 9 mapp, 4169, sub 3

L'immobile in oggetto è un appartamento ricavato (abusivamente, come meglio specificato nella sezione inerente alla regolarità edilizia) a pianterreno, al di sopra di un garage interrato (semiterrato in realtà, sporge dal piano di campagna circa 40 cm.

Il fabbricato è adiacente alla tettoia tamponata di cui al sub 4 successivo, che ne costituisce parte integrante.

L'appartamento è composto da cucina abitabile, bagno, ulteriore bagno/lavanderia, camera da letto, disimpegno, ripostiglio.

Il riscaldamento è a radiatori in alluminio con caldaia a metano, deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria, gi infissi sono misti, alcuni in legno con vetrocamera, alcuni in alluminio con vetro semplice, i pavimenti in piastrelle ceramiche, l'altezza va da 2,5 metri a 2,1 metri circa.

Il pavimento non è su un unico livello, sono presenti cambi di livello interni di un gradino.

Le condizioni generali, al di là dei limiti "strutturali" dell'abitazione (piano terra a destinazione non residenziale con soffitti bassi) sono decorose.

2.2 Tettoia Tamponata a Cologno Al Serio, via Adamello n. 18, foglio 9 mapp. 4169, sub 4

L'immobile in oggetto è una tettoia tamponata che funge da taverna adiacente al sub 3, di cui è parte integrante. Il pavimento è in porfido ed è presente un camino.

Si precisa che le unità oggetto di relazione sono accessibili attraverso un cortile comune al fabbricato pluripiano presente sullo stesso mappale, per cui, pur non essendo meglio specificato in documentazione, il cortile è di uso comune.

3. Stato di possesso, formalità, vincoli e oneri cancellabili

In allegato (All. 6) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta

che le Sig.re:

- [redacted]
[redacted] per la quota di 1/12 (un dodicesimo)
di piena proprietà;
- [redacted]
[redacted], per la quota di 1/12 (un
dodicesimo) di piena proprietà;
- [redacted]
[redacted] per la quota di 1 /12 (un
dodicesimo) di piena proprietà;
- [redacted]
[redacted], per la quota di 1/12 (un dodicesimo)
di piena proprietà;
- [redacted]
[redacted], per la quota di 8/12 (otto
dodicesimi) di piena proprietà;

sono proprietarie degli immobili:

foglio 9

- mappale 4169 sub. 3 via Adamello n. 18 piano T cat. A/4 cl. 2 vani 5
RC euro 219,49 sup. catastale totale mq. 83 - totale escluse aree
scoperte mq. 75
- mappale 4169 sub. 4 via Adamello n. 18 piano T cat. C/7 cl. U mq. 29
RC euro 25,46 superficie totale mq. 29

in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 18 marzo 1965 n. 3819 di repertorio notaio Antonio Parimbelli, registrato a Zogno il 1° aprile 1965 al n. 636 e trascritto a Bergamo il 13 aprile 1965 ai nn. 594314710, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], predetta, hanno acquistato, per la rispettiva quota di 6/12 (sei dodicesimi) ciascuno, la piena proprietà dell'originario terreno sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto;
- successione legittima di [REDACTED]
[REDACTED], la cui denuncia di successione è stata registrata a Treviglio il 18 giugno 1997 al n. 165/1997 e trascritta a Bergamo il 24 maggio 1999 ai nn. 19999114851, la quota di 6/12 (sei dodicesimi) di piena proprietà di tutti i beni in oggetto in capo al de cuius si è devoluta a favore di: [REDACTED] predetta [REDACTED], per la quota di 2/12 (due dodicesimi) di piena proprietà, la quale, già proprietaria della quota di 6/12 (sei dodicesimi) ne è divenuta pertanto titolare della complessiva quota di 8/12 (otto dodicesimi) di piena proprietà; [REDACTED]
[REDACTED], predette [REDACTED], per la rispettiva quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà ciascuna; [REDACTED], predetta [REDACTED], per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà. Si precisa che in riferimento a tale successione risulta trascritta a Bergamo in data 13 ottobre 2021 ai nn. 58041/39662 relativa accettazione tacita di eredità a favore della sola [REDACTED], predetta.

