

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n° 820/2017 Reg. Es.

promossa da:

rappresentata e difesa, dall'avv.  
con studio in Via

contro:

con sede in

Cod. Fiscale

Giudice:

**dott.ssa Elena Gelato**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato:

**architetto Massimo Fanizza**

iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della  
provincia di Bergamo al n° 1737

iscritto all'Albo degli Esperti Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n° 342,

con studio in Trezzo sull'Adda(Mi), Via Carcassola 13,  
Tel/Fax 02.92092680, e-mail: mfanizza@tiscali.it

## **MANDATO**

In data 10 gennaio 2018, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elena Gelato, conferiva l'incarico di esperto estimatore dei beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare al sottoscritto arch. Massimo Fanizza, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito in data 14 febbraio 2018.

## **PREMESSA**

Relativamente all'edificio oggetto della presente procedura, si evidenzia che sulla copertura dello stesso è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di elettricità che ne occupa l'intera superficie. Tale impianto non risulta essere di proprietà del debitore esecutato, bensì di altra società, così come risulta dal procedimento di concordato preventivo, riguardante quest'ultima, iscritto al 14057/15 del ruolo generale, seconda sezione civile del tribunale di Bergamo.

Non risultano altresì contratti in essere tra la società proprietaria dell'immobile e la società proprietaria dell'impianto fotovoltaico relativamente alla gestione dello stesso.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Oggetto della presente procedura esecutiva, risulta essere un capannone industriale-artigianale in comune di Medolago, via Presolana, 2/4, composto da due unità immobiliari e più precisamente:

- un'unità immobiliare costituita da deposito, uffici, archivi e servizi al piano terra; uffici, archivi e servizi al piano primo, con annessa area esclusiva al piano terra.

- ⇒ un'unità immobiliare composta da deposito, ufficio e servizio igienico al piano terra, con annessa area esclusiva.

**I beni risultano essere così censiti catastalmente:**

Catasto Fabbricati, Comune di Medolago (BG) Codice: F085:

- Foglio 4, Particella 2473, Sub 701, Cat. D/7, Piano T - 1, Rendita € 12.300,00.

Catasto Fabbricati, Comune di Medolago (BG) Codice: F085:

- Foglio 4, Particella 2473, Sub 3, Cat. D/7, Piano T, Rendita € 1338,00.

Catasto Terreni, Comune di Medolago (BG) Codice: F085:

- Foglio 9, Particella 2473, Qualità Classe Ente Urbano, superficie are 36,31.

**Confini unità immobiliari:**

Le unità immobiliari sopra descritte con l'annessa area pertinenziale confinano nell'insieme con particella 2476, Via Presolana, particella 2490, particella 2750.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**



I beni come sopra identificati, consistono in un capannone industriale-artigianale con relativa area di pertinenza esclusiva, ubicato in zona produttiva, nella parte ovest del territorio del comune di Medolago, nelle immediate vicinanze della strada provinciale SP170.

L'accesso all'area pertinenziale, opportunamente recintata, avviene attraverso un cancello carrabile e uno pedonale sulla via Presolana. La recinzione del lotto di proprietà è costituita da un muretto in cls con soprastante barriera metallica.

L'area di pertinenza esterna è di circa mq 2.140, di cui circa mq 1.820 in esclusiva al subalterno 701 e circa mq 320 al subalterno 3. La stessa è asfaltata per la maggior parte della superficie, con parti a verde sul perimetro, nella zona antistante l'area uffici e su retro del capannone. Nel piazzale d'ingresso sono collocati diversi posti auto, disposti lungo il perimetro dello stesso. In corrispondenza dell'ingresso è presente un distributore di carburante con relative vasche interrato.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato, con luce libera di circa 17 e 11 metri tra i pilastri, con altezza interna sotto tegolo di 6 metri. È presente una pavimentazione di tipo industriale, in battuto di cemento armato. L'area produttiva dell'edificio è divisa in due parti da un muro divisorio in blocchi di cemento. Le facciate sono costituite da pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto lavato, con fascia finestrata di tipologia a nastro, portoni metallici con apertura a libro e uscite di sicurezza poste lungo tutti i lati. La parte di capannone prospiciente l'ingresso è destinata a servizi e uffici, con accesso anche dall'interno della zona produttiva, L'area uffici è disposta su due piani, con altezza netta interna di m 2,8. In corrispondenza del blocco uffici la facciata dell'edificio presenta un secondo rivestimento, costituito da pannelli in alluminio tipo "alucobond" e doghe frangisole orizzontali. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

Le partizioni interne degli uffici sono in cartongesso, così come i controsoffitti. Sui due piani è presente pavimento galleggiante.

La superficie complessiva dell'edificio è di mq 1530 al piano terra e mq 430 al piano primo. Il capannone è suddiviso in due distinte unità, il sub 3 e il sub 701.

Il sub 3 ha una superficie di circa mq 380 e al suo interno è collocato un blocco uffici e servizi igienici di superficie pari a mq 20.

Il sub 701 ha una superficie di circa mq 1580, di cui mq 720 di area produttiva, mentre gli uffici complessivamente si sviluppano su una superficie di circa 860 mq, suddivisa equamente su due piani.

Sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto di scarico, l'impianto elettrico e antifurto.

L'impianto di condizionamento è presente in tutta l'area uffici, con ventilconvettori posti nei vari locali, mentre le relative unità esterne, divise in due gruppi, sono poste nell'area di pertinenza.

È presente una rete idraulica antincendio ad anello sul perimetro del lotto, con vasca di accumulo interrata vicino all'ingresso.

I beni nel loro complesso sono in buono stato di conservazione.

### **3. COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 01.09.1967**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati posteriormente alla data del 1° settembre 1967, come risulta dalle pratiche edilizie descritte al punto successivo.

#### **4. COSTRUZIONI INIZIATE POSTERIORMENTE AL 01.09.1967**

I beni oggetto della presente procedura ricadono in zona urbanistica identificata nel P.G.T. vigente come: "Ambito di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con P.A. approvato", disciplinate all'art. 42 delle Norme Tecniche.

##### **Risultanze agli atti del Comune di Medolago:**

- 28 agosto 2001, Registro Costruzioni n. 24/2001, Protocollo n. 3023, Concessione Edilizia per "Costruzione di nuovo capannone nell'ambito de P.L. Industriale denominato Via Roma/Via Bergamo Area 3/A-3/B-4 lotto B", rilasciata alla società
- 06 novembre 2001, Denuncia d'Inizio Attività n. 101/01, protocollo n. 8648, per variante in corso d'opera alla C.E. di cui sopra.
- 17 novembre 2007, Registro costruzioni n. 47/07, protocollo n. 9627, rilascio del Permesso di Costruire per "opere interne per ampliamento uffici e modifica dei prospetti capannone", alla
- 30 ottobre 2007, Denuncia d'Inizio Attività, Registro costruzioni n. 66/07, protocollo n. 9001, per "modifica alla recinzione esistente (lato est) con posa nuovo cancello carrale e pedonale", rilasciata alla Società
- 26 giugno 2008, protocollo n. 5151, Denuncia di inizio attività n. 30/08, presentata dalla Società , per "variante non essenziale al P.D.C. n. 047/07 del 17/11/2007", opere consistenti nella modifica dei prospetti del capannone industriale, da eseguirsi sul mappale n. 2473, subalterni 1, 2, 3 di cui al Foglio 4.

- 26 novembre 2008, protocollo n. 9044, Denuncia d'Inizio Attività n. 60/08, presentata dalla Società \_\_\_\_\_ per "variante non essenziale al P.D.C. n. 047/07 del 17/11/2007 e D.I.A. n. 30/08 del 26 giugno 2008", opere consistenti nella modifica della distribuzione interna e di alcuni infissi esterni del capannone industriale di cui al mappale n. 2473, subalterni 1, 2, 3 di cui al Foglio 4.

Per quanto riguarda la conformità tra la situazione realmente accertata e quanto previsto negli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti del comune di Medolago, le unità immobiliari in oggetto risultano conformi.

#### **5. DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

Oggetto della presente procedura di pignoramento sono, come specificato al punto precedente, esclusivamente delle costruzioni.

#### **6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Medolago (BG) Codice: F085

##### **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 4, Particella 2473, Sub 701, Cat. D/7, Piano T - 1, Rendita € 12.300,00.
- Foglio 4, Particella 2473, Sub 3, Cat. D/7, Piano T, Rendita € 1338,00.

##### **Catasto Terreni:**

- Foglio 9, Particella 2473, Qualità Classe Ente Urbano, superficie are 36,31.

Le risultanze catastali accertate e sopra riportate corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

La situazione rappresentata sulle planimetrie catastali dei beni, corrisponde alla situazione realmente accertata.

#### **7. INTESTATARI DEGLI IMMOBILI**

Sulla scorta della documentazione raccolta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Società \_\_\_\_\_, debitrice esecutata, risulta all'atto della notifica del pignoramento, intestataria unica degli immobili, per quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.

#### **8. PROVENIENZA DEI BENI - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

OMISSIS FINO A PAG. 10 -



~~OMISSIS DA PAG. 8~~

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli ed oneri nel merito dei seguenti beni pignorati risulta:

- Servitù perpetua di acquedotto costituita con atto stipulato in data 23 marzo 1968, Repertorio n. 46, a ministero Mauro Mauri, segretario del Comune di Medolago e segretario del Consorzio Acquedotto Isola, trascritto a Bergamo il 2 aprile 1968, Registro Particolare n. 4734, Registro Generale n. 6167;
- Servitù di acquedotto costituita con atto stipulato in data 28 agosto 1968, Repertorio n. 70, a ministero Mauro Mauri, segretario del Comune di Medolago e segretario del Consorzio Acquedotto Isola, trascritto a Bergamo il 24 settembre 1968, Registro Particolare n. 12740, Registro Generale n. 16623;
- Servitù di metanodotto a favore della Società ██████████ data nei patti di cui all'atto stipulato in data 14 dicembre 1972, Repertorio n. 429/142, a ministero notaio Carlo Maria Giovenzana, con sede in Grumello del Monte, trascritto a Bergamo il 13 gennaio 1973, Registro Particolare n. 1792, Registro Generale n. 1940.

Sulla base delle informazioni reperite dalla proprietà, le spese fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa € 30.000 annui, così suddivise:

energia elettrica	€ 24.000
acqua potabile	€ 1.000
manutenzione del verde	€ 3.000
spurghi impianti fognari	€ 500
manutenzione impianti meccanici	€ 1.500

I beni oggetto di pignoramento risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

**Iscrizioni:**

- Del 31 maggio 2010, Registro Generale 29762, Registro Particolare 5498, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 28 maggio 2010, Numero di Repertorio 61124/10022, Notaio Andrea Ciniglia, con sede in Dalmine (BG), a favore di \_\_\_\_\_ sede di \_\_\_\_\_, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ l., con sede in \_\_\_\_\_, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, per un totale di € 2.760.000,00 di cui € 1.380.000,00 per capitale, durata 12 anni, per la quota di proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.

**Trascrizioni:**

- Del 08 settembre 2017, Registro Generale 40303, Registro Particolare 27128, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, in data 09 agosto 2017, Numero di Repertorio 7608, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo, a favore di \_\_\_\_\_, sede di \_\_\_\_\_ Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di pervenire alla definizione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, in relazione alla tipologia degli stessi, si sono prese in considerazione le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione e l'accessibilità, la presenza di vincoli o gravami di vario genere. Si è adottato un criterio di stima comparativa, determinando il valore di mercato unitario degli immobili oggetto di valutazione, mediante un'assimilazione economica comparativa dei valori attuali di mercato di unità similari poste nella stessa zona e di cui sono certi i prezzi, raffrontato alla lettura degli ultimi dati disponibili nelle banche dati degli osservatori dei valori immobiliari di Bergamo e provincia.

In relazione a quanto sopra esposto, la determinazione del valore attribuibile ai suddetti beni è stata pertanto effettuata in base al valore di mercato unitario e alle superfici commerciali e può essere così definita:

Destinazione	superficie			valore al mq		totale
	piano	commerciale		€	€	
- capannone	PT	mq 1100	€ 600,00	€	660.000,00	
- uffici	PT e P1	mq 860	€ 900,00	€	774.000,00	
- area pertinenziale	PT	mq 2140	€ 30,00	€	64.200,00	
<b>sommano</b>				<b>€</b>	<b>1.498.200,00</b>	

**Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano:**

Arrotondamento per difetto **€ 1.498.000,00**

***Euro unmilionequattrocentonovantottomila/00***

## 10. FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

I beni costituiscono unico lotto.

## 11. COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Vista la natura dei beni sopra descritti, non sussiste la possibilità di una comoda divisibilità degli stessi.

## 12. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura risultano in possesso della Società debitrice esecutata, ad esclusione delle porzioni immobiliari locate come di seguito descritto:

- a) Porzione dell'unità immobiliare indentificata al Catasto dei Fabbricati, Foglio 4, Particella 2473, Sub 701

Una porzione del capannone industriale come sopra identificato, risulta essere in possesso della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, quale occupa la stessa in forza di contratto di affitto, per uso esclusivo di magazzino, con decorrenza dal 01/04/2016 al 31/03/2022, prorogabile al termine della prima scadenza per altri sei anni, sempre che non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata. Tale contratto è stato stipulato in data 01/04/2016 tra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_,

registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Bergamo 1, in data 30/04/2016, n.003661-serie3T, codice identificativo TMF16T003661000CC.

- b) Porzione dell'unità immobiliare indenticata al Catasto dei Fabbricati, Foglio 4, Particella 2473, Sub 701

Una porzione del capannone industriale come sopra identificato, risulta essere in possesso della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ la quale occupa gli stessi in forza di contratto di affitto, per uso esclusivo di ufficio e di magazzino, con decorrenza dal 01/10/2016 al 30/09/2024, prorogabile al termine della prima scadenza per altri otto anni, sempre che non sopravvenga disdetta da parte del conduttore almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata. Tale contratto è stato stipulato in data 01/10/2016 tra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Bergamo 2, in data 12/10/2016, n. 004659-serie 3T, codice identificativo TMG16T004659000MD, successivamente rettificato, limitatamente all'oggetto del contratto (nuove porzioni oggetto di locazione) e al corrispettivo contrattuale, in data 01/07/2017, modifica registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Bergamo 2, in data 08/08/2017, n. 20167-serie 3, codice identificativo TMG17L002167000XF.

- c) Porzione dell'unità immobiliare indenticata al Catasto dei Fabbricati, Foglio 4, Particella 2473, Sub 701

Una porzione di palazzina uffici, oltre a n. tre posti auto scoperti come sopra identificati, risultano essere in possesso della Società \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ la quale occupa gli stessi in forza di contratto di affitto, per uso esclusivo di ufficio, con decorrenza dal 01/02/2013 al 31/01/2019,

prorogabile al termine della prima scadenza per altri sei anni, sempre che non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata. Tale contratto è stato stipulato in data 01/02/2013 tra il locatore ' e il conduttore ", registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Bergamo 1, in data 22/02/2013, n. 1141-serie 3, successivamente modificato, limitatamente all'importo del canone di locazione annuo in data 24/10/16, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Bergamo 1, in data 04/11/2016, n. 4225-serie 3.

### **13. ESISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

In forza della documentazione reperita riguardante i beni oggetto di pignoramento, non risulta attualmente esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **14. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si allegano alla presente perizia le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento e una documentazione fotografica che li raffigura.

### **15. NOTA DI VOLTURA CATASTALE**

Sarà predisposta in caso di vendita.

## 16. SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

In allegato alla presente, si trasmette una separata e succinta descrizione dei beni, con l'indicazione del contesto in cui risultano ubicati, dello stato di occupazione e del valore di stima attribuitogli per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

XXXXXXXXXX

### Documenti allegati:

- 1) Relazione fotografica
- 2) Visure e Planimetrie Catastali dei beni - OMISSIS -
- 3) Estratti pratiche edilizie - OMISSIS -
- 4) Identificazione aree attualmente locate - OMISSIS -
- 5) Planimetrie dei beni

