
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep.

26/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa Laura DE SIMONE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Pec:

Arch. Marco ABBATE

BBTMRC65E18A794R

03078230160

via Bresadola 10 - 24123 Bergamo

marco.abbate@archiworldpec.it

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **26/2018**

promossa da **BANCO BPM S.P.A.** contro

Pag. 1



SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott. Dott.ssa Laura DE SIMONE
Creditore Procedente: BANCO BPM S.P.A.
Legale Creditore Procedente: Avv. Arturo BOTTI
Esecutato: società [REDACTED]

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Marco ABBATE
Data nomina: 14-09-2018
Data giuramento: 17-09-2018
Date sopralluoghi peritali : 05-11-2018 in sito (vedasi Allegato B), 14-11-2018 presso U.T. Comune Martinengo.

3. Dati Catastali

Bene: in Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato
Categoria: Fabbricato a destinazione industriale [D7]
Dati Catastali: Foglio 2, Mappale 1131, subalterno 4 **graffato**, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03

4. Stato di possesso

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale
Possesso: Non occupato dal debitore o da terzi

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì perché il fabbricato si sviluppa al piano terra ed il percorso di accesso non presenta soglie di altezza maggiore di cm. 2,5.



6. Creditori Iscritti

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Creditore procedente : BANCO BPM S.P.A., C.F. e P.IVA. 09722490969, con sede a Milano, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Arturo BOTTI con studio professionale a Bergamo, in Via San Benedetto n. 6, dallo stessa rappresentata, assistita e difesa.

7. Comproprietari non eseguiti:

Beni: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale.

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

Come rilevato tramite visura effettuata dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 12/10/2018, (estratti in Allegato E), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, l'Avv. Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA), nelle ispezioni da questo professionista effettuate in data 21/01/2018 e depositate in via telematica agli atti del procedimento già presenti presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

9. Prezzo

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Prezzo: € 716.130,00 (*Euro Settecentosedicimilacentrotrenta/00*)



Beni in MARTINENGO (BG)
Via Gromaglie s.n.

Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [D7]

sito in Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE] - 1/1 di piena proprietà (atto non trascritto - visto in
[REDAZIONE] proprietà agli atti intestata come [REDAZIONE]

Identificato al catasto Fabbricati: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]

Intestazione: Via Gromaglie, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 1131, subal-
terno 4 graffato, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03 (Vedasi Allegato C).

2.1 DESCRIZIONE GENERALE

Quella in oggetto è una zona comunale a vocazione specifica dedicata alla produzione industriale e artigianale. Questo comparto è decentrato in un area territoriale semi-periferica posta a Nord-Ovest rispetto al centro storico del nucleo abitato di Martinengo, provincia di Bergamo (vedasi inquadramento satellitare in Allegato L).

Il fabbricato fa parte di un complesso di capannoni a destinazione protuttivo-industriale realizzati a partire dall'anno 1989, e ultimati nel 1994, a seguito di redazione ed autorizzazione di uno specifico Piano di Lottizzazione Industriale, definito in atti come "P.L. Gromaglie", che ha preso nome dalla via di servizio che collega il sito alla rete viaria locale e statale (SS498).

Il fabbricato, dove è ubicata la porzione di proprietà della società eseguita, è quello a Nord rispetto agli altri fabbricati del complesso. In corrispondenza dei fronti Est ed Ovest la porzione di fabbricato presenta ampie aree di manovra per l'accesso e le operazioni di carico/scarico merci oltre che parcheggio.

La porzione fabbricato oggetto di procedura si presenta in buone condizioni di conservazione e non utilizzato dalla società eseguita o occupato da terzi.

All'interno sono presenti le strutture della volumetria del soppalco realizzato con struttura metallica e pareti mobili originariamente posto in opera a seguito di regolare autorizzazione edilizia (vedasi Allegati H e I). Di questa struttura sono oggi assenti alcune partizioni e il locale accessorio per le prove foniche al piano terra, mentre risultano completamente asportate quelle della parte superiore del piano soppalco dedicate agli uffici.

La porzione di fabbricato soggetta ad esecuzione è di normale valore commerciale.

Caratteristiche zona: semi periferica, normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi interni al comparto.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi di vario genere presenti nel centro del abitato di Martinengo.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/terziarie/commerciali/artigianali/produttive.

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cortenuova, Romano di Lombardia.



Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico medioevale di Martinengo.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee urbane ed extraurbane nel centro abitato.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva industriale di medie dimensioni, formato da un unico corpo al cui interno è stato realizzato un volume uffici con piano soppalco.

Gli accessi pedonali e carrali sono ubicati sui due fronti liberi contrapposti ad Est ed Ovest.

