

**TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO**

Sezione Fallimentare

*Liquidazione del patrimonio Sig. ROSSI SAVERIO*

**Giudice: Dott. Luca Fuzio**

**Liquidatore: Dott. Nicola Ascari**

**Liquidazione Patrimonio n° 2/2017**

---

**RELAZIONE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI DI PROPRIETA': MASSA DEI CREDITORI  
DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL  
PATRIMONIO DI ROSSI SAVERIO**

**- AGGIORNAMENTO PER DIVISIONE IN SUBALTERNI  
PROPRIETA' ESCLUSIVA E QUOTA CONDOMINIALE**

Parre (Bg), 11 Dicembre 2017

Aggiornamento

Parre (Bg), 16 Gennaio 2024

**Geom. Davide Baronchelli**  
Iscr. Collegio Geometri di Bergamo al n° 3044



## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1 Premessa e oggetto della valutazione**

La presente valutazione scaturisce dall'incarico ricevuto dal Dott. Nicola Ascari in qualità di Liquidatore della procedura ex artt. 14-ter e segg. L.3/2012 di "liquidazione del patrimonio" del Sig. Rossi Saverio (L.P. n° 2/2017), di procedere ad una relazione di stima degli immobili di proprietà del Sig. Rossi Saverio nato a Ponte San Pietro (Bg) l'11 dicembre 1975, C.F.: RSS SVR 75T11 G856J, situati in Comune di Presezzo (Bg) via Olmetta n°ri 20 e 10 (il n° 10 è riferito a via A. Volta), a seguito di specifica autorizzazione del Giudice Dott.ssa Laura Giraldi in data 12 aprile 2017;

Il lavoro è stato svolto in assenza di conflitto d'interessi con la proprietà, senza coinvolgimenti alcuni in relazione alla proprietà qui valutata.

### **1.2 Data della valutazione**

La valutazione e le relative indicazioni in essa riportate, si riferiscono alla data di redazione della presente relazione, facendo seguito al sopralluogo precedentemente effettuato in loco in data 10 luglio 2017 alla presenza del Sig. Rossi Saverio, da intendersi come riferimento temporale a tutti gli effetti.

Tutte le informazioni e la documentazione relative agli immobili ed alla valutazione, non fornite dalla Committente, sono state reperite in loco attraverso fonti accreditate di settore e attraverso l'accesso agli Atti presso il Comune di Presezzo (Bg) effettuato in data 19 settembre 2017.

In seguito a richiesta del liquidatore è stato effettuato un aggiornamento della stima alla data attuale (sopralluogo in data 10/01/2024) con ripartizione tra valore dell'unità di proprietà esclusiva e delle unità in comunione. Son stati aggiornati gli estremi delle pratiche edilizie e catastali, con indicazione di difformità, se presenti, edilizie e catastali.

### **1.3 Scelta del metodo di valutazione**

Considerate le caratteristiche dei beni in esame, la presente valutazione è improntata al criterio prudenziale del costo di acquisto o di produzione, tenuto conto della qualità, dello stato di conservazione, della vetustà e dell'obsolescenza tecnica ed economica, del contesto di ciascun bene, nonché delle effettive destinazioni d'uso per il loro utilizzo.

Grava sugli immobili servitu' di elettrodotto a favore della Società ENEL S.p.a. di cui all'Atto

Notarile 30 giugno 1971 Notaio Dott. Giuseppe Rodeschini di Bergamo, Repertorio n. 14822/4806 registrato a Bergamo il 09 luglio 1971 al n. 2909 mod. 2, trascritto a Bergamo il 21 luglio 1971 ai nn. 13675/11406.

Inoltre come riportato nell'Atto di donazione del 29 ottobre 2010 Notaio Dott. Francesco Luigi Patanè di Bergamo, Repertorio n. 30238/5612 trascritto a Bergamo il 24 novembre 2010 ai n. 62181/35076 il Sig. Rossi Saverio, in qualità di donatario, ha convenuto con l'altra donataria e sorella Rossi Carolina un diritto di prelazione di natura volontaria e non legale, il quale non è opponibile ai terzi.

E' stato pure riscontrato, che parte dello scivolo esistente a lato sud del fabbricato, che porta al piano interrato, una porzione verso la via Olmetta insiste su proprietà altrui, (catastalmente, Fg. 5 mapp. 2981 proprietà Sig.ra Snichelotto Monica); accesso carrale ad oggi chiuso e non più utilizzato, nel valore finale questo problema è stato tenuto in considerazione.

#### **1.4 Limiti del lavoro**

Si ritiene necessario segnalare alcune limitazioni, di carattere generale, inerenti al processo di valutazione:

- I beni in oggetto sono risultati:

**Abitazione:** utilizzata dallo stesso proprietario Sig. Rossi Saverio e dalla sua famiglia;

**Autorimessa:** all'interno vi sono alcuni mobili ancora imballati;

**Deposito/cantinato:** occupati da pochi beni mobili privi di valore; i lavori di sistemazione sono rimasti incompiuti.

- Non sono state fatte verifiche statiche sulle strutture, come pure non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, ma per quanto riguarda l'abitazione è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico da parte della Ditta EDILELETTRICA BERNARDI DALLA ROSA ROBERTO con sede in Cazzano S. Andrea (Bg), e la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario da parte della Ditta TERMOIDRAULICA ROZZONI S.r.l. con sede in Castel Rozzono (Bg).

Per la restante parte di fabbricato in comproprietà non vi è alcuna dichiarazione di conformità; Non sono state condotte verifiche (assaggi, perforazioni o altro) per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione degli immobili;

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

### **2.1 Il comune di Presezzo (Bg)**

Le unità immobiliari oggetto della valutazione si trovano in Via Olmetta, n° 20 e Via A. Volta n° 10, nel Comune di Presezzo.

Il comune di *Presezzo* dista circa 8 km a ovest del capoluogo orobico, ha una superficie di circa 2,28 kmq, e si trova all'altitudine di m. 236 sul livello del mare.

Conta una popolazione di circa 4.898 abitanti.

Località e Frazioni: Ghiaie di Presezzo.

Comuni confinanti: Bonate Sopra, Mapello, Ponte San Pietro.

### **2.2 Localizzazione e viabilità**

Gli immobili oggetto della presente analisi sono ubicati in Via Olmetta n° 20 e Via A. Volta n° 10 (autorimessa-erronea indicazione della Via nei dati censuari), del Comune di Presezzo (Bg).

La zona fa parte di un contesto prettamente residenziale.

Per quanto riguarda la viabilità gli immobili sono raggiungibili percorrendo parte della Strada Comunale Via Milano, per poi svoltare in Via Olmetta, lo stesso risulta facilmente raggiungibile dalla S.S. 671;

## **3. IMMOBILI**

### **3.1 Descrizione**

I beni oggetto di valutazione fanno parte, insieme ad unità immobiliare di proprietà altrui, dello stesso corpo di fabbricato, di fatto alcune parti risultano in comproprietà, ed hanno le seguenti caratteristiche:

#### ***Abitazione:***

Trattasi di unità immobiliare con destinazione abitativa posta al piano “rialzato” del fabbricato principale così composta: locale soggiorno, cottura, disimpegno, lavanderia, tre camere, bagno, balcone; l'accesso all'unità immobiliare avviene da terrazza comune facente parte del fabbricato principale; realizzato con struttura portante verticale con travi e pilastri e muratura di tamponamento in laterizio, struttura orizzontale in latero cemento; impianti eseguiti sottotraccia secondo le normative vigenti. Non è stato possibile verificare il grado di isolamento termico dell'edificio poiché sarebbero servite delle perforazioni a campione,

pertanto si ritiene valido quanto dichiarato e prodotto presso l'ufficio tecnico Comunale; La richiesta agibilità presentata in data 26 agosto 2011 prot. n. 7472 ha avuto il regolare corso procedurale.

***Autorimessa:***

Trattasi di autorimessa posta a piano primo interrato, all'interno del perimetro del fabbricato principale; realizzato con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, porta basculante automatizzata;

***Deposito/cantinato:***

Trattasi di deposito/cantinato posto in parte al piano primo interrato ed in parte al piano secondo interrato, realizzato con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, porte e finestre in legno, pavimentazione in marmette; di fatto i locali trasformati con regolare autorizzazione urbanistica, non sono poi stati completati dai lavori.

**3.2 Situazione catastale**

Gli immobili ubicati in Comune di Presezzo (Bg) sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

***Abitazione:***

- Fg. 5 mappale n° 1301 subalterno 707, cat. A/7 cl. 3 cons. 6 vani, Rendita € 697,22; proprietà per 1/1.

***Autorimessa:***

- Fg. 5 mappale n° 1301 subalterno **710 ex 703**, cat. C/6 cl. 3 cons. 23 mq, Rendita € 72,46;

proprietà per ½, in Comunione con il Sig. Rossi Agostino.

***Deposito/cantinato:***

- Fg. 5 mappale n° 1301 subalterno **711 ex 708**, cat. C/2 cl. 1 cons. 246 mq., Rendita € 622,54;

proprietà per ½ in Comunione con il Sig. Rossi Agostino

Compete alle unità immobiliari sopra riportate il bene comune non censibile mappale 1301 sub. 705 (terrazzo, corselli d'accesso, giardino).

### **3.3 Situazione ed autorizzazioni urbanistiche**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della seguente perizia è stato edificato in epoca remota, in virtù della Licenza di Costruzione n° 273 Reg. Costr. n. 4553 prot. rilasciata dal Comune di Presezzo in data 19 luglio 1972; successiva Licenza di Costruzione in data 7 marzo 1973 per la realizzazione del muretto di cinta; Denuncia di Inizio Attività n° 57 del 14 agosto 2008 (prot. n. 7607/7403), Permesso di Costruire per opere minori Prot. n. 5536 rilasciato il 9 giugno 2010; Permesso di Costruire in sanatoria n. 1760 del 27 settembre 2010 e Denuncia di Inizio Attività n° 8 del 11 maggio 2011 prot. n. 0004362. Permesso di costruire in sanatoria protocollo 1258 del 04-02-2020 presentato per le parti immobiliari di proprietà del Sig. Rossi Agostino.

SCIA in Sanatoria n. 1-2023 protocollo 453 del 12-01-2023, chiusa con esito positivo in data 07-06-2023, presentata dal Sig. Rossi Saverio.

### **3.4 Difformità rispetto alla situazione catastale e urbanistica**

Non sono state riscontrate opere in difformità rispetto alle autorizzazioni urbanistiche; Per quanto riguarda le planimetrie catastali sono conformi, la parte riguardante la porzione in comune, **sub. 711**, si renderà necessario un aggiornamento catastale quando le opere richieste dal Sig. Rossi Agostino, saranno completate.

### **3.5 Provenienza**

I beni oggetto della presente stima provengono da Atto di donazione Dott. Notaio Patanè Francesco Luigi stipulato in data 29/10/2010 Rep. n. 30238 Racc. n. 5612, trascritto il 24/11/2010 Reg. Particolare n° 35076 Reg. Generale n° 62181.

### **3.6 Attestati Prestazione Energetica**

Per quanto riguarda l'abitazione, l'Attestato di Prestazione Energetica non è mai stato predisposto.

#### **4. GRAVAMI: Vincoli e trascrizioni**

- Trascrizione a favore del 24/11/2010, Reg. Particolare 35076 Reg. Generale 62181; Pubblico ufficiale Patanè Francesco Luigi, Repertorio 30238/5612 del 29/10/2010 ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;
- Iscrizione contro del 27/05/2011, Reg. Particolare 5577 Reg. Generale 27564; Pubblico ufficiale Patanè Francesco Luigi, Repertorio 31280/6235 del 29/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; successiva annotazione n. 11720 del 10/11/2011 (erogazione a saldo);
- Iscrizione contro del 06/07/2015, Reg. Particolare 4351 Reg. Generale 26563; Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 115 del 06/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CADEI S.r.l.
- Trascrizione contro del 02/11/2015, Reg. Particolare 29790 Reg. Generale 43031; Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 10511 del 06/10/2015 DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCAZIONE DONAZIONE; successiva annotazione n. 4550 del 05/07/2017 (cancellazione); trascrizione cancella con domanda del 05/07/2017 Reg. Generale 30111 Reg. Particolare 4550.
- Iscrizione contro del 14/12/2015, Reg. Particolare 8144 Reg. Generale 50613; Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 1883/2015 del 02/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di IDROCOVER S.r.l.
- Trascrizione contro del 23/03/2017, Reg. Particolare 8606 Reg. Generale 12725; Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 2 del 09/03/2017 ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO (art. 14, L. 3/12 e succ. modifiche).

#### **5. ASPETTO COMMERCIALE**

Sotto l'aspetto della commerciabilità le unità immobiliari oggetto della presente relazione presentano i seguenti aspetti positivi e negativi:

Aspetti positivi:

- Buone finiture esterne ed interne per quanto riguarda l'abitazione, buona disposizione dei locali;

Aspetti negativi:

- Porzione di immobile (piano primo interrato e piano secondo interrato, giardino/cortile, terrazza) in comproprietà con terzi con diritto di prelazione;
- Immobile difficilmente vendibile in frazioni
- Situazione di mercato completamente ferma a causa della crisi;

*COMMERCIALIZZABILITA':*

ALTA       MEDIA       BASSA       MOLTO BASSA

*Motivazioni:* Prevalenza degli aspetti commercialmente negativi su quelli positivi; la commerciabilità delle unità immobiliari in oggetto può essere definita BASSA, dato anche il periodo in cui le vendite immobiliari sono quasi ferme, inoltre parte dell'immobile è in comproprietà con terzi, pertanto diminuisce l'interesse economico commerciale.

## 6. CONSISTENZA:

### Porzione in piena proprietà:

- **Abitazione** Fg. 5 mappale n° 1301 subalterno 707, cat. A/7 cl. 3 cons. 6 vani Rendita € 697,22; (piena proprietà per 1/1);

<i>Corpo</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Mq.</i>	<i>Par. Correttivo %</i>	<i>Sup. Commerciale Mq.</i>
<i>Unico</i>	<i>Rialzato</i>	<i>Abitazione (mapp. 1301 sub. 707)</i>	<i>115,10</i>	<i>100%</i>	<i>115,10</i>
		<i>Balcone</i>	<i>7,37</i>	<i>33%</i>	<i>2,43</i>
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>					<b>117,53</b>

### VALORE DELL'IMMOBILE **PERIZIA ANNO 2017:**

**€. 139.860,70** pari a €/mq. 1.190,00 diconsi euro (millecentonovanta/00)

**ARROTONDATO €. 140.000,00**

### VALORE DELL'IMMOBILE **PERIZIA ANNO 2024:**

**€. 117.530,00** pari a €/mq. 1.000,00 diconsi euro (mille/00)

**ARROTONDATO €. 120.000,00**

**Porzione in proprietà condominiale:**

- **Autorimessa** Fg. 5, mappale n° 1301 subalterno 710 ex 703, cat. C/6 cl. 3 cons. 23 mq, Rendita € 72,46; (piena proprietà per ½)
- **Deposito/cantinato** Fg. 5 mappale n° 1301 subalterno 711 ex 708, cat. C/2 cl. 1 cons. 246 mq. Rendita € 622,54; (piena proprietà per ½)

<i>Corpo</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Mq.</i>	<i>Par. Correttivo %</i>	<i>Sup. Commerciale Mq.</i>
<i>Unico</i>	<i>1° interr.</i>	<i>Autorimessa (mapp. 1301 sub. 710) comproprietà con terzi</i>	<i>26,55 / 2 = 13,28</i>	<i>50%</i>	<i>6,64</i>
	<i>1° interr. 2° interr.</i>	<i>Deposito/cantinato (mapp. 1301 sub. 711) comproprietà con terzi</i>	<i>288,10 / 2 = 144,05</i>	<i>30%</i>	<i>43,22</i>
		<i>Terrazza comune con terzi (b.c.n.c. mapp. 1301 sub. 705)</i>	<i>60,32 / 2 = 30,16</i>	<i>33%</i>	<i>9,95</i>
		<i>Giardino comune con terzi (b.c.n.c. mapp. 1301 sub. 705)</i>	<i>443,00 / 2 = 221,50</i>	<i>5%</i>	<i>11,08</i>
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>					<b>70,84</b>

**VALORE DELL'IMMOBILE PERIZIA ANNO 2017:**

**€. 84.299,60** pari a €/mq. 1.190,00 diconsi euro (millecentonovanta/00)

**ARROTONDATO €. 85.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE PERIZIA ANNO 2024:**

**€. 70.840,00** pari a €/mq. 1.000,00 diconsi euro (mille/00)

**ARROTONDATO €. 70.000,00**

**OSSERVAZIONI DEL TECNICO:**

Valore medio calcolato facendo riferimento a fabbricati simili nella zona, tenuto conto della vetustà del fabbricato, delle finiture, della tipologia costruttiva, della zona, della disposizione sia interna che esterna compreso l'incidenza della parte esterna di cortili giardini ecc., di tutte le parti comuni.

## **7. CONCLUSIONI**

Il valore raggiunto viene pertanto confermato, alla luce del sopralluogo in loco effettuato e dell'esame dei beni precedentemente illustrati, considerato la posizione, la destinazione urbanistica, le condizioni di fatto dei locali, in cui oggi si trovano e in funzione di una previsione di vendita.

Allegati:

- Documentazione fotografica;





Parre, 16 Gennaio 2024