Trezzo sull'Adda, 25 giugno 2018

Il tecnico incaricato

*arch. Massimo Fanizza*

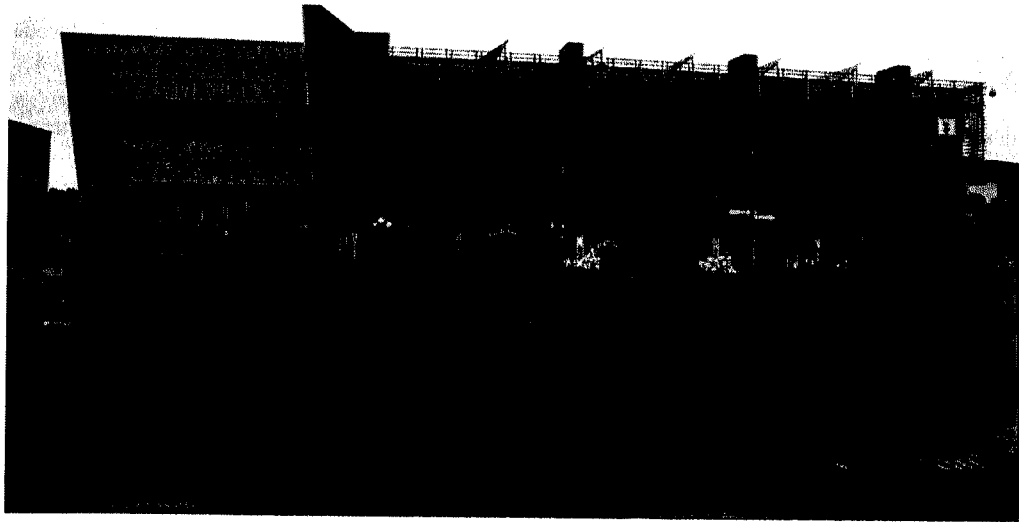


# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

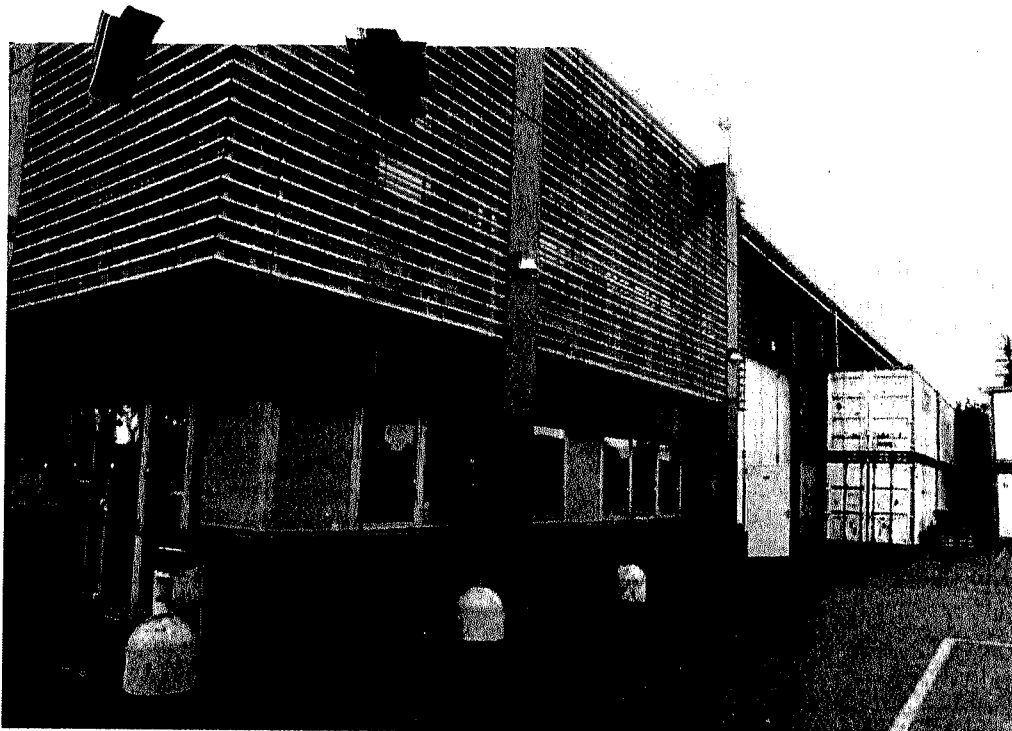
Esecuzione Immobiliare n° **820/2017** Reg. Es.

## **RELAZIONE FOTOGRAFICA**

Unità immobiliare - Foglio 4, Particella 2473, Sub 701



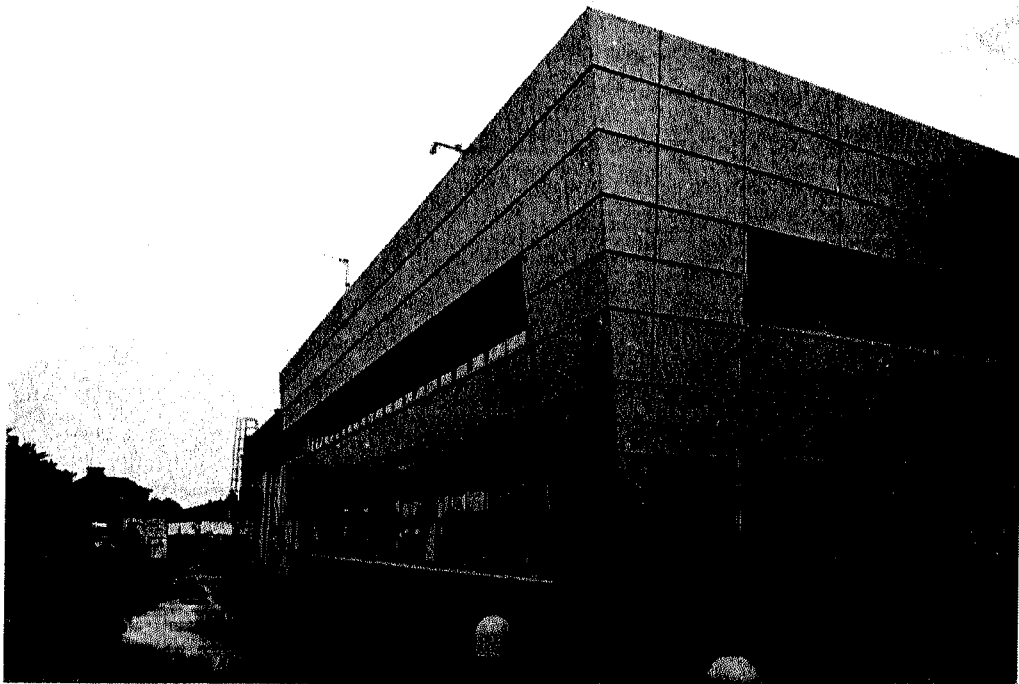
fotografia 1



fotografia 2



fotografia 3



fotografia 4



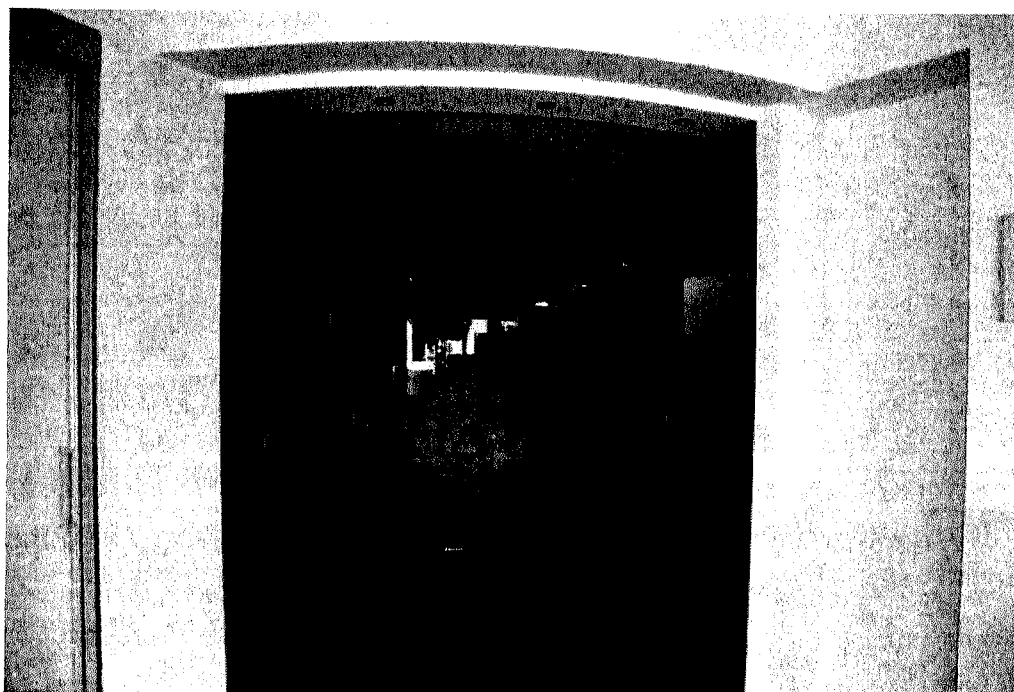
fotografia 5



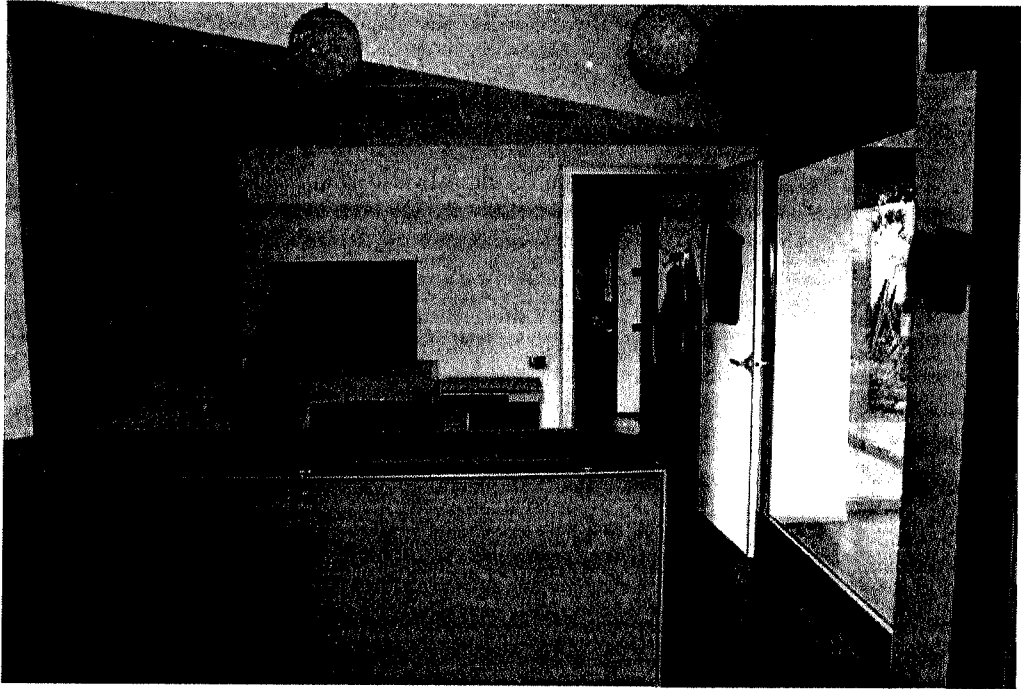
fotografia 6



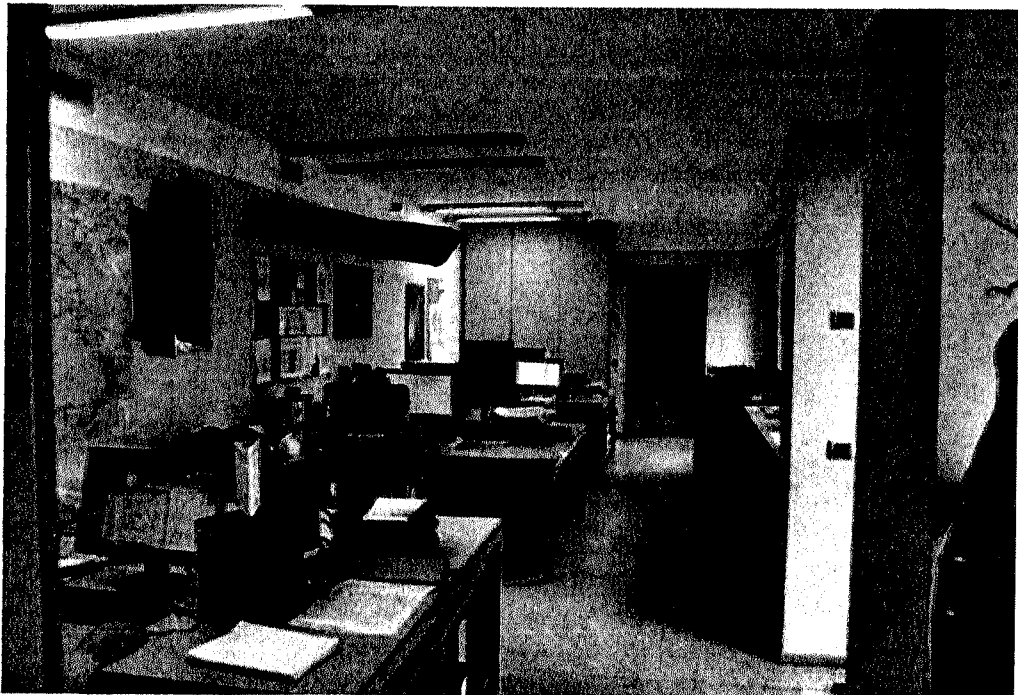
fotografia 7



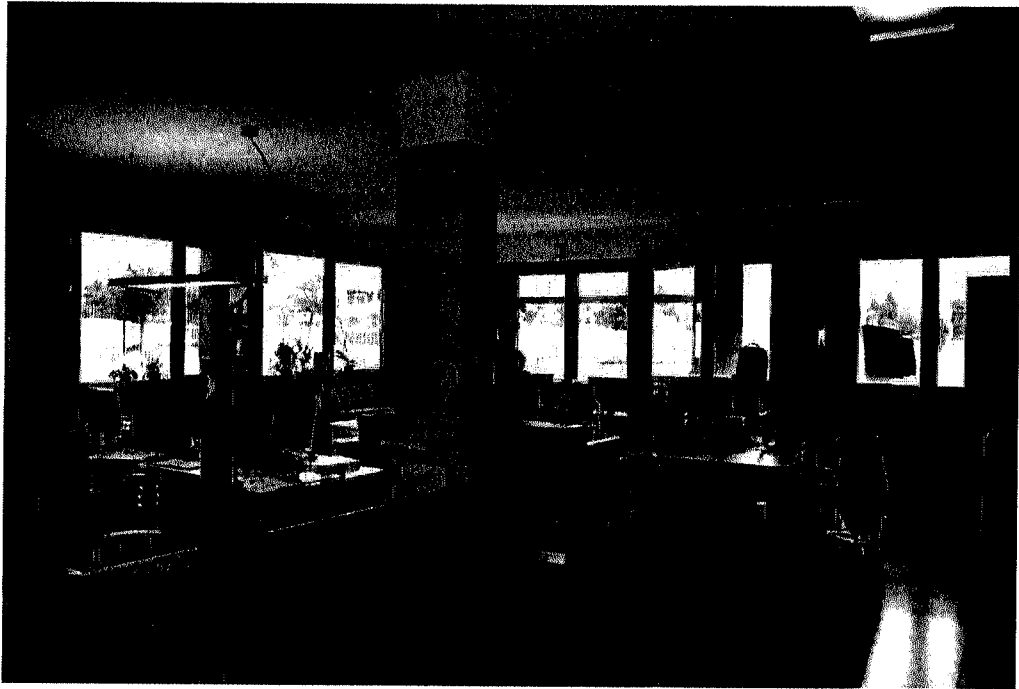
fotografia 8



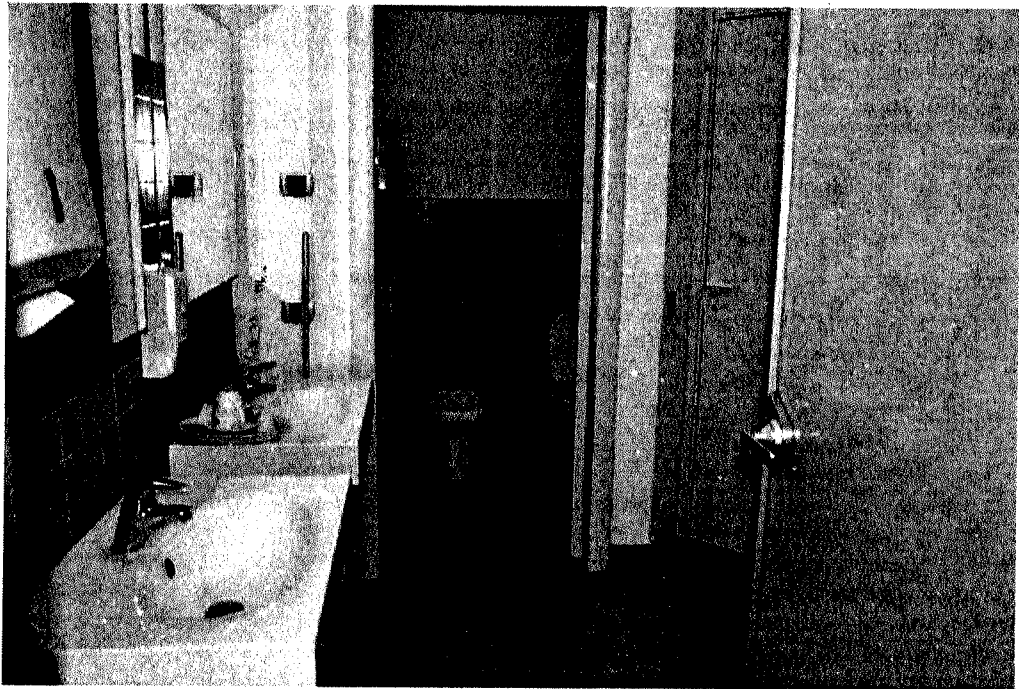
fotografia 9



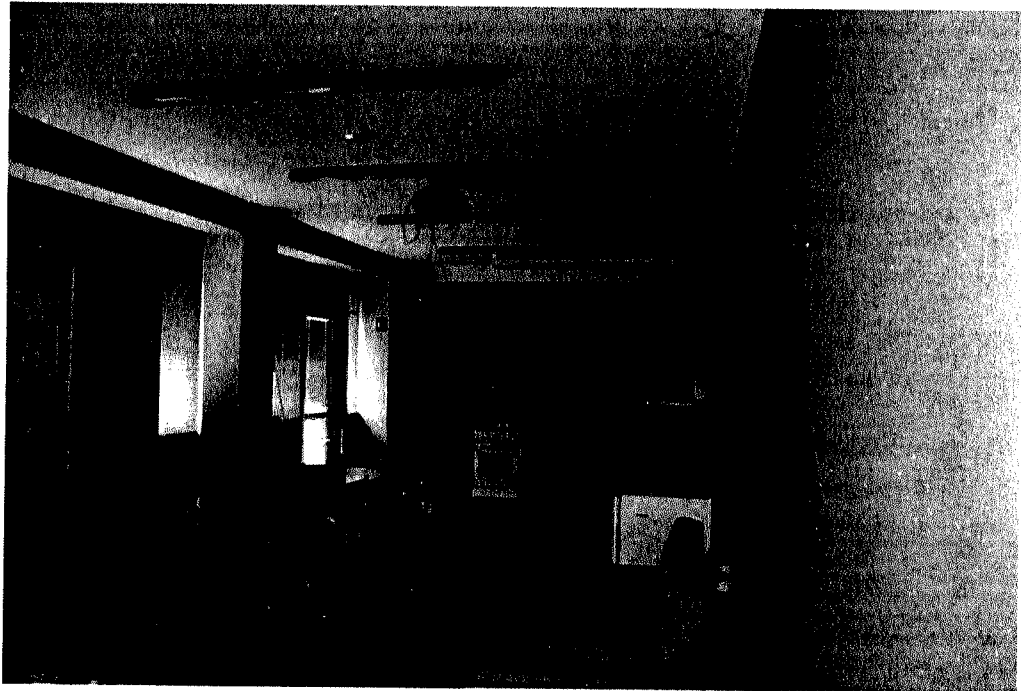
fotografia 10



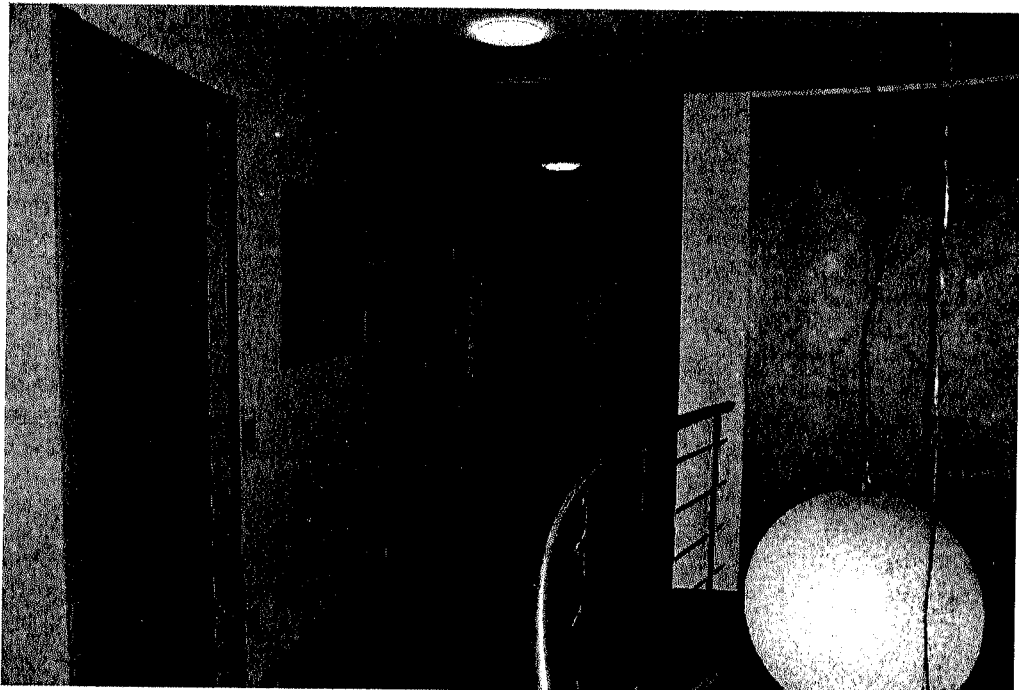
fotografia 11



fotografia 12

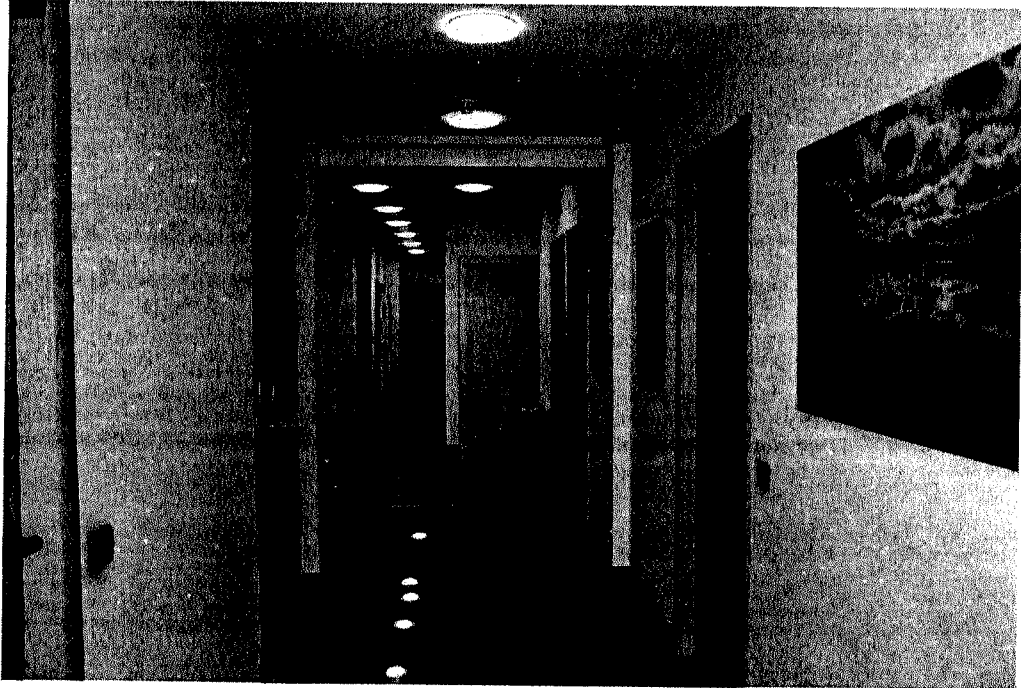


fotografia 13

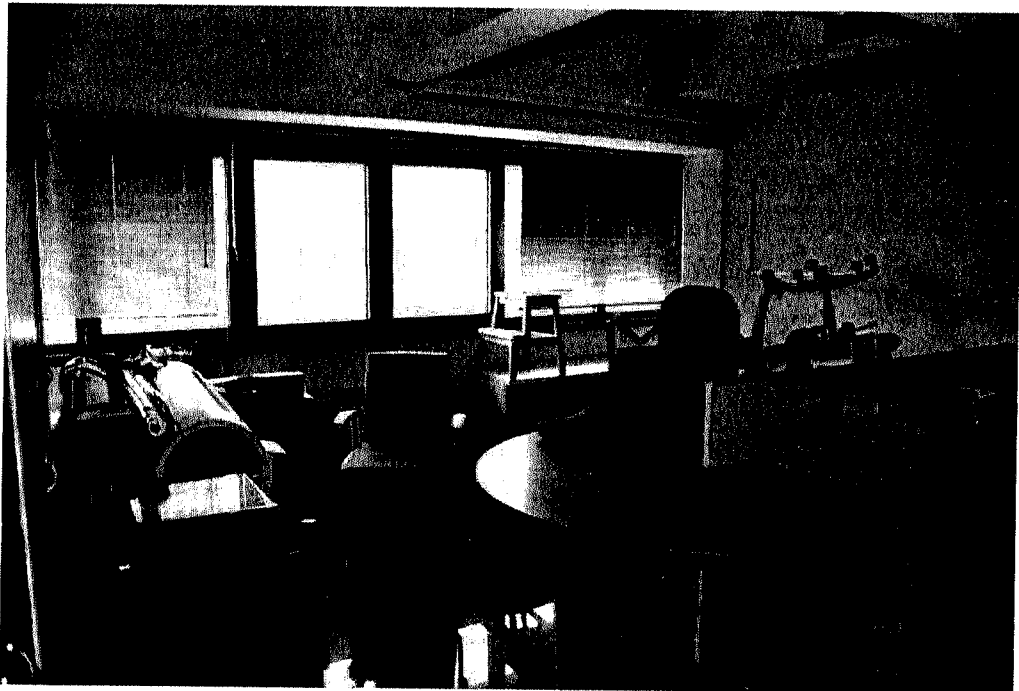


fotografia 14

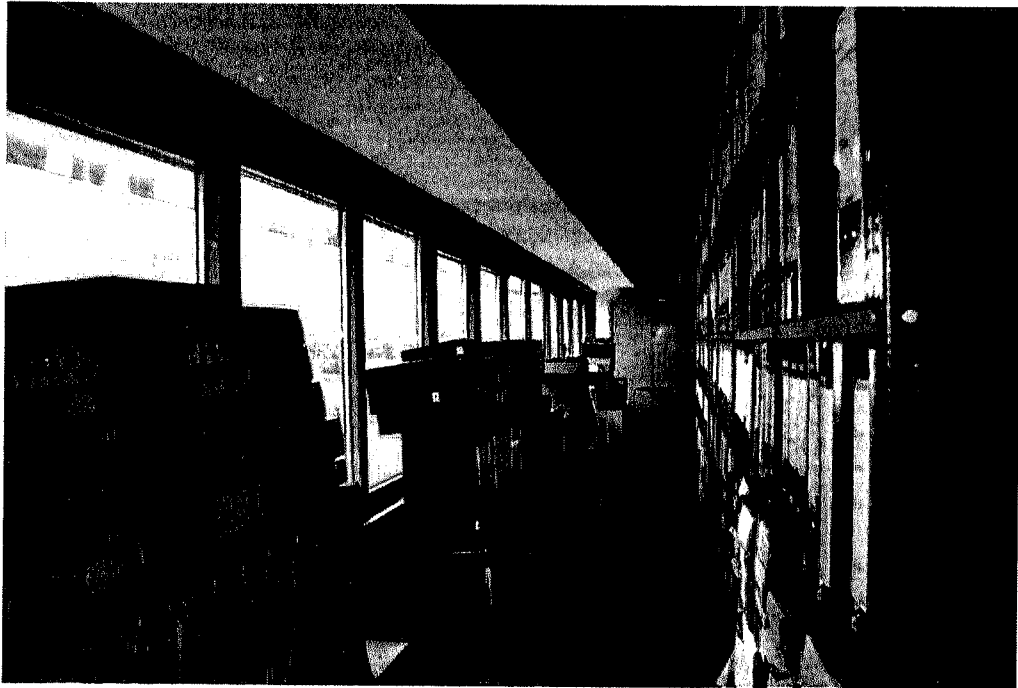




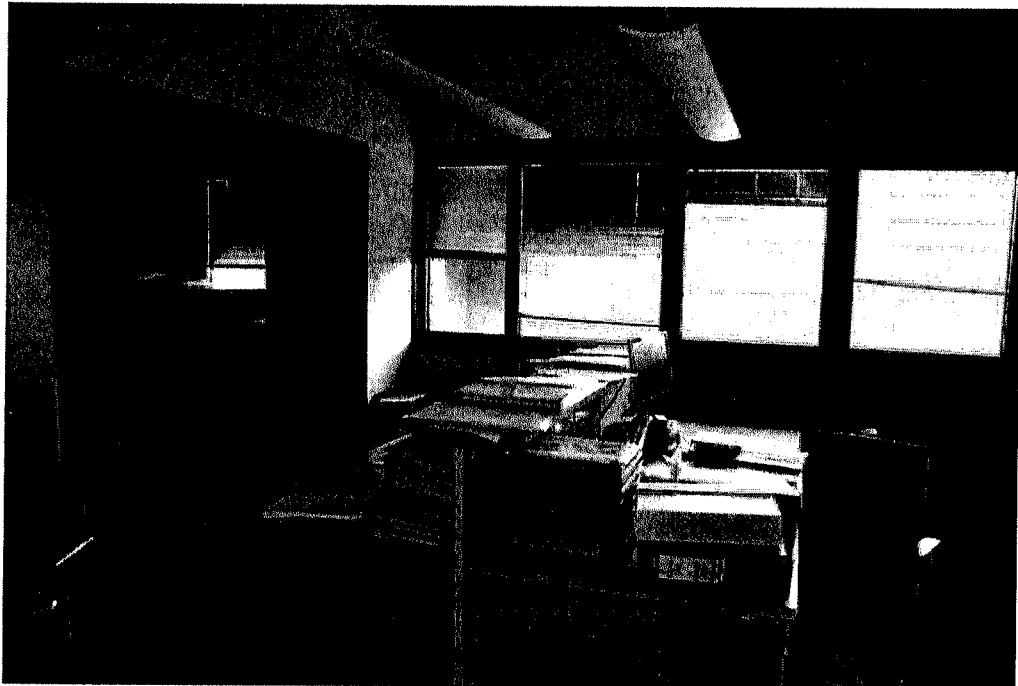
fotografia 15



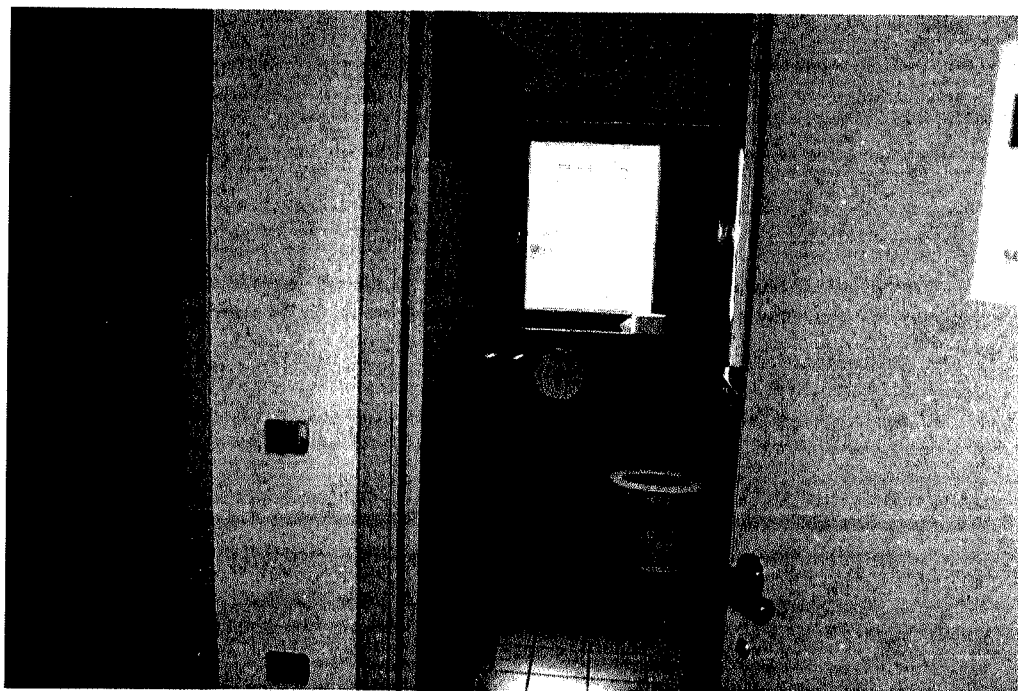
fotografia 16



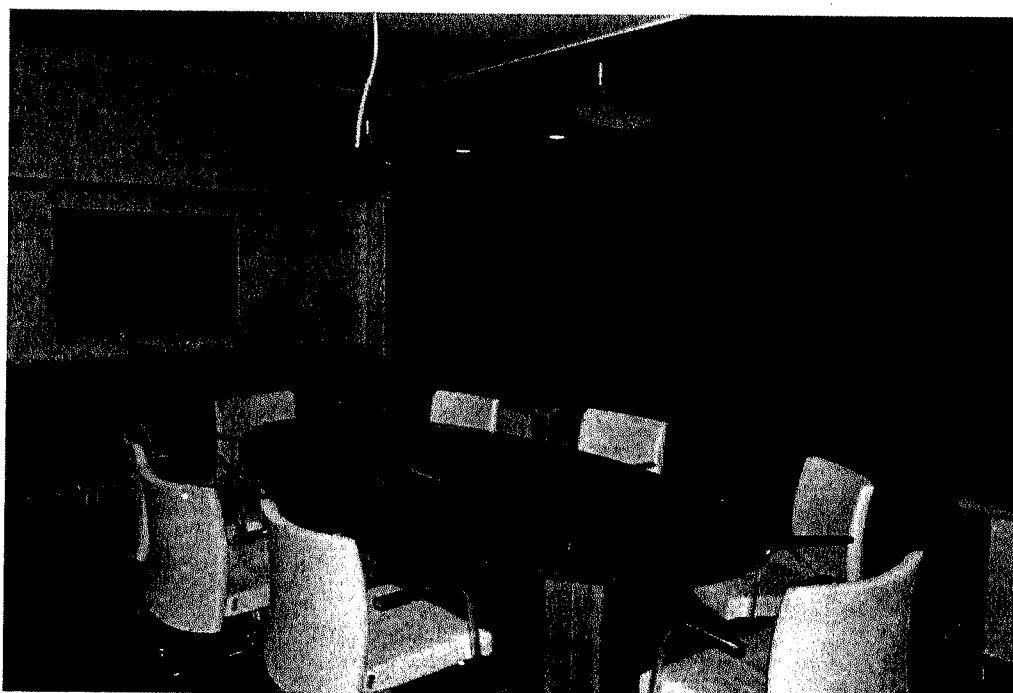
fotografia 17



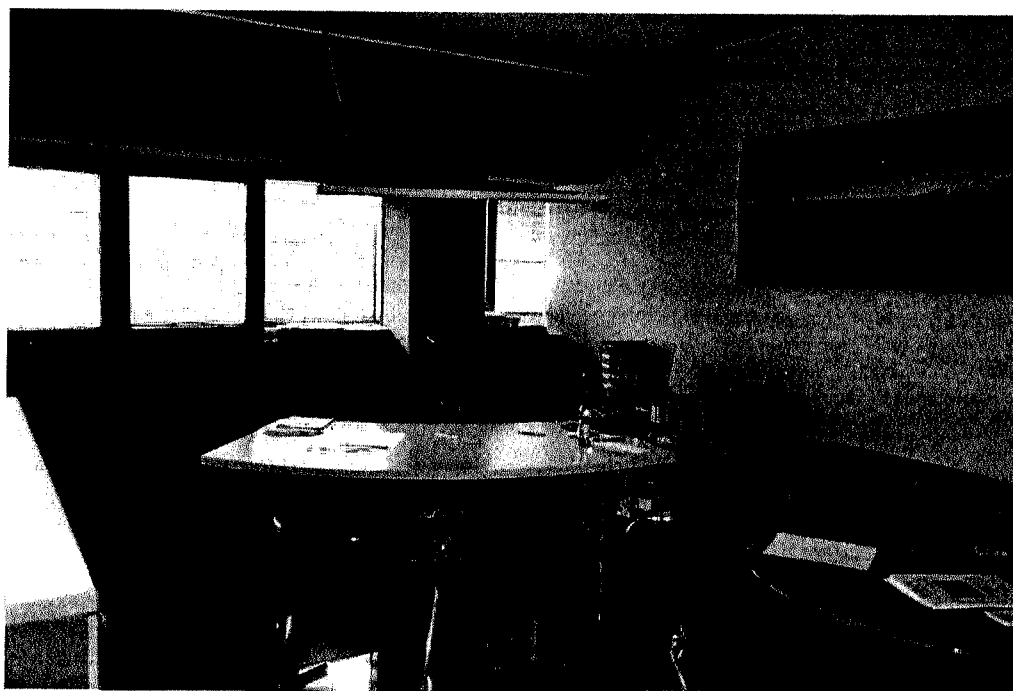