Il capannone è definito dai locali (vedasi tabelle di computo delle superfici e tavole di rilievo in Allegato A) sotto elencati:

- Capannone Industriale
- Ufficio 1
- Antibagno 1
- Wc 1
- Wc 2
- Ufficio 2
- Antibagno 2
- Wc 3
- Wc 4
- Sala prove foniche
- Laboratorio prove
- Uffici soppalco 1
- Uffici soppalco 2
- Uffici soppalco 3
- Uffici soppalco 4
- Uffici soppalco 5
- Disimpegno
- Locale caldaia

La porzione di fabbricato non ha altre pertinenze (come da documentazione catastale, sono aree non di esclusiva pertinenza ma ad uso comune quelle antistanti i due fronti liberi contrapposti).

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaie a gas Metano installate sopra le solette di copertura delle due zone uffici ad Est ed Ovest.

L'immobile ha un'altezza utile interna e di progetto pari m. 6,50.

Sono presenti impianto idrico/fognario, elettrico industriale, anti-incendio.

Stato di manutenzione generale: Discreto

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde con lucernari a raso e a shed** materiale: **struttura in C.A.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna per accesso al soppalco** servo-scala: **assente** condizioni: **buone**



Solai (soppalco)	tipologia: soffitto in lamiera d'acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: C.A./acciaio condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: infissi con ante a battente e vetrocamere/ finestratura continue in vetro strutturale materiale: scatolato di alluminio e vetro strutturale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: porte (soppalco) materiale: acciaio scatolato e vetro condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso (carrabile e pedonale su due fronti Est e Ovest)	tipologia: ante a pannelli verticali a soffietto su binari – 4 ante elettromovimentate / Porta REI con maniglione antipanico materiale: sandwich in lamiera acciaio coibentato ignifugo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: solo audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V e 380 V condizioni: buone
Gas	tipologia: presente e allacciato alla rete gas Metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato/PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas Metano diffusori: diffusori di ventilazione in acciaio ed alluminio condizioni: buone



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Da verificare
Epoca di realizzazione	1993-1994

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	Si
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori/ montacarichi	No
Esistenza carri ponte	No

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No
---------------------------------------------	----

3. PRATICHE EDILIZIE

Nota: ad esito della procedura di accesso agli atti (domanda in Allegato F) eseguita in data 12/10/2018 dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'U.T. del Comune di Martinengo (BG) si informa la S.V.I. che presso gli archivi del suddetto comune non sono presenti, a nome della società esecutata [REDACTED], domande per licenze, autorizzazioni, concessioni, permessi e condoni edilizi richiesti per lavori edilizi eseguiti sull'alloggio soggetto alla procedura esecutiva.

I titoli autorizzativi sotto riportati sono riferibili a precedenti proprietari del fabbricato.

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Piano di Lottizzazione

E' presente negli archivi del Comune di Martinengo il plico di progetto nominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE "GROMAGLIE", committente la società [REDACTED] di Bergamo, depositato agli atti nell'anno 1993 ed a firma degli architetti E. BELLOBONO e M. LAZZARINI, presentato per la realizzazione del comparto di fabbricati con destinazione produttive industriali sito in Via Gromaglie. In tale progetto è presente il fabbricato che ospita la porzione soggetta alla procedura esecutiva (estratto cartiglio in Allegato G).



Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057
Autorizzazione

Numero pratica: n. 26 del 26/06/1997 (Allegato H).

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

Per lavori: VARIANTI INTERNE CAPANNONE PER FORMAZIONE STRUTTURA SOPPALLATA, LABORATORI ED UFFICI.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia.

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057
Conformità

E' presente negli archivi del Comune di Martinengo il PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI rilasciato in data 30/05/1997 dall'U.S.S.L. 23 di Romano di Lombardia (BG) in merito alle opere autorizzate con il procedimento sopra riportato (Allegato I).

3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

- Note: la porzione di fabbricato é **planimetricamente conforme** alla consistenza edilizia rilevata durante le operazioni peritali di rilievo in sito (vedasi planimetrie in Allegato A) oltre che alla documentazione progettuale autorizzata con il titolo CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 26 del 26/06/1997 (vedasi Allegato H).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio (estratto in Allegato M)
Ambito:	PdR - CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI - Ambiti esistenti da valorizzare
Norme tecniche di attuazione:	PdR – TPR - Ambiti prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare - art. 26 N.T.A. di P.G.T.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo:

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - 1/1 di piena proprietà (atto non trascritto - visto in
[REDACTED] proprietà agli atti intestata come [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

via Gromaglie s.n., Foglio 2, Mappale 1131, subalterno 4 **graffato**, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03 (si vedano gli estratti in Allegati C e D).

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

Note sulla conformità:

nessuna.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati sono corrispondenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Come rilevato tramite visura effettuata dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 12/10/2018, (estratti in Allegato E), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere riguardo la successione temporale delle proprietà dei cespiti rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, l'Avv. Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA), nelle ispezioni da questo professionista effettuate in data 21/01/2018 e depositate in via telematica agli atti del procedimento già presenti presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Si informa la S.V.I. che l'immobile é risultato intestato ai precedenti proprietari descritti, nella cronistoria ipo-catastale allegata alla presente, e così elencati:

- [REDACTED] committente il Piano di Lottizzazione Gromaglie e proprietaria per 1000/1000 fino al 20/09/1994;
- [REDACTED], con sede in Bergamo, proprietaria per 1000/1000 fino al 18/03/1996;
- [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 fino al 16/07/1996;
- [REDACTED], società con sede a Cologno al Serio (BG), committente della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26/1997, proprietaria per 1000/1000 fino al dal 06/11/2017;
- [REDACTED], società con sede a [REDACTED] proprietaria in atti per 1000/1000;
- [REDACTED], società con sede a [REDACTED] risultante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE con atto NON trascritto ma visto in CCIAA n. 34067.1/2017, proprietaria odierna dell'immobile soggetto alla procedura E.I. n. 26-2018.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Domande pregiudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvigioni d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

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: nessuno

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza del fabbricato:

Si vedano le Tabelle 1, 2 e 3 in Allegato N alla presente relazione peritale.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

A giudizio dello scrivente Esperto Estimatore, causa la particolarità planimetrica della porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva, non si ravvisa la comoda divisibilità del bene.

La possibile suddivisione del cespite in due unità immobiliari distinte potrebbe essere percorsa data l'esistenza dei portali di accesso contrapposti sui due fronti Est ed Ovest. L'iter autorizzativo, ed il progetto relativo, dovrebbe però prevedere profonde modifiche impiantistiche, prima che strutturali e volumetriche, che in questa sede non è possibile sommariamente preventivare. Al pari dicasi per la qualificazione del tipo di procedura autorizzativa da proporre e depositare presso l'U.T. del comune di Martinengo (BG) ed il relativo nuovo frazionamento catastale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]
– MARTINENGO (BG) 24057

Non occupato dal debitore o utilizzato da terzi.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] rag-



guagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento.

12.2 Fonti di informazione:

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali: Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari industriali anno 2018 primo semestre, Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, anni 2016-2017, pubblicazione "Case e Terreni" di APPE e CONFEDILIZIA anni 2017-2018.

Parametri medi di zona per fabbricati a destinazione produttiva ed industriale di media-qualità economica (€/mq.): **545,00 Euro/mq** (media computata in Tabella 1 in Allegato N).

Altre fonti di informazione: Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati riferimenti bibliografici quali: "La valutazione immobiliare" di Massimo Curatolo e Licia Palladino, Ed. Sole 24 Ore; "Stima degli Immobili" di Graziano Castello, Ed. Dario Flaccovio; "Manuale dei coefficienti di differenziazione" di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, Ed. EPC.

12.3 Valutazione corpi:

Fabbricato a destinazione industriale [D7] – Corpo Unico

Porzione di fabbricato a destinazione industriale - MARTINENGO via Gromaglie s.n.

Metodo di Valorizzazione:

Il valore dell'immobile è riportato nelle Tabelle 1, 2 e 3 di computo dei valori commerciali ponderati e parametrati presenti in Allegato N.

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di eventuale aggiornamento catastale a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell' immobile € 716.130,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 716.130,00



CONCLUSIONI

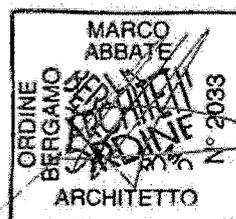
Alla luce di quanto stimato e sopra esposto, stando le condizioni dell' immobile rilevate, si configura la vendibilità del bene secondo la valutazione economica proposta.

L'Esperto estimatore come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli. Con la presente consegna la perizia tecnica composta da n. 12 pagine (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del dispositivo di redazione digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a n. 12 allegati e n. 1 relazione descrittiva sommaria del lotto unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Novembre 2018

L'Esperto Estimatore
Dott. Arch. Marco ABBATE



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Allegato A Planimetrie dell'immobile e rilievo fotografico (esterno, interno e particolari)
- Allegato B Comunicazione RR Avviso + Verbale operazioni peritali del 05/11/2018
- Allegato C Planimetrie catastali (mappa e schede)
- Allegato D Visure catastali
- Allegato E Ispezione Conservatoria Beni Immobiliari – Trascrizioni e Iscrizioni
- Allegato F Richiesta di accesso agli atti Comune di Martinengo (BG) + esito accesso
- Allegato G Estratto P.L. Gromaglie 1993
- Allegato H Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 26/06/1997
- Allegato I Parere conformità USSL 23 del 30/05/1997
- Allegato L Inquadramento territoriale satellitare Via Gromaglie, Martinengo (BG)
- Allegato M Estratto P.G.T. e legenda Piano delle Regole di Martinengo (BG)
- Allegato N Tabelle di computo del valore commerciale dell'immobile

ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del **Lotto Unico** per la pubblicazione del bando di vendita.
- Proposta di parcella degli onorari e computo delle spese.



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCO BPM S.P.A.

contro:



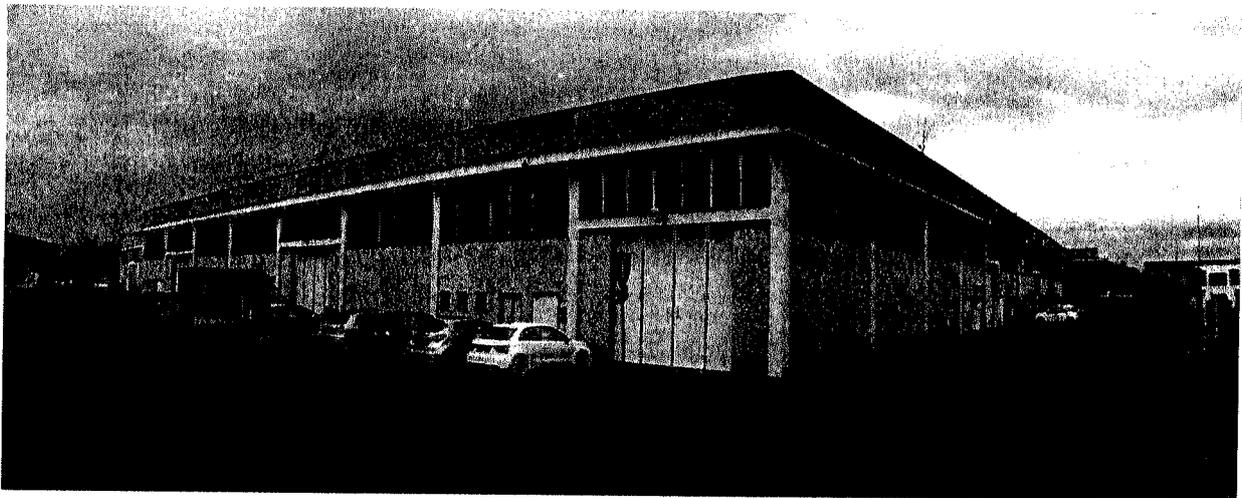
N° Gen. Rep.

26/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa Laura DE SIMONE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Pec:

Arch. Marco ABBATE
BBTMRC65E18A794R
03078230160
via Bresadola 10 - 24123 Bergamo
marco.abbate@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott. Dott.ssa Laura DE SIMONE
Creditore Procedente: BANCO BPM S.P.A.
Legale Creditore Procedente: Avv. Arturo BOTTI
Esecutato: società [REDACTED]

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Marco ABBATE
Data nomina: 14-09-2018
Data giuramento: 17-09-2018
Date sopralluoghi peritali : 05-11-2018 in sito (vedasi Allegato B), 14-11-2018 presso U.T. Comune Martinengo.

3. Dati Catastali

Bene: in Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato
Categoria: Fabbricato a destinazione industriale [D7]
Dati Catastali: Foglio 2, Mappale 1131, subalterno 4 graffato, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03

4. Stato di possesso

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale
Possesso: Non occupato dal debitore o da terzi

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057
Lotto: 001 - Lotto Unico
Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI perché il fabbricato si sviluppa al piano terra ed il percorso di accesso non presenta soglie di altezza maggiore di cm. 2,5.

6. Creditori Iscritti

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057



Lotto: 001 - Lotto Unico

Creditore procedente : BANCO BPM S.P.A., C.F. e P.IVA. 09722490969, con sede a Milano, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Arturo BOTTI con studio professionale a Bergamo, in Via San Benedetto n. 6, dallo stessa rappresentata, assistita e difesa.

7. Comproprietari non eseguiti:

Beni: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale.

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

Come rilevato tramite visura effettuata dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 12/10/2018, (estratti in Allegato E), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, l'Avv. Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA), nelle ispezioni da questo professionista effettuate in data 21/01/2018 e depositate in via telematica agli atti del procedimento già presenti presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

- 8.1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/07/1989 - Registro Particolare 13209 Registro Generale 17997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/1995 - Registro Particolare 13160 Registro Generale 18005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/1995 - Registro Particolare 13170 Registro Generale 18025 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/08/1995 - Registro Particolare 17805 Registro Generale 24299 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/08/1995 - Registro Particolare 17806 Registro Generale 24301 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 27108 del 05/10/1998;
- 8.6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/11/1995 - Registro Particolare 25718 Registro Generale 34960 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/04/1996 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10486 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 8.8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/07/1996 - Registro Particolare 17657 Registro Generale 23566 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE-



