

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 229/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 03762100166
Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo
Telefono: 035240110
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

INDICE**Lotto: 001 - autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Autorimessa.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Autorimessa.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Autorimessa.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Autorimessa.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: Autorimessa.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Autorimessa.....	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi.....	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Beni in **Treviglio (BG)**
Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

Lotto: 001 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 56, particella 16867, subalterno 813, scheda catastale si, indirizzo VIALE MONTE GRAPPA n. SN, piano S, comune Treviglio, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 65,74

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1,24 (uno virgola ventiquattro)

Confini: sub. 708, sub. 703, sub. 814, sub. 920

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: stazione centrale di treviglio (distanza meno di 1 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: 30 km da Bergamo e 40 km da Milano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Treviglio

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa**

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa singola posta al piano secondo interrato di un complesso immobiliare situato nel Comune di Treviglio in viale Monte Grappa snc, di otto piani fuori terra e tre piani interrati.

All'autorimessa si accede tramite percorso carrabile, con accesso diretto da via Setti n. 9 e da scale condominiali che portano al piano e da ascensori.

L'unità è dotata di serranda metallica con apertura manuale e impianto di illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: dall'Amministratore Condominiale n. 4/Q813 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Saracinesca materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	non è stato verificato il funzionamento
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	impianto antincendio condominiale presente ma non verificato





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pdc 89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di nuovo edificio residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/2007 al n. di prot. 35606

Rilascio in data 25/06/2008 al n. di prot. 32113

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Pdc 69

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di nuovo edificio residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2010 al n. di prot. 62747

Rilascio in data 09/08/2011 al n. di prot. 40934

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: esecuzione di nuovo edificio residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/11/2011 al n. di prot. 56698

Rilascio in data 13/12/2011 al n. di prot. 61982

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

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

Note: Si precisa, come emerso dall'accesso agli atti del giorno 29-01-2024, non è stata richiesta l'agibilità e non è mai stata presentata la fine lavori.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Ex SAI - EX TRIADE autenticato in data 16-06-2006 rep. 73843 e 27-02-2007 rep. 75111/21282
Obblighi derivanti:	convenzione per l'attuazione del programma integrato di intervento P.I.I.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2012 al 05/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Treviglio in data 05/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: Annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 31-12-2021 ai n. 12435 di formalità a favore di ASME SRL con sede a Milano.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 28/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 107.475,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 06/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 355.000,00; Importo capitale: € 264.840,64; Note: -annotazione di restrizione di beni annotata il 05-09-2022 ai n. 9177 di formalità -annotazione di restrizione di beni annotata il 29-05-2023 ai n. 5624 di formalità .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 09/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 87.005,95.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 24/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' DII ELETTRODOTTO a carico della cabina elettrica (mappale 16867 sub. 2) costituite con atto in autentica Notaio OMISSIS di Bergamo in data 18 novembre 2011 rep. n. 593 e in data 6 dicembre 2011 rep. n. 600/427, trascritto a Bergamo il 16 dicembre 2011 ai n.ri 62876/37573, a favore della società "OMISSIS.";

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 167,93 euro.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 899,67 euro. Le spese comunicate da parte dell'Amministratore alla data 01-12-2023 (consuntivo es. 2022 - 2023)**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1,24 (uno virgola ventiquattro)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù di elettrodotto a carico della cabina elettrica (mappale 16867 sub. 2) costituite con atto in autentica Notaio OMISSIS di Bergamo in data 18 novembre 2011 rep. n. 593 e in data 6 dicembre 2011 rep. n. 600/427, trascritto a Bergamo il 16 dicembre 2011 ai n.ri 62876/37573, a favore della società "OMISSIS."**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:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo - Treviglio;

Ufficio tecnico di Treviglio.

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Treviglio (BG), Viale Monte Grappa snc (ingresso carrale da via Setti n. 9a)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 21.250,00

Valore diritto e quota € 21.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.250,00

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri