



TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO

275/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



CURATORE:

AVV. PIERA PELLEGRINELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

TECNICO INCARICATO:

GEOM. SARA FRISULLO

CF:FRSSRA80H53E506S

con studio in LECCE (LE) VIA CALABRIA, 2

telefono: 0832453122

email: studiosarafrisullo@gmail.com

PEC: sara.frisullo@geopec.it

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO 275/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Aappartamento in duplexa LECCE VIA GIULIO CESARE VANINI 3, della superficie commerciale di **115,98** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà ()
- 4/216 di piena proprietà ()
- 4/216 di piena proprietà ()
- **18/216 di piena proprietà** ()
- 4/216 di piena proprietà ()
- 6/216 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto della presente stima è inserito all'interno del complesso immobiliare denominato "Meridionale Immobiliare", un insediamento articolato in più lotti e caratterizzato da tipologie costruttive a schiera disposte su due livelli. Nello specifico, la valutazione riguarda l'unità immobiliare situata nel Lotto 1, fabbricato C, con accesso indipendente da via Giulio Cesare Vanini n. 3. Sotto il profilo urbanistico, l'intero complesso è stato autorizzato a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 27 novembre 1974, con il rilascio della Licenza Edilizia n. 198/75 in favore del Sig. Schena Giuliano Vito. Successivamente, la titolarità del titolo abilitativo per i fabbricati A, B e C è stata trasferita alla ditta MERIM tramite Provvedimento Sindacale n. 143/76, previa approvazione di una variante al progetto originario avvenuta il 19.08.1976 con Licenza Edilizia n. 142/76. Si segnala, tuttavia, che agli atti del Comune non risulta depositato il certificato di agibilità relativo al lotto in esame. Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

L'abitazione si sviluppa su due piani collegati da una scala interna. Il piano terra ospita la zona giorno, articolata in un ampio soggiorno-pranzo, un disimpegno, un servizio igienico e una cucina; l'accesso all'unità è garantito da due ingressi indipendenti che conducono rispettivamente al soggiorno e alla cucina. Il piano superiore è invece destinato alla zona notte e comprende un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, una camera da letto singola e una matrimoniale, entrambe dotate di accesso a terrazze distinte. Non è stato possibile ispezionare il lastrico solare a causa dell'assenza di un accesso.

Lo stato conservativo dell'immobile, sia internamente che esternamente, risulta critico a causa di una prolungata carenza di manutenzione. Al piano terra sono evidenti fenomeni di risalita capillare, mentre il soffitto del piano inferiore, in corrispondenza del bagno sovrastante, presenta infiltrazioni che hanno causato il rigonfiamento e il distacco della pittura. Tale degrado è imputabile a vecchie perdite idriche che non hanno subito ulteriori peggioramenti solo in virtù del fatto che i sanitari non vengono utilizzati da diversi anni. Esternamente si riscontrano lesioni strutturali e distacchi di intonaco su tutti i fronti dell'edificio; in particolare, le superfici sovrastanti i terrazzini mostrano segni evidenti di ammaloramento dovuti con ogni probabilità alla cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare. Sebbene quest'ultimo risulti formalmente di proprietà comune, data la tipologia costruttiva a schiera e l'assenza di ulteriori unità sovrapposte, la ripartizione delle spese di manutenzione deve ritenersi soggetta alle normative del Codice Civile riguardanti le proprietà verticalmente sovrapposte.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche e le finiture, l'immobile versa in condizioni mediocri.

L'impianto elettrico non è conforme alle attuali normative di sicurezza e l'unità non risulta attualmente allacciata alla rete elettrica. Il riscaldamento, originariamente condominiale, non è stato sostituito da un sistema autonomo dopo il distacco, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici indipendenti situati su entrambi i livelli. Gli allacci idrico e fognario sono regolarmente collegati alla rete cittadina. Le finiture interne sono di livello economico, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica privi di pregio, bussole in legno tamburato e infissi esterni in legno con vetro singolo. Si rileva, infine, che la distribuzione degli spazi interni ha subito modifiche rispetto alla configurazione originale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di h=3.00

Identificazione catastale :

- foglio 211 particella 1204 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO CESARE VANINI 3, piano: T-1, intestato a:

- [REDACTED]
PROPR. 5/6
- [REDACTED]
PROPR. 4/216 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- [REDACTED]
- [REDACTED]
PROPR. 18/216
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto



Prospetto



Estratto di mappa catastale



Google Maps



SERVIZI

scuola media inferiore, negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, ospedale, spazi verde.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 6,00 KM

superstrada distante 3,5 KM



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,98 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.828,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.903,80
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 32789 Registro Generale 39260 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 192 del 02/10/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 587,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00



tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 4 di 10



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 3.549,24

Millesimi condominiali

25,28

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] PROPR. 5/6
- [REDACTED] PROPR. 4/216 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
- [REDACTED] PROPR. 4/216 REGIME: BENE PERSONALE
- [REDACTED] PROPR. 18/216
- [REDACTED] PROPR. 4/216 REGIME: BENE PERSONALE
- [REDACTED] PROPR. 6/216 REGIME: BENE PERSONALE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI fino al 21/11/1995:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero complesso è stato autorizzato a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 27 novembre 1974, con il rilascio della Licenza Edilizia n. 198/75 in favore del Sig. Schena Giuliano Vito. Successivamente, la titolarità del titolo abilitativo per i fabbricati A, B e C è stata trasferita alla ditta MERIM tramite Provvedimento Sindacale n. 143/76, previa approvazione di una variante al progetto originario avvenuta il 19.08.1976 con Licenza Edilizia n. 142/76. Si segnala,

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 5 di 10

tuttavia, che agli atti del Comune non risulta depositato il certificato di agibilità relativo al lotto in esame.

C.E.C DEL 27.11.1974, intestato al Sig. SCHENA GIULIANO VITO

LICENZA EDILIZIA N. **198/1975**, intestata a Sig. SCHENA GIULIANO VITO

PROVVEDIMENTO SINDACALE N. **143/1976**, la titolarità del titolo abilitativo per i fabbricati A, B e C è stata trasferita alla ditta MERIM

VARIANTE IN CORSO D'OPERA LICENZA EDILIZIA N. **142/1976** DEL 19.08.1976, intestato a MERIM ANDRIA

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ: **ASSENTE**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 93 del 1983 e n. 12 del 1989 conformato e aggiornato alle Deliberazioni della Giunta Regionale n°7883/87 n. 3919/89 n. 8949/89, l'immobile ricade in zona B12 / Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati costruiti con tipologia schiera. A destinazione residenziale. Che rappresentano le espansioni realizzate successivamente al piano regolatore del 1934.

Sono altresì compresi in tale zone, i fabbricati anche in linea costruiti in epoca più recente, assimilabile ai precedenti per densità edilizia e le aree di completamento non ancora edificate, comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe.

In tale zona sono consentiti le seguenti destinazioni:

- residenziali e studi professionali;
- associazioni sociali culturali, religiose e politiche e comunque tutti i servizi alla residenza così come definita l'articolo 3 del D.M. N. 1444 del 02.04.1968.

Nell'interventi di nuova costruzione è ricostruzione la volumetria non destinata alla residenza dev'essere contenuta nel limite massimo del 20% di quella complessiva.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del PRG, con divieto di conservazione delle attuali superfici con destinazione, residenziali ed altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali e con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento, o comunque non compatibile con la residenza.

Esse, se esistenti alla data di adozione del PRG, devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore della presenza norma.

Per i fabbricati le cui costruzioni è anteriore al 1950 l'interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinario straordinaria;
- risanamento igienico edilizio con aumento una tantum della superficie utile preesistente non superiore al 10% per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici;
- ristrutturazione edilizie senza aumento della superficie utile esistente.

Per gli altri fabbricati gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria straordinaria;
- risanamento igienico – edilizio ericostruzione;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumentare la SU a quelli di ricostruzione con rispetto dei seguenti indici massimi:



- IF= 3,2 mc/mq
- Rc= 0,40 mq/mq
- Uf = 1,05 mq/mq
- H max = 14,00 m
- NP = 3 + pt

Sono ammessi interventi di una nuova costruzione sui lotti edificati e di quelli di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto e seguenti indici:

- IF = 2,8 mc/mq
- Rc = 0,40 mq/mq
- Uf = 0,90 mq/mq
- H max = 14,00 m
- NP = 3 + pt

Per l'interventi di risanamento igienico edilizio con aumento di volume obbligatoria la concessione convenzionata.

