



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 506/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Luigi Bove
Codice fiscale: BVOLGU48R28C034J
Studio in: via Santo Stefano 7 - 24030 Mozzo
Telefono: 035 612293
Fax: 035 612293
Email: ing.luigi.bove@alice.it
Pec: luigi.bove@ingpec.eu



Beni in **Cene (BG)**

Località/Frazione **Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple**

Via XXV Aprile n. 91/F

INDICE

INFORMAZIONI PROCEDURA Pagina 3

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE Pagina 3

Lotto 001 – Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA Pagina 4

2. DESCRIZIONE Pagina 4

3. PRATICHE EDILIZIE Pagina 8

4. CONFORMITÀ URBANISTICA Pagina 9

5. CONFORMITÀ CATASTALE Pagina 9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Pagina 9

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI Pagina 10

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE Pagina 10

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE Pagina 10

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ Pagina 10

11. STATO DI POSSESSO Pagina 11

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO Pagina 12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Luigi Bove
Data nomina: 07-01-2025
Data giuramento: 14-01-2025
Data sopralluogo: 05-02-2025

Cronologia operazioni peritali: 05-02-2025 Primo sopralluogo effettuato dal CTU accompagnato dal Custode. In sede di sopralluogo, il CTU ha preso atto che il bene esecutato è ubicato nel comune di Cene (BG) alla Via XXV Aprile presso il fabbricato condominiale al numero civico 91/F. In atti (precetto, pignoramento, nota di iscrizione a ruolo, certificazione notarile, visura catastale Agenzia Entrate) il bene esecutato è identificato erroneamente con il numero civico 51. 24-02-2025 accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copie delle pratiche edilizie dell'immobile esecutato presso l'ufficio tecnico del comune di Cene.

Beni in Cene (BG)

Località/Frazione **Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple**

Via XXV Aprile n. 91/F

Lotto: 001 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cene (BG) CAP: 24020 frazione: Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple, Via XXV Aprile n. 91/F**

Note: Abitazione di tipo economico dotato di cantina e di box auto

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione legale d

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Gassama Cheikh nato in Senegal (EE) il 10/04/1973, foglio 2, particella 3015, subalterno 8, scheda catastale N. 0177008 Protocollo 122 del 25/05/1957, indirizzo Via XXV Aprile n. 51, scala B, piano T, comune Cene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 59 mq, rendita € Euro 206,58**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono difformi per quanto segue: 1. chiusura del terrazzo con vetrate regolarmente autorizzate dal comune di Cene; 2. installazione sull'area condominiale di un box auto in lamiera di ferro delimitato con murature laterali e sovrastante copertura regolarmente autorizzato dal comune di Cene; 3. diversamente dalle risultanze catastali e dall'atto di pignoramento, l'appartamento è stato erroneamente identificato con indirizzo in Cene alla Via XXV Aprile al numero civico 51. Diversamente, il fabbricato è ubicato al numero civico 91/F, come accertato in data 05/02/2025 in sede di accesso al bene pignorato.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea con fermata presso il fabbricato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento ubicato al piano terra/rialzato di un fabbricato condominiale dotato di cantina al piano interrato e box auto installato nell'area condominiale regolarmente autorizzato dal comune di Cene.

L'esistenza del box auto è assente sia nell'atto di pignoramento che nelle risultanze catastali.

Il terrazzo dell'appartamento è stata chiuso con vetrate regolarmente autorizzate dal comune di Cene. In planimetria catastale il terrazzo risulta privo di chiusura.

Risultanze catastali da aggiornare:

1. chiusura terrazzo con vetrate;
2. edificazione box auto
3. indirizzo civico 91/F

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: Terra rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1951

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 91/F Via XXV Aprile; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ignota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termosifoni
<i>Stato impianto</i>	disattivato
<i>Potenza nominale</i>	ignota
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ignota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



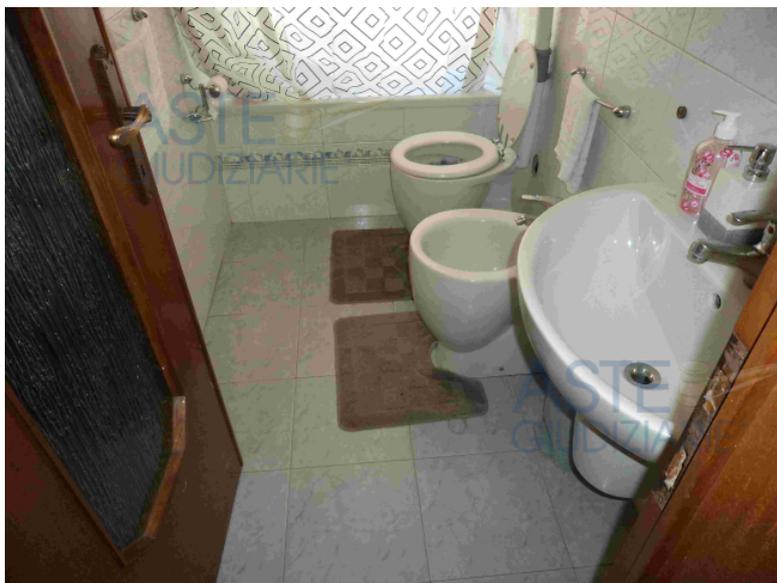
Fabbricato condominiale



Soggiorno



Cucina



Bagno



Box auto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Autorizzazione rilasciata dal sindaco del comune di Cene il 24.06.1950

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato di cui si tratta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1951 al n. di prot.

Numero pratica: Autorizzazione rilasciata dal sindaco del comune di Cene il 23.11.1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di chiusura di un terrazzo

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1988 al n. di prot.

Numero pratica: Autorizzazione rilasciata dal sindaco del comune di Cene il 26.06.1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di un box auto in area condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cene (BG) CAP: 24020 frazione: Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple, Via XXV Aprile n. 91/F

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

Note generali: Risultanze catastali da aggiornare:

1. chiusura terrazzo con vetrate;
2. edificazione box auto
3. indirizzo numero civico 91/F

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cene (BG) CAP: 24020 frazione: Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple, Via XXV Aprile n. 91/F

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante Generale n. 1 al PGT del Consiglio Comunale n. 3 del 18/03/2019 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 34 del 19.08.2020
Zona omogenea:	Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	GIUGNO 2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cene (BG) CAP: 24020 frazione: Fabbricato in zona B1 del PGT in ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale di comple, Via XXV Aprile n. 91/F

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le irregolarità catastali consistono per quanto segue: 1. il terrazzo dell'appartamento è stato chiuso con vetrate regolarmente autorizzate dal comune di Cene. La planimetria catastale non attesta detta chiusura; 2. l'appartamento dispone sull'area condominiale di un box auto in lamiera di ferro delimitato con murature laterali e sovrastante copertura regolarmente autorizzato dal comune di Cene. In catasto è assente l'esistenza di detto box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare n. 49328 del 19/12/2024 a favore di ITACA SPV SRL e contro l'esecutato Gassama Cheikh in data 06/12/2024 rep. 7123 Nota di trascrizione Registro generale n. 68040 / Registro ; A rogito di OMISSIS in data 28/06/2007 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via XXV Aprile n. 91/F
nessun gravame

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Totale per gestione 2022-'24 da consuntivo Euro 586,98.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 2.406,79.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi 72,51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali abitazione compreso pavimento terrazzo chiuso, escluso pavimento cantina	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2024 - Anno 2024

Zona: Cene (BG) - Centrale Codice zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Accessori:

Appartamento 1. Cantina	Identificato al n. non identificato Posto al piano sotterraneo Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 10,40 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 2000
Appartamento 2. Box	Identificato al n. non identificato Posto al piano terra edificato su area condominiale Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 13,50 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 6500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

assenza di comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Il bene immobile esecutato è occupato dalla sorella dell'esecutato in forza di comunicazione all'Agenzia delle Entrate di ospitalità/alloggio/assunzione/cessione di immobile a straniero apolide Gassama Adji Coumba sorella dell'esecutato e con contratto di locazione di immobile ad uso di abitazione registrato presso l'ufficio DPBG UT Bergamo 2 anno 2021 serie 3T numero 2394 con decorrenza 08/11/2023. Detto contratto di locazione è stato stipulato tra l'esecutato in qualità di locatore proprietario dell'appartamento e il conduttore NDIAYE SERIGNE nato a Darou Salam Melekh (Senegal) il 08/02/1963 C.F. NDYSGN63B08Z343R in qualità di conduttore. Successivamente, detto conduttore ha ceduto il contratto di locazione dell'appartamento alla sorella dell'esecutato in qualità di subentrante conduttore in forza di scrittura privata del 08/11/2023. La comunicazione della cessione del contratto di locazione è stata presentata da GSSDCM79H45Z343M e trasmessa da REGOLD S.R.L. all'Agenzia delle Entrate ed acquisito con protocollo 23110912485910594 - 000001, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2021 per l'importo di euro 2,40 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a DPBG UT Bergamo 2 anno 2021 serie 3T numero 2394. Detto contratto di locazione è stato stipulato tra l'esecutato in qualità di locatore proprietario dell'appartamento e il conduttore NDIAYE SERIGNE na ai nn.2394 Serie 3T Anno 2021

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/03/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il bene immobile è stato concesso in locazione dall'esecutato in qualità di locatore a Ndiaye Serigne nato a

Darou Salam Melekh (Senegal) il 08/02/1963 C.F. NDYSGN63B08Z343R residente in Cazzano Sant'Andrea alla Via Giosué Carducci n. 1 in qualità di conduttore. Successivamente, detto conduttore ha ceduto il contratto di locazione dell'appartamento alla sorella dell'esecutato in qualità di subentrante conduttore in forza di scrittura privata del 08/11/2023. La comunicazione della cessione del contratto di locazione è stata presentata da GSSDCM79H45Z343M e trasmessa da REGOLD S.R.L. all'Agenzia delle Entrate acquisito con protocollo 23110912485910594 - 000001

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di DPBG UT Bergamo 2;

Ufficio tecnico di del comune di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2024 - Semestre 1 - Agenzia delle Entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione residenziale di tipo economico in zona centrale codice B1 in normale stato conservativo con valore di mercato 700,00/800,00 Euro/mq; Box in zona centrale codice B1 in normale stato conservativo con valore di mercato 500,00/670,00 Euro/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Box Cene (BG), Via XXV Aprile n. 91/F

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali abitazione compreso pavimento terrazzo chiuso, escluso pavimento cantina	52,00	€ 750,00	€ 39.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.000,00
Assenza di certificazioni impianti detrazione del 15.00%			€ -5.850,00
Valore corpo			€ 33.150,00
Valore accessori			€ 8.500,00
Valore complessivo intero			€ 41.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	52,00	€ 41.650,00	€ 41.650,00

	Cantina, con annesso Box		
--	--------------------------	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.850,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.878,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 32.922,00
Valore diritto e quota	€ 32.922,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.650,00
---	-------------

02-03-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Luigi Bove