

**TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare: **n. 1022/15**

udienza: **27/01/2017**

promossa da: **B.C.C. di Carugate e Inzago**

contro:

Giudice: **Dott.ssa Elena Gelato**

C.T.U. **Geom. Sandro DELLA MAGGIORA**

Il sottoscritto ctu, letti gli atti della procedura esecutiva, espletati gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Comunali, ed eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, si pone in grado di rispondere ai quesiti relazionando quanto segue.

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio;

Lotto 1-Ghisalba

Immobile commerciale sviluppato su tre livelli con ampia area di pertinenza ed affaccio su arteria viabile di alta percorrenza sito nel Comune di Ghisalba Via Ciurlina n. 25 (ex Via XXV Aprile) con inseriti nel complesso n. 3 appartamenti;

complesso commerciale: foglio 9, mappale 250 sub 1, cat. D/7, rendita € 37.582,57;
appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 322,79;
appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita € 258,23;
appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 4, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 322,79;
confini dell'intero compendio formante un unico fabbricato, precisando che la recinzione del compendio immobiliare include anche i mappali 944 e 3200 che però non sono oggetto di pignoramento, a nord Strada Provinciale n. 97, a est mappale 345, e sud ed ovest Via Ciurlina.

Lotto 2-Levate

Terreno agricolo situato sul territorio del comune di levate in zona sud-ovest rispetto al centro abitato, con accesso dalla strada Provinciale n.149 per Levate posta a nord.

terreno: foglio 9, mappale 1924 seminativo irriguo classe 2, sup. 16.010,00 mq., R.D. € 90,95 –R.A. € 136,43;

2) Una sommaria descrizione del bene;

Lotto 1-Ghisalba

Immobile commerciale sviluppato su tre livelli, piano interrato, terreno e primo, con ampia area di pertinenza ed affaccio su arteria viabile di alta percorrenza sito nel Comune di Ghisalba Via Ciurlina n. 25 (ex Via XXV Aprile) con inseriti nel complesso n. 3 appartamenti al piano primo, edificato negli anni 1992-1993.

Il fabbricato ha una piattaforma di circa mq. 3.171 al piano terreno che si ripete al piano interrato, mentre al piano primo si estende per circa mq. 1.874, il tutto si sviluppa su un'area di mq. 8.955., per un volume totale fuori terra di mq. 23.384.

Piano interrato: comodamente accessibile anche con mezzi pesanti mediante le due rampe carrabili opposte in lato sud ed in lato nord, il fabbricato è dotato di n. 2 montacarichi ed un ascensore che servono tutti i piani, e di n. 7 vani scala.

Il pavimento è del tipo in cemento industriale, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento, condizionamento, rilevazione fumi, ed impianto elettrico, tutti gli impianti sono di buona fattura, il piano è composto da tre ampi vani magazzino di altezza mt. 3.20, due depositi più piccoli, n. 3 spazi ufficio, oltre a locale spogliatoio-mensa, servizi igienici, locale caldaia e locale compressori.

Piano terreno: è caratterizzato da quattro ampi locali commerciali-espositivi di altezza mt. 5,00, con quattro zone di servizi igienici, oltre a bussola di accesso all'ascensore che serve il piano interrato e primo. L'area esterna risulta completamente asfaltata con ingresso carrabile e pedonale da Via Ciurlina ed ampio parcheggio interno privato, è presente impianto antintrusione perimetrale esterno ed impianto di videosorveglianza ed è dotato delle colonnine UNI70 per attacco VV.F.

Internamente la pavimentazione è del tipo cemento industriale ed anche questo piano è dotato di impianto di riscaldamento condizionamento con terminali ad aria, impianto di rilevazione fumi, impianto elettrico a vista, oltre all'impianto di videosorveglianza, tutti gli impianti sono di buona fattura, i serramenti sono in alluminio con doppio vetro.

Si specifica che l'acqua calda sanitaria dei bagni viene garantita per mezzo di boiler elettrici con però non sono presenti in tutti i servizi visionati.

Il piano interrato ed il piano terreno sono occupati da attrezzature ed oggetti di vario genere appartenenti alle ditte locatarie che però hanno lasciato i locali.

Piano primo: è formato da ampia zona di uffici, laboratori, sale riunioni realizzate prettamente con divisori pareti mobili, in parte pannellate cieche ed in parte a vetri, con n. 5 scale di accesso, n. 1 ascensore e n. 2 montacarichi, vi sono inoltre n. 4 zone servizi igienici, il pavimento è del tipo galleggiante rialzato con piastre rimovibili per il passaggio di cavi elettrici e cavi dati, è presente un controsoffitto in pannelli quadrati bianchi con inserite le lampade di illuminazione ad incasso.

Impianto di riscaldamento e condizionamento mediante "fancoil" ad aria, impianto elettrico a norma di legge, è presente anche l'impianto di rilevazione fumi.

I servizi igienici posti all'ingresso in lato nord si presentano con pavimenti e rivestimento in marmo.

In lato sud trovano posto n. 2 piccoli appartamenti con accesso diretto dall'ampio terrazzo e formati da ingresso-soggiorno, cucinino, bagno, camera e ripostiglio in uno e nell'altro la seconda camera.

In lato nord vi è un terzo appartamento con accesso dal disimpegno interno e formato da ingresso-soggiorno, zona cottura, piccolo balcone, corridoio, n. 2 camere e bagno.

Gli appartamenti sembra che non siano mai stati abitati, hanno pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, serramenti in alluminio e doppio vetro, porte interne in legno tamburato bianco, impianto di riscaldamento autonomo.

Tutti gli impianti degli appartamenti sono datati ed non essendo stati utilizzati è opportuno verificarne lo stato di conservazione e funzionamento.

Il terrazzo presenta dei punti in cui il pavimento risulta rialzato e pertanto è necessario un intervento di sistemazione anche se non si riscontrano infiltrazioni d'acqua al piano sottostante.

Il fabbricato viene riscaldato da caldaia a gas metano posta al piano interrato e terminali ad aria nei singoli locali, l'elettricità viene fornita mediante la cabina elettrica posta a nord del fabbricato mappale 3483 non compresa nell'atto di pignoramento ma inclusa nella recinzione dell'area.

Lotto 2-Levate

Terreno agricolo situato sul territorio del comune di levate in zona sud-ovest rispetto al centro abitato, con accesso dalla strada Provinciale n.149 per Levate posta a nord.

Il terreno risulta abbandonato e con fitta vegetazione che ne impedisce l'ispezione, da

informazioni assunte in loco sembra che da tempo nessuno se ne occupi, sono stati fatti dei lavori di scavo per realizzare un laghetto successivamente abbandonati, in lato nord vi è anche un pilone di sostegno dei cavi elettrici.

La destinazione di PGT è agricola inclusa nel PLIS "Rio Morla e delle rogge", rispetto reticolo idrico, rispetto linee elettriche aeree, e parte inserita nel tracciato di previsione IPB – Autostrade Bergamasche.

3) Per le costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.
Non sussiste il caso.

4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia, evidenzi, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità dalla stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/a994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Lotto 1-Ghisalba

L'intero compendio immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 1093 del 07/03/1989 , successivamente è stata richiesta una Concessione Edilizia in variante n. 1435 del 02/01/1993 dalla società

In data 02/02/1994 è stata presentata una richiesta di comunicazione opere interne Art. 26 Legge 47/85 con la quale si sono modificati alcuni divisori interni del piano primo.

E stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 20/12/1994 per la parte produttivo - commerciale ed un altro Certificato di Abitabilità in data 20/12/1994 per i tre

appartamenti a destinazione residenziale.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità distributive interne: al piano interrato sono stati realizzati n. 3 uffici ed un deposito mediante la realizzazione di pareti interne, al piano primo è stato realizzato un nuovo bagno e modificate alcune pareti, il tutto come meglio rappresentato negli allegati planimetrici.

Per regolarizzare tale situazione è necessario presentare una richiesta di **Sanatoria Edilizia** che prevede dei costi professionali di circa 1.500,00 euro ed una multa di 516,82 euro per un totale di circa **2.000,00 euro**.

Si specifica che non è stata aggiornata la scheda catastale in quanto tali variazioni non hanno influenza sulla rendita catastale.

5) Per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/85.

Lotto 2 Levate

Il certificato di destinazione urbanistica per il terreno in comune di Levate mappale 1924, già in atti datato 20/01/2016 risulta ancora in corso di validità (validità un anno).

6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Lotto 1

dati catastali:

complesso commerciale: foglio 9, mappale 250 sub 1, cat. D/7, rendita € 37.582,57;

appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 322,79;

appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita € 258,23;

appartamento: foglio 9, mappale 2503 sub 4, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 322,79;

intestazione catastale:

Si specifica che sul posto la recinzione del compendio immobiliare include anche i mappali 944 e 3200 censiti al catasto terreni e pertanto non compresi nelle schede catastali di cui sopra e non inseriti nell'Atto di Pignoramento, tali porzioni insieme al mappale 3483 (cabina elettrica) posta a nord del fabbricato, sono di fatto inscindibili dagli immobili oggetto di pignoramento e pertanto andrebbe predisposta una variazione catastale sia alla sezione terreni con tipo mappale, che alla sezione urbana mediante il rifacimento della scheda relativa al mappale 250 sub 1 che comprenda tali porzioni.

Il sottoscritto CTU non ha predisposto tale variazione perché l'atto di pignoramento non include tali porzioni.

Lotto 2

dati catastali:

terreno: foglio 9, mappale 1924, sem. irr., classe 2, sup. 16.010,00 mq., R.D. € 90,95 – R.A. € 136,43;

intestazione catastale:

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

Lotto 1-Ghisalba

Il debitore esecutato, al momento della notifica dell'atto di pignoramento, risulta proprietario per la quota di 1/1, degli immobili elencati nell'atto di pignoramento in forza di atto di compravendita Notaio Gavosto Franco rep. 67227/20399 del 31/03/2011, trascritto a Bergamo il 06/04/2011 nn. 17632/10037.

Lotto 2-Levate

Il debitore esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento, risulta proprietario per la quota di 1/1, degli immobili elencati nell'atto di pignoramento in forza di atto di compravendita Notaio Tataranno Elisabetta rep. 13123/434 del 21/01/2003, trascritto a Bergamo il 28/01/2003 nn. 5007/3531.

8)All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, e quindi dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;

_____ Cronologia dei passaggi di proprietà:

Lotto 1 - Ghisalba

Al ventennio 01/01/1996 gli immobili risultano di proprietà della

24/04/2002- la società vende alla societàper mezzo di rogito Notaio Elio Luosi rep. 43151 del 24/04/2002 trascritto a Bergamo il 29/04/2002 nn. 18659/13721;

03/10/2002 la società "..... si fonde nella società per mezzo di atto notaio Zanchi Mario rep. 19205 del 03/10/2002;

31/03/2011 la società vende alla Società ,, la quota di 1/1, degli immobili elencati nell'atto di pignoramento in forza di atto di compravendita Notaio

Gavosto Franco rep. 67227/20399 del 31/03/2011, trascritto a Bergamo il 06/04/2011 nn. 17632/10037, la quale risulta tutt'ora proprietaria.

Formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/03/2011 ai nn. 17725/3588 a favore di, contro (esecutato) valore capitale 7.500.000,00;

Atto di modifica mutuo Notaio Gavosto Franco del 28/11/2012 rep. 69097/21926 trascritto a Bergamo in data 24/04/2013 ai nn. 16991/2625 a favore di

Atto di modifica mutuo Notaio Gavosto Franco del 19/12/2012 rep. 69192/22006 trascritto a Bergamo in data 24/04/2013 ai nn. 16992/2527 a favore di

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Bergamo in data 05/04/2013 ai nn. 13904/2112 a favore di contro (esecutato) valore capitale 3.200.000,00;

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine, iscritta a Bergamo in data 15/05/2014 nn. 17446/2767 a favore di, quota capitale 893.536,08,00, contro;

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli, iscritta a Bergamo in data 29/07/2014 nn. 28250/4613 a favore di, quota capitale 3.500.000,00, contro ;

Ipoteca legale ruolo Equitalia Nord s.p.a., iscritta a Bergamo in data 12/03/2015 nn. 9465/1469 a favore di, contro

Ipoteca legale ruoloiscritta a Bergamo in data 28/05/2015 nn. 20882/3331 a favore di, contro

Ipoteca legale ruolo, iscritta a Bergamo in data 12/06/2015 nn. 23013/3744 a favore di, contro

pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 22/01/2016 ai nn. 2139/1449 a favore della società contro (esecutato).

Cronologia dei passaggi di proprietà:

Lotto 2 - Levate

Al ventennio 01/01/1996 gli immobili risultano di proprietà della

07/05/1996- la Sig.ra vende al Sig.la quota di 1/1, degli immobili elencati nell'atto di pignoramento in forza di atto di compravendita Notaio Raffaele Catri rep. 378100/10387 del 07/05/1996, trascritto a Bergamo il 08/05/1996 nn. 14532/10795;

21/01/2003 – il Sig vende l'immobile alla in forza di atto notaio Tataranno Elisabetta del 21/01/2003 rep. 13123/434 trascritto a Bergamo il 28/01/2003 nn. 5007/3531, la quale risulta tutt'ora proprietaria.

Formalità pregiudizievoli:

Azione di regolamento di confini iscritta a Bergamo in data 25/05/2001 ai nn. 20188/14957 a favore di proprietaria del terreno confinante mappale 348, contro

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Bergamo in data 05/04/2013 ai nn. 13904/2112 a favore di contro e terzo datore di di ipoteca società (esecutato) valore capitale 3.200.000,00;

pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 22/01/2016 ai nn. 2139/1449 a favore della società contro (esecutato).

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa atto Notaio Pierandrea Vizzardi del 22 e 29 dicembre 1983 repertori 21490 e 21550 registrati a Clusone il 09/01/1984 e trascritti a Bergamo il 21/01/1984 nn. 2623/2299.

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

Per quanto attiene al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in libera contrattazione, si ritiene di poter applicare il procedimento di stima sintetico-comparativa, sulla base di prezzi di mercato noti, relativi ad immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni, tenendo conto della posizione, dello stato di conservazione e delle finiture, ma anche del momento

contingente di crisi del mercato immobiliare.

Si prende a riferimento il "listino prezzi degli immobili" di Bergamo e provincia edito dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari e del Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Il valore verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza commerciale per i prezzi unitari di mercato, opportunamente rettificati ove occorrente, per tener conto delle particolari caratteristiche del bene in argomento:

Lotto 1 – Ghisalba

sub.	destinazione	sup. lorde comm. mq	€/mq	coeff. Dest.	totale €
1	P. TERRENO PROD-COMM.	3.170,00	500,00	1,00	1.585.000,00
1	P. INTERRATO PROD-COMM	3.137,00	500,00	0,80	1.254.800,00
1	P. PRIMO UFFICI	1.624,00	650,00	1,00	1.055.600,00
2	P. PRIMO APPARTAMENTO	68,00	600,00	1,00	40.800,00
3	P. PRIMO APPARTAMENTO	72,00	600,00	1,00	43.200,00
4	P. PRIMO APPARTAMENTO	110,00	600,00	1,00	66.000,00
	P. PRIMO TERRAZZO	135,00	600,00	0,20	16.200,00
	AREA ESTERNA	5.030,00	500,00	0,01	25.150,00
				TOT	4.086.750,00

Che si arrotonda ad euro..... **4.086.000,00.**

Lotto 2 – Levate

Considerata la posizione del terreno, il suo stato di abbandono che deve prevedere una bonifica generale prima dell'utilizzo, considerato inoltre la servitù di elettrodotto di cui è gravato, si ritiene opportuno effettuare la seguente valutazione:

Terreno agricolo mq. 16.010,00 x €/mq. 2,50 = euro 40.025,00

Che si arrotonda ad euro..... **40.000,00.**

Valore totale lotto 1 + lotto 2 = € 4.126.000,00

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

Lotto 1: immobile commerciale produttivo con uffici e n. 3 appartamenti in Ghisalba Via Ciurlina 25.

Non è possibile, per la natura dell'immobile, la suddivisione in ulteriori lotti, anche se l'immobile produttivo commerciale, è già formato da n. 4 unità immobiliari (l'immobile principale produttivo commerciale più n. 3 appartamenti), poiché per la sua natura e conformazione non è possibile il godimento in forma autonoma degli appartamenti.

Si specifica comunque che per le sue caratteristiche intrinseche e per i numerosi accessi e scale, sarà possibile previa opportuna regolamentazione e suddivisione da effettuarsi con taglio su misura delle eventuali attività che si inseriranno, l'utilizzo in porzioni separate.

Lotto 2: terreno agricolo in Levate di mq. 16.010,00 come già sopra descritto.

11) Accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Gli immobili non risultano essere comodamente divisibili.

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese

I vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Lotto 1 - Ghisalba

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo accompagnato dal Liquidatore della Soc....., attualmente l'immobile non risulta occupato, anche se è presente diversa strumentazione ed oggettistica di vario genere relativa alle ditte che lo hanno avuto in locazione.

In particolare si specifica che l'immobile è stato dato in locazione dalla Soc. (fusione nella soc. in data 07/06/2012), alla con inizio dal 01/07/2010 per sei anni e tacitamente rinnovato.

Si specifica che la società risulta in procedura fallimentare iscritta a Bergamo in data 11/03/2016 n. 66/2016 Curatore fallimentare Dott.....

La ha successivamente subaffittato una parte dell'immobile alla soc. con inizio dal 01/08/2011 per sei anni e tacitamente rinnovato.

Si specifica che la società è stata incorporata nella società in data 20/12/2012 la quale risulta in procedura fallimentare iscritta a Milano in data 29/02/2016 n. 151/2016 Curatore fallimentare Dott.

Lotto 2 - Levate

Nessuno si è presentato durante il sopralluogo, il terreno, anche da informazioni assunte dal vicinato, risulta in grave stato di abbandono con grande quantità di vegetazione incolta, che ne rende difficoltoso anche il normale accesso pedonale.

13) All'accertamento che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

Gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa per P.U.

14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione

fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi allegato.

15) Proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura;

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

Vedi allegato.

Quanto sopra in evasione all'incarico affidatomi.

Treviglio, li 28/09/2016

IL C.T.U.
Geom. Sandro Della Maggiora



Allegati: documentazione fotografica
documenti catastali
documenti comunali
contratti di locazione
difformità edilizie

STUDIO TECNICO GEOM. SANDRO DELLA MAGGIORA

Via Marconi 1 – 24047 TREVIGLIO (BG) – Tel. 348-5643912
p.i.: 02264910163 c.f.: DLLSDR65R16L219Q
s.dellamaggiora@alice.it - sandro.della.maggiora@geopec.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

"AGGIORNAMENTO VALORE LOTTO 1"

Procedura esecutiva immobiliare: **n. 1022/15**

udienza: **21/07/2017**

promossa da: **B.C.C. di Carugate e Inzago**

contro:

Giudice: **Dott.ssa Elena Gelato**

C.T.U. **Geom. Sandro DELLA MAGGIORA**

Il sottoscritto ctu, veniva convocato dal Giudice Dott.ssa Elena Gelato per l'udienza del 02/05/2017 durante la quale il custode giudiziario dei beni nella persona del Dott. informava i presenti che l'immobile era stato oggetto di danneggiamenti e atti di vandalismo da parte di sconosciuti soprattutto per quanto concerne l'impianto elettrico.

Il giudice, preso atto, disponeva che il sottoscritto CTU aggiornasse il valore dell'immobile alla luce dei danneggiamenti accaduti, e predisponesse relativa relazione da depositare entro il 30/06/2017.

La presente relazione pertanto viene redatta al solo scopo dell'aggiornamento del valore dell'immobile relativo al Lotto 1, e cioè il complesso immobiliare sito in Ghisalba Via Ciurlina n. 25, confermando tutti gli altri punti della relazione precedente redatta dal

sottoscritto CTU e recante la data del 28/09/2016.

Il sottoscritto in data 19/05/2017 effettuava il sopralluogo alla presenza anche del custode giudiziario Dott. accertando quanto segue.

L'immobile è stato oggetto di furto di tutti i cavi elettrici sia ai piani interrato e terreno ad uso produttivo e sia al piano primo uffici, inoltre sono stati danneggiati/asportati i quadri elettrici e le prese, oltre al danneggiamento dei sanitari che risultano rotti o divelti (si veda documentazione fotografica allegata), inoltre anche le porte di accesso risultano danneggiate e prive di serratura.

Il sottoscritto vista la tipologia del danno ritiene opportuno effettuare una valutazione del danno scorporando dal valore della prima perizia il valore a corpo dell'impianto elettrico.

A tal fine si considera un'incidenza percentuale del valore dell'impianto elettrico rispetto al valore totale dell'immobile nel modo seguente:

per la parte di immobile ad uso produttivo / commerciale piano interrato e piano terreno in funzione della tipologia di impianto di circa il 3%, mentre per la parte degli uffici al piano primo di circa il 5%.

Si giunge pertanto ai seguenti valori:

piano terreno valore € 1.585.000,00 x 0.03 =	€ 47.550,00
piano interrato valore € 1.254.800,00 x 0.03 =	€ 37.664,00
<u>piano primo uffici valore € 52.780,00 x 0.05 =</u>	<u>€ 52.780,00</u>
Totale	€ 132.974,00

Al quale bisogna aggiungere il valore dei danneggiamenti arrecati ai sanitari e alle porte quantificabile a corpo in

€ 50.000,00

Totale danneggiamenti

€ 187.974,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU aggiorna il valore del Lotto 1 nel

modo seguente:

Valore perizia precedente :	€ 4.086.000,00
<u>A dedurre danneggiamenti quantificati in</u>	<u>€ 188.000,00</u>
Totale	€ 3.898.000,00

Reputo inoltre opportuno aggiornare ulteriormente il valore del suddetto fabbricato in ragione del calo di interesse per immobili di questa estensione e tipologia accertata in questo ultimo anno che ha fatto ulteriormente diminuire i valori.

Pertanto si effettua un ulteriore deprezzamento del 10% portando così il valore ad euro 3.508.200,00 che si arrotonda a:

Totale valore lotto 1 aggiornato =€ 3.500.000,00.

Quanto sopra in evasione all'incarico affidatomi.

Treviglio, il 26/06/2017

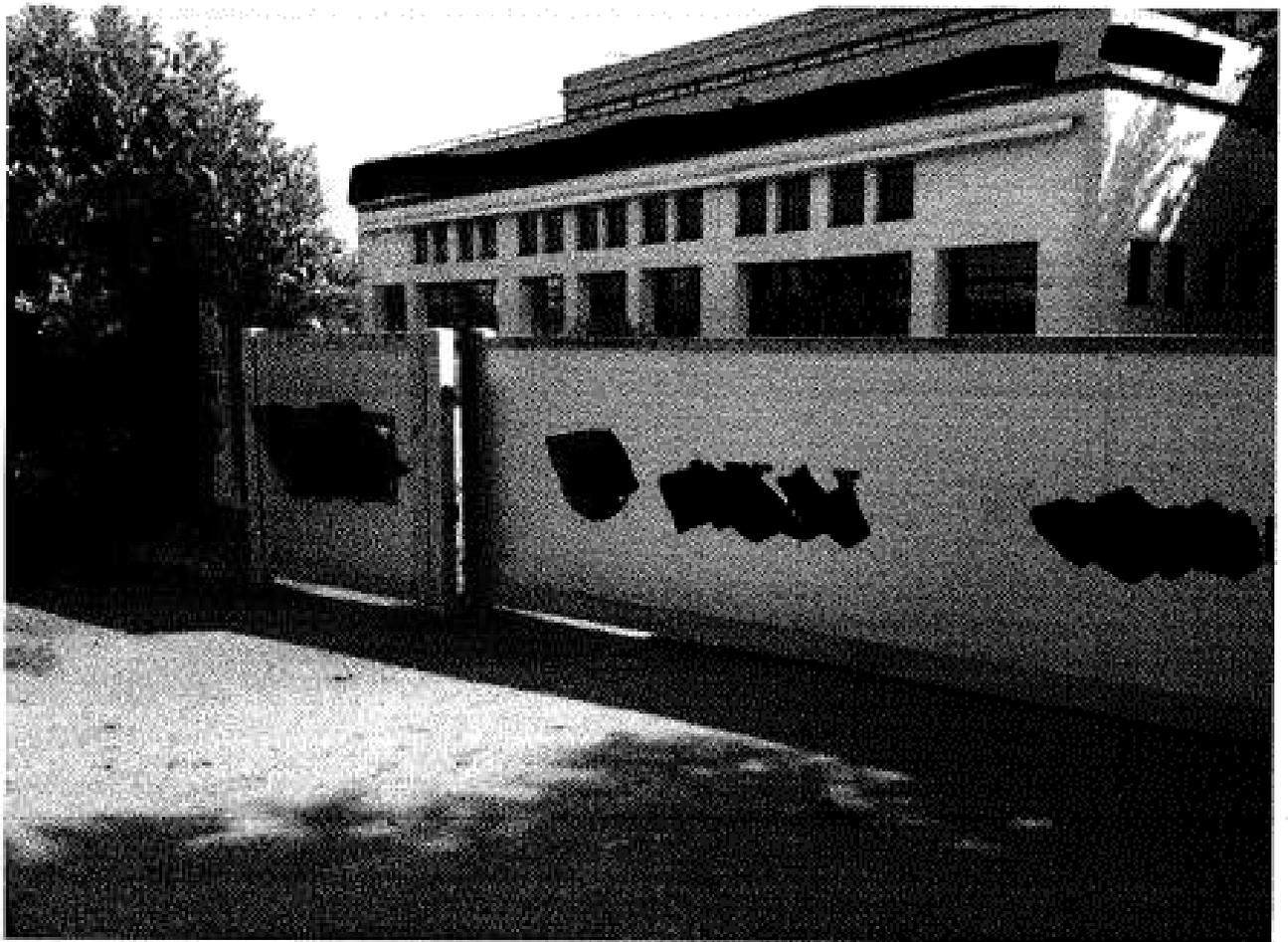
IL C.T.U.
Geom. Sandro Della Maggiora



Allegati: documentazione fotografica



VISTA AEREA



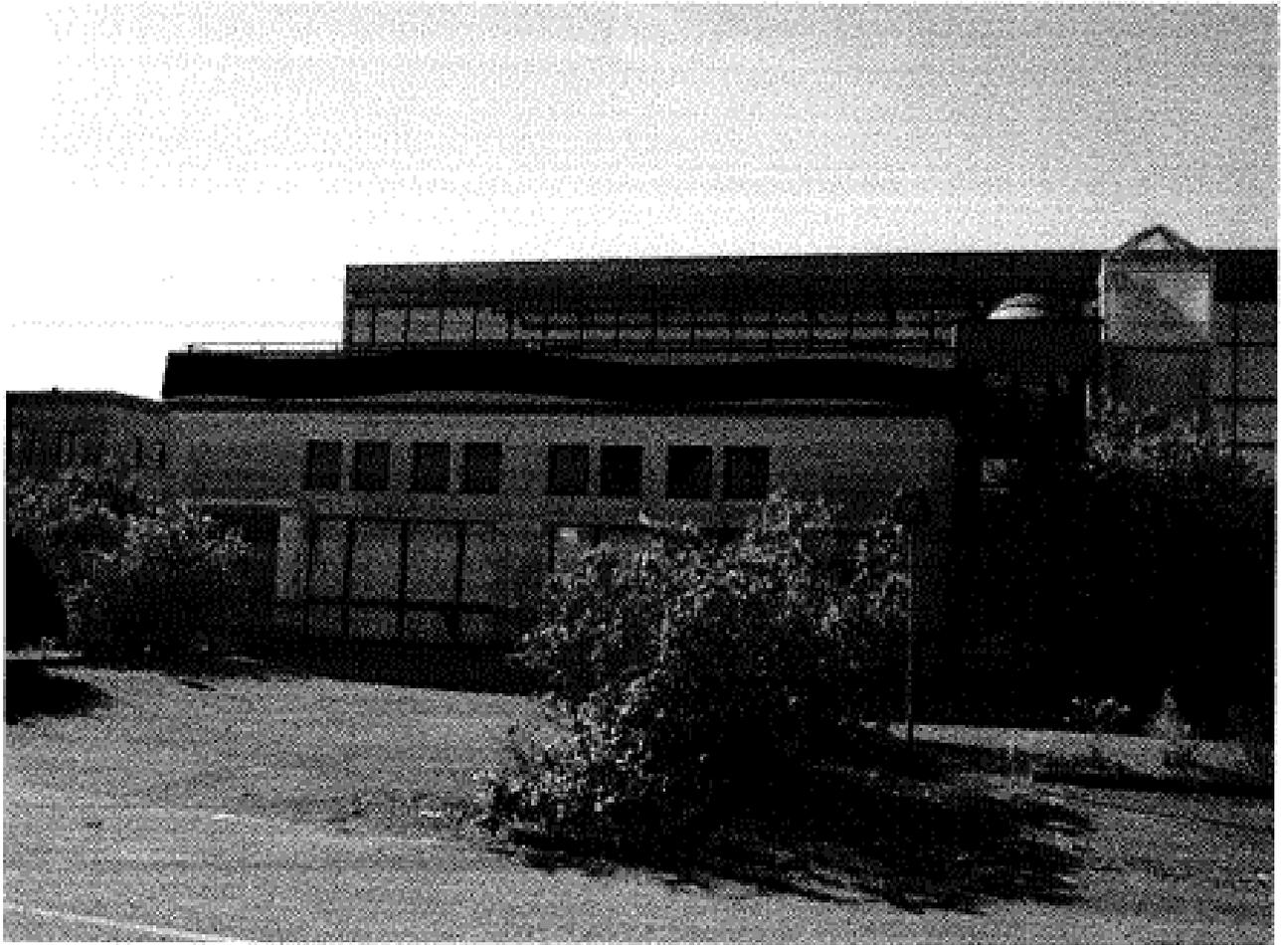
INGRESSO



LATO OVEST



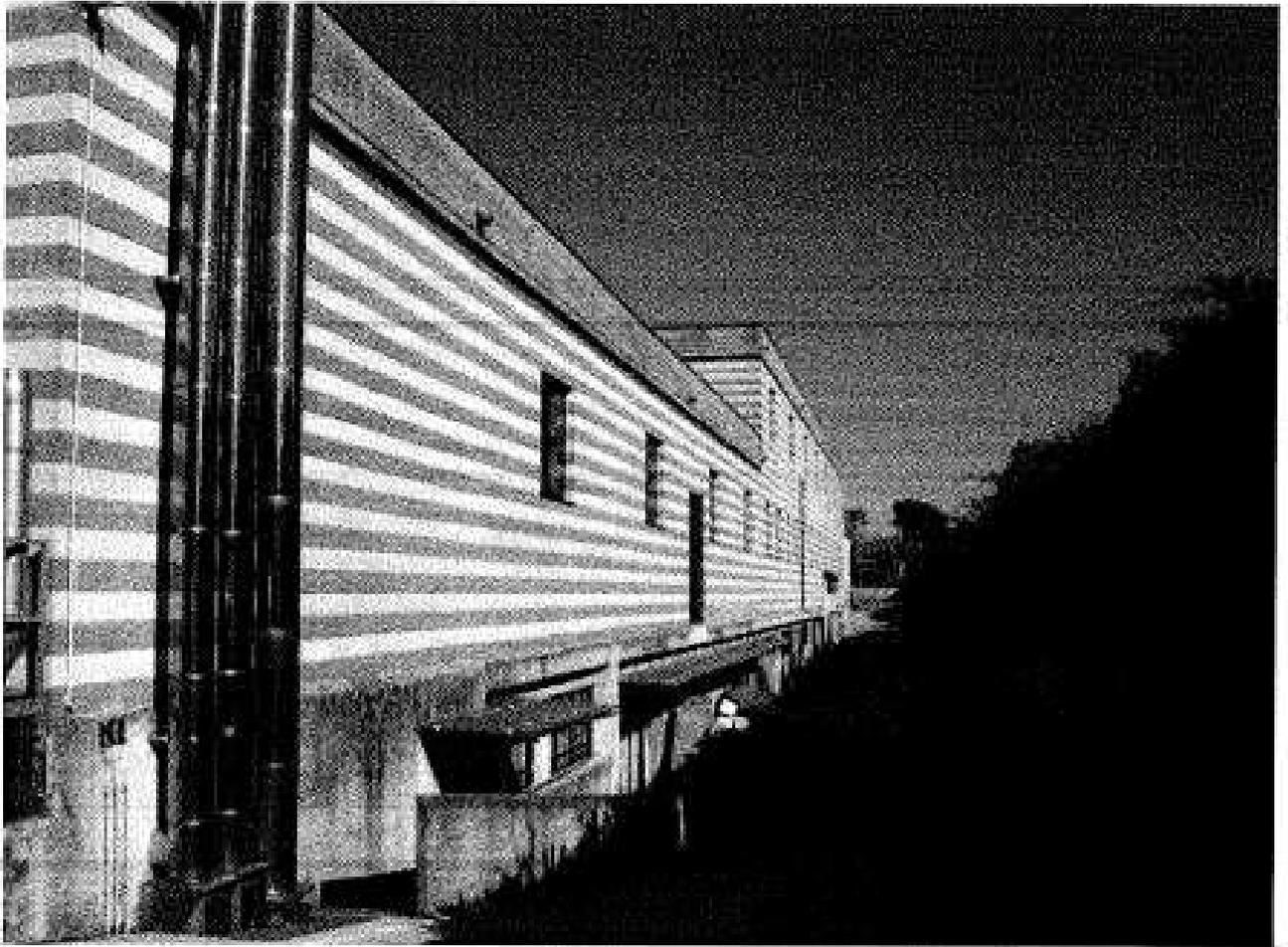
LATO OVEST



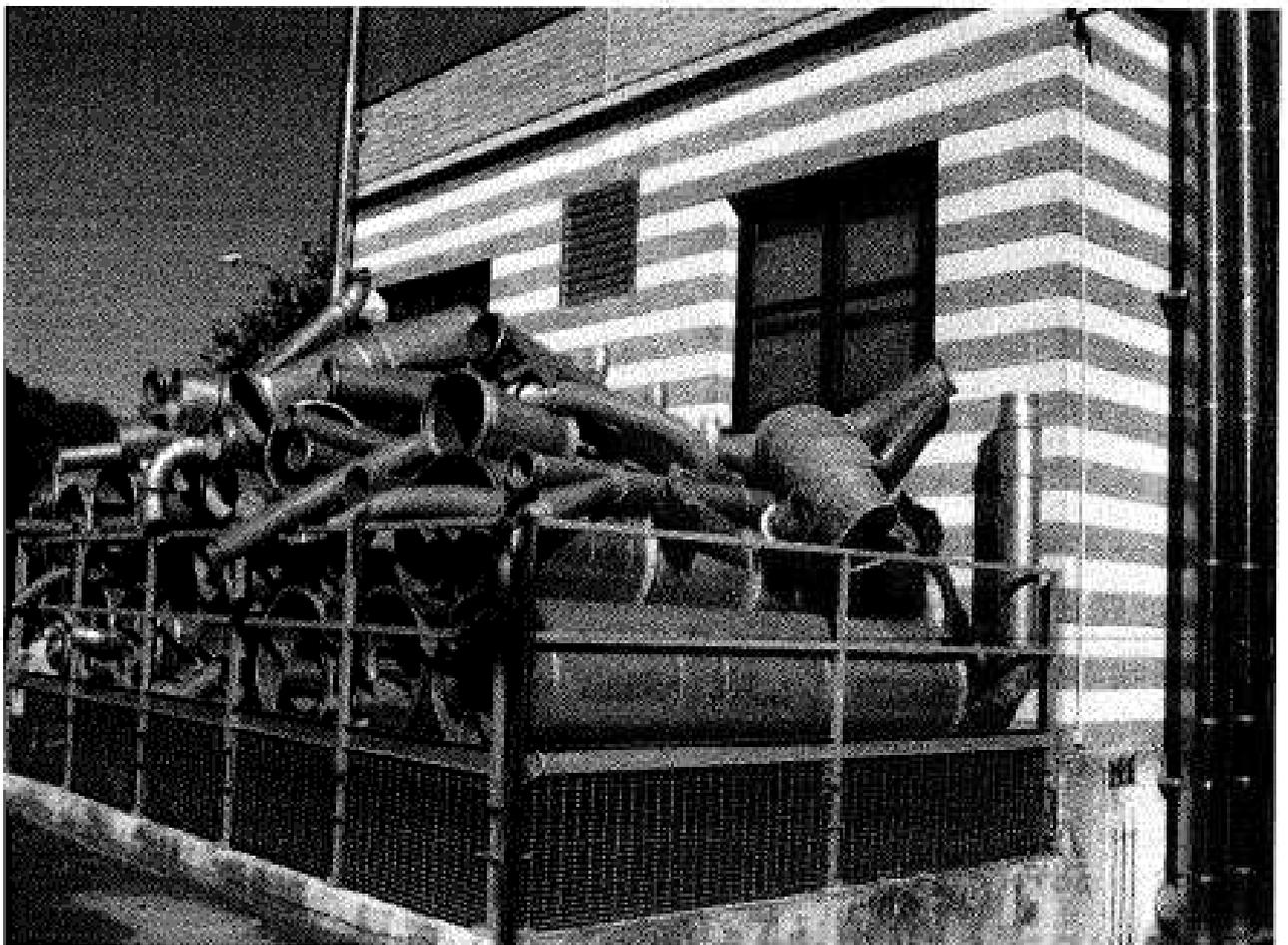
LATO NORD



LATO NORD



LATO EST CON RAMPE DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO



LATO SUD



INTERRATO



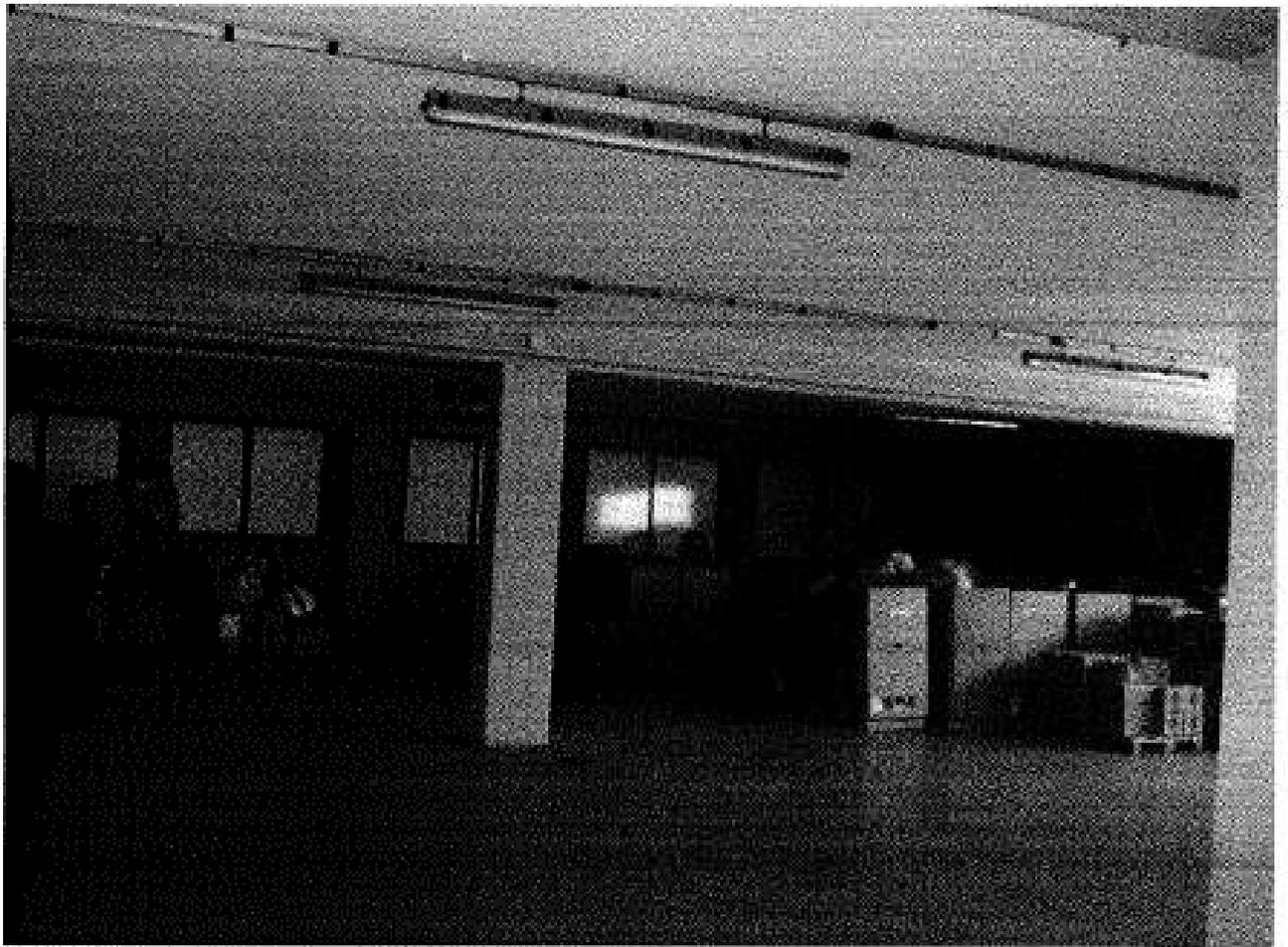
INTERRATO ZONA SCARICO



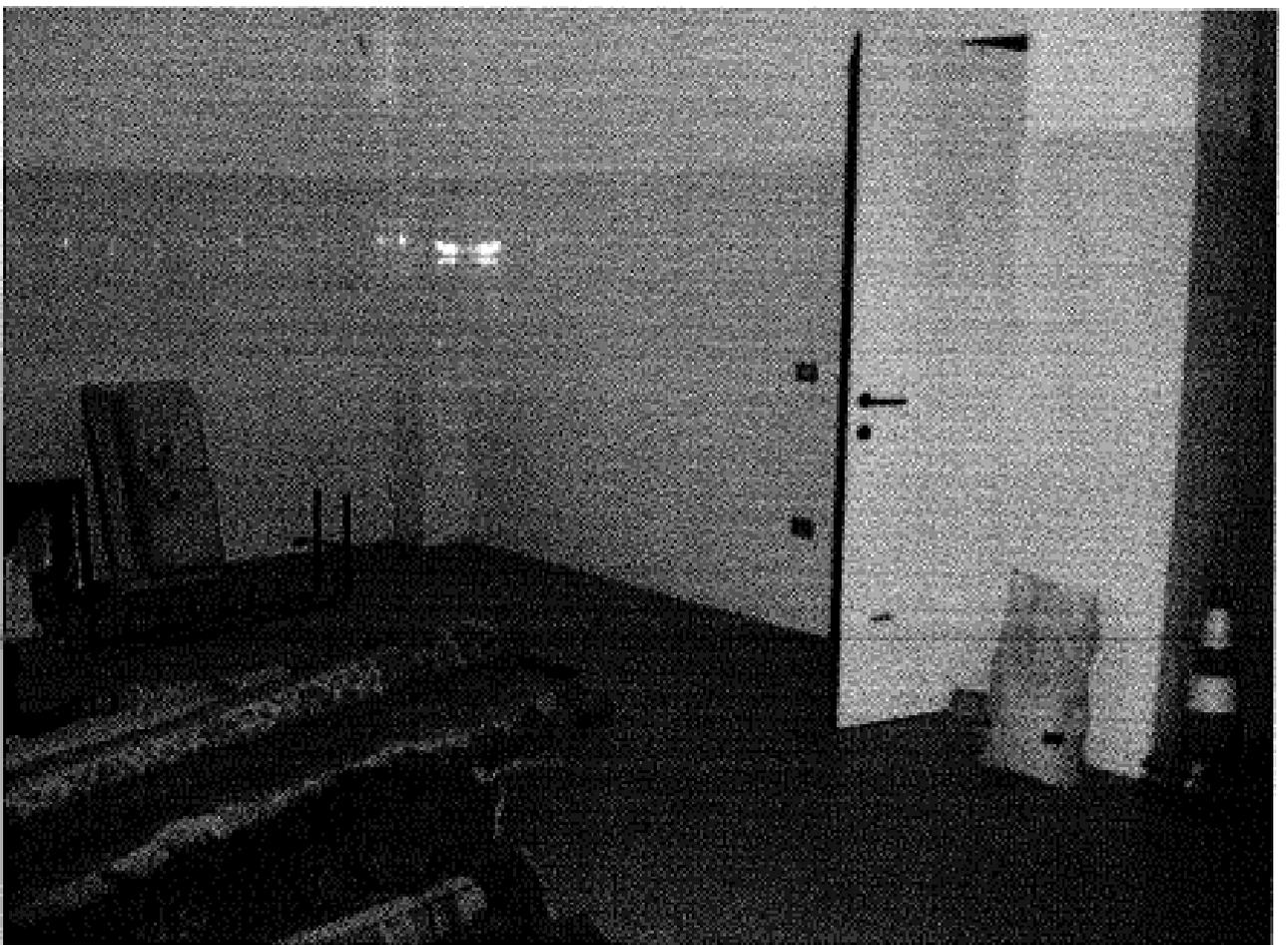
INTERRATO



INTERRATO



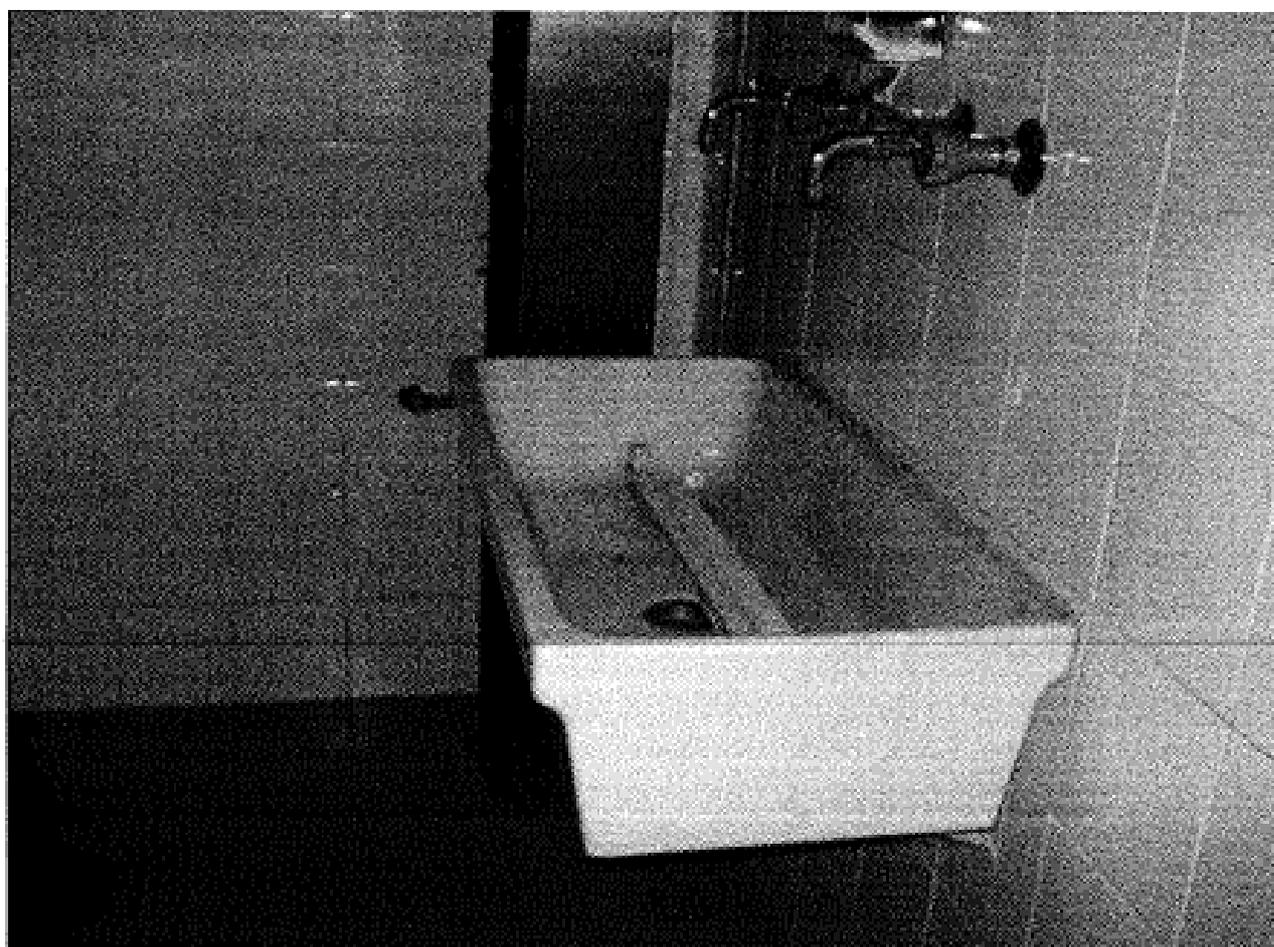
INTERRATO



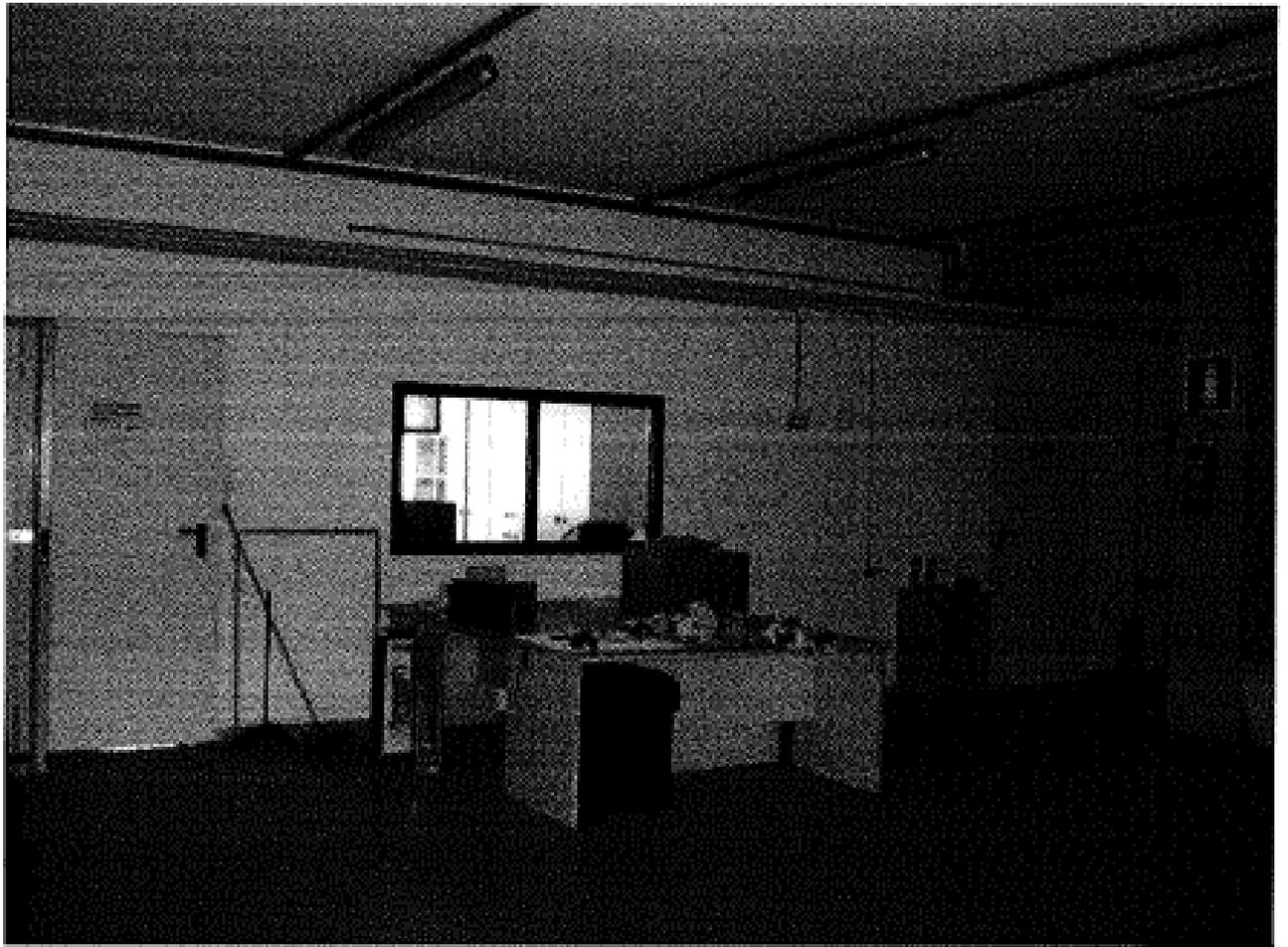
INTERRATO SPOGLIATOIO-MENSA



INTERRATO SERVIZI



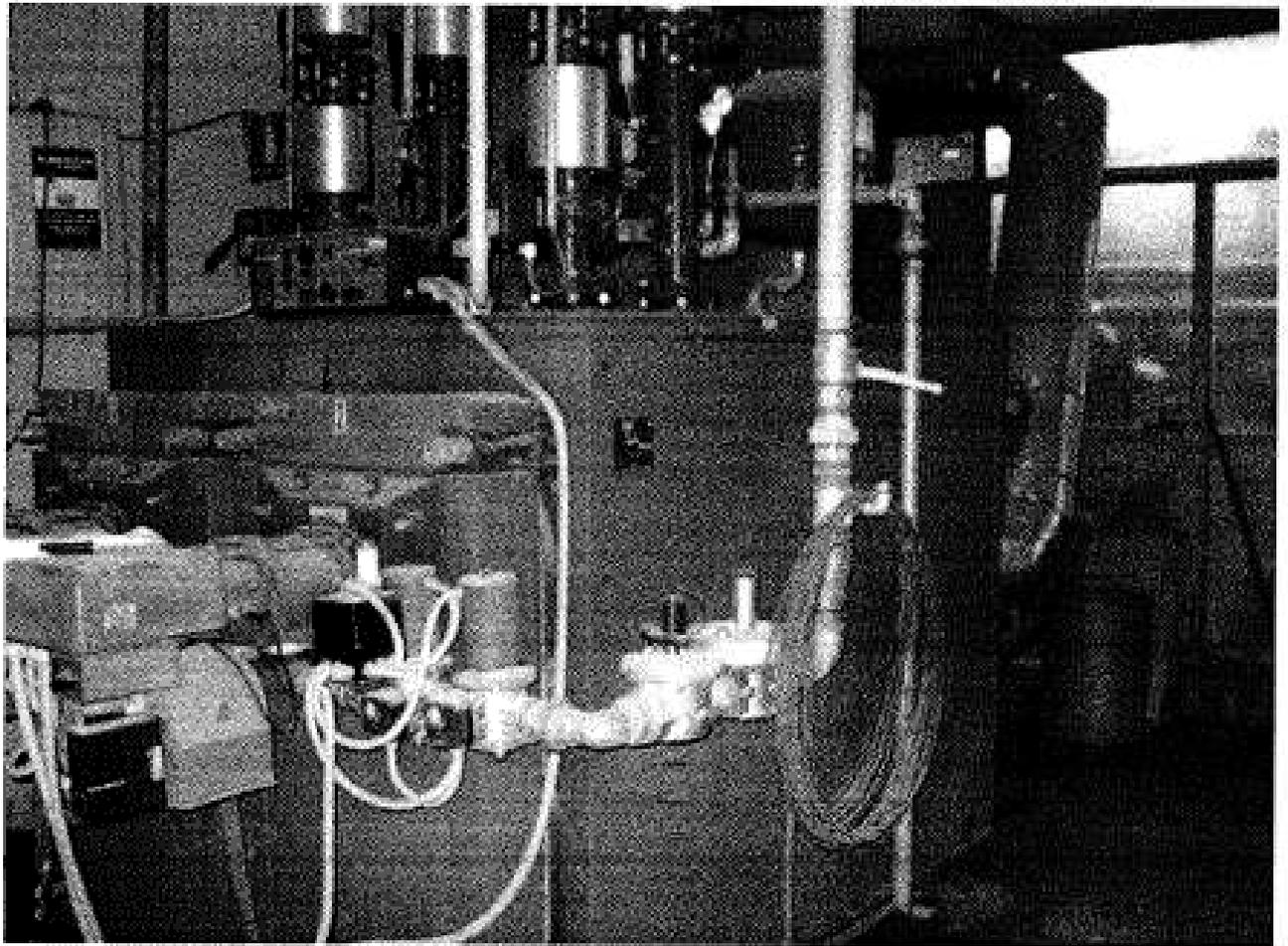
INTERRATO SERVIZI



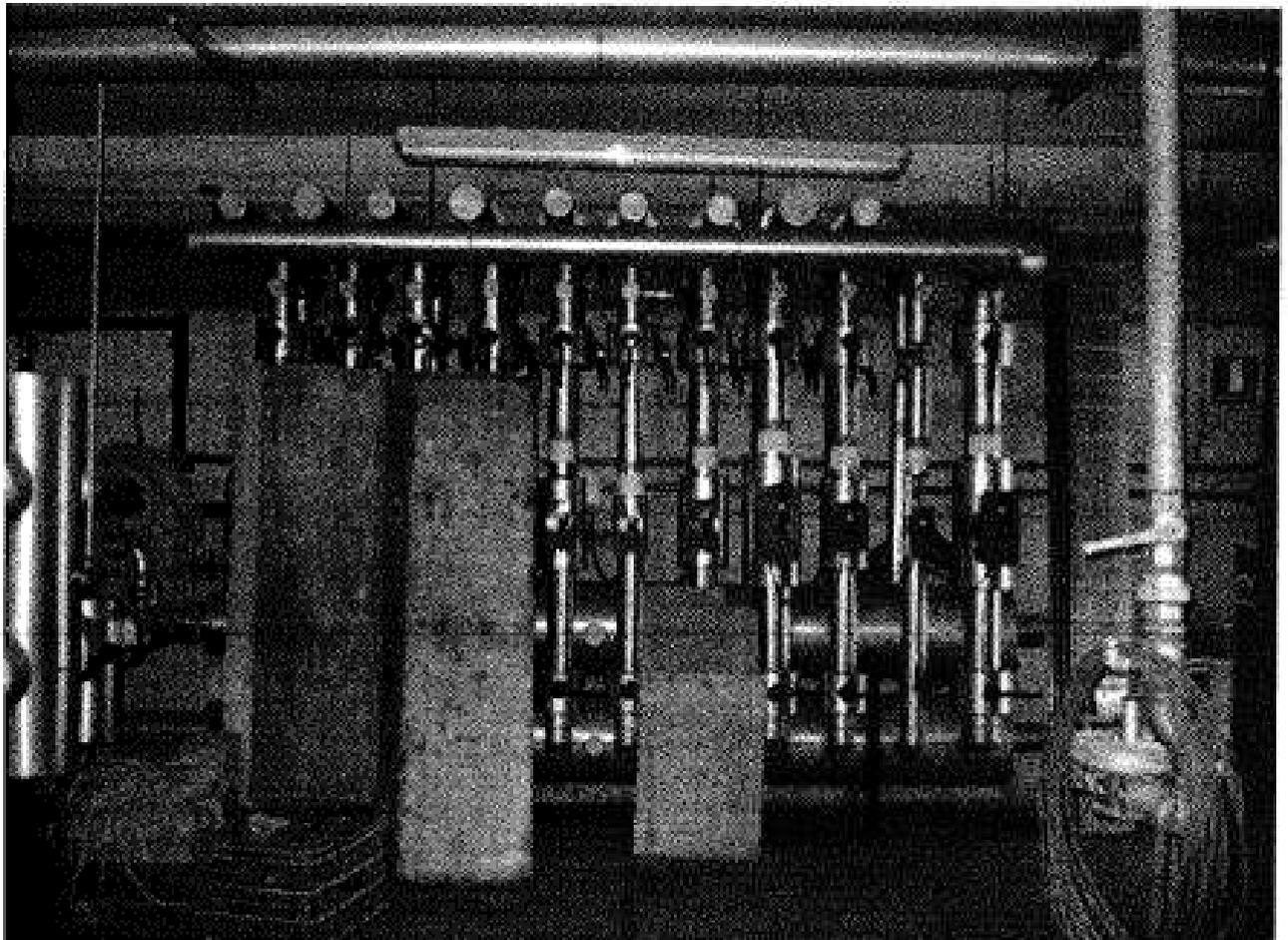
INTERRATO UFFICI



INTERRATO UFFICI



INTERRATO CALDAIA



INTERRATO CALDAIA



P. TERRENO



P. TERRENO



P. TERRENO SERVIZI



P. TERRENO SERVIZI



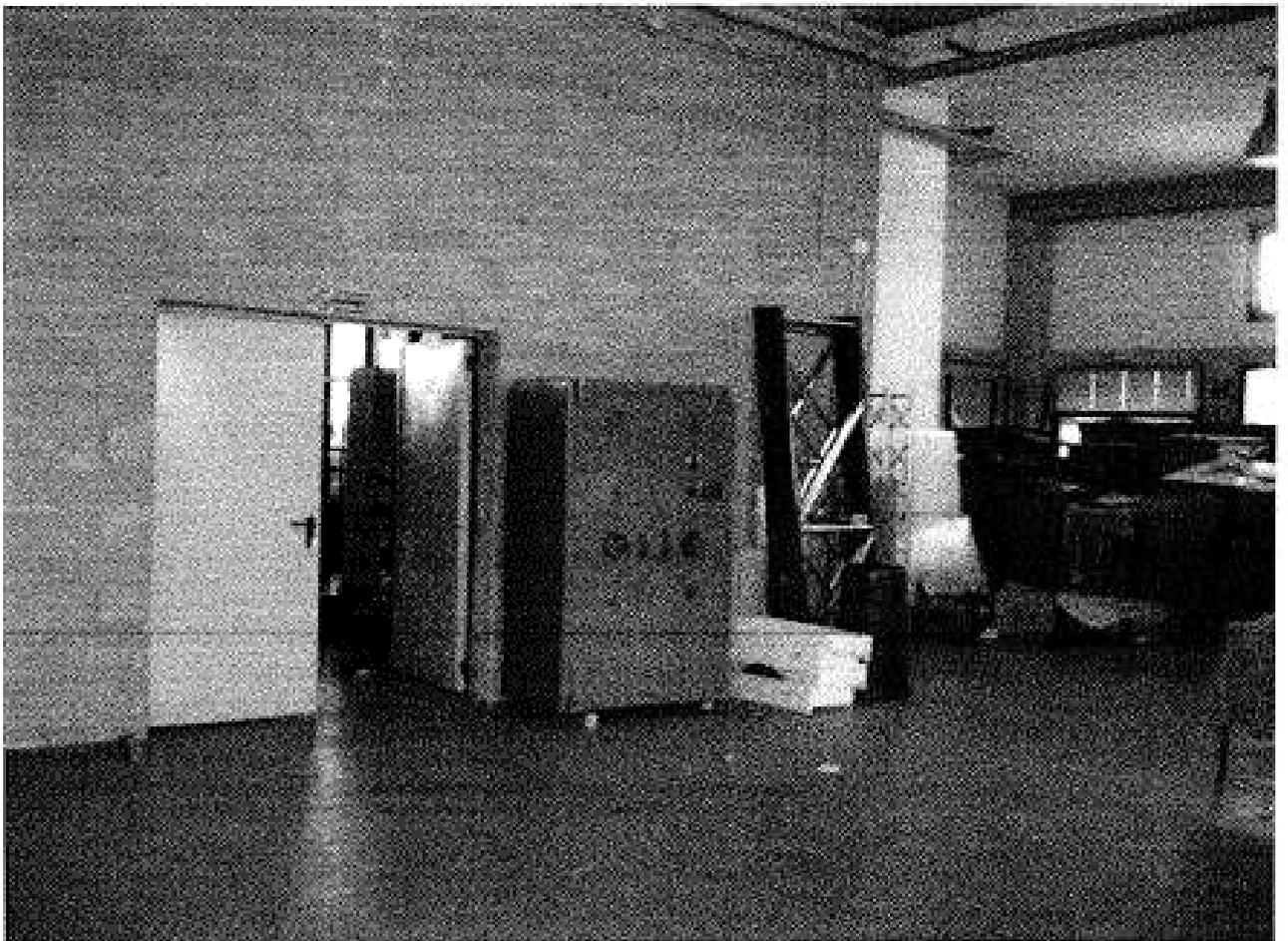
P. TERRENO



P. TERRENO



P. TERRENO



P. TERRENO



P. TERRENO



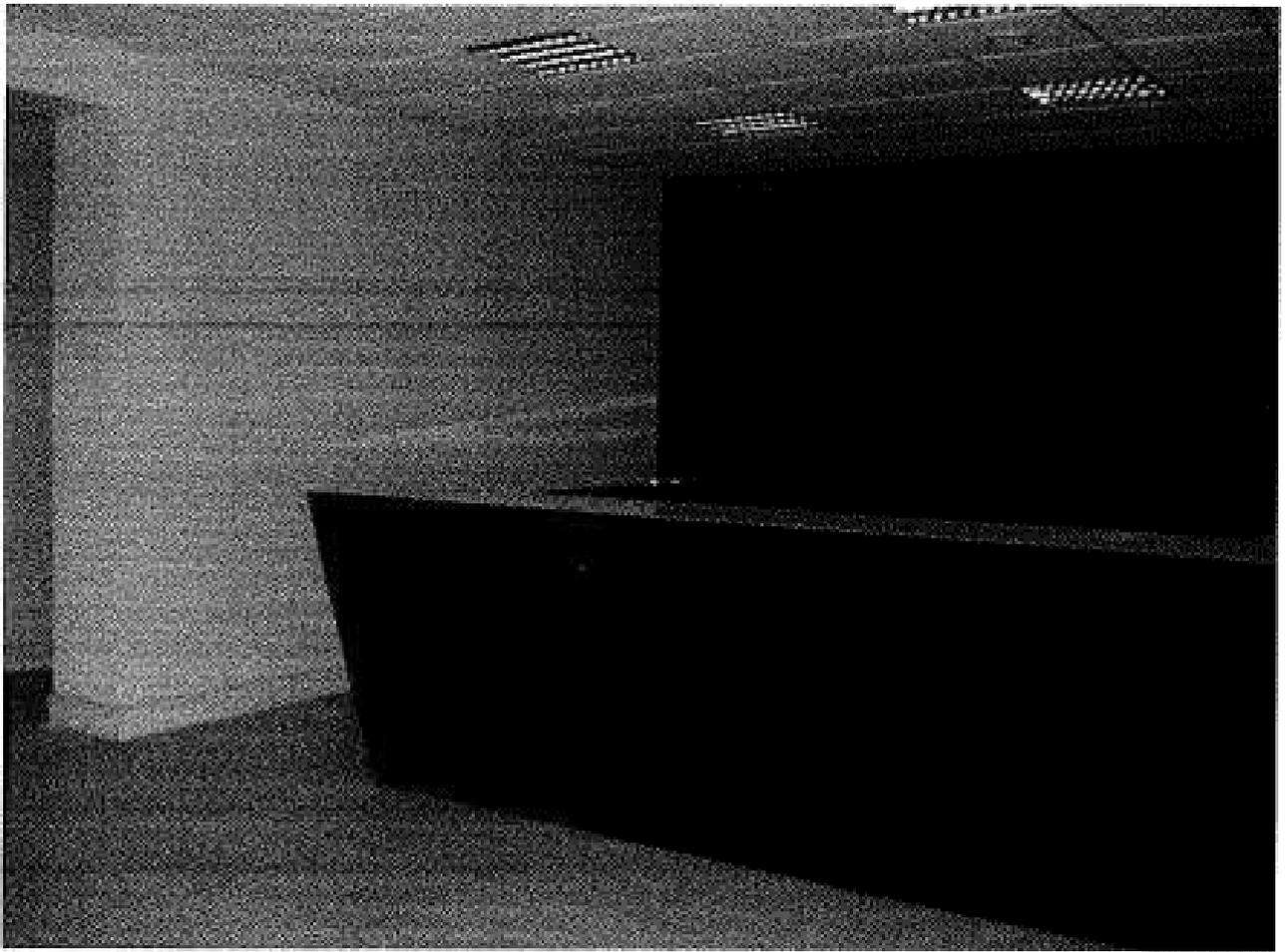
P. TERRENO MONTACARICHI



P. TERRENO VANO SCALA



P. PRIMO INGRESSO



P. PRIMO INGRESSO



P. PRIMO



P. PRIMO BAGNO INGRESSO



P. PRIMO BAGNO INGRESSO



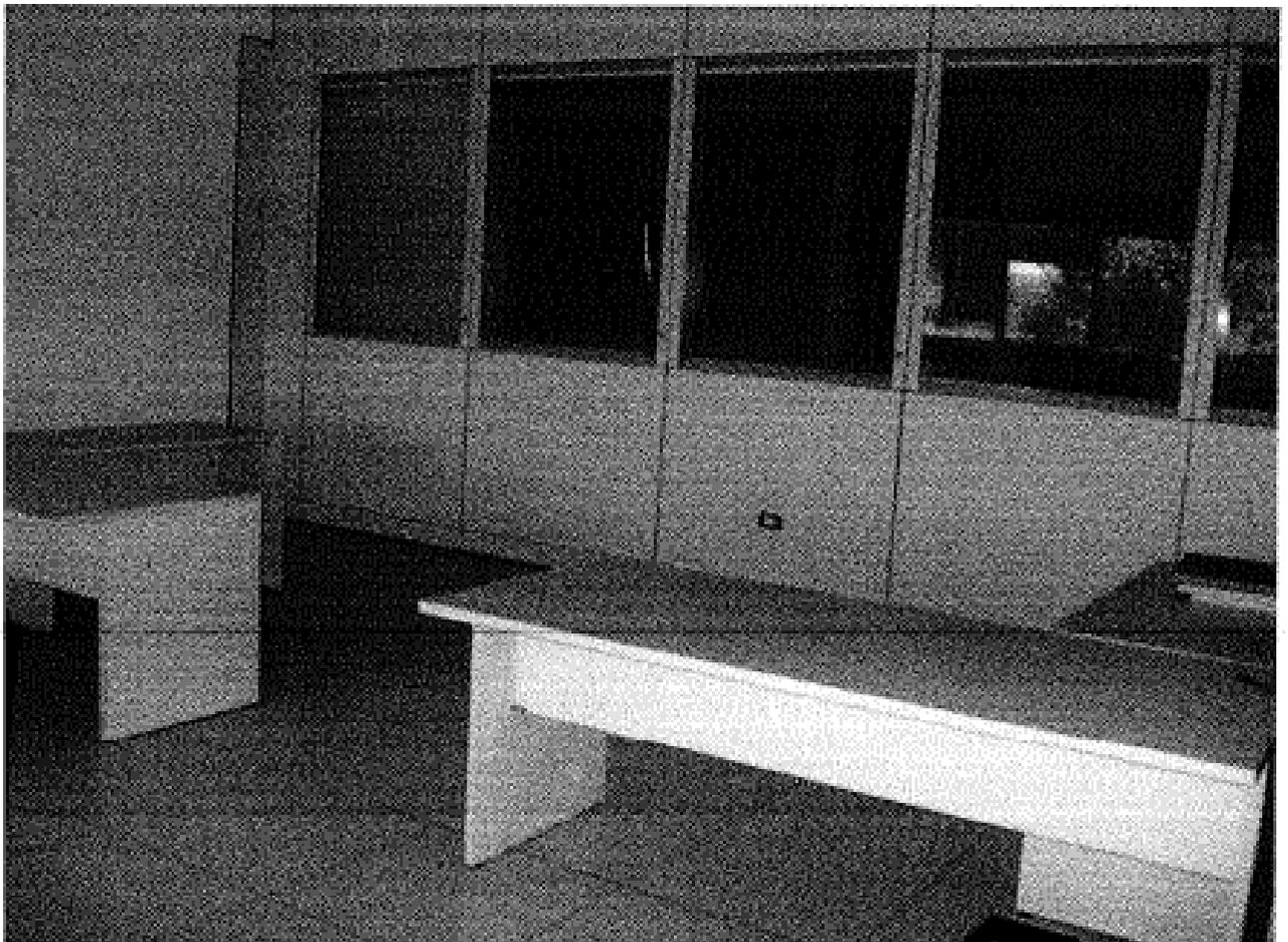
P. PRIMO CORRIDOIO



P. PRIMO CONTROSOFFITTO



P. PRIMO UFFICI



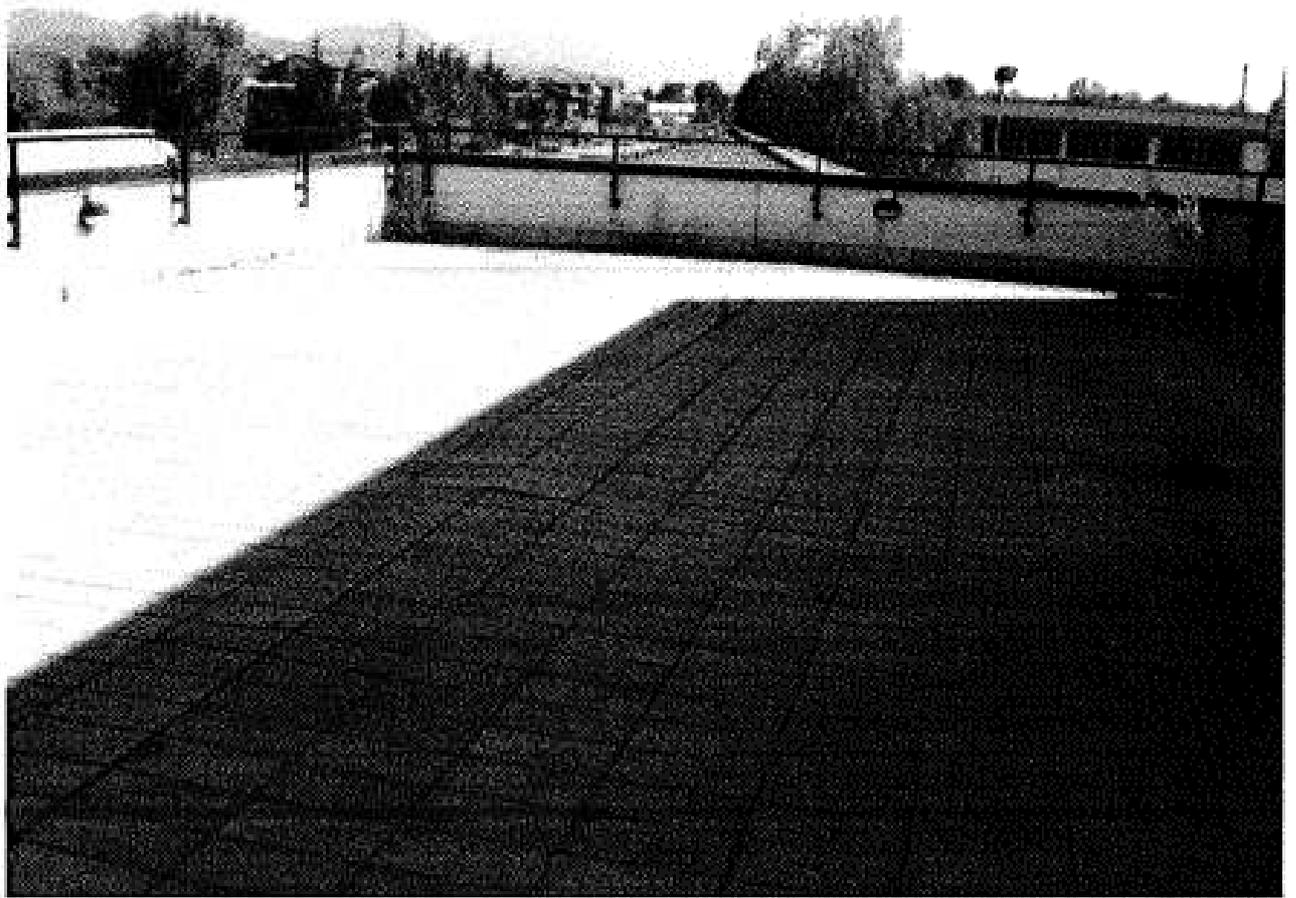
P. PRIMO UFFICI



P. PRIMO SALA RIUNIONI



P. PRIMO TERRAZZA INGRESSO APPARTAMENTI SUB 2 E 3



P. PRIMO PAVIMENTO TERRAZZA SOLLEVATO



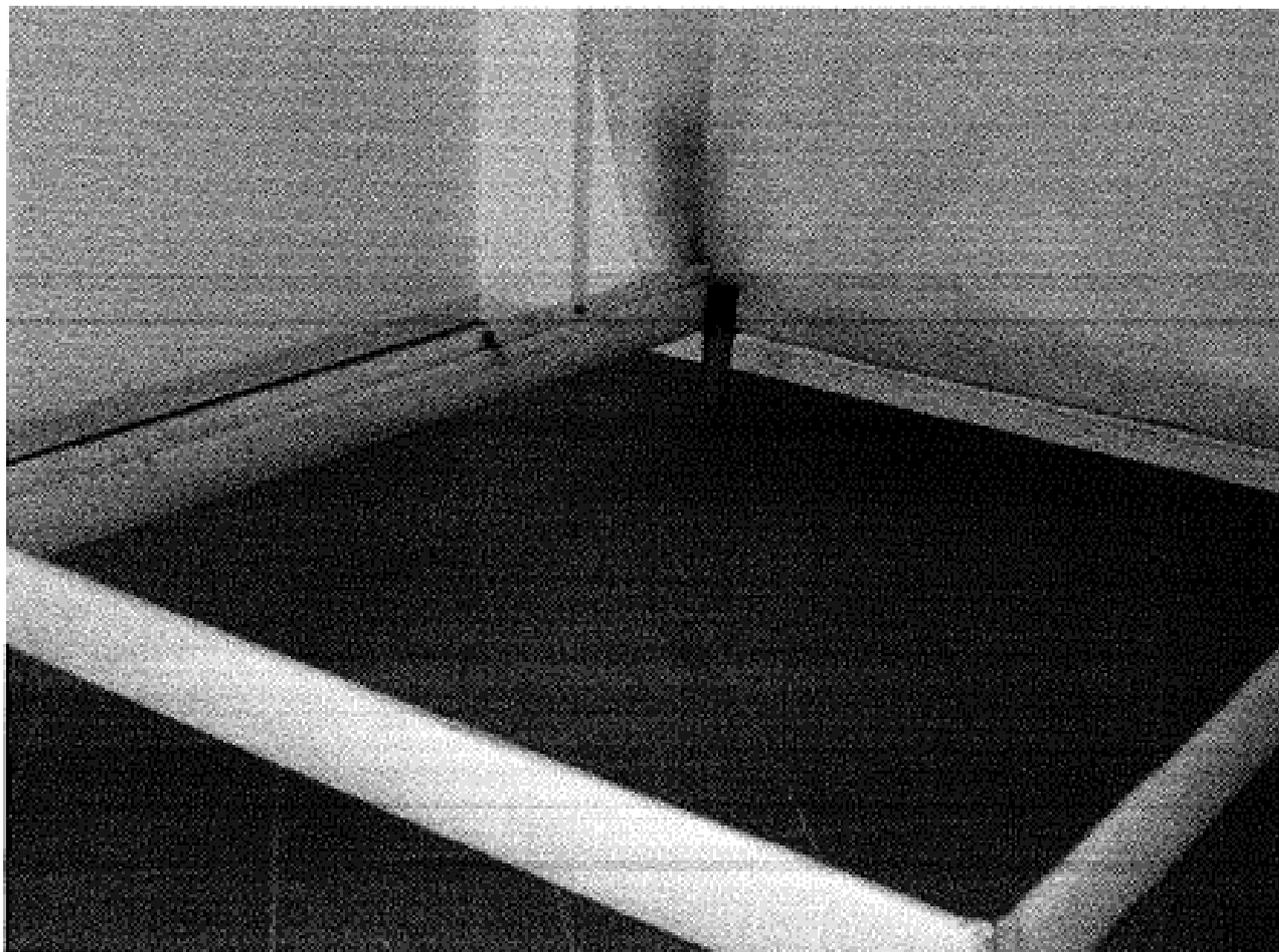
P. PRIMO PAVIMENTO TERRAZZA SOLLEVATO



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 2



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 2



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 2



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 3



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 3



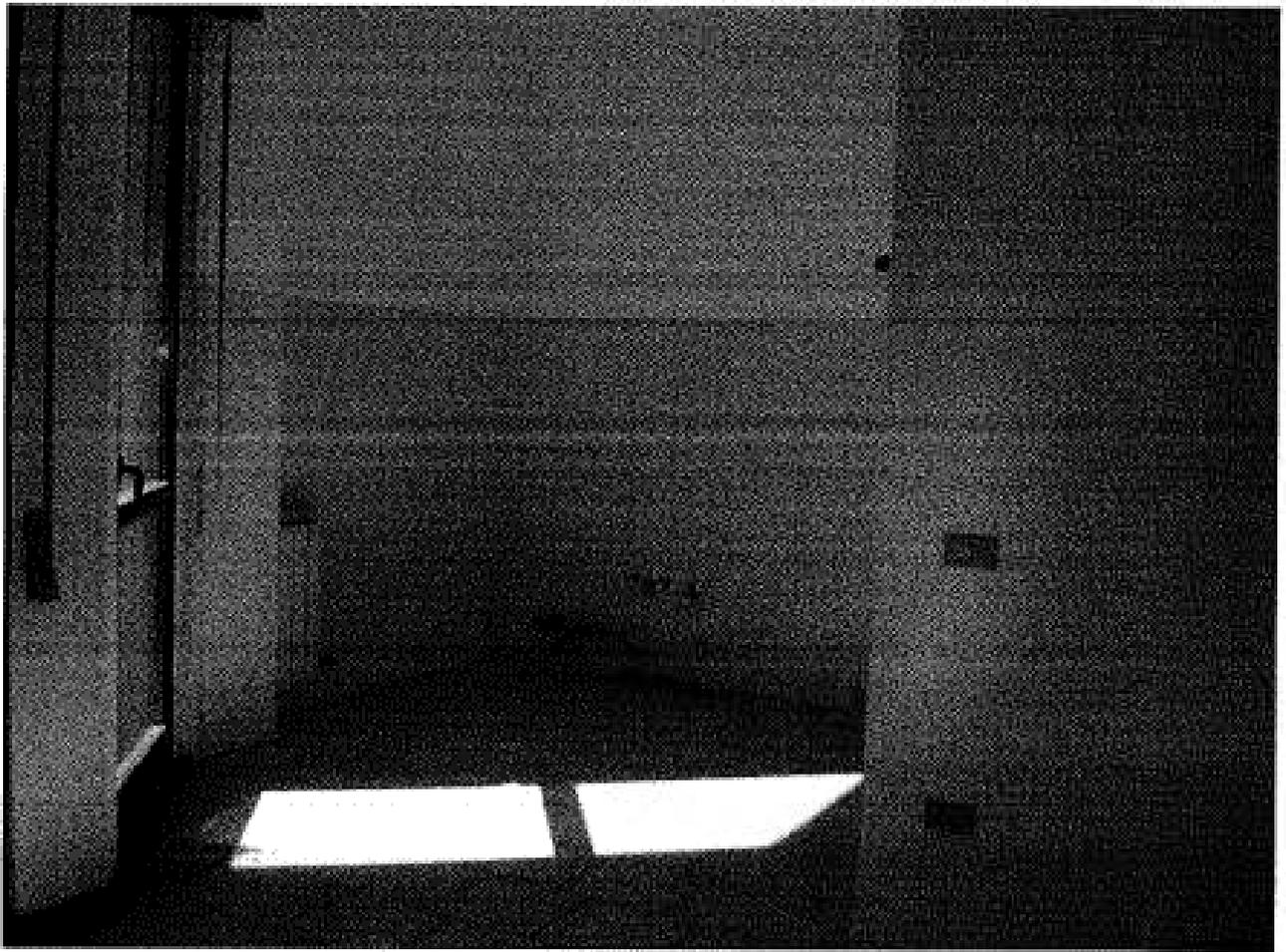
P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 3



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4



P. PRIMO APPARTAMENTO SUB 4

LOTTO 2 FOTOGRAFIE



VISTA AEREA



INGRESSO LATO NORD



LATO NORD E TRALICCIO ENEL



LATO EST

