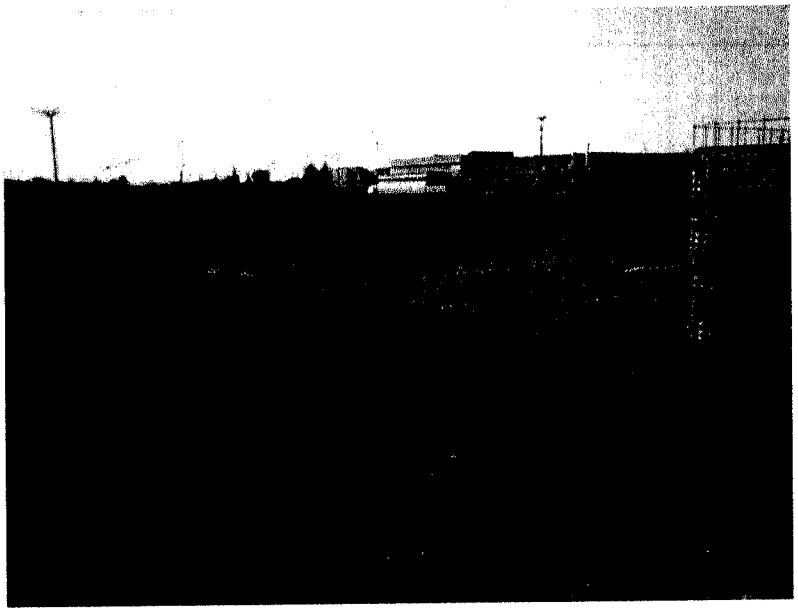
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 482/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 035 583209
Fax: 035 583209
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione **zona industriale nord**
accessibile da via Trieste s.n.

INDICE

Lotto: 001 - terreno edificabile a destinazione industriale/artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

Corpo: A 4

2. DESCRIZIONE 4

DESCRIZIONE GENERALE 4

Corpo: A 5

3. PRATICHE EDILIZIE 7

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 7

Corpo: A 7

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 7

Corpo: A 7

5. CONFORMITÀ CATASTALE 8

Corpo: A 8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8

Corpo: 8

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9

Corpo: A 9

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 9

Corpo: A 9

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 9

11. STATO DI POSSESSO 10

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10

Criterio di stima 10

Fonti d'informazione 10

Valutazione corpi 10

Adeguamenti e correzioni della stima 11

Prezzo base d'asta del lotto 11

Regime fiscale della vendita 11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2019 alle 11.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Data nomina: 16-11-2018
Data giuramento: 26-11-2018
Data sopralluogo: 19-12-2018
Cronologia operazioni peritali: 14/12/2018 richiesta certificato destinazione urbanistica Comune Martinengo - 19/12/2018 primo sopralluogo col custode Avv. Antonella Bernini terreni Martinengo - 11/01/2019 richiesta accesso documenti amministrativi (P.A., C.E., ...) Comune Martinengo - 04/02/2019 ispezione ipotecaria presso Agenzia entrate Bergamo - 06/02/2019 visione documenti presso il Comune di Martinengo - 08/02/2019 consulto presso agenzie immobiliari di Martinengo.

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione **zona industriale nord**
accessibile da via Trieste s.n.

Lotto: 001 - terreno edificabile a destinazione industriale/artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

industriale sito in Martinengo (BG) frazione: zona industriale nord, accessibile da via Trieste s.n.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in [redacted]zione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8662, qualità REL ACQ ES, superficie catastale are 3 ca 60
Confini: A nord mapp. 8661, a est e sud fosso irriguo e ad ovest mapp. 9605

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in [redacted]sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 9604, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale are 50 ca 80, reddito dominicale: € 32,80
Confini: A nord mapp. 9615, a est mapp. 8526, a sud mapp. 9605 e ad ovest mapp. 7100

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in [redacted]sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 9605, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale ha 1 are 67 ca 85, reddito dominicale: € 108,36, reddito agrario: € 138,70
Confini: A nord mapp. 9604, a est mapp. 8526/8662, a sud mapp. 8662/fosso irriguo/mapp. 9691/9692/7392 e ad ovest mapp. 6704/6796/7102/7100

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in [redacted]sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 9615, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale are 10 ca 25, reddito dominicale: € 6,62, reddito agrario: € 8,47
Confini: A nord mapp. 9614, a est mapp. 8526, a sud mapp. 9604 e ad ovest mapp. 7100

ALLEGATO A): estratto mappa, visure catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto di terreno edificabile a destinazione industriale / artigianale

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi da realizzare.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autostrada BreBeMi km 12

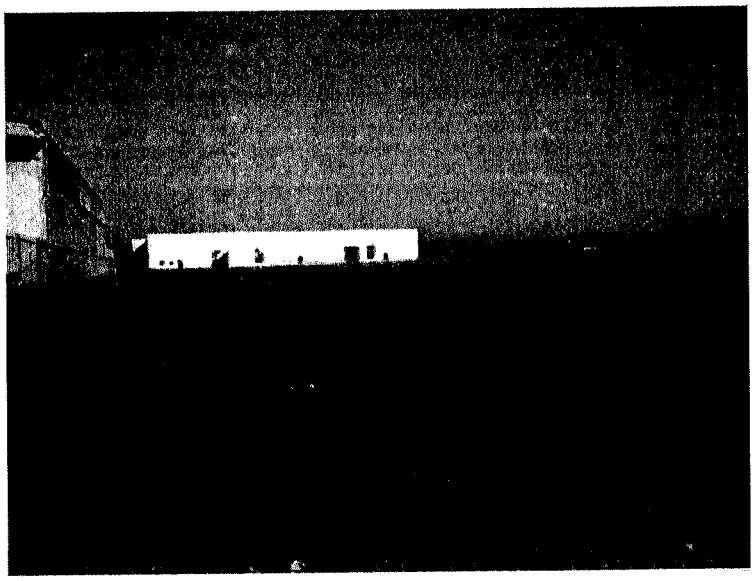
2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **A**

Lotto pianeggiante col terreno vegetale scoticato e accumulato sul lato sud ed in parte occupato da massicciata stradale.

Superficie complessiva di circa mq **20.000,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianura

Condizioni generali dell'immobile: Terreno in parte predisposto per apprestamento di cantiere, situato all'interno del piano di lotizzazione iniziato nel 2012 con la sola posa parziale di due tubazioni per la continuità irrigua.



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
industriale sito in Martinengo (BG) frazione: zona industriale nord, accessibile da via Trieste s.n.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
industriale sito in Martinengo (BG) frazione: zona industriale nord, accessibile da via Trieste s.n.

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 43 del 19/08/2012, n. 6 del 07/02/2014, n. 26 del 09/04/2014
Ambito:	Ambito avente destinazione d'uso a servizio come da progetto di piano attuativo approvato con delibera del consiglio comunale del 27/04/2010 ALLEGATO B): certificato destinazione urbanistica
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme tecniche di attuazione (ALLEGATO C)) del piano attuativo "PA7B" (ora ATV 06) di cui alla convenzione urbanistica col Comune "ZONA D3 - aree di espansione soggette a piano attuativi di espansione" piano di lottizzazione "PA7b" e cessione di reliquati di terreno sdemanializzati
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	piano attuativo
Estremi delle convenzioni:	atto 02/12/2010 n.ri 174631/55049 Notaio Jean Pierre Farhat
Obblighi derivanti:	Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione N.B.: Convenzione in scadenza il 02/12/2020 prorogabile per tre anni ALLEGATO D)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Accordi con altri lottizzanti per l'attuazione della convenzione.

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lotto n. 2 del Piano Attuativo: S.L.P. mq 9993,52 ALLEGATO E)
Rapporto di copertura:	superficie coperta consentita mq 9993,52
Altezza massima ammessa:	interna m 10,00 esterna m 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	superficie lorda di pavimento consentita mq 9993,52

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
industriale sito in Martinengo (BG) frazione: zona industriale nord, accessibile da via Trieste s.n.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **03/06/2004**. In forza di atto di assegnazione.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/2004 al 10/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Quarti Giuliana, in data 03/06/2004, ai nn. 116634/15559; trascritto a Bergamo, in data 04/06/2004, ai nn. 29028/19569.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2007 al 07/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Farhat Jean Pierre, in data 10/05/2007, ai nn. 162885/48262; trascritto a Bergamo, in data 14/05/2007, ai nn. 30512/17394.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Farhat Jean Pierre, in data 07/12/2010, ai nn. 174710/55090; trascritto a Bergamo, in data 23/12/2010, ai nn. 67860/38476.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario in data 07/12/2010 Notaio Farhat Jean Pierre rep. 174711/55091; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 13.200.000,00; Importo capitale: € 3.750.614,01; Note: N.B.: L'ipoteca iscritta il 23/12/2010 è stata successivamente annotata di frazionamento in quote in data 14/07/2017 ai n.ri 31849/4786 derivante da atto del 05/07/2017 Notaio Farhat Jean Pierre rep. n.ro 191832/65221.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario in data 05/05/2015 Notaio Vcirca Giovanni rep. 147397/60794; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 750.000,00; Note: N.B.: La Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Società Cooperativa ha assunto l'attuale denominazione a seguito dell'atto di fusione in data 19/02/2016 tra la Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - pompiano (BS) - Società Cooperativa e la Banca di Bedizzole - Turano Valvestino - Credito Cooperativo - Società Cooperativa.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto del Tribunale di Bergamo del 23/04/2018 n.ro 3600/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A
industriale sito in Martinengo (BG), accessibile da via Trieste s.n.
Non risulta nessuna affrancazione

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: assenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: assenti.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 354,38 (riferimento piano attuativo) N.B.: Le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo sono state stimate nel dicembre 2009 in € 1.150.000,00 vedi ALLEGATO F)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Patto speciale con la proprietà confinante di cui ai mapp. 9608 e 9614 (Atto compravendita del 05/07/2017 Notaio Farhat Jean Pierre rep. n. 191833/65222 - OMISSIS / OMISSIS): "Le Società come rappresentate, si danno reciprocamente atto che entrambe potranno realizzare una strada privata d'accesso, di comune utilizzo fra il fabbricato in corso di costruzione al mapp. 9608, in contratto, ed il fabbricato da edificarsi a sud del medesimo; il sedime di tale strada, della larghezza di mt. 7.00, dovrà insistere per mt. 2,50 sul mapp. 9614 , in contratto, e per mt. 4,50 sul mapp. 9615, di proprietà della Società venditrice. Le spese tutte di tale strada saranno a carico esclusivo di chi ne richiederà la realizzazione."

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
industriale/artigianale	sup reale lorda	20.000,00	1,00	20.000,00
		20.000,00		**20.000,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si tratta di un lotto di comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni consimili.
Assunte informazioni, accertata l'ubicazione degli immobili oggetto della procedura, l'accessibilità degli stessi dalle vie di comunicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, di manutenzione, gli impianti ed i servizi esistenti, valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie, i vincoli di comproprietà, le servitù, considerata la commerciabilità dell'immobile nel contesto dell'ambiente in cui si trova; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, io sottoscritto attribuisco ai beni oggetto della perizia estimativa, i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che il valore unitario attribuito tiene conto delle difficoltà di attuazione della convenzione col Comune.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare "Re Max" di Osio Sotto
Studio Immobiliare Valle di Bergamo
Agenzia immobiliare "G&G case" di Martinengo
Agenzia Immobiliare "Vendoaffittopermuto" di Martinengo
Agenzia Immobiliare "Intermedia" di Martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): € 100.00;

Altre fonti di informazione: Studio di progettazione [redacted]

12.3 Valutazione corpi:

A. industriale
Martinengo (BG), accessibile da via Trieste s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.300.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
industriale/artigianale	20.000,00	€ 65,00	€ 1.300.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.300.000,00

Valore corpo	€ 1.300.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.300.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.300.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	industriale	20.000,00	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15 %)	€ 195.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 1.105.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 1.105.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Imponibile IVA

21-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni

Lodovico Valsecchi

Da: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it
Inviato: lunedì 1 luglio 2019 14:59
A: lodovico.valsecchi@bergamo.pecavvocati.it
Oggetto: Tribunale Ordinario di Bergamo Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012
Allegati: Allegato senza titolo 00151.txt; IndiceBusta.xml; Comunicazione.xml; 482-18.pdf.zip

Tribunale Ordinario di Bergamo.

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 482/2018
Giudice: GELATO ELENA
Parti:
Debitore:

Si da' atto che in data 01/07/2019 alle ore 14:58 il cancelliere PANDOLFO ENRICO ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica lodovico.valsecchi@bergamo.pecavvocati.it della parte LODOVICO VALSECCHI il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 28/06/2019
Tipo Evento: EVENTI DI DELEGA
Oggetto: DELEGA DELLE ATTIVITA DI VENDITA
Descrizione: DELEGA DELLE SOLE ATTIVITA DI VENDITA AL PROFESSIONISTA VALSECCHI LODOVICO
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 01/07/2019 14:58 Registrato da PANDOLFO ENRICO
--
Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.
SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell art.16, comma 4 del D.L. 179/2012