



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 310/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Luca Personeni

Codice fiscale: PRSLCU55C21A794Y

Partita IVA: 00703430165

Studio in: via Don Minzoni 5 - 24044 Dalmine

Telefono: 335 6009345

Email: lucperso@tin.it

Pec: luca.personeni@geopec.it



Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
VIA ENRICO FERMI, 17

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE.....	5
Corpo: BOX.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: ABITAZIONE.....	6
Corpo: BOX.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: ABITAZIONE.....	7
Corpo: BOX.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: ABITAZIONE.....	7
Corpo: BOX.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: ABITAZIONE.....	7
Corpo: BOX.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo: ABITAZIONE e BOX.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: ABITAZIONE.....	9
Corpo: BOX.....	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
Corpo: ABITAZIONE.....	10
Corpo: BOX.....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima.....	10

Fonti d'informazione.....	10
Valutazione corpi	10
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Personeni



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LO CHEIKH Nato il 10/05/1968 in SENEGAL Codice fiscale LOXCKH68EI0Z343B proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, NDIAYE OUSMANE Nato il 02/01/1963 in SENEGAL Codice fiscale NDYSMN63A02Z343H proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 3041, subalterno 27, indirizzo VIA ENRICO FERMI,17, piano 3, comune OSIO SOTTO, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, rendita € 340,86

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LO CHEIKH Nato il 10/05/1968 in SENEGAL Codice fiscale LOXCKH68EI0Z343B proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, NDIAYE OUSMANE Nato il 02/01/1963 in SENEGAL Codice fiscale NDYSMN63A02Z343H proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 3041, subalterno 6, indirizzo VIA ENRICO FERMI,17, piano T, comune OSIO SOTTO, categoria C/6, classe U, consistenza mq 22, rendita € 40,04

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

Superficie complessiva di circa mq **103,00**
 E' posto al piano: TERZO
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Superficie complessiva di circa mq **20,00**
 E' posto al piano: TERRA
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

Stato di manutenzione generale: mediocre

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA ENRICO FERMI, 17**
Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N° 115
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: "COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE"

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 12/07/1969 al n. di prot.
 Rilascio in data 29/09/1969 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 19/05/1976 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una finestra è stata realizzata in posizione diversa rispetto a quanto legittimato

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA COME PREVISTO DALL'Art. 34-ter del DPR 380 2001 modificato dalla L. 105 2024 con aArt 36 bis comma 5

Descrizione delle opere da aggiornare: finestra autorizzata rivolta verso ovest ma realizzata rivolta verso nord

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'	€ 258,00
Prestazioni professionali tecnico per presentazione pratica edilizia in sanatoria QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'	€ 350,00
Totale oneri: € 608,00	

Note: GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE SONO COMPUTATI PER LA QUOTA DI 1/2 DI PRIOPRIETA'

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE GENERALE Approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 9 del 20/04/2024,

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

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

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ENRICO FERMI, 17

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/11/2023**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2003 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258000,00; Importo capitale: € 103200,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258000,00; Importo capitale: € 103200,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX



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:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: € 3.286,61

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		103,00		97,64

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: BOX

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

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.



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: BOX

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

In merito al criterio di stima adottato si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima sia ai beni che con esso hanno rapporti. Sono state tenute presenti tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche, che possono influire nella determinazione del valore quali la posizione intrinseca del bene, la data di costruzione, la viabilità e le condizioni manutentive generali dell'immobile in oggetto sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione (nulla escluso) ed in merito allo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata inoltre sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata svolta una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, presso osservatori, pubblicazioni specializzate e presso qualificati operatori del settore immobiliare locale. Per tutto quanto anzidetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data richiesta, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui è possibile alienare il bene, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima, si ritiene che il valore di mercato attuale complessivo del bene oggetto di pignoramento corrisponda, a titolo prudenziale a €/mq. 550,00 per la abitazione e €/mq. 400 per il box

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi Immobili Camera di Commercio di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 54.678,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	95,00	€ 550,00	€ 52.250,00
balcone	2,64	€ 550,00	€ 1.452,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 54.678,00
Valore corpo			€ 54.678,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.678,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.339,00

**BOX. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Osio Sotto (BG), VIA ENRICO FERMI, 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	97,64	€ 54.678,00	€ 27.339,00
BOX	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 8.000,00	€ 4.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.268,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.216,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.194,00

Valore diritto e quota € 29.097,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.097,00