È consentito mediante concessione edilizia, il completamento edilizio con la sopraelevazione a 1° piano su piano Terra esistente per quelli edifici che rappresentano caratteri architettonici incompiuti ed a condizione che non si tratti di edifici isolati o inseriti in un fronte di isolato costituito da edifici a un solo piano terra. La superficie della sopraelevazione non dovrà accedere al 70% le superfici coperte, esistenti al piano terra corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Si riscontra una sostanziale difformità rispetto al progetto approvato, il quale prevedeva la realizzazione di appartamenti duplex su due livelli. In fase esecutiva, l'immobile è stato invece accorpato in un'unica unità abitativa con scala di collegamento interna. Tale configurazione appare unicamente nella planimetria catastale del 24.04.1980, la quale tuttavia non risulta fedele allo stato attuale a causa di alcune modifiche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA IN SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.032,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA : € 150,00
- ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale depositata in data 24.04.1980 non risulta fedele allo stato di fatto a causa delle seguenti modifiche interne:

- **Piano Terra:** eliminazione dei tramezzi del piccolo WC e ridestinazione del vano cucina a servizio igienico.
- **Piano Primo:** lieve traslazione del tramezzo divisorio tra il vano letto e il bagno.

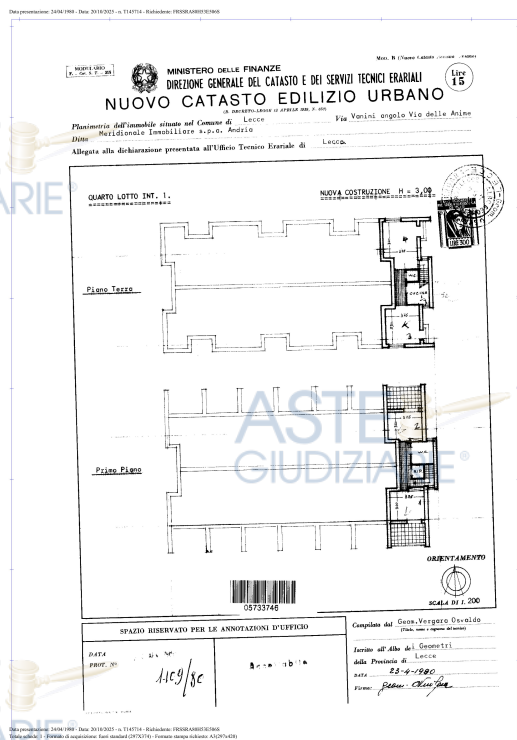
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale tramite procedura DOC.FA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

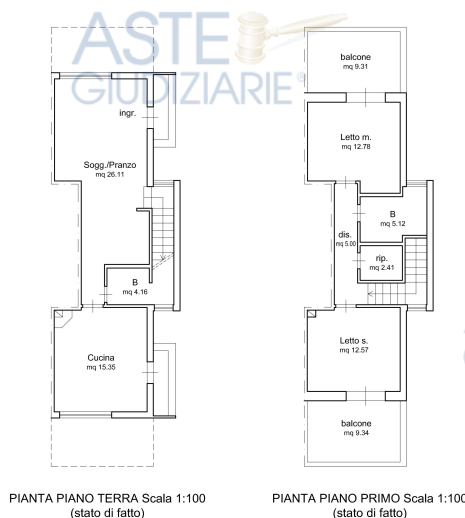
Costi di regolarizzazione:

- TRIBUTI CATASTALI: € 70,00
- ONORARIO PROFESSIONISTA: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Planimetria catastale



Rilievo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra una discordanza tra le risultanze catastali e i dati anagrafici del Sig. Inguscio il codice fiscale registrato in visura risulta errato, in quanto omissivo del secondo nome dell'esecutato. Si rende pertanto necessaria l'istanza di rettifica dei dati anagrafici.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità: discreta
livello di piano: discreto

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 8 di 10



stato di manutenzione: mediocre
luminosità: buona
qualità degli impianti: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno vetro singolo*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni senza coibentazione, il rivestimento è realizzato in intonaco*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile*fognatura:* la rete di smaltimento è realizzata in pvc con recapito in rete pubblica cittadina conformità: non rilevabile*citofonico:* audio conformità: non rilevabile*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile*termico:* assente ma sono presenti i termosifoni in ghisa del vecchio impianto centralizzato conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (PT+P1)	109,94	x	100 %	=	109,94
GRADINI INGRESSI PT	5,45	x	10 %	=	0,54
BALCONI	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale	137,39				115,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 9 di 10

OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce considerando, delle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 1.000,00/mq per l'abitazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CAVALLINO, agenzie: CAVALLINO - LECCE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $115,98 \times 1.000,00 = 115.980,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.980,00**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero
A	appartamento	115,98	0,00	115.980,00 €
				115.980,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON RISULTA DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.152,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.828,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 16.924,20**

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: **€. 95.903,80**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
GEOM. SARA FRISULLO

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 10 di 10