TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE II CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: N. 79/2024

[redacted]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

LIQUIDATORE: DOTT. ANTONIO GIOVANNI GRASSI

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE II CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: N. 79/2024

[redacted]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

LIQUIDATORE: DOTT. ANTONIO GIOVANNI GRASSI

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 499, nominata esperto dal liquidatore della procedura in epigrafe, è stata incaricata di procedere alla individuazione e descrizione dei beni immobili oggetto della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [redacted] ed alla quantificazione del presumibile valore di realizzo degli stessi.

* * * * *

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni costituenti il patrimonio di [redacted] risultano censiti come segue:

Al Catasto Fabbricati del comune di Mozzanica (BG)

- C.F. Fg.8, via Giorgio La Pira n.1, particelle

459/36 P.T. Cat. C/6 Cl. U Mq 19 RC. € 30,42

459/40 P.T.2 Cat. A/3 Cl. U Vani 5,5 RC. € 278,37

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Per quota 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni

[redacted]

separazione dei beni

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con cantina e garage facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale situato nel comune di Mozzanica, in via Giorgio La Pira n.12, zona della prima periferia ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; la zona è prettamente residenziale e tranquilla caratterizzata dalla presenza di abitazioni e condomini risalenti agli anni 80/90; la seguente fotografia aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Presso l'U.T.E. di Bergamo non risulta disponibile l'elaborato planimetrico del condominio pertanto per quanto possibile i confini sono deducibili dalle planimetrie catastali.

L'appartamento particella 459/40 sito al piano secondo confina: a nord con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio, ad est con altra unità immobiliare, a sud con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio e con altra unità immobiliare e ad ovest con il vano scale condominiale e con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio.

La cantina al piano terra ricompresa nella planimetria dell'appartamento confina: a nord con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio, ad est con altra unità immobiliare, a sud con corridoio comune condominiale e ad ovest con altra unità immobiliare.

L'autorimessa particella 459/36 sita al piano terra confina: a nord con parete atrio e vano scala condominiale, ad est con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio, a sud con parete perimetrale ed aldilà proprietà comune del condominio e ad ovest altra unità immobiliare.

CONFINI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE E DELLE CORTI PERTINENZIALI

I confini sono deducibili dalla mappa catastale.