SOCIALE;

- 8.9. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/1998 - Registro Particolare 27108 Registro Generale 34782 - Pubblico ufficiale LUOSI LUIGI Repertorio 89159 del 21/09/1998 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA - Immobili siti in GHISABA (BG);
- 8.10. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2009 - Registro Particolare 7214 Registro Generale 43172 - Pubblico ufficiale GHIROLDI ALESSANDRA Repertorio 137/97 del 19/06/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in MARTINENGO(BG) - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7274 del 09/10/2012 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 7208 del 23/12/2013 (ATTO AGGIUNTIVO)
- 8.11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 34067 Registro Generale 50449 - Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO - Repertorio 50755/17368 del 06/11/2017 - ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Immobili siti in MARTINENGO(BG);
- 8.12. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1649 Registro Generale 2438 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 13642 del 27/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MARTINENGO (BG).

9. Prezzo

Bene: Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Lotto: 001 - Lotto Unico

Prezzo: € 716.130,00 (*Euro Settecentosedicimilacentrotrenta/00*)



Beni in MARTINENGO (BG)
Via Gromaglie s.n.

Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [D7]

sito in Via Gromaglie s.n., MARTINENGO (BG) 24057

Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE] - 1/1 di piena proprietà (atto non trascritto - visto in
[REDAZIONE] proprietà agli atti intestata come [REDAZIONE]

Identificato al catasto Fabbricati: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]

Intestazione: Via Gromaglie, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 1131, subal-
terno 4 graffato, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03 (Vedasi Allegato C).

2.1 DESCRIZIONE GENERALE

Quella in oggetto è una zona comunale a vocazione specifica dedicata alla produzione industriale e artigianale. Questo comparto è decentrato in un area territoriale semi-periferica posta a Nord-Ovest rispetto al centro storico del nucleo abitato di Martinengo, provincia di Bergamo (vedasi inquadramento satellitare in Allegato L).

Il fabbricato fa parte di un complesso di capannoni a destinazione protuttivo-industriale realizzati a partire dall'anno 1989, e ultimati nel 1994, a seguito di redazione ed autorizzazione di uno specifico Piano di Lottizzazione Industriale, definito in atti come "P.L. Gromaglie", che ha preso nome dalla via di servizio che collega il sito alla rete viaria locale e statale (SS498).

Il fabbricato, dove è ubicata la porzione di proprietà della società esecutata, è quello a Nord rispetto agli altri fabbricati del complesso. In corrispondenza dei fronti Est ed Ovest la porzione di fabbricato presenta ampie aree di manovra per l'accesso e le operazioni di carico/scarico merci oltre che parcheggio.

La porzione fabbricato oggetto di procedura si presenta in buone condizioni di conservazione e non utilizzato dalla società esecutata o occupato da terzi.

All'interno sono presenti le strutture della volumetria del soppalco realizzato con struttura metallica e pareti mobili originariamente posto in opera a seguito di regolare autorizzazione edilizia (vedasi Allegati H e I). Di questa struttura sono oggi assenti alcune partizioni e il locale accessorio per le prove foniche al piano terra, mentre risultano completamente asportate quelle della parte superiore del piano soppalco dedicate agli uffici.

La porzione di fabbricato soggetta ad esecuzione è di normale valore commerciale.

Caratteristiche zona: semi periferica, normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi interni al comparto.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi di vario genere presenti nel centro del abitato di Martinengo.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/terziarie/commerciali/artigianali/produttive.

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 26/2018

promossa da **BANCO BPM S.P.A.** contro [REDAZIONE]



Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cortenuova, Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico medioevale di Martinengo.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee urbane ed extraurbane nel centro abitato.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]**

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva industriale di medie dimensioni, formato da un unico corpo al cui interno è stato realizzato un volume uffici con piano soppalcato.

Gli accessi pedonali e carrali sono ubicati sui due fronti liberi contrapposti ad Est ed Ovest.

Il capannone è definito dai locali (vedasi tabelle di computo delle superfici e tavole di rilievo in Allegato A) sotto elencati:

- Capannone Industriale
- Ufficio 1
- Antibagno 1
- Wc 1
- Wc 2
- Ufficio 2
- Antibagno 2
- Wc 3
- Wc 4
- Sala prove foniche
- Laboratorio prove
- Uffici soppalco 1
- Uffici soppalco 2
- Uffici soppalco 3
- Uffici soppalco 4
- Uffici soppalco 5
- Disimpegno
- Locale caldaia

La porzione di fabbricato non ha altre pertinenze (come da documentazione catastale, sono aree non di esclusiva pertinenza ma ad uso comune quelle antistanti i due fronti liberi contrapposti).

L'impianto di riscaldamento é di tipo autonomo con caldaie a gas Metano installate sopra le solette di copertura delle due zone uffici ad Est ed Ovest.

L'immobile ha un'altezza utile interna e di progetto pari m. 6,50.

Sono presenti impianto idrico/fognario, elettrico industriale, anti-incendio.

Stato di manutenzione generale: Discreto

Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde con lucernari a raso e a shed** materiale: **struttura in C.A.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna per acceso al soppalco** servo-scala: **assente** condizioni: **buone**

Giudice **Dr.ssa Laura De SIMONE** – CTU Dott. Arch. Marco ABBATE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. **26/2018**

promossa da **BANCO BPM S.P.A.** contro



Solai (soppalco)	tipologia: soffitto in lamiera d'acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: C.A./acciaio condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: infissi con ante a battente e vetrocamere/ finestratura continue in vetro strutturale materiale: scatolato di alluminio e vetro strutturale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: porte (soppalco) materiale: acciaio scatolato e vetro condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso (carrabile e pedonale su due fronti Est e Ovest)	tipologia: ante a pannelli verticali a soffietto su binari – 4 ante elettromovimentate / Porta REI con maniglione antipanico materiale: sandwich in lamiera acciaio coibentato ignifugo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: solo audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V e 380 V condizioni: buone
Gas	tipologia: presente e allacciato alla rete gas Metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato/PVC condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas Metano diffusori: diffusori di ventilazione



in acciaio ed alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Da verificare
Epoca di realizzazione	1993-1994

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	Si
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori/ montacarichi	No
Esistenza carri ponte	No

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No
---------------------------------------------	----

3. PRATICHE EDILIZIE

Nota: ad esito della procedura di accesso agli atti (domanda in Allegato F) eseguita in data 12/10/2018 dallo scrivente Esperto Estimatore presso l'U.T. del Comune di Martinengo (BG) si informa la S.V.I. che presso gli archivi del suddetto comune non sono presenti, a nome della società esecutata [REDACTED], domande per licenze, autorizzazioni, concessioni, permessi e condoni edilizi richiesti per lavori edilizi eseguiti sull'alloggio soggetto alla procedura esecutiva.

I titoli autorizzativi sotto riportati sono riferibili a precedenti proprietari del fabbricato.

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Piano di Lottizzazione

E' presente negli archivi del Comune di Martinengo il piano di progetto nominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE "GROMAGLIE", committente la società [REDACTED] depositato agli atti nell'anno 1993 ed a firma degli architetti E. BELLOBONO e M. LAZZARINI, presentato per la realizzazione del comparto di fabbricati con destinazione produttive industriali sito in Via Gromaglie. In tale progetto è presente il fabbricato che ospita la porzione soggetta alla procedura esecutiva (estratto cartiglio in Allegato G).



Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Autorizzazione

Numero pratica: n. 26 del 26/06/1997 (Allegato H).

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

Per lavori: VARIANTI INTERNE CAPANNONE PER FORMAZIONE STRUTTURA SOPPALCATA, LABORATORI ED UFFICI.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia.

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Conformità

E' presente negli archivi del Comune di Martinengo il PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI rilasciato in data 30/05/1997 dall'U.S.S.L. 23 di Romano di Lombardia (BG) in merito alle opere autorizzate con il procedimento sopra riportato (Allegato I).

3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

- Note: la porzione di fabbricato é **planimetricamente conforme** alla consistenza edilizia rilevata durante le operazioni peritali di rilievo in sito (vedasi planimetrie in Allegato A) oltre che alla documentazione progettuale autorizzata con il titolo CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 26 del 26/06/1997 (vedasi Allegato H).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio (estratto in Allegato M)
Ambito:	PdR - CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI - Ambiti esistenti da valorizzare
Norme tecniche di attuazione:	PdR – TPR - Ambiti prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare - art. 26 N.T.A. di P.G.T.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo:

Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] con sede ad Endine Gaiano (BG), 24060, [REDACTED] - 1/1 di piena proprietà (atto non trascritto - visto in CCIAA n. 34067.1/2017) proprietà agli atti intestata come [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

via Gromaglie s.n., Foglio 2, Mappale 1131, subalterno 4 **graffato**, Cat. D7, piano T, R.C. 3.908,03 (si vedano gli estratti in Allegati C e D).

