



TRIBUNALE DI BERGAMO
Sezione II civile - fallimentare



Liquidazione del patrimonio



N. 45/2022



LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Alessandro Remonato



Perizia di Stima – Beni IMMOBILI





TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione II civile - fallimentare

Liquidazione del patrimonio N. 45/2022



* * * * *



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	4
2.1 Unità residenziale a Ponte San Pietro. via Cavour n. 12, foglio NCT 3 mapp, 479 sub 714.....	4
3. Stato di possesso.....	4
4. formalità, vincoli e oneri cancellabili	5
5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili.....	5
6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	5





7. Valutazione 6

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un appartamento monolocale in Ponte San Pietro (BG) in via Cavour m. 12, in zona centrale/centro storico.



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	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Ponte San Pietro	3	479	714	A/3	2	1,5 vani	35	116,2	via Cavour n. 12 P1	monolocale	





2. Descrizione

2.1 Unità residenziale a Ponte San Pietro. via Cavour n. 12, foglio NCT 3 mapp. 479 sub 714

L'immobile in oggetto è un'unità residenziale autonoma, inserita in un complesso eterogeneo a corte di antica costruzione.

L'unità è un monolocale al primo piano con servizi di circa 35 metri quadrati, con cottura/soggiorno/camera da letto in un unico ambiente. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, gli infissi in legno con vetrocamera (la porta di ingresso non è blindata), il riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio e caldaia a metano a condensazione deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

All'appartamento si accede attraverso una scala esterna coperta che consente di accedere ad un ballatoio.

Le condizioni del complesso sono commercialmente poco attrattive.

3. Stato di possesso

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta che l'immobile in oggetto è di proprietà di [REDACTED] per l'intero e per la piena proprietà.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso e la visione dell'interno.

L'immobile risulta pervenuto in proprietà del sig. [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 23 giugno 2005 N. 54172/8503 di



repertorio Notaio Ruggiero Mauro (debitamente registrato e trascritto a Bergamo il giorno 19 luglio 2005 ai n.ri 41753/26019) con cui il signor [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] l'immobile oggetto di relazione.



4. formalità, vincoli e oneri cancellabili

In base alla relazione notarile ventennale risultano le seguenti formalità in capo all'immobile oggetto di relazione:



- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 19 luglio 2005 ai n.ri 41754/10654 per complessivi Euro 176.000,00 (centosettantaseimila virgola zero zero) a favore della "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.";
- atto giudiziario - decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Bergamo il giorno 20 febbraio 2023 ai n.ri 9068/6219 a favore di "MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]".



5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

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

6. Regolarità edilizia e urbanistica



6.1 Unità residenziale a Ponte San Pietro, via Cavour n. 12, foglio NCT 3 mapp, 479 sub 714



L'unità in oggetto risulta ristrutturata in forza dei seguenti titoli edilizi





autorizzativi:

- Dia 30/04 ristrutturazione prot. 6242 del 4/03/2004
- Dia 73/04 variante in corso d'opera prot. 16140 1/06/2004 alla precedente
- Agibilità prot. 23774 del /09/2004

L'unità risulta conforme ai titoli edili autorizzativi e alle planimetrie catastali.



7. 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 paese/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 e comparazione con transazioni avvenute nella zona per immobili analoghi.

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

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



Comune	foglio	map	sub	Categoria /Qualità	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 forzosa e per condizioni di proprietà frazionata	Lotti
Ponte San Pietro	3	479	714	A/3	via Cavour n. 12 P1	monocale		35,00	850,00	29.750,00	29.750,00	23.800,00	1,00

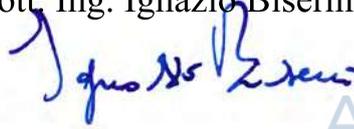
Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 9/12/2024



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
- 8) Atti di provenienza

