

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 71/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a BOLTIERE Via Martiri delle Foibe SNC, della superficie commerciale di **3.763,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni in parte edificabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3389 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod U, superficie 553, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: strada comunale, altra proprietà, mappale 4149, mappale 4548
- foglio 9 particella 4147 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb classe 2, superficie 40, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 4548, mappale 4149, strada comunale
- foglio 9 particella 4149 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod Classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 3389, strada comunale, mappale 4147
- foglio 9 particella 4548 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb Classe 2, superficie 3160, reddito agrario 26,93 €, reddito dominicale 27,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: strada comunale, mappale 3389, mappale 4147, strada comunale, mappale 4549, strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.763,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 551.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 495.900,00
Data della valutazione:	04/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BOLTIERE , stipulato il 20/02/2007 a firma di notaio Alberto Pezzali di Treviglio ai nn. 244797/16796 di repertorio, registrato il 06/03/2007 a Treviglio ai nn. n. 39 Serie 1T, trascritto il 20/03/2007 a Bergamo ai nn. 17967/10126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia per attuazione piano lottizzazione

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

servitù industriale, stipulata il 10/09/2009 a firma di notaio Alberto Pezzali di Treviglio ai nn. 247973/17799 di repertorio, trascritta il 18/09/2009 a Bergamo ai nn. 60423/38637, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Servitù industriale a carico della cabina elettrica di cui al mappale 4305 e a carico dell'originario mappale 4303 oggi 4531 e 4538

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 02/12/2008 a Bergamo ai nn. 74800/14556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.140.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sui mappali 4150, 3387, 3389, 4149, 4303, 4147

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 09/07/2021 a Bergamo ai nn. 40581/28136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2007), con atto stipulato il 20/02/2007 a firma di notaio Alberto Pezzoli di Treviglio ai nn. 244798/16797 di repertorio, registrato il 16/03/2007 a Treviglio ai nn. n. 1080 Serie 1T, trascritto il 20/03/2007 a Bergamo ai nn. 17972/10131.

Il titolo è riferito solamente a terreni identificati al foglio logico 9 mappali 166, 421, 422

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2007), con atto stipulato il 20/02/2007 a firma di notaio Alberto Pezzoli di Treviglio ai nn. 244796/16795 di repertorio, registrato il 16/03/2007 a Treviglio ai nn. n. 1079 Serie 1T, trascritto il 20/03/2007 a Bergamo ai nn. 17964/10123.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al foglio logico 9 mappale 4150

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 20/02/2007).
Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al foglio logico 9 mappale 4150

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 01/07/1996)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione per testamento olografo (dal 01/07/1996 fino al 27/11/2001), con atto stipulato il 01/07/1996 a firma di successione, registrato il 30/12/1996 a Ponte San Pietro ai nn. 617, trascritto il 26/06/2000 a Bergamo ai nn. 25534/18817.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 11/12/2001 ai nn.ri 50140/36931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di successione per testamento olografo (dal 01/07/1996 fino al 20/02/2007), con atto stipulato il 01/07/1996 a firma di successione, registrato il 30/12/1996 a Ponte San Pietro ai nn. 617, trascritto il 26/06/2000 a Bergamo ai nn. 25534/18817.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 11/12/2001 ai nn.ri 50140/36931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione per testamento olografo (dal 01/07/1996 fino al 27/11/2001), con atto stipulato il 01/07/1996 a firma di successione, registrato il 30/12/1996 a Ponte San Pietro ai nn. 617, trascritto il 26/06/2000 a Bergamo ai nn. 25534/18817.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 11/12/2001 ai nn.ri 50140/36931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione per testamento olografo (dal 01/07/1996 fino al 27/11/2001), con atto stipulato il 01/07/1996 a firma di successione, registrato il 30/12/1996 a Ponte San Pietro ai nn. 617, trascritto il 26/06/2000 a Bergamo ai nn. 25534/18817.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 11/12/2001 ai nn.ri 50140/36931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di divisione (dal 27/11/2001 fino al 20/02/2007), con atto stipulato il 27/11/2001 a firma di notaio Nicoletta Marelli di Caravaggio ai nn. 33741/3397 di repertorio, registrato il 13/12/2001 a Treviglio ai nn. n. 1435 Serie 1V, trascritto il 11/12/2001 a Bergamo ai nn. 50139/36930.

Con tale atto di divisione, acquisisce la proprietà esclusiva dei mappali 3387, 3389, 3391 e 3393 derivanti dai mappali 166, 421, 422

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. Le pratiche edilizie sono riferite agli edifici già realizzati dalla società in fallimento come da convenzione edilizia. Per i beni di cui al presente lotto, sarà necessario presentare idonea pratica edilizia previa stipula di nuova convenzione edilizia modificativa, integrativa o sostitutiva di quella stipulata precedentemente ed oggi fuori termini.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **92/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante postuma definitiva ad ultimazione dei lavori di costruzione nuove palazzine residenziali di civile abitazione, presentata il 22/09/2010 con il n. 8510 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **73/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuove palazzine residenziali di civile abitazione, presentata il 10/06/2008 con il n. 5539 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Storia Catastale.

L'unità immobiliare foglio 3 mappale 4305 Via Giuseppe Mazzini categoria D/1, è stata costituita e inserita in mappa in data 06/02/2008 protocollo n. BG0044084 in atti in pari data (n. 523.1/2008).

Il terreno al mappale 4305 foglio logico 9, su cui è stato edificato il bene di cui sopra, deriva dalla soppressione del mappale 4085 a seguito di frazionamento del 28/01/2008 protocollo n. BG0031621 in atti in pari data (n. 31621.1/2008). Il mappale 4088 deriva dalla soppressione del mappale 3391 a seguito di frazionamento del 22/12/2006 protocollo n. BG0293120 in atti in pari data (n. 293120.1/2006). Il mappale 3391 deriva dall'originario mappale 422 ora soppresso, in forza di frazionamento del 29/06/2001 protocollo n. 154517 in atti in pari data (n. 154517.1/2001).

L'unità immobiliare foglio 3 mappale 4528 sub. 26 è stata inserita in mappa in data 08/10/2010 con protocollo n. BG0308468 in atti in pari data (n. 2840.1/2010). Il terreno di cui al mappale 4528 foglio logico 9 su cui il bene sub. 26 è stato edificato, è stato costituito in forza di tipo mappale del 04/10/2010 protocollo n. BG0300938 in atti in pari data (n. 300938.1/2010) a seguito di fusione dei precedenti mappali 4528 e 4150. Il mappale 4528 deriva da nuova costruzione in forza di tipo mappale del 23/09/2010 protocollo n. BG0279285 in atti in pari data (n. 279285.1/2010) e contestuale soppressione del mappale 3387, a sua volta derivante dal mappale 166 a seguito di frazionamento del 29/06/2001 protocollo n. 154517 in atti in pari data (n. 154517.1/2001).

Il terreno di cui al mappale 4147 foglio logico 9, deriva dalla soppressione del mappale 3393 a seguito di frazionamento del 22/12/2006 protocollo n. BG0293120 in atti in pari data (n. 293120.1/2006), derivante a sua volta dal mappale 422, a seguito di frazionamento del 29/06/2001 protocollo n. 154517 in atti in pari data (n. 154517.1/2001).

Il terreno di cui al mappale 4149 foglio logico 9, deriva dalla soppressione del mappale 3390 a seguito di frazionamento del 22/12/2006 protocollo n. BG0293120 in atti in pari data (n. 293120.1/2006), derivante a sua volta dal mappale 421 a seguito di frazionamento del 29/06/2001 protocollo n. 154517 in atti in pari data (n. 154517.1/2001).

Il terreno di cui al mappale 4548 foglio logico 9 deriva dalla soppressione del mappale 4529 a seguito di frazionamento del 01/06/2011 protocollo n. BG0208870 in atti in pari data (n. 208870.1/2011), a sua volta derivante dalla soppressione del mappale 4303 a seguito di frazionamento del 23/09/2010 protocollo n. BG0279296 in atti in pari data (n. 299296.1/2010). Il mappale 4303 deriva dalla soppressione del mappale 4088 in forza dei passaggi sopra meglio specificati.

Il mappale 4531 foglio logico 9 deriva dalla soppressione del mappale 4303 in forza dei passaggi sopra meglio specificati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOLTIERE VIA MARTIRI DELLE FOIBE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BOLTIERE Via Martiri delle Foibe SNC, della superficie commerciale di **3.763,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni in parte edificabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3389 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod U, superficie 553, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: strada comunale, altra proprietà, mappale 4149, mappale 4548
- foglio 9 particella 4147 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb classe 2, superficie 40, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 4548, mappale 4149, strada comunale
- foglio 9 particella 4149 (catasto terreni), qualita/classe Incolt Prod Classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 3389, strada comunale, mappale 4147
- foglio 9 particella 4548 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb Classe 2, superficie 3160, reddito agrario 26,93 €, reddito dominicale 27,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: strada comunale, mappale 3389, mappale 4147, strada comunale, mappale 4549, strada comunale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista aerea



estratto di P.G.T. (fuori scala)



estratto di mappa catastale (fuori scala)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, sono dei terreni residui, facenti parte di un piano di lottizzazione quasi completato, ed interrotto in seguito ad intervenuto fallimento della società proprietaria.

I vari mappali componenti il presente lotto, sono in parte destinati a edilizia residenziale, ed in parte destinati ad area standard.

In particolare il mappale 4548, facendo riferimento alla mappa catastale, è anche sede di strada pubblica, infatti il confine rispetto alla mappa catastale è arretrato perchè parte della superficie è stata destinata a strada di accesso agli edifici già realizzati dalla società oggi in fallimento e parte destinata a parcheggi.

Stesso discorso vale per i mappali 4147 e 4149 che sono superfici occupate da marciapiedi e sede stradale.

Si evidenzia che la convenzione stipulata nel 2007, prevedeva la realizzazione degli edifici entro 10 anni dalla stipula della stessa.

L'aggiudicatario, dovrà pertanto interfacciarsi con l'amministrazione comunale per stipulare eventualmente una convenzione integrativa, con la possibile conseguenza di revisione delle volumetrie assegnate ai vari lotti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappale 3389	553,00	x	100 %	=	553,00
Mappale 4147	40,00	x	100 %	=	40,00
Mappale 4149	10,00	x	100 %	=	10,00
Mappale 4548	3.160,00	x	100 %	=	3.160,00
Totale:	3.763,00				3.763,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo tenendo come riferimento le superfici dei vari appezzamenti di terreno e della volumetria edificabile in funzione della convenzione stipulata, convenzione che dovrà essere rivista con l'amministrazione comunale e che pertanto potrebbe avere delle variazioni volumetriche edificabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **551.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 551.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 551.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Boltiere, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	3.763,00	0,00	551.000,00	551.000,00
				551.000,00 €	551.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 551.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 55.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 495.900,00**

data 04/06/2022

il tecnico incaricato
GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI