

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 835/2017 R. G. delle esecuzioni immobiliari

promossa da

--

Contro

--

1) Identificazione del bene

La procedura è costituita dai seguenti beni:

Fabbricato in corso di costruzione di 5 piani fuori terra e un piano interrato con destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Tutti i piani sono collegati tra loro da ascensore ad oggi privo di collaudo e quindi non funzionante, e scala condominiale. L'edificio accoglie 15 unità abitative, 2 uffici e una porzione di superficie commerciale e un piano a box e cantine; il tutto non finito.

Non sono presenti finiture come pavimenti e rivestimenti, tinteggiature sia interne che esterne, parapetti (assenti al piano terra e lungo la scala condominiale), porte interne, cancellate e finiture degli impianti come meglio definito al punto 2.

Il piano interrato ha una superficie lorda pari a circa 960 mq ed è accessibile da una rampa carrabile non finita (attualmente in terra e detriti) che attraversa il cortile condominiale e che conduce alle autorimesse coperte, alle cantine e al locale contatori. Qui da progetto sono presenti 15 box auto e 10 cantine.

Al piano terra è presente un' area commerciale di circa 130 mq, oltre a 2 uffici rispettivamente di 40 mq e 35 mq, un'autorimessa coperta e a 6 appartamenti di circa mq lordi complessivi 550.

I piani primo, secondo, terzo e quarto accolgono esclusivamente residenze per un totale di 9 appartamenti per circa mq lordi 1.035.

Quanto sopra descritto è censito al NCEU come segue:

Comune di Treviglio, Via Camillo Terni n. 38

- Foglio 54 mappale 5470 sub. 711- mapp. 8127 (graffati) cat. D/7

Ora individuato:

- Foglio 54 mappale 5470/715 – mapp. 8127/702 (graffati) fabbricato in corso di costruzione
- Foglio 54 mappale 5470/716 – mapp. 8127/703 (graffati) fabbricato in corso di costruzione

Confini del fabbricato: a nord mappali 8127 sub. 1 e 5470 sub 710, a est mappale 16454 e mappale 5470 sub. 709, a ovest mappale 6530 e mappale 8127 sub. 1

La società -- risulta proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà .



2) Descrizione del bene

I beni oggetto della procedura sono: Fabbricato in corso di costruzione di 5 piani fuori terra e un piano interrato con una s.l.p. complessiva di 1.630 mq.

Tutti i piani sono collegati tra loro da ascensore ad oggi privo di collaudo e quindi non funzionante e scala condominiale.

Il complesso è situato in via Terni n. 38 ad est del centro storico di Treviglio che dista a circa 1 km ed è situato a ridotto della SP11 che collegandosi alla SP42 conduce a Bergamo in 40 minuti.

L'edificio è nella sua totalità incompiuto. Tutte le unità sono dotate di porta d'ingresso blindata, serramenti in legno verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica elettrificate e cassonetto, piatto doccia, impianto elettrico e riscaldamento a pavimento e collettori.

Non sono presenti finiture come pavimenti e rivestimenti, parapetti (al piano terra e lungo la scala condominiale), porte interne, cancellate e finiture degli impianti. I balconi presentano rivestimento ceramico talvolta ammalorato a causa degli agenti atmosferici. Così come alcuni serramenti presentano segni di deterioramento come infiltrazioni di acqua. Le scale condominiali sono prive di rivestimento e parapetto. Le facciate esterne dell'edificio sono prive di finitura (tinteggiatura).

L'edificio ha una copertura realizzata in lamiera coibentata color verde.

Nel dettaglio l'immobile è così composto:

Piano Interrato

Il piano interrato ha una superficie lorda pari a circa 960 mq ed è accessibile attraverso ascensore e scala condominiale oltre che da una rampa con accesso su via Terni che attraversa il cortile condominiale e che conduce alle autorimesse coperte, alle cantine e al locale contatori. Qui sono presenti 15 box auto e 10 cantine e locale tecnico (il tutto da progetto). La rampa (attualmente in terra e detriti), il corsello e le pavimentazioni non hanno rivestimento finale come da foto allegate. I box sono suddivisi da setti al rustico, mentre manca completamente la suddivisione delle cantine (e i relativi impianti) e dei locali tecnologici e mancano tutti i serramenti, basculanti, porte interne, grate, cancellata, etc. Nei locali tecnici non vi sono né quadri elettrici né caldaia, né sistema per il trattamento dell'aria.

Piano Terra

Al piano terra è presente un' area commerciale di circa 130 mq, 2 uffici rispettivamente di 40 mq e 35 mq, un'autorimessa coperta e 6 appartamenti di mq lordi 550. Non sono presenti finiture come pavimenti, rivestimenti, parapetti, porte interne, cancellate e finiture degli impianti. Sono presenti: l'impianto idraulico con piatto doccia, impianto elettrico con tubazioni, scatole e cavi (quasi nella totalità) e quadri interni. Sono presenti inoltre canalizzazioni per la distribuzione di aria con controsoffittature non finite e in parte da sostituire.

In particolare:

Appartamento 1

Situato ad ovest del complesso, confina a est con appartamento 2. Ha una superficie lorda pari a 136 mq. È composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, camera matrimoniale con bagno dedicato. Dal soggiorno è possibile accedere al balcone di 22 mq pavimentato ma privo di parapetti.

All'interno della camera da letto, a differenza di quanto rappresentato negli elaborati della pratica edilizia non è presente un lucernario e non si ottengono i RAI di progetto. È inoltre assente la seconda porta di accesso alla camera che invece è rappresentata negli elaborati depositati in comune.

Appartamento 2

Confina a est con appartamento 1, a nord con spazio condominiale, a ovest con appartamento 3 e 4. Ha una superficie lorda pari a 90 mq. È composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera è possibile accedere al balcone di mq 20, pavimentato ma privo di parapetti.



La cucina sovrastata da lucernario è accessibile dal disimpegno e non dal soggiorno come rappresentato nella concessione.

Appartamento 3

L'appartamento 3 si sviluppa su due piani. Al piano terra confina a ovest con appartamento 2, a nord con spazio comune, a est con appartamento 4. Ha una superficie lorda pari a 60 mq. Al piano terra è presente solo l'ingresso con lucernario, da qui si dovrebbe accedere alla scala, oggi mancante, che conduce al piano primo in cui da progetto è presente un unico locale, un disimpegno e un bagno. Al piano primo l'appartamento è circondato a nord, a ovest e a sud da balcone con superficie pari a 76 mq.

Appartamento 4

L'appartamento 4 si sviluppa su due piani. Al piano terra confina a ovest con appartamento 3 e 2, a nord con spazio comune, a est con appartamento 5. Al piano primo confina a ovest con appartamento 3 e a est con appartamento 9. Ha una superficie lorda pari a 78 mq ed è composto da soggiorno con lucernario, cucina, disimpegno e bagno al piano terra. Dal soggiorno e dalla cucina si accede al balcone di 12 mq. La scala non è stata realizzata. Al piano primo, da progetto è presente una camera matrimoniale con bagno. Dalla camera è possibile accedere al balcone di mq 21.

Appartamento 5

Confina a ovest con appartamento 4, a nord con spazio comune, a est con appartamento 6. Ha una superficie lorda di 82 mq. Ed è composto da soggiorno/cucina, camera matrimoniale, disimpegno e bagno. Dal soggiorno si accede al balcone di 16 mq. Entrando dall'ingresso nella zona soggiorno/cucina è presente un setto che non compare all'interno degli elaborati rilasciati al comune.

Appartamento 6

Confina a ovest con appartamento 5, a nord con spazio comune, ad est con ufficio 7 e 8. È un monolocale con ingresso e bagno. Ha una superficie lorda di 44 mq e un balcone di 10 mq.

Ufficio 7

Confina a ovest con appartamento 6, a nord con spazio comune, a sud con ufficio 8. Ha una superficie lorda di 38 mq ed è costituito da due stanze, un disimpegno e un bagno.

Ufficio 8

Confina a ovest con appartamento 6 e a nord con ufficio 7. Ha una superficie lorda di 36 mq. Ha ingresso direttamente dal cortile esterno condominiale. È costituito da una stanza, un disimpegno e un bagno. Dall'ufficio si può accedere al balcone di 10 mq.

Piano Primo

Attraverso le scale condominiali si accede al piano primo che ha una s.l.p. pari a 353 mq. Dal pianerottolo si accede agli appartamenti 9, 10 e 11.

Appartamento 9

Confina a ovest con appartamento 4, a nord con appartamento 11, a est con appartamento 10. Ha una superficie lorda di mq 65. È composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno bagno e una camera matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede al balcone di circa mq 16. Attualmente il balcone è collegato al balcone dell'appartamento n. 4 mentre dalle piante depositate in Comune i due balconi dovrebbero essere separati da circa 1,5 m di vuoto. La superficie è continua e quindi il balcone dell'appartamento 4 è adiacente a quello dell'appartamento 9.

Appartamento 10



Confina a ovest con appartamento 9 e a nord con spazio comune. Ha una superficie lorda di 82 mq ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, un locale definito camera (locale che ha superficie netta di 7 mq), una camera con bagno e cabina armadio. Dal soggiorno si accede al balcone di 18 mq.

Qui risulta esserci un'altra incongruenza tra gli elaborati depositati in comune e lo stato di fatto. Il balcone infatti risulta essere ad oggi più ampio di quanto rappresentato. La sua superficie infatti va a coprire il solaio dell'autorimessa posta al piano terra.

Appartamento 11

Confina a sud con appartamento 9 e spazio comune. Ha una superficie commerciale di 92 mq. È composto da soggiorno/cucina, una camera, disimpegno, bagno e una camera matrimoniale con bagno padronale. Dal soggiorno e dalla camera è possibile accedere al balcone che affaccia verso ovest di mq 23.

Piano secondo

Attraverso le scale condominiali si accede al piano secondo che ha una s.l.p. pari a 300 mq. Dal pianerottolo si accede agli appartamenti 12,13 e 14.

Appartamento 12

Confina a nord con appartamento 14 e a est con spazio comune e appartamento 13. Ha una superficie lorda pari a 92 mq ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale con bagno dedicato. Dal bagno dedicato alla camera padronale è possibile accedere ad un balcone di mq 26 rivolto a ovest. Dal soggiorno e dalla camera si accede invece al balcone rivolto a sud di mq 28.

Appartamento 13

Confina a ovest con appartamento 12 e spazio comune e a nord con spazio comune. È costituito da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, studio, camera con bagno dedicato e cabina armadio. Ha una superficie lorda pari a mq 80. Dallo studio e dal soggiorno è possibile accedere al balcone di mq 8,50.

Nella zona soggiorno/cucina, come da foto allegata n. 43 è possibile notare l'evidente presenza di una macchia di umidità probabilmente dovuta ad una perdita presente all'interno dei pluviali.

Appartamento 14

Confina a sud con appartamento 12 e spazio comune. Ha una superficie lorda pari a mq 92 ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, disimpegno, bagno, un'altra camera matrimoniale con bagno dedicato. Dal soggiorno e dalla camera si accede al balcone rivolto ad ovest di mq 18.

Piano terzo

Attraverso le scale condominiali si accede al piano terzo che ha una s.l.p. pari a 217 mq. Dal pianerottolo si accede agli appartamenti 15 e 16.

Appartamento 15

Confina a nord con appartamento 16 e spazio comune. Ha una superficie lorda di 101 mq ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e una camera singola. Dal soggiorno è possibile accedere al balcone di mq 37.