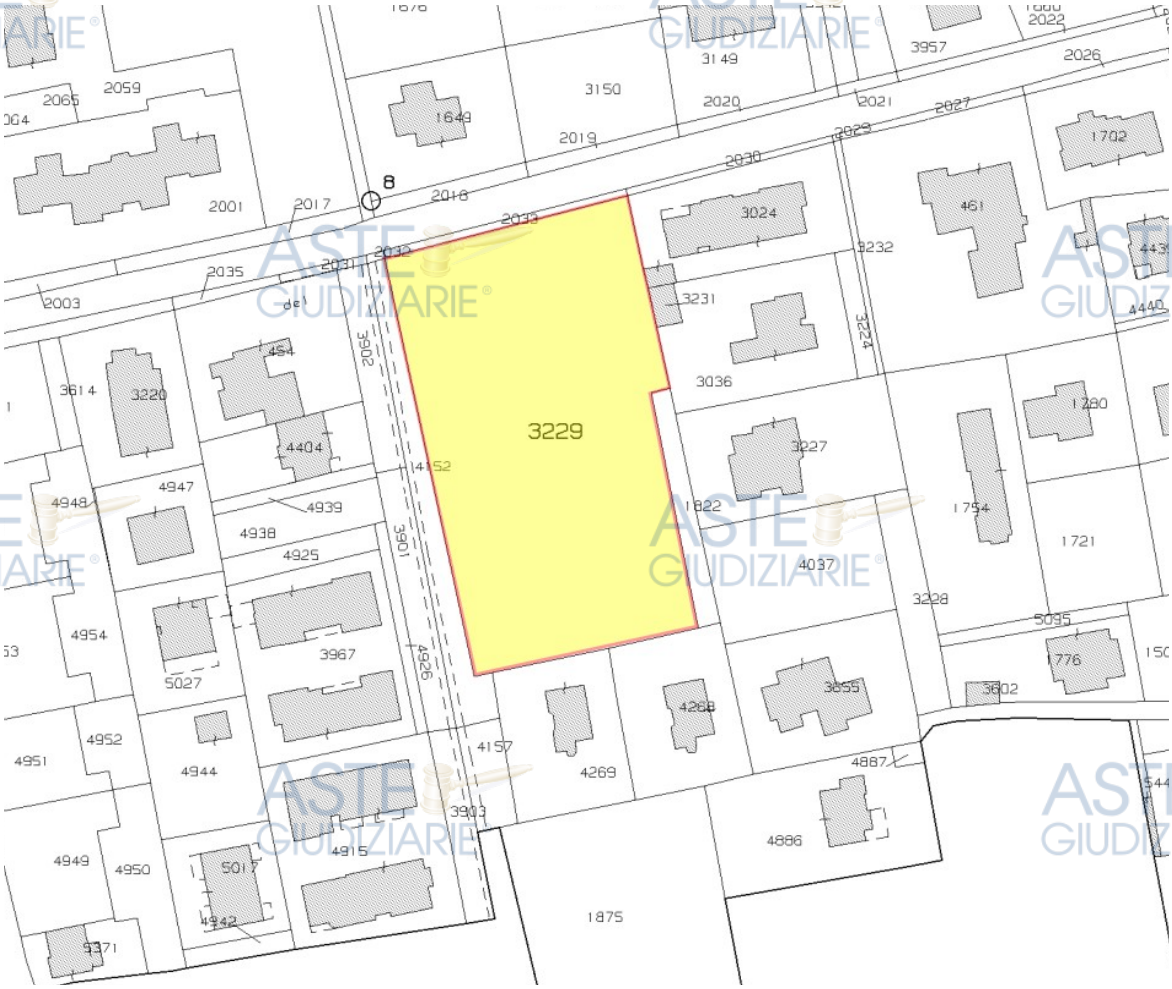
Si precisa che il fabbricato non risulta ancora inserito nella mappa catastale con la particella del Catasto Fabbricati e in mappa risulta ancora il terreno (area di sedime del fabbricato) censito nel Catasto Terreni al foglio 1 con la particella 3229.

Il terreno censito nel C.T. al foglio 9 logico e foglio 8 fisico con la particella 3229 su cui sorge in condominio censito nel C.F. al foglio 8 con la particella 459 (non ancora inserito in mappa) confina:

A nord con la particella 2033; a est con le particelle 3024-3231-3036 e 1822; a sud con le particelle 4268-4269-il mappale 2388, a ovest con la particella 4152.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa Mozzanica Foglio 908 (Logico 9 – Fisico 8)

SOMMARIA DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio complesso condominiale di tre piani fuori terra con corte/giardino comune; l'accesso alla corte condominiale avviene dalla via Giorgio La Pira attraverso un ingresso pedonale protetto da pensilina in Cls oppure un passo carraio; il lotto è circondato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro e gli accessi sono dotati di cancelli in ferro automatizzati.

L'edificio presenta struttura tradizionale con tamponamenti e tramezze in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento con manto di copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con parapetti parte in Cls e parte in ringhiera di ferro tinteggiata, canali di gronda e pluviali in rame; alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di marmo, i portici condominiali presentano pavimenti in Gres e pilastri in Cls.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La corte condominiale in parte è lasciata a verde, in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte occupata da vialetti pavimentati con scaglie di porfido; l'accesso al vano scale è protetto da portoncino in alluminio e vetro, la scala comune che collega i vari piani è rivestita in marmo e presenta ringhiera in ferro; il condominio non è dotato di ascensore.

La proprietà è così composta:

Particella 459 sub. 40: trattasi di un appartamento al piano secondo con altezza interna di ml 2,90 composto cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, due camere e un bagno per complessivi mq 98 circa oltre ad un balcone di mq 10 circa ed una cantina al piano terra di mq 7,50 circa.

Particella 459 sub. 36: trattasi di una autorimessa con altezza interna di ml 2,33 circa della superficie di mq 20,00 circa.

Le finiture interne dell'appartamento sono caratterizzate da porta d'ingresso blindata, parenti intonacate e tinteggiante, pavimenti in piastrelle di ceramica o gres, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetro semplice, zanzariere alle finestre, porte in legno, riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa e caldaia a gas, il bagno per rubinetteria e sanitari appare di recente realizzazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, elettrico, di telefono e di videocitofono, appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e solo in parte ristrutturato. Parte del pavimento della zona giorno è stata rimossa in vista di una sostituzione mai completata.

L'autorimessa presenta porta basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico e pavimento in battuto di cemento; la cantina presenta porta in lamiera verniciata, impianto elettrico, pavimento in battuto di cemento e serramento del finestrino in ferro e vetro con inferriata esterna.

L'edificio condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Le unità immobiliari attualmente sono abitate dai comproprietari e famiglia.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi le planimetrie catastali non corrispondono alla situazione fisica in quanto è stata parzialmente demolita la tramezza che divide la cucina dal soggiorno, creando tre aperture ad arco che generano una sorta di open space.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI POSSESSO

Dalla relazione ventennale redatta dal Notaio Alessandra Casini aggiornata al 25.03.2025 si evince che gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

[redacted]

Per quota 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni

[redacted]

Per quota 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni

Ad essi pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita del Notaio Giovanni Averoldi Rep. 159558/67537 del 12.07.2017, trascritto presso l'agenzia delle entrate SPI di Bergamo in data 21.07.2017 ai numeri 33532/22609.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla predetta relazione ventennale riferita all'agenzia delle entrate SPI di Bergamo, redatta dal Notaio Alessandra Casini con aggiornamento al 26.03.2025 sono emerse le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo il 21/07/2017 ai nn. 33533/5972, a favore Banca Carige S.p.a. - - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, Capitale € 80.000,00 – Somma Iscritta € 160.000,00 – durata anni 30.

- SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO trascritta a Bergamo il 25/11/2024 ai nn. 62078/44918, a favore Massa dei creditori della liquidazione controllata del patrimonio di [redacted]

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 431/78 R.C. n. 2441 Prot. del 05.10.1978
- Autorizzazione all'abitabilità del 16.12.1978

Le opere realizzate non corrispondono a quanto autorizzato per le modifiche interne già citate che comunque non alterano la volumetria.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia l'appartamento in esame dotato di attestato di certificazione energetica datato 23.02.2017 che lo attesta in classe energetica "G".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
A/3	459/40	278,37	160	44.539,20	5%	46.766,16
C/6	459/36	30,42	160	4.867,20	5%	5.110,56
Totale						**51.876,72**

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativi catastali	Descrizione	Consistenza Mq	Coeff. Di ragguaglio	Sup. commerc.	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Fg. 8 P. 459 s. 40	Appartamento	98,00	100%	98,00	950,00	93.100,00 €
	Balcone	10,00	25%	2,50	950,00	2.375,00 €
	Cantina	7,50	33%	2,48	950,00	2.351,25 €
Fg. 8 P. 459 s. 36	Autorimessa	7,50	a corpo			8.000,00 €
Totale						**105.826,25 €**

Il valore di mercato dell'intero immobile tenuto conto della tipologia viene arrotondato di € 106.000,00; il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il totale di stima del valore degli immobili in oggetto viene pertanto definito in **€ 85.000,00.**

****

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

26/05/2025

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Visure Catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Ispezione Ventennale
5. Attestato di prestazione energetica
6. Concessioni edilizie

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia – tel e fax 030 39 49 67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009