

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
LG 4/2025

**CONTRO**



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. Luca VERZENI

**CURATORE**

Dott.ssa Manuela SABA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Maffioletti  
**Codice fiscale:** MFFVLR74T51A794X  
**Studio in:** Via Gasparini 109 - 24125 Bergamo  
**Telefono:** 3382748478  
**Email:** arch.maffioletti@gmail.com  
**Pec:** valeria.maffioletti@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Bondo Petello**  
via Giolitti n. 5

## INDICE

### Lotto: 001 - Autorimessa a piano terra

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	4
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	4
<b>2. DESCRIZIONE</b>	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	6
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	6
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	6
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	7
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	7
Corpo:	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	8
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	9
Corpo: A - Autorimessa a piano terra	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	9
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	9
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	9
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto	10
Regime fiscale della vendita	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice Delegato:** Dott. LUCA VERZENI

**Curatore:** Dott.ssa Manuela Saba

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** Luigi Cuter

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Maffioletti

**Data nomina:** 01-03-2025

**Data sopralluogo:** 18-03-2025

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Bondo Petello**  
via Giolitti n. 5

## **Lotto: 001 - Autorimessa a piano terra**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Autorimessa a piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondo Petello, via Giolitti n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

CUTER Luigi [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 4, particella 1060, subalterno 3, scheda catastale N. 120123 prot. 2275 del 06-05-1974, indirizzo via Giolitti n. 5, piano T, comune ALBINO, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 MQ, superficie Totale: 13 mq, rendita € 24,17

**Derivante da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2025 Pratica n. BG0115392 in atti dal 17/04/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115392.1/2025)

**Confini:** da nord in senso orario: muro perimetrale, altra unità immobiliare destinata ad autorimessa, corsello comune, altra unità immobiliare destinata ad autorimessa

*Note generali: Si precisa che nell'atto del Notaio O.Fabri in data 22-23 maggio 1974 rep. n.ri 45551-45553/4138, registrato a Bergamo il giorno 11 giugno 1974 al n. 8960 mod. 71-M2, trascritto ivi in data 19 giugno 1974 ai n.ri 12743/10678, si fa riferimento alla servitù reale e perpetua di transito pedonale, carrabile e con autoveicoli costituita a carico del terreno ai mappali 114/a e 1061 ed a favore dell'autorimessa oggetto di perizia, da esercitarsi sulla strada privata della larghezza costante di metri 6 (sei) che, partendo dal confine di nord del terreno al mappale 114/c, corre sui lati di ovest e di nord del terreno al mappale 114/a e sul lato di nord del terreno al mappale 1061. Le spese di manutenzione di detta strada sono ripartite tra gli aventi diritto, in proporzione ai millesimi di proprietà.*

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto si trova nella località collinare di Bondo Petello presso il comune di Albino e fa parte del Condominio Colomba sito in via Giolitti n. 5, pur trattandosi di un corpo separato costituito da 5 autorimesse fuori terra con copertura piana impermeabilizzata. E' facilmente raggiungibile e con adeguati spazi di manovra. La distribuzione ai box è a cielo aperto dal cortile condominiale che funge anche da corsello

**Caratteristiche zona:** collinare normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Autorimessa a piano terra**

Si tratta di un box realizzato contestualmente al condominio di via Giolitti n. 5, posto in un corpo staccato e a sè stante dove si sviluppano 5 box.

Il box è posto a piano terra ed accessibile direttamente dal corsello a cielo aperto che si sviluppa da via Giolitti; è facilmente accessibile; la basculante metallica è manuale.

Ha una superficie netta di circa 14,50 mq

Superficie complessiva di circa mq **15,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,16 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni del blocco autorimesse sono abbastanza buone esternamente grazie anche alla recente manutenzione delle facciate con ritinteggiatura.

L'autorimessa si presenta in buone condizioni esterne e sufficienti condizioni interne, anche se si evidenzia un po' di risalita di umidità.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>copertura piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: Copertura piana con impermeabilizzazione
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 01 - Licenza edilizia n. 2023 del 19 febbraio 1973**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione denominato "Condominio Colomba"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/1972 al n. di prot. 12856

Rilascio in data 19/02/1973 al n. di prot. 2023

NOTE: Non risulta presente agli atti l'agibilità del corpo autorimesse di cui fa parte l'autorimessa oggetto di perizia

**Numero pratica: 02 - Variante alla Licenza Edilizia n. 2023 del 19 febbraio 2023 - prot. n. 6982**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica ampiezza autorimesse

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/05/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1973 al n. di prot. 6982

**Numero pratica: 03 - CILA per opere di manutenzione straordinaria prot. 28363 del 28/10/2021 - Pratica 632/2021 del 24/11/2021**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: Tinteggiatura facciate con nuonva tonalità e rifacimento balconi

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/10/2021 al n. di prot. 28363