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

Note sulla conformità:

nessuna.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati sono corrispondenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Come rilevato tramite visura effettuata dallo scrivente Esperto Estimatore presso l' Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite in data 12/10/2018, (estratti in Allegato E), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni in essere riguardo la successione temporale delle proprietà dei cespiti rispetto a quanto già registrato e certificato dal Notaio, l'Avv. Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA), nelle ispezioni da questo professionista effettuate in data 21/01/2018 e depositate in via telematica agli atti del procedimento già presenti presso il Tribunale di Bergamo – Sezione Esecuzioni Immobiliari. Si informa la S.V.I. che l'immobile é risultato intestato ai precedenti proprietari descritti, nella cronistoria ipo-catastale allegata alla presente, e così elencati:

- [REDACTED], società con sede in Bergamo, committente il Piano di Lottizzazione Gromaglie e proprietaria per 1000/1000 fino al 20/09/1994;
- [REDACTED], con sede in Bergamo, proprietaria per 1000/1000 fino al 18/03/1996;
- [REDACTED], con sede in Bergamo, proprietaria per 1000/1000 fino al 16/07/1996;
- [REDACTED], società con sede a Cologno al Serio (BG), committente della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26/1997, proprietaria per 1000/1000 fino al dal 06/11/2017;
- [REDACTED], società con [REDACTED] proprietaria in atti per 1000/1000;
- [REDACTED], società con [REDACTED] risultante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE con atto NON trascritto ma visto in CCIAA n. 34067.1/2017, proprietaria odierna dell'immobile soggetto alla procedura E.I. n. 26-2018.



Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

- 6.1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/07/1989 - Registro Particolare 13209 Registro Generale 17997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/1995 - Registro Particolare 13160 Registro Generale 18005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/1995 - Registro Particolare 13170 Registro Generale 18025 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/08/1995 - Registro Particolare 17805 Registro Generale 24299 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/08/1995 - Registro Particolare 17806 Registro Generale 24301 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 27108 del 05/10/1998;
- 6.6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/11/1995 - Registro Particolare 25718 Registro Generale 34960 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/04/1996 - Registro Particolare 7820 Registro Generale 10486 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 6.8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/07/1996 - Registro Particolare 17657 Registro Generale 23566 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDESOCIALE;
- 6.9. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/1998 - Registro Particolare 27108 Registro Generale 34782 - Pubblico ufficiale LUOSI LUIGI Repertorio 89159 del 21/09/1998 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA - Immobili siti in GHISABA (BG);
- 6.10. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2009 - Registro Particolare 7214 Registro Generale 43172 - Pubblico ufficiale GHIROLDI ALESSANDRA Repertorio 137/97 del 19/06/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in MARTINENGO(BG) - Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 7274 del 09/10/2012 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO)
 - Annotazione n. 7208 del 23/12/2013 (ATTO AGGIUNTIVO)
- 6.11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 34067 Registro Generale 50449 - Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO - Repertorio 50755/17368 del 06/11/2017 - ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Immobili siti in MARTINENGO(BG);
- 6.12. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1649 Registro Generale 2438 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 13642 del 27/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MARTINENGO (BG).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Domande pregiudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvigioni d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata af-



francazione da tali pesi: nessuno

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza del fabbricato:

Si vedano le Tabelle 1, 2 e 3 in Allegato N alla presente relazione peritale.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

A giudizio dello scrivente Esperto Estimatore, causa la particolarità planimetrica della porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva, non si ravvisa la comoda divisibilità del bene.

La possibile suddivisione del cespite in due unità immobiliari distinte potrebbe essere percorsa data l'esistenza dei portali di accesso contrapposti sui due fronti Est ed Ovest. L'iter autorizzativo, ed il progetto relativo, dovrebbe però prevedere profonde modifiche impiantistiche, prima che strutturali e volumetriche, che in questa sede non è possibile sommariamente preventivare. Al pari dicasi per la qualificazione del tipo di procedura autorizzativa da proporre e depositare presso l'U.T. del comune di Martinengo (BG) ed il relativo nuovo frazionamento catastale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato a destinazione industriale [D7] – MARTINENGO (BG) 24057

Non occupato dal debitore o utilizzato da terzi.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento.



12.2 Fonti di informazione:

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali: Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari industriali anno 2018 primo semestre, Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, anni 2016-2017, pubblicazione "Case e Terreni" di APPE e CONFEDILIZIA anni 2017-2018.

Parametri medi di zona per fabbricati a destinazione produttiva ed industriale di media-qualità economica (€/mq.): **545,00 Euro/mq** (media computata in Tabella 1 in Allegato N).

Altre fonti di informazione: Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati riferimenti bibliografici quali: "La valutazione immobiliare" di Massimo Curatolo e Licia Palladino, Ed. Sole 24 Ore; "Stima degli Immobili" di Graziano Castello, Ed. Dario Flaccovio; "Manuale dei coefficienti di differenziazione" di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, Ed. EPC.

12.3 Valutazione corpi:

Fabbricato a destinazione industriale [D7] – Corpo Unico

Porzione di fabbricato a destinazione industriale - MARTINENGO via Gromaglie s.n.

Metodo di Valorizzazione:

Il valore dell'immobile è riportato nelle Tabelle 1, 2 e 3 di computo dei valori commerciali ponderati e parametrati presenti in Allegato N.

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di eventuale aggiornamento catastale a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell' immobile € 716.130,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 716.130,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto stimato e sopra esposto, stando le condizioni dell' immobile rilevate, si configura la vendibilità del bene secondo la valutazione economica proposta.

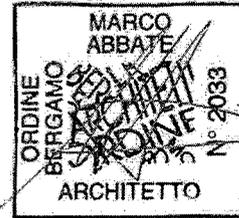
L'Esperto estimatore come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.



L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli. Con la presente consegna la perizia tecnica composta da n. 14 pagine (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del dispositivo di redazione digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a n. 12 allegati e n. 1 relazione descrittiva sommaria del lotto unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Novembre 2018
(aggiornamento Febbraio 2019)

L'Esperto Estimatore
Dott. Arch. Marco ABBATE



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Allegato A Planimetrie dell'immobile e rilievo fotografico (esterno, interno e particolari)
- Allegato B Comunicazione RR Avviso + Verbale operazioni peritali del 05/11/2018
- Allegato C Planimetrie catastali (mappa e schede)
- Allegato D Visure catastali
- Allegato E Ispezione Conservatoria Beni Immobiliari – Trascrizioni e Iscrizioni
- Allegato F Richiesta di accesso agli atti Comune di Martinengo (BG) + esito accesso
- Allegato G Estratto P.L. Gromaglie 1993
- Allegato H Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 26/06/1997
- Allegato I Parere conformità USSL 23 del 30/05/1997
- Allegato L Inquadramento territoriale satellitare Via Gromaglie, Martinengo (BG)
- Allegato M Estratto P.G.T. e legenda Piano delle Regole di Martinengo (BG)
- Allegato N Tabelle di computo del valore commerciale dell'immobile

ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del **Lotto Unico** per la pubblicazione del bando di vendita.
- Proposta di parcella degli onorari e computo delle spese.



MOD. AN (2EU)
LINE
806

MINISTERO DELLE FINanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.ITTEE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 18-4-1986, n. 682)

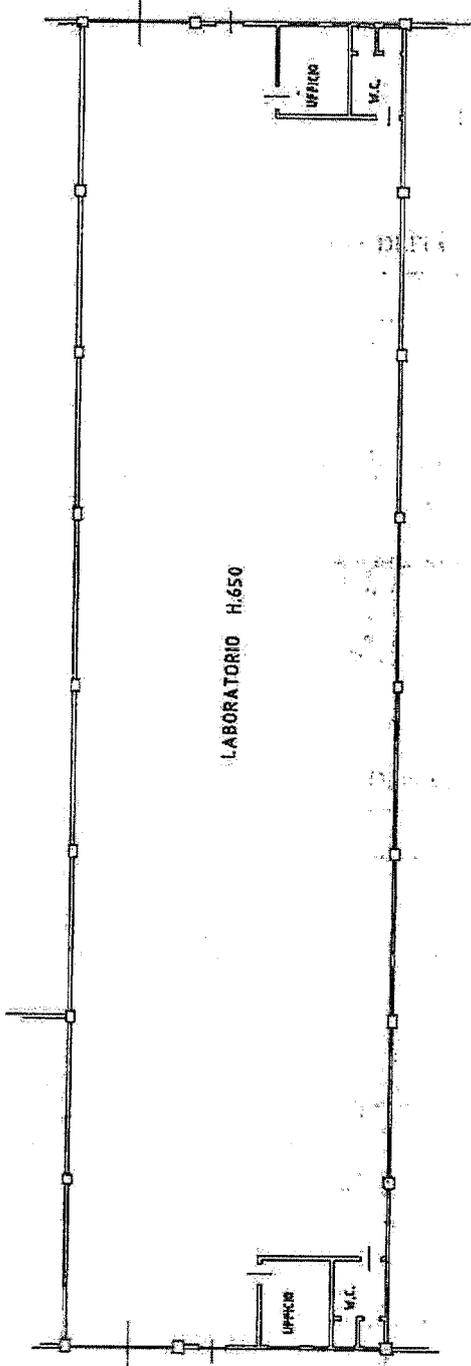


Planimetria di p.l.u. in Comune di **MARTINENGO** via **GROMAGLIE** civ. SN

SCALARE
F. 1/50 mod. 204

PIANO TERRA

LABORATORIO H.650



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

RESERVATO ALL'UTENTE

Compilatore del **BELLEBONO ARCH. EMANUELE**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Proprietari catastali
F. 4/84

Intervento di **ARCHIETTI BERGAMO**

12 MAG 1994 n. 68444

Particella: 1131 - Subalterno: **BERGAMO**

Comune di **MARTINENGO** - Via **GROMAGLIE** n. SN piano: T