Risultano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo in data 19 aprile 2017 ai nn. 17207/2985 a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, codice fiscale: 00348170101, in dipendenza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 3 aprile 2017 n 1540 di repertorio, per la somma capitale di euro 63.455,35 (sessantatremilaquattrocentocinquantacinque virgola trentacinque), ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) contro [REDACTED], predetta, e gravante: la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 3 in oggetto; la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 4 in oggetto, precisandosi che altri beni estranei alla presente sono già stati assentiti di svincolo da detta formalità;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Bergamo in data 24 agosto 2021 ai nn. 50200/34695 a favore di "ANGERA SECURITISATION S.R.L.", con sede in ROMA (RM), codice fiscale: 14521971003 in dipendenza di Provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo il 15 luglio 2021 n. 4166 di repertorio, contro [REDACTED], predetta, e gravante: la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 3 in oggetto; la quota di 1/24 (un ventiquattresimo)

di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 4, in oggetto, precisandosi che altri beni estranei alla presente sono già stati assenliti di svincolo da detta formalità;

- SENTENZA APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO trascritta a Bergamo in data 3 giugno 2024 ai nn. 29534/21343 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI [REDACTED]" in dipendenza del relativo Provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 13 marzo 2024 n. 63 di repertorio, contro [REDACTED], predetta, e gravante: - la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 3 in oggetto; - la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 9 mappale 4169 sub. 4 in oggetto.

4. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

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

5. Regolarità edilizia e urbanistica

Le unità oggetto di relazione sono state edificate e regolarizzate in forza dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- licenza di costruzione prot. n. 31/65 di ripostiglio/deposito attrezzi a piano terra (il corpo originale costituente l'abitazione)

- concessione edilizia prot. n. 2596/80 costruzione di scantinato (sottostante al fabbricato oggetto di relazione).
- concessione in sanatoria 596-597-598/86 con cui si regolarizza lo stato di fatto, simile a livello di planimetria a quello attuale, ma a destinazione di locale accessorio (cantina/ripostigli/stenditoio/lavanderia) per il sub 4. Il sub 3 nella pratica risulta nelle immagini fotografiche come una tettoia.
- CILA del 7/8/1995 per sostituzione copertura della tettoia e formazione di pilastrini in CA

Sulla base dei sopralluoghi effettuati lo stato di fatto NON corrisponde a quanto autorizzato.

In particolare, limitatamente alle unità in oggetto:

- la destinazione d'uso abitativa non è autorizzata;
- per il sub 4 è stata autorizzata una tettoia e questa invece risulta tamponata abusivamente e resa anch'essa abitabile.
- Una piccola porzione dell'interrato (non oggetto della presente relazione) è realizzata in difformità dall'autorizzato, sporgendo circa 40 cm dal piano di campagna. Il Comune ha per questa difformità a suo tempo prescritto l'abbattimento della soletta e la ricostruzione a livello inferiore.

In allegato sono visibili le pratiche edilizie autorizzative rinvenute (All. 7) e diffide alla regolarizzazione inviate dal Comune.

6. 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 comune/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.

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

Si evidenzia che gli immobili in oggetto hanno vari profili di irregolarità edilizia.

I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	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	Lotti
Cologno Al Serio	9	4169	3	A/4	2	219,49	via Adamello n. 18 PT	appartamento	[REDACTED] per 1/12	75,00	550,00	41.250,00	3.437,50	2.750,00	1,00
Cologno Al Serio	9	4169	4	C/7	U	25,46	via Adamello n. 18 PT	tettoia tamponata	[REDACTED] per 1/12	29,00	200,00	5.800,00	483,33	386,67	
													47.050,00	3.136,67	

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

Pur essendo tecnicamente possibile realizzare due lotti come da tabella sopra, si consiglia la vendita in un unico lotto.

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

Il perito

Brescia 21/09/2026



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/diffide del Comune