**Numero pratica: 04 - CILA in variante alla pratica n. 632/2021 - prot. 25625 del 15/09/2022 - Pratica 632/2021-1 del 21/09/2022**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: di variante alla tinteggiatura porzioni di facciate con diversa tonalità rispetto a quanto autorizzato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2022 al n. di prot. 25625

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Autorimessa a piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondo Petello, via Giolitti n. 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Autorimessa a piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondo Petello, via Giolitti n. 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 10 del 26/02/2024
Zona omogenea:	R2 - residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	23. Zone R1, R2, R3: residenziali Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R1, R2 ed R3 attribuendo a ciascuna zona specifici parametri edificatori. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La desti-

	nazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita all'art. 10 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. E' consentito per i fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante 3 al PGT, con destinazione diverse dalla residenza e con altezze interne elevate, ricavare più piani abitabili in deroga ai parametri massimi di slp concessi per ogni zona di appartenenza. Mediante Permesso di Costruire convenzionato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT, è altresì consentito in deroga al solo parametro della SLP realizzabile, il sopralzo al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi". Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche: – utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto; – miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali; – realizzazione di quote di residenza sociale. I parametri edificatori sono i seguenti: R2: Uf base mq/mq 0,40 Uf massimo mq/mq 0,52 H altezza massima m 9,00 Rc rapporto di copertura 35%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	base: 0,40 mq/mq massima: 0,52 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Autorimessa a piano terra.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondo Petello, via Giolitti n. 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Il perito stimatore ha provveduto all'aggiornamento della toponomastica: l'immobile, erroneamente indicato in via Marini SN, si trova in realtà in via Giolitti n. 5

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

arazione dei beni

**proprietario/i ante ventennio al 17/11/2004.** In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale GOLIA ANGELO, in data 03/12/2001, ai nn. 19916; trascritto a BERGAMO, in data 12/12/2001, ai nn. 50321/37059.

**Titolare/Proprietario:**

Proprieta' 1/1 dal **17/11/2004 al 13/05/2005** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Mannarella, in data 17/11/2004, ai nn. 38678/23279; registrato a BERGAMO, in data 22/11/2004, ai nn. 2458/1T; trascritto a BERGAMO, in data 23/11/2004, ai nn. 63472/41897.

**Titolare/Proprietario:**

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni dal **13/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Mannarella, in data 13/05/2005, ai nn. 40897/24956; registrato a BERGAMO, in data 17/05/2005, ai nn. 5253/1T; trascritto a BERGAMO, in data 18/05/2005, ai nn. 27237/17792.

Note: Nell'atto per Notaio O.Fabri in data 22-23 maggio 1974 rep. n.ri 45551-45553/4138, registrato a Bergamo il giorno 11 giugno 1974 al n. 8960 mod. 71-M2, trascritto ivi in data 19 giugno 1974 ai n.ri 12743/10678, si fa riferimento alla servitù reale e perpetua di transito pedonale, carrale e con autoveicoli ivi costituita a carico del terreno ai mappali 114/a e 1061 ed a favore dell'autorimessa in contratto, da esercitarsi sulla strada privata della larghezza costante di metri 6 (sei) che, partendo dal confine di nord del terreno al mappale 114/c, corre sui lati di ovest e di nord del terreno al mappale 114/a e sul lato di nord del terreno al mappale 1061. Le spese di manutenzione di detta strada sono ripartite tra gli aventi diritto, in proporzione ai millesimi di proprietà.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro Cuter Luigi; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Bergamo in data 11/12/2024 ai nn. 9 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/03/2025 ai nn. 10120/7056.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa a piano terra

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A - Autorimessa a piano terra

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), via Giolitti n. 5**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 40/50 .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Autorimessa a piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,50	1,00	15,50
		<b>15,50</b>		<b>15,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Tenuto conto delle sue caratteristiche e della sua tipologia, l'immobile non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base della superficie rilevata del bene, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona e il complesso in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere sufficiente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALBINO;  
Ufficio tecnico di ALBINO

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Autorimessa a piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Albino (BG), via Giolitti n. 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.990,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,50	€ 580,00	€ 8.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.990,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 8.990,00</b>
Valore corpo	€ 8.990,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.990,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Autorimessa a piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,50	€ 8.990,00	€ 8.990,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 449,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 8.540,50

Valore diritto e quota € 8.540,50

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.540,50

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto liquidato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Planimetria catastale sezione urbana BP foglio 4 mappale 1060 sub 3

Allegato n° 4 - Visura per immobile sezione urbana BP foglio 4 mappale 1060 sub 3

Allegato n° 5 - Visura storica per immobile sezione urbana BP foglio 4 mappale 1060 sub 3

Allegato n° 6 - Estratto dell'atto di matrimonio del proprietario dell'immobile

Allegato n° 7 - Elenco note

Allegato n° 8 - Atto di compravendita a firma Notaio Mannarella del 13.05.2005 Rep. n. 40897/24956 e Atto di compravendita a firma Notaio Mannarella del 17.11.2004 Rep. n. 38678/23279

05-05-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Maffioletti**