fotografia 18



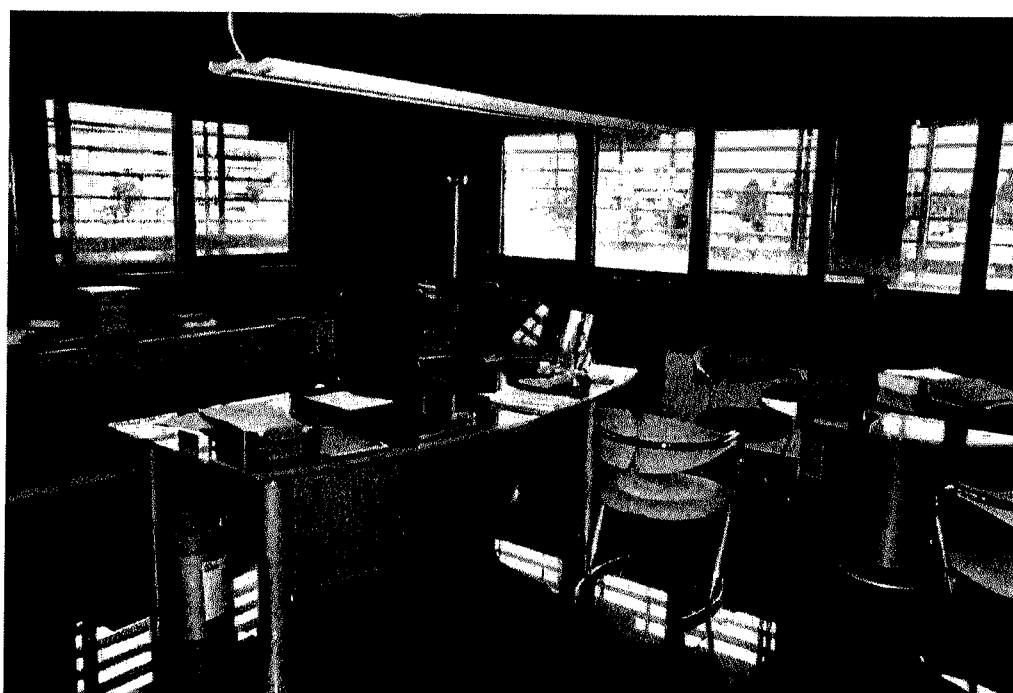
fotografia 19



fotografia 20

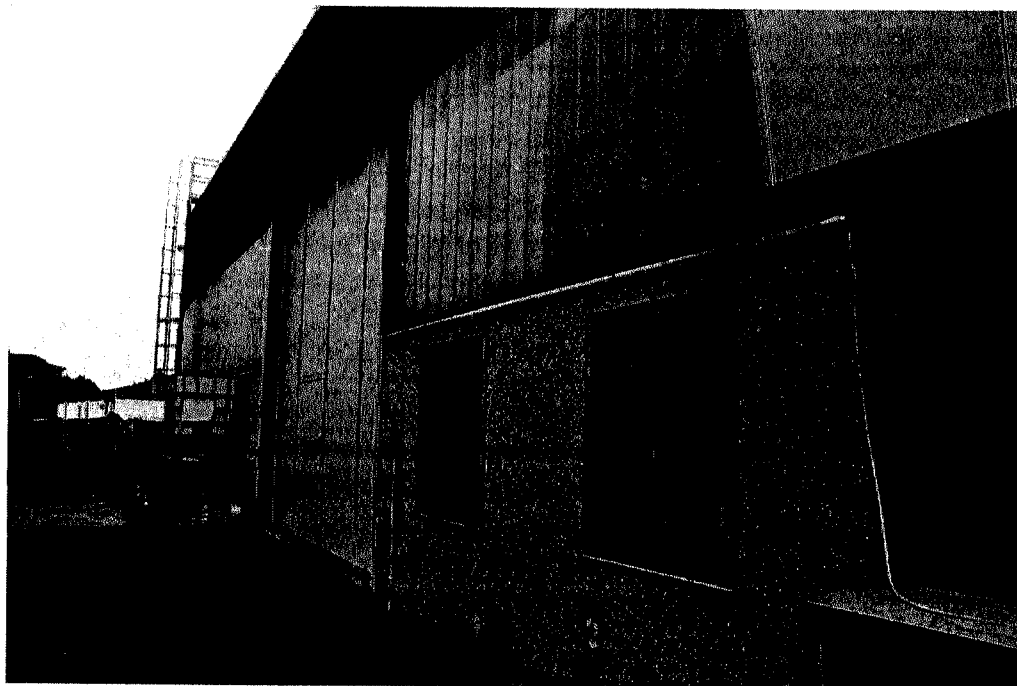


fotografia 21

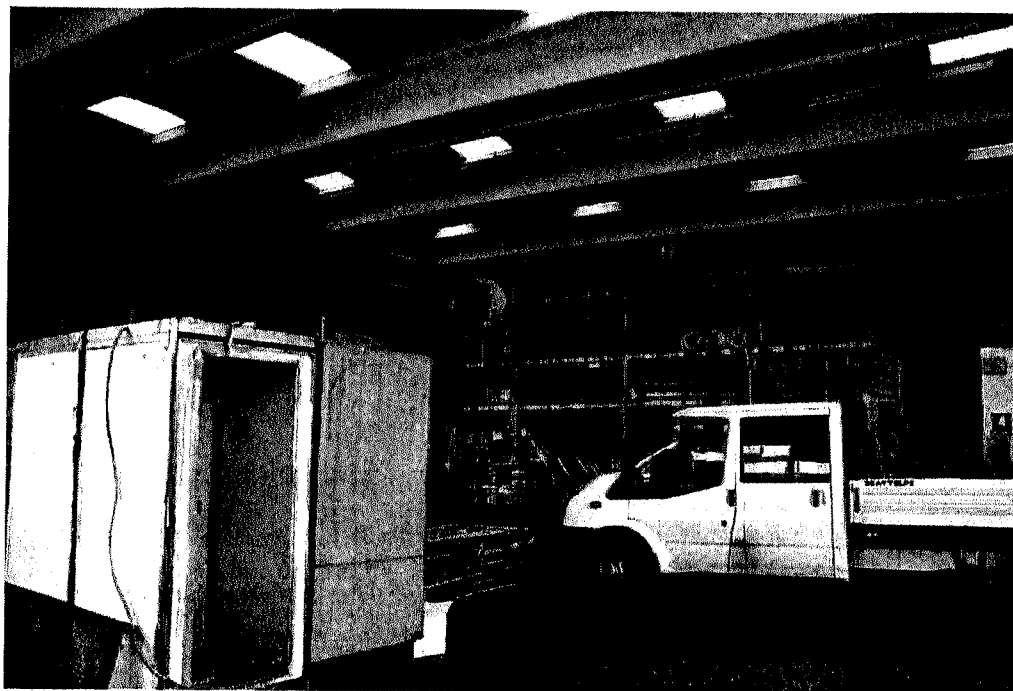


fotografia 22

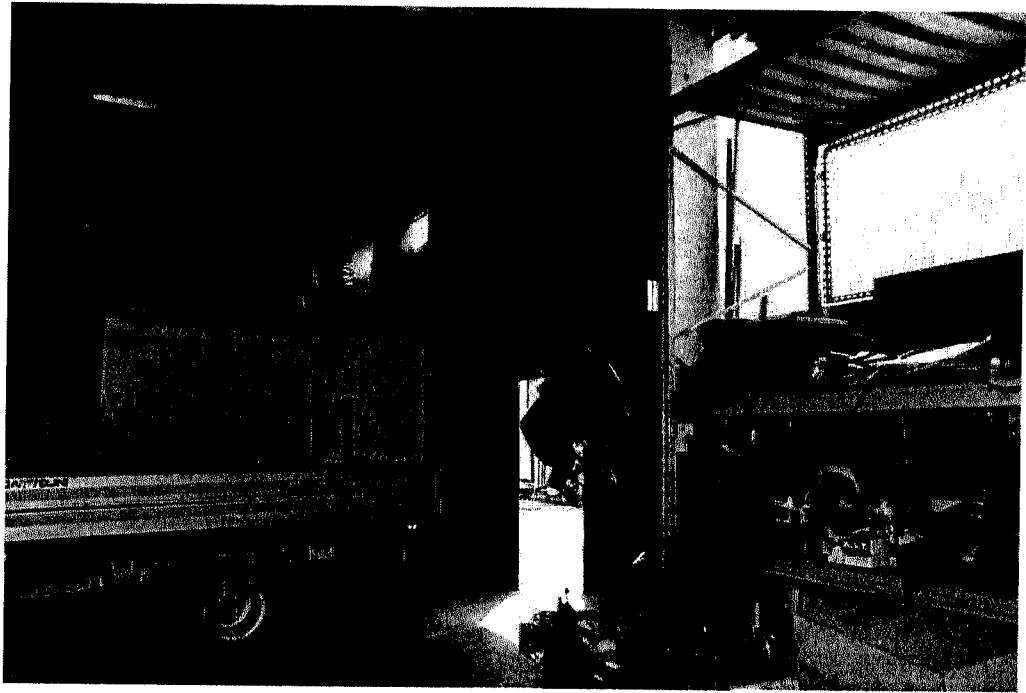
Unità immobiliare - Foglio 4, Particella 2473, Sub 3



fotografia 23



fotografia 24



fotografia 25

2014

LOTTO ALTRA PROPRIETA'

v.  
mq. 361,70

FABBRICATO CONFINANTE

MAZZALI

107,74

VIA BERGAMO

mq. 52,92 c

v.  
mq. 114,25

MAZZALI

SPACIALE  
CAV.  
1000/1100 / 300  
ARTE  
DEI TAV.  
DIBO  
SISTEMI CAU.  
DEI mq. 2,577 e mq. 261,82

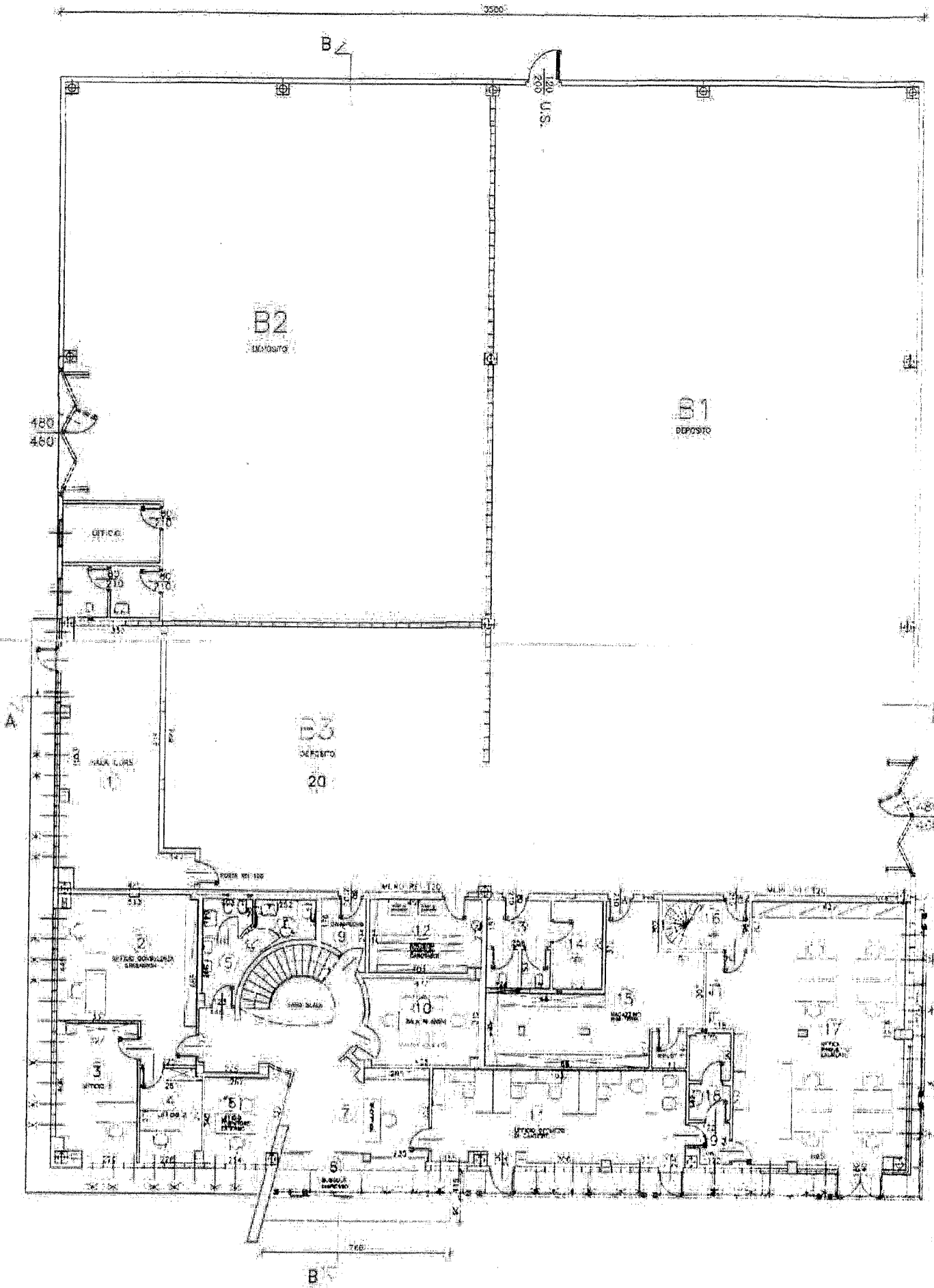
SPACIALE

FABBRICA

VIA PRENSILANA

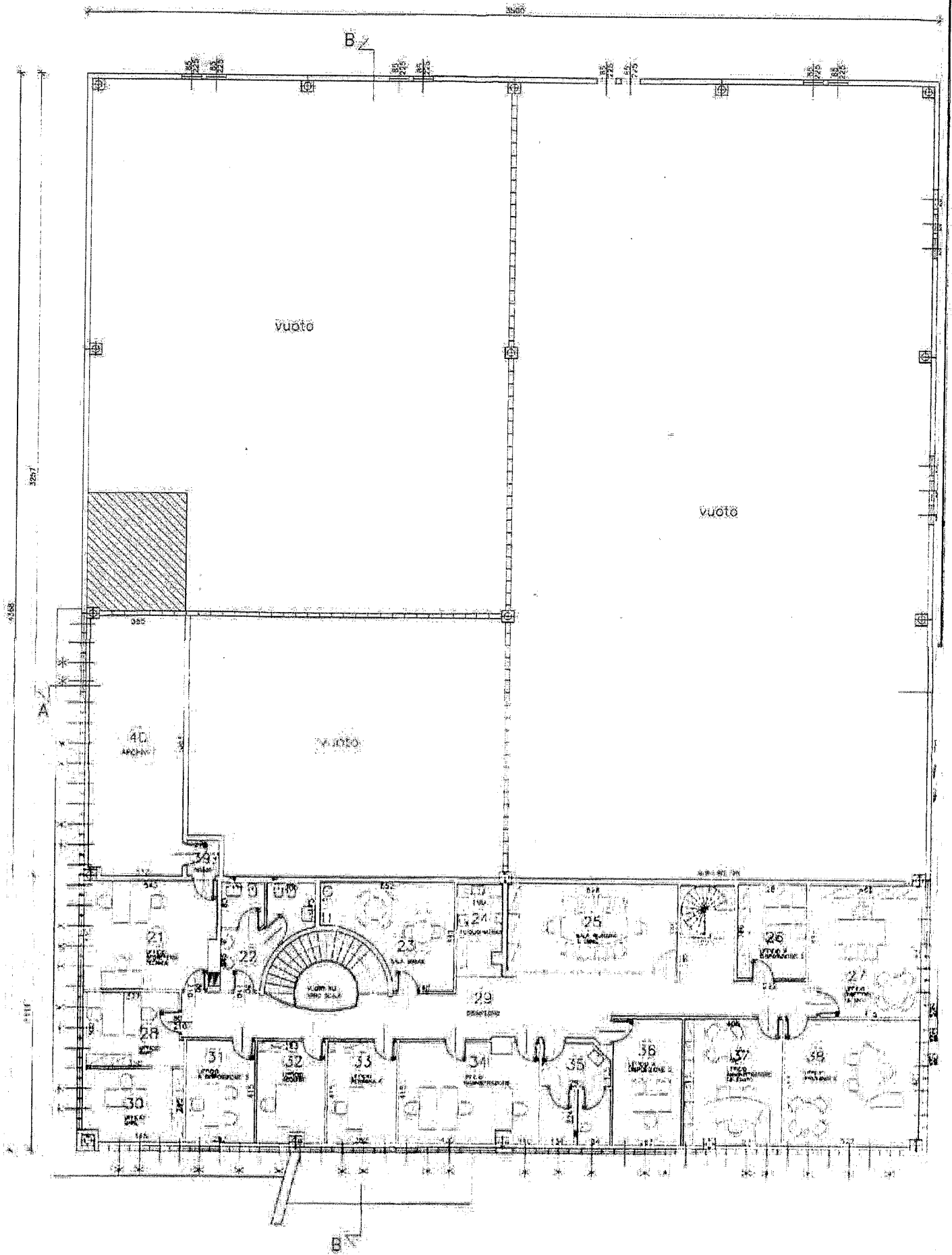
PLANIMETRIA GENERALE





PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO