

TRIBUNALE DI BERGAMO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 725/2015 PRO-
MOSSO DA
E PER ESSA
NEI CONFRONTI DI I

Premesso

- Che il sottoscritto, Arch. Flavio Oreda con studio in via Carducci 3/h ed iscritto all'ordine degli architetti al n° 1357, nell'udienza del 15 gennaio 2016 veniva nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzioni Dr.ssa Elena Gelato;
- Che in data 23 maggio 2016, alle ore 9.00, hanno avuto inizio le operazioni peritali;
- Che il CTU, nella sua relazione, è chiamato a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice:
 - 1) *All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 2) *Ad una sommaria descrizione del bene;*
 - 3) *Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;*
 - 4) *Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle legge 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 5) *Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985*
 - 6) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*
 - 7) *A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente*

ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario;

- 8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*
- 9) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati dal censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 10) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*
- 11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni*
- 13) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 14) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità*
- 15) All'aggregazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*
- 16) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale*
- 17) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, con particolare riferimento alla documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, fornita ed alle risultanze delle indagini esperite nel corso della perizia

**rimette la propria
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

- A) Il bene oggetto della presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato industriale con aree di pertinenza esclusiva anteriore e posteriore; porzione di aree costituenti strada comune alle altre parti dei fabbricati industriali di proprietà di terzi all'interno dello stesso comparto; aree esterne costituite da parcheggio, strada e aree verdi di risulta (gravate da convenzione). Il tutto posto a Pognano (BG), ed indicato in diversi documenti come Strada Statale Francesca Km 7 o Via Delle Gere; i due indirizzi sono le strade poste a nord ed a sud del fabbricato e rappresentano i due ingressi al comparto.
- B) I criteri utilizzati per la redazione del presente rapporto di stima del bene oggetto di esecuzione, sono estrapolati dalla osservazione dei valori correnti di immobili similari per tipologia ed epoca costruttiva, ridotti in valore in base allo stato d'usura o ai danneggiamenti e mediati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

RISPOSTE AL QUESITO DEL GIUDICE

Quesito n°1 posto dal G.E.

"All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

EDIFICIO INDUSTRIALE

DESCRIZIONE: Porzione di edificio mono-piano ad uso industriale di mq 2150,00 diviso in due porzioni rispettivamente di 1440,00 mq adibito a produzione e 710,00 mq adibito a magazzino; il tutto rappresenta una porzione del fabbricato di circa 7450 mq facente parte di un comparto industriale composto da due corpi di fabbrica con strada interna e aree al servizio di entrambi, facenti parte di una unica attività produttiva ed entrambi alti 8,3 m. L'intero fabbricato ha una area esclusiva (anche se non recintata) sia nella parte anteriore che posteriore e misurano rispettivamente 380 mq e 260 mq. La porzione di 1455 mq è un prefabbricato precompresso a due campate con tre pilastri centrali e copertura a tegoli precompressi "doppio π " alternati a grandi lucernari, molti dei quali con funzione di evacuatore di fumo e calore. Il fabbricato ha tamponamento esterno in lastre prefabbricate con finitura a graniglia di marmo interrotto orizzontalmente dalle finestre a nastro e divisorie interne in prisme di cemento. All'interno dell'area produttiva, sul lato destro dell'ingresso, si trovano gli spogliatoi ed i servizi igienici per i dipendenti, realizzati in unico corpo sopra alla pavimentazione esistente ed hanno muratura in prisme di CLS; la pavimentazione risulta rialzata di un gradino; la struttura è alta 3,2 metri ed il solaio superiore è utilizzato come soppalco per il deposito di materiale. Sul lato opposto (sulla sinistra entrando) si trovano degli uffici realizzati con le medesime caratteristiche che si

compongono di 4 locali di varie dimensioni con pavimento galleggiante e contro-soffitto tecnico con altezza al rustico di 3,2 m. La seconda parte del fabbricato, con destinazione magazzino non ha collegamento (porte o varchi) alla prima ma ha un varco verso la restante parte del grande magazzino di proprietà di terzi ma avente la stessa funzione logistica. Le caratteristiche sono identiche alla parte produttiva. Il pavimento di entrambe le porzioni è in CLS a vista trattato superficialmente con vernici a base di resina per renderlo uniforme ed anti-polvere oltre che per poter segnalare percorsi e aree di lavoro con diversi colori.

AREA A STRADA INTERNA

DESCRIZIONE: come precedentemente esposto, il fabbricato è parte di un'unica unità produttiva servita da strade, parcheggi e verde interno all'area di pertinenza dell'attività stessa (cintata e chiusa); diverse aree, in ordine sparso e indistinguibili, fanno parte di queste aree a destinazione comune per complessivi 1015 mq.

AREA ESTERNA A PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA

DESCRIZIONE: comprese nella proprietà ci sono aree che hanno cambiato la loro funzione e per le quali è stato fatto un aggiornamento catastale; tali aree sono esterne alla recinzione del comparto produttivo ed hanno destinazioni diverse quali: parcheggio ad uso pubblico, viabilità di ingresso e strada comunale. Queste aree sono indicate in una convenzione stipulata con il Comune di Pognano, legate al rilascio del permesso di costruire come aree da cedere al Comune. La convenzione in essere ne prevede la cessione che ad oggi non risulta effettuata.

AREA ESTERNA A PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA

DESCRIZIONE: Sono inoltre presenti aree per complessivi mq 661 adiacenti alla strada (via delle Gere) ma poste sul lato opposto rispetto al parcheggio, interrotte da una roggia, sono indistinguibili dai campi adiacenti e risultano infruibili.

CATASTO:

EDIFICIO INDUSTRIALE: L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è identificato al catasto fabbricati:

- foglio 2, Mappale 1376 Sub 704, P 1-3, Categoria D/7, Rendita 8883,06 euro.
- Terreno al foglio 9 Mappale 1441, sub 702.

AREA A STRADA INTERNA:

- Terreno al foglio 9 Mappale 1442, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 0,80, Reddito Dominicale 0,83 Euro, Reddito Agrario 0,70 Euro.
- Terreno al foglio 9 Mappale 1444, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 0,05, Reddito Dominicale 0,05 Euro, Reddito Agrario 0,04 Euro.
- Terreno al foglio 9 Mappale 1445, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 8,30, Reddito Dominicale 8,57 Euro, Reddito Agrario 7,29 Euro.
- Terreno al foglio 9 Mappale 1447, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 1,00, Reddito Dominicale 1,03 Euro, Reddito Agrario 0,88 Euro.

AREA ESTERNA A PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA:

Mappali precedenti:

- Terreno al foglio 9 Mappale 1453, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 17,22, Reddito Dominicale 17,79 Euro, Reddito Agrario 15,12 Euro.

- *Terreno al foglio 9 Mappale 1842, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 10,40, Reddito Dominicale 10,74 Euro, Reddito Agrario 9,13 Euro.*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2155, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 1,10, Reddito Dominicale 1,14 Euro, Reddito Agrario 0,97 Euro.*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2153, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 1,80, Reddito Dominicale 1,86 Euro, Reddito Agrario 1,58 Euro.*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2154, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 5,48, Reddito Dominicale 5,66 Euro, Reddito Agrario 4,81 Euro.*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2156, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 1,13, Reddito Dominicale 1,17 Euro, Reddito Agrario 0,99 Euro.*

Mappali attuali:

- *Terreno (parcheggio) foglio 9 Mappale 2191, Are 14,85*
- *Terreno (parcheggio) foglio 9 Mappale 2193, Are 6,05*
- *Terreno (strada) foglio 9 Mappale 2192, Are 2,37*
- *Terreno (strada) foglio 9 Mappale 2194, Are 4,35*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2154, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 5,48, Reddito Dominicale 5,66 Euro, Reddito Agrario 4,81 Euro.*
- *Terreno al foglio 9 Mappale 2156, Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 1,813, Reddito Dominicale 1,17 Euro, Reddito Agrario 0,99 Euro.*

Quesito n°2 posto dal G.E.

"Ad una sommaria descrizione del bene"

EDIFICIO INDUSTRIALE

L'immobile è parte di una comparto produttivo con una unica destinazione e la parte oggetto dell'esecuzione è composta da un reparto produttivo e un magazzino, adiacente ma non collegato. Entrambe le porzioni impegnano l'intera larghezza del fabbricato ed hanno affacci e portoni su entrambi i lati. La parte relativa alla produzione è caratterizzata da campate molto ampie e pochi pilastri centrali; in quest'area sono presenti sia i bagni e gli spogliatoi del personale che gli uffici evidentemente destinati a supporto della produzione. Tutta l'area è completa di impianti di aspirazione e ventilazione oltre che di riscaldatori a soffitto. L'impianto elettrico è ben distribuito e molto ben tenuto al pari degli altri impianti presenti e destinati alla produzione. I bagni e gli spogliatoi sono rivestiti in ceramica 20x20 e sono in ottimo stato di conservazione com pure i serramenti sia interni che esterni. Gli uffici sono provvisti di pavimento galleggiante e sono in ottimo stato d'uso e ben dotati da punto di vista impiantistico. I portoni a libro coibentati ed i serramenti esterni sono in eccellente stato d'uso e manutenzione. L'area di pertinenza anteriore è realizzata in CLS armato ed è in perfetto stato, l'area posteriore ha rivestimento in asfalto e non presenta segni di degrado.

AREA A STRADA INTERNA

l'area interna con destinazione indistinta fra strada, parcheggi e verde di abbellimento non presenta alcuna peculiarità descrivibile.

AREA ESTERNA A PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA

L'area esterna con destinazione parcheggio e viabilità di ingresso è rivestita in asfalto e non presenta segni di degrado. Tale area, come già esposto, andrà ceduta al Comune in

quanto facente parte della convenzione che ne imponeva la realizzazione e la successiva cessione.

AREA ESTERNA A PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA

DESCRIZIONE: Sono inoltre presenti aree per complessivi mq 661 adiacenti alla strada (via delle Gere) ma poste sul lato opposto rispetto al parcheggio, interrotte da una roggia, sono indistinguibili dai campi adiacenti e risultano infruibili.

Quesito n°3 posto dal G.E.

"Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse";

La costruzione è successiva al 1 settembre 1967

Quesito n°4 posto dal G.E.

"Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle legge 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 850 del 01/02/1997 e d è stato portato allo stato attuale con successive modifiche interne oggetto della DIA n. 9683.1/2000.

L'immobile è conforme a quanto depositato in comune.

Quesito n°5 posto dal G.E.

"Per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985"

Trattandosi di immobile iscritto a catasto urbano non rientra in detta categoria.

Quesito n°6 posto dal G.E.

"All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative”;

Le indicazioni catastali riportate nell'atto di pignoramento non corrispondono a quanto verificato in sede di perizia, in particolare:

- Il Mappale 1843 alla data dell'atto di pignoramento non era di proprietà della _____ ma era già stato venduto dalla stessa a _____ con atto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ Nota presentata con Modello Unico in atti dal _____ Repertorio n.: _____ Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- Il mappale 1345 è stato soppresso per frazionamento ed è diventato i mappali 2153 e 2154 con atto del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____ presentato il _____
- Il mappale 1375 è stato soppresso per frazionamento ed è diventato i mappali 2155 e 2156 con atto del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____ presentato il _____ ;
- I mappali 1453 e 1842, correttamente indicati nell'atto di pignoramento, sono stati oggetto di frazionamento durante la perizia (per successiva cessione convenzionata) e sono diventati rispettivamente 2191 e 2193 parcheggio; 2192 e 2194 strada;

Quesito n°7 posto dal G.E.

“A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario”;

La certificazione energetica non è stata redatta in quanto non più necessaria

Quesito n°8 posto dal G.E.

“All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi”;

L'atto di pignoramento è stato depositato in data 14 settembre 2015 presso la cancelleria e, dalla visura storica, si evince che _____ in tale data risultava proprietaria dell'immobile in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ Voltura in atti dal _____ Repertorio n.: _____ Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO Registrazione: COMPRAVENDITA

Quesito n°9 posto dal G.E.

“All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati dal censo , livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";

RELAZIONE VENTENNALE

Mappale 1376 Sub 704 e 1441 Sub 702

- Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da

Mappale 1345 ora 2153 e 2154

- Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da

- compra da)

- compra da)

Mappale 1375 ore 2155 e 2156

- Proprietà di con l'acquisto da

- compra il terreno da)

- compra da)

Mappale 1442

- Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da

- A derivano da)

)

• A deriva da

• a deriva da)

• A deriva da)

)
Mappale 1444

• Proprietà di con l'acquisto da

• A deriva da)

• A deriva da)

• A deriva da)

• a deriva da)

• a ,)

)
Mappale 1445

• Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da

• A deriva da)

• Ad deriva da)

• A deriva da)

• a)
deriva da

- a)
deriva da)

Mappale 1447

- Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da)
- A)
deriva da)
- Ad)
deriva da)
- A)
deriva da)
- a)
deriva da)
- a)
deriva da)

Mappale 1453

- Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da)
- A)
deriva da)
- Ad)
deriva da)
- A)
deriva da)
- a)
deriva)
- A)
deriva da)

)
Mappale 1842

• Proprietà di Immobiliare con l'acquisto da

• A deriva da)

• a deriva da)

• a deriva da)

• a) deriva da

• a)
deriva da)

L'immobile non risulta gravato da servitù attive o passive, diritti di usufrutto ed essendo sino ad oggi parte di un comparto produttivo unico, non ha spese.

E' importante ricordare che la cessione delle aree convenzionate e precedentemente identificate, non è mai avvenuta pertanto, chi acquisirà tali aree dovrà ottemperare a tali impegni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/1999 -

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POGNANO(BG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 14339 del 19/05/2000

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/04/2000 -

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE URBANISTICA

Immobili siti in POGNANO(BG)

Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2000 -

ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA
Immobili siti in POGNANO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2005 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in POGNANO(BG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in POGNANO(BG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI
MUTUO)

ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in POGNANO(BG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI
FINANZIAMENTO)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 -

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in POGNANO(BG)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2008 -

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99 Immobili siti in POGNANO(BG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2015 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POGNANO(BG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2015 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POGNANO(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2016 -

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in POGNANO(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

Quesito n°10 posto dal G.E.

"Alla determinazione del valore degli immobili pignorati";

Al fine di addivenire ad una stima quanto più realistica del valore di mercato del bene in esame, il sottoscritto ha proceduto considerando i seguenti elementi:

- A) Posizione dell'immobile nel contesto extra-urbano del Comune di Pognano; l'immobile in oggetto è sito nella zona industriale di Pognano a ridosso della Strada Statale Francesca (arteria di grande scorrimento), rispetto alla quale rimane leggermente arretrata. La zona molto attiva dal punto di vista edificatorio e lavorativo, ha visto negli ultimi cinque anni una graduale riduzione dell'interesse commerciale degli immobili; resta comunque di pregio la posizione fronte statale anche se l'accesso da quest'ultima è particolarmente difficoltoso e possibile solo provenendo da ovest.
- B) La costruzione è del 1997 ed è costruita con metodologia prefabbricata con travi e pilastri in CLS precompresso, pannelli di tamponamento esterno in CLS rivestito di graniglia di marmo; le caratteristiche costruttive sono quindi di tipo industriale economico e la qualità dell'immobile è discreta. La tipologia architettonica non ha alcun pregio trattandosi di un "contenitore" per l'attività industriale. Lo stato di manutenzione dell'unità periziata è encomiabile, tutte le strutture sono perfettamente mantenute e non si vedono segni di perdite o invecchiamento, i serramenti, i pavimenti, le pareti divisorie in prisme di CLS e tutti gli impianti presenti sono in perfetto stato d'uso.
- C) Consultazione dei prezzi correnti per immobili riconducibili alla stessa tipologia: la rilevazione dei prezzi di immobili similari ha portato ad un valore di Euro 580 Euro/mq per immobili di pari età ed in corretto stato d'uso e con area di pertinenza esclusiva e cintata; vengono valutati in vendita 450 Euro/mq per immobili similari che necessitano di interventi leggeri (serramenti) ed infine vengono valutati in vendita 350 Euro/mq per immobili che necessitano di interventi significativi. Verificata la tipologia costruttiva e le sue caratteristiche, nonché la dimensione attuale e la comoda divisibilità del fabbricato e lo stato d'uso dello stesso, si può esprimere un valore di Euro 550€/mq per l'intera

superficie comprensiva delle aree di pertinenza anteriore e posteriore, nonché del mappale 1441. I terreni interni ed aventi destinazione di strada, parcheggio e verde di abbellimento, possono avere un valore pari a 20 Euro/mq. I terreni da cedere al Comune di Pognano in virtù della Convenzione Stipulata per il rilascio della Concessione Edilizia non hanno alcun valore. I terreni oltre la strada e divisi da quest'ultima dalla roggia, hanno valore di 12 Euro/mq.

LOTTO 1 - IMMOBILE INDUSTRIALE

La valutazione al mq per il fabbricato è pari a: 500,00 Euro/mq

La valutazione dell'area pertinenziale anteriore in CLS è pari a 45 Euro/mq

La valutazione dell'area pertinenziale posteriore in asfalto è pari a 30 Euro/mq

LOTTO 2 - AREE INTERNE AD USO STRADA ECC.ECC.

La valutazione al mq è pari a: 20,00 Euro/mq

LOTTO 3 - AREE ESTERNE DA CEDERE AL COMUNE

La valutazione è pari a 0,00 Euro/mq

LOTTO 4 - AREE ESTERNE OLTRE LA STRADA DA CEDERE AL COMUNE

La valutazione al mq è pari a: 12 Euro/mq

VALORE DI STIMA LOTTO 1

Immobilie Industriale

2150,00 mq X 550,00 Euro/mq = 1.182.500,00 Euro

Area di pertinenza anteriore

380,00 mq X 45,00 Euro/mq = 17.100,00 Euro

Area di pertinenza posteriore

260,00 mq X 30,00 Euro/mq = 7.800,00 Euro

TOTALE = 1.207.400,00

VALORE DI STIMA LOTTO 2

Aree interne ad uso strada ecc ecc

1015,00 mq X 20,00 Euro/mq = **20.300,00 Euro**

VALORE DI STIMA LOTTO 3

Aree esterne da cedere al Comune

2762,00 mq X 0,00 Euro/mq = **0,00 Euro**

VALORE DI STIMA LOTTO 4

Aree esterne oltre la strada da cedere al Comune

951,00 mq X 12,00 Euro/mq = **11.412,00 Euro**

Quesito n°11 posto dal G.E.

"Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale";

La documentazione catastale presente è già idonea alla vendita dei quattro lotti separati ed i confini sono indicati al punto 1 di questa perizia. Il valore delle due parti è stato specificato al punto precedente (punto 10) e riporta i parziali di ogni lotto.

Quesito n°12 posto dal G.E.

"All'accertamento della comoda divisibilità dei beni";

Le proprietà oggetto della perizia possono rappresentare quattro lotti distinti per la vendita, in particolare:

LOTTO 1: Immobile ad uso industriale che, pur essendo un unico mappale, è già diviso in due porzioni e sarebbe praticabile un frazionamento per la vendita separata.

LOTTO 2: Terreni interni al comparto produttivo, con destinazione strada parcheggi e verde di abbellimento possono essere venduti separatamente in quanto non legati in alcun modo al fabbricato.

LOTTO 3: Aree destinate a parcheggio e impegnate in cessione al Comune; vanno cedute a titolo gratuito al Comune.

LOTTO 4: Aree poste oltre la strada e confinanti con i campi che possono avere valore agricolo per i confinanti.

Quesito n°13 posto dal G.E.

"All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico";

Durante i sopralluoghi effettuati nel mese di giugno 2016, l'immobile risultava ancora occupato dalla _____, alla data dell'ultimo sopralluogo di luglio, gli immobili risultavano liberi da persone ed attività ma erano ancora presenti tutti i macchinari e gli impianti della _____ anche se non più operativa.

Sull'acquirente grava il rispetto della Convenzione con il Comune per la cessione delle aree a parcheggio e viabilità di ingresso sino alla recinzione di ingresso del comparto produttivo dalla parte di Via delle Gere. Tale convenzione sussiste dal Rilascio della Concessione Edilizia della quale ne è parte integrante; tali aree sono state predisposte alla vendita con un frazionamento che ne garantisce la correttezza planimetrica e catastale.

Quesito n°14 posto dal G.E.

"All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità"

Non vi è da parte del Comune nè di altro ente procedura di esproprio per pubblica Utilità.

Quesito n°15 posto dal G.E.

"All'aggregazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

Si allega alla presente documentazione planimetrico-catastale e fotografica.

Quesito n°16 posto dal G.E.

“Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale”

Gli immobili non sono alla data della perizia oggetto di compravendita.

Quesito n°17 posto dal G.E.

“Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”.

Allego separata descrizione dei beni oggetto di esecuzione con tutte le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione da parte degli Uffici giudiziari competenti del relativo bando d'esecuzione.

Elenco Allegati:

- A) Estratto mappa
- B) Scheda planimetrica
- C) Visura storica Immobile e terreni
- D) Ipoteche (compresa convenzione)
- E) CDU terreni
- F) Documentazione fotografica

Ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU rassegna la presente relazione, comprensiva di ogni allegato, previo invio alle parti interessate, rimando a completa disposizione per ogni eventuale necessità

Bergamo 08.09.2016

Il CTU Arch. Flavio Oreda