

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 75/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Zaira Ranghetti  
**Codice fiscale:** RNGSVZ73P51A794W  
**Studio in:** Via Quattro Novembre 97 - 24010 Ponteranica  
**Telefono:** 0350402555  
**Email:** sz.ranghetti@alice.it  
**Pec:** silviazaira.ranghetti@archiworldpec.it

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**

Località/Frazione

Via Solferino, 38

**INDICE****Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG. 14 MAPP. 6 SUB. 4**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-07-2023 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Zaira Ranghetti  
**Data nomina:** 07-03-2023  
**Data giuramento:** 08-03-2023  
**Data sopralluogo:** 26-04-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** 08/03/2023 ricerca AdT 26/04/2023 accesso agli atti 26/04/2023 accesso ai luoghi con custode

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**  
Via Solferino, 38

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG. 14 MAPP. 6 SUB. 4**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO 1°.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Solferino, 38**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** KOUMITI Wafa nata in MAROCCO (EE) il 12/01/1975 CF: KMTWFA75A52Z330C E SOUAIDI Lotfi nato in MAROCCO (EE) il 22/01/1969 CF: SDOLTF69A22Z330U, foglio 14, particella 6, subalterno 4, scheda catastale Ultima planimetria in atti Data presentazione: 12/02/1974 - Data: 15/03/2023 - n. T485347, indirizzo Via Solferino, 38, piano 1, comune MISANO DI GERA D'ADDA (Codice: F243), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 21 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 75,92

**Confini:** Accesso da vano scala condominiale, altre unità immobiliari su due lati e su un lato affaccio su strada comunale.

**Note:** La scheda catastale risulta essere approssimativa, tuttavia si ritiene possa essere ritenuta corrispondente allo stato dei luoghi. In particolare si segnala che l'accesso all'appartamento è in posizione leggermente diversa rispetto a quanto rilevato (vedasi rilievo allegato).

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

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale, fruttivendolo, uffici comunali, negozi alimentari, banca, bar

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Crema, Caravaggio, Treviglio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** di grande impatto scenico le verdi campagne del circondario di Misano, costellate di sorgenti naturali: le "Sorgenti Gaverine".

**Attrazioni storiche:** palazzo Visconti Guida Fugazzola, risalente al XVIII secolo; attuale sede del municipio. La chiesa parrocchiale, intitolata a san Lorenzo, patrono del comune, fu ampliata nel XVI-XVII secolo e nuova.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus K505 (collegamento con Crema)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO 1°**

Appartamento posto al primo piano con ingresso da vano scala comune composto da unico ambiente da cui si accede a tinello, antibagno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,9

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di indagine si trova in sufficiente stato di manutenzione per quello che riguarda i fronti main scarso livello di manutenzione per quanto riguarda le parti comuni: vano scala. Risulta necessaria almeno la tinteggiatura. Vedasi documentazione fotografica.

Si tratta di un edificio con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, tetto a falde con manto in cotto e struttura e gronda in calcestruzzo armato. I fronti sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni degli appartamenti sono in legno e vetro, i portoncini sono in legno, i serramenti delle parti comuni e del piano terra con negozi sono in ferro e vetro; le rampe delle scale sono rivestite in pietra naturale (granito) mentre i pianerottoli sono in gres; le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato di manutenzione) la balaustra corrimano è in ferro. Le porte interne all'unità immobiliare sono in legno e vetro.

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da adeguare.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** E' presente nell'appartamento anche un boiler per ACS.

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 331**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: civile abitazione e negozi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 09/08/1971 al n. di prot. 1373  
 Abitabilità in data 10/12/1973

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO 1°.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Solferino, 38**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo viene riscontrata sostanziale diversa distribuzione interna degli alloggi al primo piano e delle parti comuni, come meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico. Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica della distribuzione interna dell'alloggio.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
pratica sanatoria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Note: Si esclude la regolarizzazione delle parti comuni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO 1°.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Solferino, 38**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n 13 del 23/05/2016
Zona omogenea:	Nucleo antico
Norme tecniche di attuazione:	ART. 9.1 Nuclei antichi [Piano delle Regole – Norme tecniche] Pagina 24 Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro formazione dei nuclei antichi così come individuato negli elaborati di PGT. Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico nei nuclei antichi sono definiti al Capo V delle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme. Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate: Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con Slp superiore a 150 mq, fatte salve le attività già regolarmente insediate al momento della adozione del Piano delle Regole. Sono inoltre esclusi le sale da gioco e i centri di telefonia fissa ai sensi dell'articolo 98 bis della l.r.12/2005 e s.m. e i. . L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota, può avvenire con intervento edilizio diretto purché convenzionato in caso di cessione di aree per urbanizzazione. Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% della slp complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...). Al fine di favorire l'insediamento di

	servizi, attrezzature private di interesse collettivo o di servizi privati può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Il PdR individua con specifica simbologia (*) un comparto (ex Mulino) per il quale è ammesso il recupero volumetrico derivante dalle esistenti tettoie (individuata con grado 0 nella tavola del centro storico), con conseguente progetto di ristrutturazione urbanistica, previa presentazione di specifico piano di recupero che preveda, quali elementi essenziali, il recupero e restauro del mulino nonché la cessione al Comune di una superficie sistemata al piano terra di slp non inferiore a mq 60 da destinare a spazio museale nonché sede di associazioni.
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:	come esistente assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO 1°.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Solferino, 38**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale è piuttosto sommaria, la rappresentazione del bene viene ritenuta conforme anche se le parti comuni da cui si accede non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi (vedasi rilievo allegato). Al fine del trasferimento del bene non si ritiene necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/03/2001.** In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2001 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.

**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: ipoteca iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/0023 ai nn. OMISSIS.

**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 PIANO 1°

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), Via Solferino, 38**

NO

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 250.

**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:** 1484,92.

L'amministratore riferisce che ad oggi lo scaduto compreso della quota residua è pari ad euro 1.484,92

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 36 MILLESIMI (FONTE AMMINISTRATORE Condominio SOLFERINO 38 - C. Fisc. 93029410169)

**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:** APPARTAMENTO PIANO 1°

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Appartamento posto al primo piano con ingresso da vano scala comune composto da unico ambiente da cui si accede a tinello, antibagno e bagno.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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: 2022/2

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: UNITA" IMM.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 720

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ: non necessario.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: Le chiavi della porta di ingresso sono state sostituite.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Per comparazione diretta con beni aventi simili caratteristiche. Deprezzamento per coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Misano Gera D'Adda;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;  
 Altre fonti di informazione: Casa & Terreni osservatorio immobiliare (Misano Gera D'Adda residenziale da ristrutturare) 2022: 400/600 €/mq..

##### 12.3 Valutazione corpi:

##### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.484,00
Spese tecniche e sanzioni di sanatoria edilizia:	€ 2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 16.240,00

##### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Più probabile valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 12.756,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

ALL 1 DOC FOTOGRAFICA

ALL 2 CATASTO

ALL 3 ACCESSO AGLI ATTI

ALL 4 RILIEVO

ALL 5 PGT

ALL 6 PUBBLICITA'

ALL 7 DOCUMENTI DEBITO CONDOMINIALE

ALL 8 SUCCINTA

05-06-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Zaira Ranghetti**