



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appezz. Terreno Edificabile soggetto a P.d.C. Convenzionato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2024 alle 11.10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 13-10-2022
Data giuramento: 14-10-2022
Data sopralluogo: 11-11-2022

Cronologia operazioni peritali: 14.10.22 - visure catastali ed ipotecarie 25.10.22 - visura telematica PGT Com.di Martinengo -- stesa 1° elab.grafico 28.10.22 - istanza accesso agli atti Com.di Martinengo 11.11.22 - sopralluogo Martinengo ed in Comune per disamina pratiche edilizie 24.11.22 - richiesta CDU genn.-febr. 23 - PEC al Com. di Martinengo per chiarimenti opere di Urban.1^ del complesso Le Maschere Bergamasche 10.02.23 - ulteriori ricerche catastali ed ipotecarie 15.02.23 - istanza al Giudice per richiesta direttive e correlata proroga 14.04.23 - ulteriori verifiche ipotecarie 14.04.23 - stesa istanza di proroga 14.04.23 - accesso in Comune per convegno con il Tecnico Comunale in ordine iter adozione PGT 11.05.23 - istanza al Com.di Martinengo per aggiornamento iter PGT 15.05.23 - mail all'amm.re ██████ per richiesta chiarimenti gestione Cond.nio Le Maschere Bergamasche dic.23 - telefonate varie al Comune per esito adozione PGT 01.07.24 - richiesta CDU sett.24 - stesa prospetto ricerche di mercato, prezziari ed Omi



Beni in **Martinengo (BG)**
via Maschere Bergamasche s.n.



Lotto: 001 - Appezz. Terreno Edificabile soggetto a P.d.C. Convenzionato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via **Maschere Bergamasche s.n.**

Note: il PGT adottato dal C.C. n.12 del 17.02.21 con delib.27.01.24 individua l'area in zona commerciale e piccole attività.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sede in Bergamo, sezione censuaria Marinengo, foglio 9, particella 8005, qualità sem.irr.arb., classe 2, superficie catastale are 17,99, reddito dominicale: € 11,61, reddito agrario: € 14,87

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 100/100

Confini: è attorniato su tutti i lati dal mp.8852 sempre di propr. dell'Esecutato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8852, qualità sem.irr.arb., classe 2, superficie catastale are 20,66, reddito dominicale: € 13,34, reddito agrario: € 17,07

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 100/100

Confini: da nord ruotando in senso orario: mp.8854, mp.8798, strada di lottizzazione al mp.8796, piccolo fabbr. al mp.8576 e via Giuseppe Verdi.

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

la situazione catastale corrisponde con il Pignoramento R.G.361/22 nonchè con il riunito R.E.198/24

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

l'area in esame è ubicata in zona immediatamente periferica a nord del centro storico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista commerciale/terziario a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Castello di Romano L. e Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Con pulman

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo A

le predette 2 particelle costituiscono un unico appezzamento di terreno pianeggiante tenuto a prato ed accessibile dalle predette strade di Lottizzazione e da via G.Verdi.

Superficie complessiva di circa mq **1.700,00**

il terreno risulta di forma pressochè triangolare - trapezia ed orografia pianeggiante con leggero declivio da nord verso sud

Sistemazioni agrarie tenuto a prato, pressochè incolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: come già detto la Procedura riguarda un tradizionale appezzamento di terreno della bassa Bergamasca.

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: nulla è presente trattandosi di un appezzamento di terreno

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

sito in via Maschere Bergamasche s.n.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

sito in via Maschere Bergamasche s.n.

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	dal qui unito CDU 15.07.24 (doc.6): Delib.di C.C. n.3 del 27.01.24 (doc.7)
Zona omogenea:	di trasformazione AT n.8
Norme tecniche di attuazione:	art.21 NTA del P.R. - Pianificazione Attuativa Vigente
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	edificazione ammessa con Permesso di Costr. convenzionato.
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT=0,35mq/mq;
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10,50

Volume massimo ammesso:	17.913
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	modalità d'attuazione: è prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

sito in via Maschere Bergamasche s.n.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/1994 al 15/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 15/05/2007. In forza di Fusione di Soc. per incorporaz. - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: fusione di società per incorporazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 08/05/2013. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2013 al 03/12/2015. 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 03/12/2015 al 22/02/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/02/2017 al. In forza di Risolto di diritto per mancato ademp. di Texso nella cancellaz. ipoteche - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: il predetto contratto è stato consensualmente risolto a fronte dell'inadempimento dell'obbligo di [REDACTED] di provvedere alla Cancellazione delle ipoteche gravanti su i beni oggetto di contratto e di conseguenza la propr. è tornata in capo a [REDACTED]

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: la vendita 03/12/2015 not. [REDACTED] e OMISSIS riguardante i mpp.8005 e 8852 è stata risolta di diritto per mancata cancellazione ipoteche da parte [REDACTED] correttamente trascritta al n.10321/1646 del 09.03.2017 (doc.10). Al Catasto risulta tutt'ora intestata OMISSIS e per la quale va depositata la richiesta di voltura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica tra il Com.di Martinengo e l'Attuatore OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2006 ai nn. OMISSIS; (doc.9/a) Riguarda l'edificazione sulle aree in parola della durata di anni 10 con scadenza 06.07.2016. .

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Modifica della Convenzione 07.07.2006; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2010 ai nn. OMISSIS; regolamentazione dell'intervento tra l'attuale proprietario OMISSIS (già OMISSIS) e OMISSIS (doc.9/b).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: rogito; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/05/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Identificativo corpo: A

sito in Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche s.n.

agli atti non vi sono annotazioni

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non segnalate .

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: Non segnalate

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 100/100

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - è un prato (ved. foto doc.4)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il Piano Attuativo oggetto della Convenzione 2006 riguarda l'edificazione del comparto ex Zanetti come meglio illustrato nella tav. "opere di urbanizzazione interna" prevedente l'edificazione suddivisa in Lotto 1, 2 e 3 e con la precisazione che il Lotto 3 è rimasto ineditato ed al riguardo faccio riferimento all'elab.compiegato nel doc.8. Come precisato nella Convenzione 07.07.2006 e riconfermato nella modifica successiva del 02.12.2010, il Piano Attuativo è decaduto e l'edificazione prevista dal PGT recentemente adottato non sarà necessario approntare un Piano Attuativo ma sarà sufficiente depositare un "Permesso di Costruire Convenzionato". I Lotti 1 e 2 e forsanche il terreno di cui al Lotto 3 fanno parte del "Condominio Le Maschere" con attuale amm.re [REDACTED] con studio [REDACTED]. Da informative assunte dall'amm.re stesso ed anche dal Resp.Ufficio Tecnico Com.di Martinengo con PEC genn. e febr.2023 -compiegato nel doc.8- risulterebbe l'incompletezza nelle opere di urbanizzazione primaria in superficie e soprattutto nelle autorimesse a p.interr. e che il tecnico Com.le stesso le ha stimate al 2014 in ca € 250.000 e che aggiornate al 2023-24 in arr.te € 400.000. Sulla base delle consistenze plano-volumetriche dei 3 complessi risulterebbe che al Lotto 3 - oggetto della presente stima- compete un costo di ca € 100.000.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: al momento inesistente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano vincoli

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per economia non è stato effettuato un rilievo dell'area e per la consistenza faccio riferimento a quella catastale di mq 3865 mentre il PGT ne indica una Superf.Territoriale di mq 4874 (computo GIS), un indice di edificazione di 0,35 mq/mq che corrispondono ad arr.ti mq.1700 assunti a base della stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Attuale prato e con il PGT adottato artigianale come previsto dal AT8	sup lorda di pavimento	1.700,00	1,00	1.700,00
		1.700,00		1.700,00

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

lo escludo per le previsioni unitarie d'intervento.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: non è stato possibile accertare se l'appezzamento tenuto a prato fosse condotto o meno da imprenditore agricolo.

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

Agenzie locali, prezziari Case & Terreni e FIMAA nonchè OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Martinengo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: come sopra.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per l'area edificabile in esame si fa riferimento ai prezzi di mercato di aree simili nella zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attuale prato e con il PGT adottato artigianale come previsto dal AT8	1.700,00	€ 200,00	€ 340.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 340.000,00
stasi del mercato detrazione del 15.00%			€ -51.000,00
Quota costo per messa in sicurezza posti auto a p.terra e interr. stimati dal Comune detrazione di € 100000.00			€ -100.000,00
Valore corpo			€ 189.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 189.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 189.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.700,00	€ 189.000,00	€ 189.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 189.000,00

Valore diritto e quota € 189.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore imm.le al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **189.000,00****12.6 Regime fiscale della vendita: IVA di Legge****Allegati**

Doc.1 - tavola d'inquadramento

Doc.2 - visure catastali

Doc.3 - ispezioni ipotecarie

Doc.4 - satellite da google e 6 fotografie

Doc.5 - prezziari Case & Terreni, FIMAA, OMI ed Agenzie Locali

Doc.6 - originale del CDU 15.07.24

Doc.7 - verbale G.C.17.02.21 di adozione var. generale al PGT con il relativo stralcio azionamento e norme di "AT8"

Doc.8 - CDU 06.12.22 ormai superato per l'adozione del nuovo PGT

Doc.9a - copia rogito 07.07.2006 not.Faraht per la Convenzione Piano Attuativo "ex Zanetti"

Doc.9b - copia rogito 02.12.2010 not.Vacirca per modifica predetta Convenzione

Doc.10 - copia rogito 03.12.2015 not.Papi vendita da Texso a Resort Torre Lapillo srl e nota 21.10.22 di risoluz. vendita

Lettera invio Procedura

25-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella MontiPag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl