



TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 15/2024 R.G.



*** **



Promosso da: **BCC NPLS 2022 s.r.l.**

Contro: **IMMOBILIARE SIRIO s.r.l.**



Giudice: **Dott. VERZENI LUCA**



*** **

**RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU:
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI
del legale del creditore precedente**



Arch. Fabio Danesi



Via Tonale 250, Endine Gaiano (BG) Tel. 035 / 82.53.23



Con verbale d'udienza del 31/01/2025, in riferimento alla procedura esecutiva n° 15/2024 R.G.E., viste le osservazioni alla relazione peritale depositate dal creditore procedente, l'ill.mo Signor Giudice concedeva allo scrivente il termine del 28 febbraio 2025 per replicare per iscritto alle osservazioni stesse.

Lo scrivente CTU, analizzate le osservazioni alla perizia depositata in data 23/12/2024, di seguito fornisce le risposte e i chiarimenti richiesti.

Si precisa sin da subito che si tratta di una esecuzione immobiliare e che pertanto la relazione peritale è stata redatta mediante compilazione del portale Efisystem.

Lo scrivente ha compilato tutti i campi richiesti nel portale stesso.

2. Risposte alle osservazioni ricevute

- ✓ OSSERVAZIONE n.1: *"... (omissis)... si ritiene che la CTU non definisca la consistenza di alcuni sub. che fanno parte dell'esecuzione in atto. In particolare i sub interessati sono il 739, 740, 741 (...omissis...) e il sub 764"*

RISPOSTA DEL CTU:

Nella propria valutazione, il CTU ha inserito TUTTI i subalterni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

I subalterni 739, 740, 741, 764, come ampiamente descritto nella relazione peritale depositata in data 23/12/2024, sono adibiti a box/stalli, e sono stati quantificati "a corpo" nella sezione "Accessori".

La descrizione della quantificazione specifica che si tratta di n. 24 box/stalli: l'identificazione grafica e la consistenza degli stessi sono riportate

ASTE GIUDIZIARIE®
 dettagliatamente nell'elaborato grafico Allegato F Tavola 5, allegato alla relazione peritale (numero box/stallo, posizione e superficie netta).

ASTE GIUDIZIARIE®
 Nella relazione stessa, nella descrizione della quantificazione della sezione "Accessori", per un refuso/errore di battitura, è stato omesso il sub. 764, che è però compreso nella quantificazione, come dimostrato dall'Allegato F Tavola 5.

- ASTE GIUDIZIARIE®
 ✓ OSSERVAZIONE n.2: *"La CTU fa riferimento a una convenzione, ma gli obblighi derivanti dalla stessa non sono meglio descritti. (...omissis...) Il CTU non specifica neppure se, in caso di aggiudicazione, in asta da parte di un soggetto terzo, i diritti e gli obblighi della convenzione potranno essere trasferiti al nuovo proprietario, oppure se sarà necessario presentare una nuova convenzione"*

ASTE GIUDIZIARIE®
 RISPOSTA DEL CTU:

ASTE GIUDIZIARIE®
 Il CTU ha descritto gli obblighi derivanti dalle convenzioni nell'apposita tabella relativa alla conformità urbanistica e riportato le pattuizioni particolari che dovranno essere previste nella vendita, derivanti dagli obblighi dettati dalle convenzioni stesse.

ASTE GIUDIZIARIE®
 Come già sottolineato nella relazione peritale depositata, il compendio immobiliare è stato edificato nell'ambito del Piano Integrato di Intervento denominato "Campo Vignale". L'attuazione del PII è disciplinata dalle convenzioni:

- ASTE GIUDIZIARIE®
 - Convenzione stipulata dal Notaio Filippo Calarco in data 30/12/2008 Rep. n. 38944 Racc n. 9367, avente durata di 4 anni - Modifica della Convenzione del Notaio Filippo Calarco in data 31/05/2011 Rep. n. 44653 Racc. n. 11835
 - Convenzione stipulata dal Notaio Stefania Russo in data 01/08/2017 Rep. n. 58769 Racc. n. 34682, avente durata di 4 anni.

ASTE GIUDIZIARIE®
 Dette convenzioni, che definivano gli standards urbanistici da cedere al Comune di Verdello, **sono SCADUTE.**

Nello specifico, le stesse definivano l'impegno di cessione al Comune delle aree al piano terra e al piano primo meglio identificate nell'elaborato grafica Allegato G alla relazione peritale.

Nell'ambito della presente procedura esecutiva, da cedere al Comune è il solo subalterno 721 (BCNC ai sub 736-737 area di manovra)

Per maggior chiarezza, si allegano le citate convenzioni.

- ✓ OSSERVAZIONE n.3: *“In considerazione della tipologia immobiliare, si richiede infine al CTU di verificare se ci possano essere i presupposti per variare la destinazione da ricettiva a commerciale per il piano terra e a residenziale per i piani superiori”*

RISPOSTA DEL CTU:

Il CTU, in riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile periziato, conferma la situazione attuale come descritta nella relazione peritale ivi compreso la destinazione urbanistica.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso del compendio immobiliare dovranno essere discusse dall'aggiudicatario direttamente con l'amministrazione comunale.

- ✓ OSSERVAZIONE n.4: *“Il CTU, infine, stima dei costi di fine lavori in percentuale del 25% del valore del bene. Si ritiene tale metodologia non congrua, in quanto le opere necessarie e i relativi costi devono essere stimati con apposito computo metrico estimativo”*

RISPOSTA DEL CTU:

Nella tabella riassuntiva del valore del lotto e nel rispetto dello schema del portale del Tribunale, è stata stimata la riduzione del valore in percentuale sulla scorta dell'esperienza maturata e di quanto potuto visionare nei sopralluoghi effettuati.



Si prescia che non è prevista e non è stata richiesta in sede di accettazione incarico una stima mediante computo metrico.



Il CTU conferma ad ogni buon conto la riduzione stimata dallo scrivente nella relazione peritale depositata in data 23/12/2024.



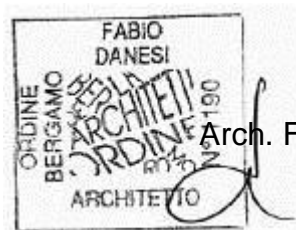
*** **



Questi miei assunti sono ovviamente e pur sempre subordinati alle Superiori decisioni del Giudicante. Con ciò, lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto alle osservazioni ricevute.



Endine Gaiano, 28/02/2025



Il C.T.U.

Arch. Fabio Danesi

