

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 510/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Codice fiscale: SLVDNL62S21A794D
Partita IVA: 02081640167
Studio in: Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo
Telefono: 035-246721

Email: d.salvoni@studiosalvoni.it
Pec: d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Vertova (BG)**
Località/Frazione
Via Canale

INDICE

Lotto: 001 - Ex Forni Vecchi Perani

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2024 alle 12:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Data nomina: 15-11-2023
Data giuramento: 18-11-2023
Data sopralluogo: 15-12-2023
Cronologia operazioni peritali: sopralluogo all'immobile esecutato in data 15.12.2023 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Vertova (Bg) in più giorni da 01.12.2023 a 28.02.2024.

Beni in **Vertova (BG)**
Via Canale

Lotto: 001 - Ex Forni Vecchi Perani

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani.

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), Via Canale

Note: Immobile in corso di ristrutturazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 13, particella 157, subalterno 710, scheda catastale NON PRESENTE, indirizzo VIA CANALE SN, piano T, comune VERTOVA, categoria F/1, consistenza 165 MQ

Confini: Altre proprietà di terzi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 13, particella 157, subalterno 717, scheda catastale NON PRESENTE, indirizzo VIA CANALE SN, piano S1-1-2-3-4-5, comune VERTOVA, categoria F/4

Confini: Altre proprietà di terzi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 13, particella 157, subalterno 721, scheda catastale NON PRESENTE, indirizzo VIA CANALE SN, piano T, comune VERTOVA, categoria F/1, consistenza 14 MQ

Confini: Altre proprietà di terzi

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: FARMACIE (sufficiente), UFFICIO POSTALE (sufficiente), SUPERMERCATI (sufficiente), SCUOLA DELL'INFANZIA (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Albino (BG) - Clusone (BG).

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA A/4 (Bergamo) 30 KM, AEROPORTO (Orio al Serio) 29 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Ex Forni Vecchi Perani**

l'immobile oggetto della presente esecuzione riguarda il vecchio complesso industriale denominato "Vecchi forni Perani", appartenuti ai fratelli Perani di Casnigo che li avevano realizzati nel 1923 e nel 1943 per la produzione di calce idraulica. In seguito alla cessata attività ed a un lungo periodo di abbandono è stato approvato nel 2011 dal Consiglio Comunale di Vertova un Piano di Recupero che prevede, in accordo con la Soprintendenza ai beni architettonici (l'immobile è, per una parte, tutelato dal vincolo essendo archeologia industriale) un intervento di ristrutturazione e restauro conservativo con destinazione d'uso finale direzionale e commerciale.

Superficie complessiva di circa mq **2.000,00**

E' posto al piano: Piano Interrato -1 -2 -3 -4 -5

L'edificio è stato costruito nel: 1923 / 1943

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sn;

Ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 3/4 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: In corso di ristrutturazione

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta nelle fasi iniziali del recupero e pertanto privo di tutte le parti impiantistiche e di tutte le finiture sia interne che esterne, fatto salvo per il piano terra ad uso commerciale di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N.82 e 83/2011 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO EDIFICIO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 11401 e 11402

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani.

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), Via Canale

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani.

Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), Via Canale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.8 DEL 22.04.2014
Zona omogenea:	Trasformazione (Area di concertazione insediativa)

Norme tecniche di attuazione:	La normativa di attuazione del piano di recupero è quella prevista dalla documentazione tecnica e progettuale approvata con delibera di Giunta Comunale n.25 del 27/07/2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep.n.25534 Racc.n.20666 del 12/01/2021
Obblighi derivanti:	Obblighi derivanti dall'attuazione del piano di recupero con particolare riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Rapporto di copertura:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Altezza massima ammessa:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Volume massimo ammesso:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

SI SPECIFICA CHE AI SENSI DELL'ART.5 DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 12.01.2021 REP.N.25534, L'ACQUIRENTE DOVRÀ SOSTENERE I COSTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PIANO CHE AMMONTANO AD EURO 104.482,00; IMPORTO GARANTITO DALLA FIDEIUSSIONE POSTA A GARANZIA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO CHE È ALLO STATO ATTIVA ED EFFICACE.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani.
Bene futuro [F] sito in Vertova (BG), Via Canale**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Informazioni in merito alla conformità catastale: TRATTANDOSI DI EDIFICIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE NON RISPETTUA LA SITUAZIONE DEL PROGETTO APPROVATO IN TERMINI DI UNITA' IMMOBILIARI

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/1990 al 28/10/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/1992 al 03/08/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/2010 al 07/02/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di 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 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/10/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/10/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMM./RISCOSSIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4400000; Importo capitale: € 2200000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ex Forni Vecchi Perani

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani
Bene futuro [F] sito in , Via Canale

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //

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: Soggetto a diritto di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ex Forni Vecchi Perani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
(1) Sub.717 Piano INTERRATO	sup lorda di pavimento	382,00	0,25	95,50
(2) Sub.717 Piano PRIMO	sup lorda di pavimento	120,00	0,80	96,00
(3) Sub.717 Piano PRIMO	sup lorda di pavimento	249,00	0,80	199,20
(4) Sub.717 Piano PRIMO	sup lorda di pavimento	135,00	0,80	108,00
(5) Sub.717 Piano PRIMO	sup lorda di pavimento	164,00	0,80	131,20
(6) Sub.717 Piano SECONDO	sup lorda di pavimento	120,00	0,90	108,00
(7) Sub.717 Piano SECONDO	sup lorda di pavimento	18,00	0,90	16,20
(8) Sub.717 Piano TERZO	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
(9) Sub.717 Piano TERZO	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
(10) Sub.717 Piano QUARTO	sup lorda di pavimento	127,00	1,10	139,70
(11) Sub.717 Piano QUARTO	sup lorda di pavimento	105,00	1,10	115,50
(12) Sub.717 Piano QUARTO	sup lorda di pavimento	162,00	1,10	178,20
(13) Sub.717 Piano QUINTO	sup lorda di pavimento	127,00	1,20	152,40
Area Urbana Sub.710	sup lorda di pavimento	165,00	0,10	16,50
Area Urbana Sub.721	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
		2.026,00		1.498,60

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vertova (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)
Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 - 900,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

**Ex Forni Vecchi Perani. Bene futuro [F]
Vertova (BG), Via Canale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 993.922,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
(1) Sub.717 Piano INTERRATO	95,50	€ 800,00	€ 76.400,00
(2) Sub.717 Piano PRIMO	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
(3) Sub.717 Piano PRIMO	199,20	€ 800,00	€ 159.360,00
(4) Sub.717 Piano PRIMO	108,00	€ 800,00	€ 86.400,00
(5) Sub.717 Piano PRIMO	131,20	€ 800,00	€ 104.960,00
(6) Sub.717 Piano SECONDO	108,00	€ 800,00	€ 86.400,00
(7) Sub.717 Piano SECONDO	16,20	€ 800,00	€ 12.960,00
(8) Sub.717 Piano TERZO	120,00	€ 800,00	€ 96.000,00
(9) Sub.717 Piano TERZO	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
(10) Sub.717 Piano QUARTO	139,70	€ 800,00	€ 111.760,00
(11) Sub.717 Piano QUARTO	115,50	€ 1.000,00	€ 115.500,00
(12) Sub.717 Piano QUARTO	178,20	€ 1.000,00	€ 178.200,00
(13) Sub.717 Piano QUINTO	152,40	€ 1.000,00	€ 152.400,00
Area Urbana Sub.710	16,50	€ 1.000,00	€ 16.500,00
Area Urbana Sub.721	4,20	€ 1.000,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.292.240,00
per vendita liquidatoria detrazione del 15.00%			€ -193.836,00
Per esecuzione opere di urbanizzazione detrazione di € 104482.00			€ -104.482,00
Valore corpo			€ 993.922,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 993.922,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 993.922,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ex Forni Vecchi Perani	Bene futuro [F]	1.498,60	€ 993.922,00	€ 993.922,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 49.696,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ -225,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 944.000,00
Valore diritto e quota	€ 944.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 944.000,00
--	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

I.V.A.

11-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Danilo Salvoni