

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.

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