

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 370/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Codice fiscale:** CLLBRN54P08B434Z  
**Studio in:** piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco  
**Telefono:** 035-19961418  
**Fax:** 035-0661840  
**Email:** ing.colleoni@cheapnet.it  
**Pec:** bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Canonica d'Adda (BG)**  
Via Nuova 15

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione su 2 piani

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Corpo unico .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Corpo unico .....	4
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: Corpo unico .....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: Corpo unico .....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Corpo unico .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Corpo unico .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: Corpo unico .....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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
Regime fiscale della vendita .....	11

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-05-2023 alle 11:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSI

**Esecutato:** OMISSI

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni

**Data nomina:** 11-01-2023

**Data giuramento:** 11-01-2023

**Data sopralluogo:** 30-01-2023

### **Cronologia operazioni peritali:**

- Accettazione incarico 11-1-2023
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 12 gen. 2023
- Contatti ed accordi col custode Avv. Angelino 13 - 30 gen. 2023
- Ricognizione dei luoghi 13 gen. 2023
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Cassano d'Adda 14 gen. 2023
- Richiesta di copia atto di acquisto al notaio OMISSIS 16 gen. 2023
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Canonica d'A. 16 gen. 2023
- Tentativi infruttuosi di accesso al bene pignorato 18, 25 e 26 gen. 2023
- Accesso e richiesta copia atto all'Archivio Notarile di BG 23 e 31 gen. 2023
- Accesso e acquisizioni documentali al Comune di Brembate 25 gen. 2023
- Sopralluogo e rilievi di verifica 30 gen. 2023
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 2 feb. 2023
- Istanza di accesso all'Ufficio del Registro di Treviglio (AdE) 2 feb. 2023
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 1-6 feb. 2023
- Consegna perizia al creditore e debitore 6 feb. 2023

Beni in **Canonica d'Adda (BG)**  
Via Nuova 15

## Lotto: 001 - Abitazione su 2 piani

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

**Identificativo corpo:** Corpo unico.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Nuova 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 981, subalterno 701, indirizzo Via Nuova 15, piano T - 1, comune CANONICA D'ADDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 298,25

Confini: Al piano Terra: cortile comune, altra unità immobiliare, via Nuova, altra unità immobiliare. Al primo piano: ballatoio comune, altra unità immobiliare, via Nuova, altra unità immobiliare.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

L'accesso all'abitazione avviene tramite un cortile interno per cui si entra da un portico da via Nuova o attraverso un andito carrabile da via Lodi.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Centro storico di Canonica d'Adda

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Treviglio, Cassano d'Adda.

**Principali collegamenti pubblici:** BUS SAI per Treviglio e Bergamo a 200 m fermata di via Lodi (Municipio), Locatelli Autoservizi per Dalmine, Osio e Vaprio a 200 m fermata di via Lodi (Municipio).

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione è disposta su due piani con scala interna. Ci sono due porte di accesso all'abitazione: una, corrispondente al civ. n. 15 di via Nuova, dà nella cucina e un'altra, dal grande cortile interno, dà nel soggiorno all'angolo verso il disimpegno. Il soggiorno di circa 20,1 mq utili è collegato alla cucina di 13,3 mq mediante

il disimpegno di circa 7,4 mq da cui partono le scale per il piano superiore. Al primo piano si trovano due camere da letto, la maggiore a Est di circa 21,0 mq e la minore, a Ovest verso strada, di 13,8 mq. Tra le camere c'è il disimpegno di 2,4 mq, costituito dal pianerottolo delle scale, e il bagno di 5,0 mq. La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 83,0 mq.

Il soggiorno, di altezza utile 2,7 m, è fornito di un caminetto all'angolo Sud-Ovest e si affaccia, mediante due finestre e la porta d'ingresso, verso un'area cortilizia comune a diversi fabbricati. La finestra centrale è in vetrocemento. La cucina è illuminata dalla porta vetrata con sopra-luce su via Nuova. I locali del primo piano hanno un'altezza utile di circa 2,55 m. La camera maggiore si affaccia con una finestra ed una porta-finestra, tramite un ballatoio, verso il cortile interno. La camera minore si affaccia con una finestra verso via Nuova. Il bagno è dotato di una finestra che dà sul ballatoio verso il cortile interno.

Il balcone del primo piano, in continuità con le proprietà confinanti, è identificato come ballatoio comune in quanto, in origine, si accedeva attraverso di esso ai locali del piano superiore (case di ringhiera). Attualmente, disponendo di scale interne, il ballatoio ha perso detta funzione di collegamento. La pannellatura in legno pressato, elevata a ridosso dell'abitazione, nel cortile è da demolire in quanto incompatibile con le regole edilizie del Comune.

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

È posta al piano: Terra e primo

L'edificio è di antica formazione.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m per il piano Terra e 2,55 m per il 1° piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** insufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Si nota la presenza di macchie di umidità, soprattutto al piano superiore dovute a fenomeni di condensa.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Con inferriate al piano Terra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola vetrata</b> materiale: <b>legno rinforzato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Porta verso il cortile
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta e sopra-luce</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Porta verso via Nuova
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992 (in occasione delle opere interne)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaietta a metano e radiatori a circolazione di acqua
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	25 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992 (in occasione delle opere interne)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO



Soggiorno col caminetto



Angolo cucina



Camere al 1° piano

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 3359 / 1991**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85)

Per lavori: Opere interne

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/07/1991 al n. di prot. 3359

L'agibilità, successiva ai lavori, non risulta essere stata rilasciata.

NOTE: L'identificazione catastale dell'attuale abitazione (sub. 701 del mapp. 981) è successiva ai lavori del 1991.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Corpo unico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Nuova 15**

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

Note: La pannellatura precaria nel cortile comune deve essere eliminata perchè non compatibile con le norme edilizie.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Corpo unico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Nuova 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 10 in data 14 marzo 2012 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Ambiti di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - Disciplina degli interventi Artt. 15 e 16 - Interventi sull'edilizia di antica formazione. Grado 3 d'intervento: Edifici che determinano i caratteri percettivi delle cortine edilizie di antica formazione soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Corpo unico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Nuova 15**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, per 1/2; OMISSIS, per 1/2. dal 26/06/2002 al 19/12/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, 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:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 201418,00; Importo capitale: € 100709,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS di Milano contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 201418,00; Importo capitale: € 100709,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/12/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo unico



**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:** Corpo unico

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica d'Adda (BG), Via Nuova 15**

Non risultano censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile pignorato.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Abitazione autonoma.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Abitazione autonoma.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - A causa delle scale di comunicazione con la zona notte) 1° piano).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Diritto di accesso al cortile comune

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe F

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel contratto di locazione del 16-04-2020 si fa riferimento ad un Attestato di prestazione energetica (non identificato) che attribuisce la Classe F all'abitazione concessa in locazione. Si nota, però, che la mia ricerca presso il Catasto energetico regionale (CENED) ha dato esito negativo, nel senso che non ha rintracciato alcun APE per l'immobile pignorato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Corpo unico

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali	superficie lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
		<b>99,00</b>		<b>99,00</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 30% 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: 1°sem. 2022

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per motivi funzionali l'unità abitativa non è comodamente divisibile senza pregiudicarne il valore.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/04/2020 per l'importo di euro 4.800,00 annui con cadenza mensile.

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

Registrato a Treviglio il 29/04/2020 ai nn.1353 Serie 3T.

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 15/04/2024.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro il 14/10/2023

Data di rilascio: 15/04/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**Corpo unico. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Canonica d'Adda (BG), Via Nuova 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	99,00	€ 800,00	€ 79.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.200,00
Valore corpo	€ 79.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo unico	Abitazione di tipo economico [A3]	99,00	€ 79.200,00	€ 79.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.920,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -280,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 71.000,00
Valore diritto e quota	€ 71.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>71.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. È dovuta invece l'imposta di registro.

**Allegati**

- 1 - Fotografie
- 2 - Piante dalla Comunicazione edilizia 3359/1991
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Visura catastale storica al 12-1-2023
- 5 - Titolo abilitativo edilizio
- 6 - Atti di compravendita del 26-6-2002 e del 19-12-2018
- 7 - Contratto di locazione 16-4-2020 e verifica di registrazione
- 8 - Estratto PGT del Comune di Canonica d'Adda
- 9 - Certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 10 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

06-02-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Bruno Colleoni