Rispetto agli elaborati l'appartamento risulta mancante dei tavolati che formano il disimpegno e il bagno nella zona giorno.



Appartamento 16

Confina a sud con appartamento 15 e spazio comune. Ha una superficie lorda di 87 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, una camera matrimoniale, disimpegno, bagno, una seconda camera matrimoniale con bagno padronale.

Piano quarto

Al piano quarto, che ha una s.l.p. pari a 183 mq è presente un unico appartamento, il n. 17. Attraverso le scale condominiali e l'ascensore ad oggi privo di collaudo e quindi non funzionante che sbarca internamente alla proprietà si accede all'appartamento 17.

Appartamento 17

Ha una superficie lorda pari a 166 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale, una camera singola, disimpegno, bagno, una seconda camera matrimoniale con bagno dedicato. Dall'appartamento si accede a un terrazzo coperto di mq 17.

I beni oggetto di esecuzione, a livello urbanistico, risultano inseriti all'interno del PGT approvato con delibera consiliare n. 12 del 07.02.20112 nell'ambito Tessuto non residenziale art. 28

ALLEGATO 1: Estratto del PGT Piano delle Regole

3) Indicazione presuntiva della data d'inizio delle costruzioni

La costruzione del complesso ha avuto inizio a seguito del Permesso di Costruire rilasciato da Comune di Treviglio del 05.07.2010

Estremi di licenza edilizia o concessione edilizia

Il complesso è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n. 91 del 05.07.2010. A seguire è stata presentata D.I.A. di variante il 02.05.2013. Queste concessioni sono ad oggi decadute. La società -- è debitrice al Comune di Treviglio degli oneri di costruzione pari a un valore di € 8.968,53 e relativa maggiorazione del 40% (art. 42 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380) pari a € 3.587,41 per un totale di € 12.555,94. In data 28.09.2016 è stata rilasciata dal Comune di Treviglio S.C.I.A. prot. N. 50475 per opere di completamento del fabbricato. Questa pratica è ad oggi aperta e ha validità triennale.

Diversamente da quanto rappresentato dagli elaborati del Permesso di Costruire n. 91 del 05.07.2010 ad oggi esiste al piano terra una parete che divide la proprietà di -- dall'area commerciale adiacente. Questa parete è stata realizzata a seguito di Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 2016/0010828 del 03.03.2016 a cura della proprietà delle attività adiacenti.

ALLEGATO 2: : DIA in variante del 02.05.2013 al Permesso di Costruire n. 91 del 05.07.2010

ALLEGATO 3: Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 2016/0010828 del 03.03.2016 (di altra proprietà).

ALLEGATO 3.1: Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 50475 del 28.09.2016

4) Certificato di destinazione urbanistica

Non si tratta di un terreno, pertanto l'immobile non necessita di certificato di destinazione urbanistica .

6) Identificazione catastale dell'immobile

Richiesto di esperire una ricerca a carico di -- sede Treviglio (BG) C.F. -- consultati i competenti registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bergamo, e' stato rilevato quanto di seguito riportato.



La -- s.r.l. risulta proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà del seguente bene immobile:

Comune di Treviglio, Via Camillo Terni n. 38

- **Foglio 54 mappale 5470 sub. 711- mapp. 8127 (graffati) cat. D/7**

Ora individuato:

- **Foglio 54 mappale 5470/715 – mapp. 8127/702 (graffati) fabbricato in corso di costruzione**
- **Foglio 54 mappale 5470/716 – mapp. 8127/703 (graffati) fabbricato in corso di costruzione**

Fabbricato in corso di costruzione di 5 piani fuori terra e un piano interrato con destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Tutti i piani sono collegati tra loro da ascensore ad oggi privo di collaudo e quindi non funzionante, e scala condominiale. L'edificio accoglie 15 unità abitative, 2 uffici e una porzione di superficie commerciale e un piano a box e cantine; il tutto non finito.

Non sono presenti finiture come pavimenti e rivestimenti, tinteggiature sia interne che esterne, parapetti (assenti al piano terra e lungo la scala condominiale), porte interne, cancellate e finiture degli impianti come meglio definito al punto 2.

Il piano interrato ha una superficie lorda pari a circa 960 mq ed è accessibile da una rampa carrabile che attraversa il cortile condominiale e che conduce alle autorimesse coperte, alle cantine e al locale contatori. Qui da progetto sono presenti 15 box auto e 10 cantine.

Al piano terra è presente un' area commerciale di circa 130 mq, oltre a 2 uffici rispettivamente di 40 mq e 35 mq, un'autorimessa coperta e a 6 appartamenti di circa mq lordi complessivi 550.

I piani primo, secondo, terzo e quarto accolgono esclusivamente residenze per un totale di 9 appartamenti per circa mq lordi 1.035.

Confini del fabbricato: a nord mappali 8127 sub. 1 e 5470 sub 710, a est mappale 16454 e mappale 5470 sub. 709, a ovest mappale 6530 e mappale 8127 sub. 1

ALLEGATO 4: scheda catastale degli immobili

7) Accertamento che all'atto della notifica di pignoramento il debitore risulti intestatario degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto

All'atto di pignoramento il debitore risulta intestatario dell'unità immobiliare in forza dell'atto di compravendita del 25.05.2010 n. 80033/25090 di rep. a firma del Not. -- di Vigevano trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28.05.2010 ai n.ri 29317/16734.

8) Accertamento della provenienza dei beni, con iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Come si evince dal certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Notaio -- in data 25 settembre 2017, risulta che l'immobile sopra indicato sito in Comune di Treviglio (Bg) è di proprietà della - C.F. -- con sede in Treviglio (BG), alla stessa pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 25.05.2010 n. 80033/25090 di rep. a firma del Not. -- di Vigevano trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28.05.2010 ai n.ri 29317/16734 con il quale -- con sede in Treviglio (BG) C.F. -- vendeva a -- C.F. -- con sede in Treviglio (BG) il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treviglio, via Camillo Terni n. 38 al foglio 54 mappale 5470 sub. 711 graffato al mappale 8127 sub. 701

Dichiara inoltre che:



in capo a -- Srl sede Treviglio (BG) c.f. --

- trascrizione nn. 29.317/ 16.734 del 28.05.2010, compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25.05.2010 reo 80033/25090 Notaio --) a favore di -- sede Treviglio (BG) c.f. --, contro -- società a responsabilità limitata sede Treviglio c.f. -- avente per oggetto l'intera piena proprietà dell'immobile in Treviglio, Via Camillo Terni 38, censito al NCEU al fg. 54 mappale 5470 sub 711 graffato al mappale 8127 sub 701.

In capo a -- società a responsabilità limitata sede Treviglio (BG) C.F. --

- Trascrizione nn. 31379/23553 del 02.11.1991, compravendita (atto notarile del 20.10.1991 numero di rep. 239955/4427 Notaio --) a favore di --società a responsabilità limitata sede Treviglio (BG) C.F. -- contro -- nato il -- a -- (-) C.F. --, avente per oggetto l'intera piena proprietà dell'immobile in Treviglio, via Camillo Terni n. 38, censito al NCEU al fg. 29 mappale 5470 sub. 1-2-3-4-5-6-7 e fg. 29 mappale 8127 sub 2 ed al NCT fg. 9 mappali 5470 e 8127 nonché beni omissis.

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 48488/35586 del 16.12.2000, costituzione di diritti reali a titolo gratuito (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 6.12.2000 numero di rep. 523399 Notaio --), a favore -- società a responsabilità limitata sede Treviglio (BG) c.f. --, contro -- nata il -- a -- (-) c.f. --, -- nata il -- a -- (-) c.f. -- e -- nata il -- a -- (-) c.f. -- atto con il quale viene autorizzato l'ampliamento ed il cambio d'uso dell'immobile sito in Treviglio via Camillo Terni 38 distinti al foglio 29 mappale 5470 sub 8 e 8127 sub 2 e confine con la proprietà identificata al foglio 29 mappale 8127 sub 1.
- Iscrizione nn. 32608/8174 del 04.08.2001, ipoteca volontaria -- concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 30.07.2001 numero di rep. 545590 Notaio --) cancellata con annotazione depositata in data 19.03.2010 ai nn. 14597/3530.
- Trascrizione nn. 12707/8602 del 12.03.2005, convenzione edilizia (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03.03.2005 numero di rep. 71252 Notaio --), a favore --di --. s.n.c. sede -- (-) C.F. --, contro --società a responsabilità limitata sede Treviglio C.F. --, atto con il quale viene autorizzato l'ampliamento e la ristrutturazione dell'immobile sito in Treviglio via Camillo Terni distinto al foglio 29 mappale 5470 sub. 9 a confine con la proprietà identificata al foglio 29 mappale 5470 sub 702 graffato al mappale 8127 sub. 701 e mappale 5470 sub. 703-704-705-706 e 707.
- Iscrizione nn. 84380/20586 del 29.12.2006, ipoteca volontaria -- concessione a garanzia di mutuo fondario (atto notarile pubblico del 27.12.2006 numero di rep. 634391/34230 Notaio --) cancellata con annotazione depositata in data 20.03.2016 ai nn. 10303/2009.
- Iscrizione nn. 67363/13269 del 27.10.2008, ipoteca legale -- ai sensi art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 (atto amministrativo del 24.10.2008 numero di rep. 34322 Equitalia Esatri s.p.a.) cancellata con annotazione depositata in data 09.03.2010 ai nn. 12473/3005.
- Iscrizione nn. 29318/5402 del 28.05.2010, ipoteca volontaria -- concessione a garanzia di mutuo condizionato (atto notarile pubblico del 25.05.2010 numero di rep. 80034/25091 Notaio ----), a favore di --sede -- (-) C.F. --a carico di -- sede -- (-) C.F. --, iscritta per l'importo capitale pari a € 3.000.000,00 e per la somma complessiva pari a € 6.000.000,00 durata 12 anni e gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Treviglio, via Camillo Terni n. 38, censito al NCEU al foglio 54 mappale 5470 sub. 711 graffato al mappale 8127 sub. 701.
- Trascrizione nn. 7199/5019 del 24/02/2016 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 10.08.2017 numero di repertorio 8977 Ufficiale Giudiziario di Bergamo) a favore del --. sede Mialno C.F. --, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Treviglio, via Camillo Terni n. 38 censito al NCEU al foglio 54 mappale 5470 sub 711 graffato al mappale 8127 sub. 701.
- Trascrizione nn. 41582/27915 del 20.09.2017, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 10.08.2017 numero di rep. 8977 Ufficiale Giudiziario di Bergamo) a favore del --. sede Milano C.F. --a carico di -- sede Treviglio (BG) C.F. --, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Treviglio, via Camillo Terni n. 38 censiti al foglio 54 mappale 5470 sub. 715 graffato al mappale 8127 sub. 702 e foglio 54 mappale 5470 sub. 716 graffato al mappale 8127 sub. 703.



Certifica inoltre che:

- in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura risultano essere distinti al NCEU al foglio 54 mappale 5470 sub 715 graffato al mappale 8127 sub. 702, piani T-1-2-3-4, categoria F/3 e foglio 54 mappale 5470 sub. 716 graffato al mappale 8127 sub. 703, psl, categoria F/3.
- I sopradescritti immobili derivano dal foglio 54 mappale 5470 sub 711 graffato al mappale 8127 sub. 701 (variazione per divisione del 10.09.2016 n. 27404.1); il mappale 5470 sub. 711 graffato al mappale 8127 sub. 701 deriva dal foglio 29 mappale 5470 sub. 702 graffato al mappale 8127 sub. 701 (variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 15.03.2010 n. 6464.1). Il foglio 29 mappale 5470 sub. 702 graffato al mappale 8127 sub. 701 deriva dai mappali 5470 sub. 8 graffato al mappale 8127 sub 2 e mappale 5470 sub 10-11 e 12 (variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 15.03.2010 n. 6464.1)
Gli immobili al foglio 29 mappale 5470 sub 8 graffato al mappale 81227 sub 2 e foglio 29 mappale 5470 sub 10-11 e 12 derivano dal foglio 29 mappale 5470 sub 1-2-3-4-5-6-7-e mappale 8127 sub 2 variazione per fusione del 15.05.1993 n. 7655)
- Iscrizione nn. 29.318/ 5402 del 28 maggio 2010, ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo condizionato (atto notarile pubblico del 25 maggio 2010 numero di repertorio 80.034/ 25.091 notaio --), a favore di --Sede -- (--) c.f. ---, A carico di -- --sede Treviglio (BG) c.f. --, Iscritta per l'importo capitale pari a euro 3.000.000,00 E per la somma complessiva pari a euro 6.000.000,00 durata 12 anni E gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Treviglio, Via Camillo Terni 38, Censito al NCEU al foglio 54 mappale 5470 sub. 711 graffato al mappale 8127 sub. 701.
- Trascrizione nn. 41582/27915 del 20.09.2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 10.08.2017 numero di repertorio 8977 ufficiale giudiziario di Bergamo), a favore del --. sede Milano c.f. --, gravante intera piena proprietà degli immobili in Treviglio, via Camillo Terni 38 censiti al foglio 54 mappale 5470 sub. 715 graffato al mappale 8127 sub 702 e foglio 54 mappale 5470 sub. 726 graffato al mappale 8127 sub 703.

ALLEGATO 5: certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Antonio Trotta in data 25 settembre 2017

ALLEGATO 6: Atto di compravendita rep. gen. n. 80033 racc. n. 25090 del notaio Antonio Cavallo del 27 maggio 2010 registrato a Treviglio al n. 2607

9) Determinazione del valore dell'immobile pignorato

La procedura è costituita dai seguenti beni:

Fabbricato in corso di costruzione di 5 piani fuori terra e un piano interrato con destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Tutti i piani sono collegati tra loro da ascensore ad oggi privo di collaudo e quindi non funzionante, e scala condominiale. L'edificio accoglie 15 unità abitative, 2 uffici e una porzione di superficie commerciale e un piano a box e cantine; il tutto non finito.

Non sono presenti finiture come pavimenti e rivestimenti, tinteggiature sia interne che esterne, parapetti (assenti al piano terra e lungo la scala condominiale), porte interne, cancellate e finiture degli impianti come meglio definito al punto 2.

Il piano interrato ha una superficie lorda pari a circa 960 mq ed è accessibile da una rampa carrabile che attraversa il cortile condominiale e che conduce alle autorimesse coperte, alle cantine e al locale contatori. Qui da progetto sono presenti 15 box auto e 10 cantine.

Al piano terra è presente un' area commerciale di circa 130 mq, oltre a 2 uffici rispettivamente di 40 mq e 35 mq, un'autorimessa coperta e a 6 appartamenti di circa mq lordi complessivi 550.

I piani primo, secondo, terzo e quarto accolgono esclusivamente residenze per un totale di 9 appartamenti per circa mq lordi 1.035.



Valore appartamenti - (meno) costo finiture:	€ 2.136.552,50
Valore uffici - (meno) costo finiture:	€ 109.150,00
Valore spazio commerciale - (meno) costo finiture:	€ 54.210,00
Valore Box - (meno) costo finiture	€ 92.500,00
Valore cantine - (meno) costo finiture:	€ 3.750,00

Valore complessivo del bene: € 2.396.162,50

Costo finiture parti comuni: € 402.465,42

Il valore complessivo finale del bene è stato calcolato detraendo i costi di completamento al valore dell'immobile calcolato attraverso il "listino dei prezzi degli immobili XXIII edizione di Bergamo e Provincia".

Valore complessivo del bene - (meno) costo finiture parti comuni: € 1.993.697,08

La parte pignorabile è pari ad 1/1 pertanto il valore è di € 1.993.697,08

ALLEGATO 7: Tabella di calcolo valore immobile

10) Formazione di lotti per gruppi omogenei

Il bene non può essere suddiviso in lotti.

11) Accertamento della divisibilità dei beni

Il bene non può essere suddiviso in lotti.

12) Accertamento dello stato di possesso del bene

Attualmente nessuno occupa i locali.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviglio risulta quanto segue:

- il Permesso di Costruire n. 91 del 05.07.2010 attraverso il quale si iniziavano i lavori risulta ad oggi decaduto.
- La -- risulta ad oggi debitrice al Comune di Treviglio di € 12.555,94, importo relativo agli oneri di costruzione.
- In data 28.09.2016 la -- ha presentato presso il Comune di Treviglio Segnalazione Certificata di Inizio Attività con prot. Gen. n. 50475 relativo alle opere di completamento del fabbricato consistenti in posa pavimenti, rivestimenti, parapetti, porte interne e finitura impianti. Tale pratica è ad oggi aperta e avrà validità fino al 28.09.2019.

13) Accertamento su eventuali procedure espropriative dei beni pignorati per Pubblica utilità.

Non risulta che il bene in oggetto sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetria dell'immobile e pianta di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica, Calcolo delle superfici lorde

Calcolo delle superfici lorde

- Appartamento 1: 136 mq



- Balcone: 22 mq
- **Appartamento 2: 90 mq**
Balcone: 20 mq
- **Appartamento 3: 60 mq**
Balcone: 76 mq
- **Appartamento 4: 78 mq**
Balcone: 23 mq
- **Appartamento 5: 82 mq**
Balcone: 16 mq
- **Appartamento 6: 44 mq**
Balcone: 10 mq
- **Appartamento 9: 65 mq**
Balcone: 16 mq
- **Appartamento 10: 82 mq**
Balcone: 18 mq
- **Appartamento 11: 92 mq**
Balcone: 23 mq
- **Appartamento 12: 92 mq**
Balcone: 28 mq
- **Appartamento 13: 80 mq**
Balcone: 8,50 mq
- **Appartamento 14: 92 mq**
Balcone: 18 mq
- **Appartamento 15: 101 mq**
Balcone: 37 mq
- **Appartamento 16: 87 mq**
Balcone: 13 mq
- **Appartamento 17: 166 mq**
Balcone: 17 mq
- **Ufficio 7: 38 mq**
- **Ufficio 8 36 mq**
Balcone: 10 mq
- **Area commerciale: 130 mq**
- **Autorimesse: 370 mq**

ALLEGATO 8: Planimetria dell'immobile, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica



15) Nota di voltura catastale

L'immobile non risulta essere stato venduto pertanto non necessita di predisposizione di voltura catastale.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Estratto del PGT Piano delle Regole

ALLEGATO 2: DIA in variante del 02.05.2013 al Permesso di Costruire n. 91 del 05.07.2010

ALLEGATO 3: Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 2016/0010828 del 03.03.2016 (di altra proprietà).

ALLEGATO 3.1: Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 50475 del 28.09.2016

ALLEGATO 4: scheda catastale degli immobili

ALLEGATO 5: certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Antonio Trotta in data 25 settembre 2017

ALLEGATO 6: Atto di compravendita rep. gen. n. 80033 racc. n. 25090 del notaio Antonio Cavallo del 27 maggio 2010 registrato a Treviglio al n. 2607

ALLEGATO 7: Tabella di calcolo valore immobile

ALLEGATO 8: Planimetria dell'immobile, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

Bergamo, 27 aprile 2018

