



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 79/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Ing. Marcello Schiavone  
**Codice fiscale:** SCHMCL72M29F052F  
**Partita IVA:** 01178640775  
**Studio in:** VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio  
**Telefono:** 328-8936606  
**Email:** ing.schiavone@yahoo.it  
**Pec:** marcello.schiavone@ingpec.eu



Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Dalmazia 11/b

**INDICE****Lotto: 1 - Appartamento al P. Rialzato con n.3 cantine al PS1**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	5
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	6
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	8
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	12
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	17
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	20
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	20
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	20
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	20
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	21
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	23
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	23
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	23
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	23
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	24
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	25
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	25
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	26
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	26
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	26

Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	27
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	27
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	28
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	29
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	30
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	30
Corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1 .....	30
Corpo: B) Cantina grande al PS1.....	30
Corpo: C) Cantina piccola al PS1.....	30
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	30
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	30
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita.....	32



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2024 alle 11:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Marcello Schiavone

**Data nomina:** 09-03-2024

**Data giuramento:** 12-03-2024

**Data sopralluogo:** 23-03-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Dopo aver controllato la completezza della documentazione presente nei fascicoli, procedo ad espletare le seguenti attività:

15-03-2024: contattavo il custode dott.ssa Giancarla Bernardi per organizzare l'inizio delle attività peritali;

18-03-2024 invio comunicazioni per inizio delle attività peritali; 2

3-03-2024: eseguo il sopralluogo congiuntamente al custode dott.ssa Giancarla Bernardi;

07-04-2024: Formalizzavo a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti al comune di Treviglio per ricevere gli atti autorizzativi riferiti agli immobili pignorati;

30-04-2024: Ricevevo dal comune di Treviglio a mezzo PEC i documenti richiesti al punto precedente;

06-05-2024: Richiedo a mezzo mail all'amministratore condominiale le informazioni riguardanti i beni pignorati (spese ordinarie, straordinarie, millesimi di proprietà, ecc.);

04-06-2024: si teneva il secondo sopralluogo in quanto durante il primo sopralluogo non era stato possibile accedere alle cantine;

06-05-2024: Ricevevo a mezzo mail le informazioni richieste all'amministratore condominiale.

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

**Lotto: 1 - Appartamento al P. Rialzato con n.3 cantine al PS1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di condominio residenziale costituito da 2 fabbricati, ciascuno di 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine ed un lastrico solare. L'appartamento in oggetto è al piano rialzato e si completa con una cantina al piano seminterrato. Ha tre lati liberi prospicienti sul giardino condominiale ed un quarto lato (sud) confinante con il vano scala. L'intero complesso immobiliare è inserito in un'ampia area condominiale finemente piantumata, completa di panchine condominiali in pietra, camminamenti pedonali in porfido e viali carrabili perimetrali per consentire l'accesso alle autorimesse. E' altresì completo di servizio di portierato. Tutta l'area di proprietà condominiale è delimitata da una ringhiera con elementi verticali in ferro laccato grigio ancorati su un cordolo cementizio; gli accessi pedonali e veicolari sono garantiti da due cancelli su via Dalmazia. L'appartamento è molto grande: si compone di un soggiorno, una cucina, un tinello, un ingresso, un ripostiglio, uno studio, un disimpegno, un lungo corridoio, due bagni ingresso, un disimpegno, un corridoio, due bagni, 3 camere da letto, due grandi balconi ed una cantina al piano seminterrato.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libera per decesso d - Ulteriori informazioni sul debitore: si faccia riferimento all'allegato n.10

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Allo stato attuale il sig. OMISSIS risulta essere coniugato con la sig.ra OMISSIS (nata a in data ) dalla quale risulta essere separato consensualmente con provvedimento del Tribunale di Bergamo del 22/11/2011 (Si faccia riferimento all'allegato n.10)

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nato a il 1 (Diritto di proprietà per 1/2)

2. OMISSIS (OMISSIS) nata a il (Diritto di proprietà per 1/2), foglio 61, particella 4519, subalterno 1, scheda catastale prot. n.3991 del 18/12/1975, indirizzo Via Dalmazia 11, scala A, piano S1-T, comune Treviglio, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 199 mq, rendita € 1.092,31

Derivante da: Atto di compravendita (Rep.n.41141 e Racc.n. 10085 del 06/12/2007) del notaio OMISSIS Trascritto all'Ufficio Provinciale di Bergamo Reg. Gen. n. 76819 e Reg. Part, n. 43918 del 13/12/2007. (Si faccia riferimento all'allegato n.9)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 30,94/1000 (Si faccia riferimento all'allegato n.5)Confini: a sud con vano scala, vano ascensore e parte di atrio comune, a nord, ad est e ad ovest con cortile/giardino esterno condominiale.

Note: In seguito alla variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018, l'immobile oggetto di pignoramento, non è più identificato in Catasto al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.1 ma al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.1

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

Non c'è corrispondenza in quanto nell'atto di pignoramento l'appartamento è identificato catastalmente al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.1 mentre attualmente è identificato al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.1 (Variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018 - Variazione modifica identificativo - variazione per modifica identificativo (n.20999.1/2018) - Si faccia riferimento alla visura catastale (T7884/2024 del 07/04/2024) rimessa in allegato n.12.

*Note generali: La proprietà comprende altresì i proporzionali diritti sulle parti condominiali quali locali, spazi, servizi ed enti comuni.*

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Note: Trattasi di una cantina facente parte di condominio residenziale costituito da 2 fabbricati, ciascuno di 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine ed un lastrico solare. Detta cantina ha un suo identificativo catastale (Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.11) per cui è un corpo del tutto autonomo e facilmente individuabile. L'intero complesso immobiliare è inserito in un'ampia area condominiale finemente piantumata, completa di panchine condominiali in pietra, camminamenti pedonali in porfido e viali carrabili perimetrali per consentire l'accesso alle autorimesse. E' altresì completo di servizio di portierato. Tutta l'area di proprietà condominiale è delimitata da una ringhiera con elementi verticali in ferro laccato grigio ancorati su un cordolo cementizio; gli accessi pedonali e veicolari sono garantiti da due cancelli su via Dalmazia. La cantina è di notevoli dimensioni (64,10 mq) ed ha le pareti nord ed ovest per buona parte controterra e per le parti laterali, prettamente finestrate, prospicienti sul cortile condominiale mentre, le restanti due pareti perimetrali sono confinanti con altre due cantine e corridoio condominiale (a sud) e con la sala giochi condominiale e il corridoio condominiale (ad est).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libera per decesso del coniuge

**Eventuali comproprietari:**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nato a il (Diritto di proprietà per 1/2)

2. OMISSIS (OMISSIS) nata a il (Diritto di proprietà per 1/2), foglio 61, particella 4519, subalterno 11, scheda catastale prot. n.4001 del 18/12/1975, indirizzo Via Dalmazia 11, scala A, piano S1, comune Treviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, superficie 67 mq, rendita € 103,29

Derivante da: Atto di compravendita (Rep.n.41141 e Racc.n. 10085 del 06/12/2007) del notaio OMISSIS Trascritto all'Ufficio Provinciale di Bergamo Reg. Gen. n. 76819 e Reg. Part, n. 43918 del 13/12/2007. (Si faccio riferimento all'allegato n.9)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2,31/1000 (Si faccia riferimento all'allegato n.5)

Confini: partendo da nord in senso orario: controterra e area esterna condominiale, sala giochi condominiale e corridoio condominiale, due cantine e corridoio condominiale, controterra ed area esterna condominiale,

Note: In seguito alla variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018, l'immobile oggetto di pignoramento, non è più identificato in Catasto al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.11 ma al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.11

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

Non c'è corrispondenza in quanto nell'atto di pignoramento la cantina è identificata catastalmente al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.11 mentre attualmente è identificata al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.1 (Variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018 - Variazione modifica identificativo - variazione per modifica identificativo (n.20999.1/2018) - Si faccia riferimento alla visura catastale (T7884/2024 del 07/04/2024) rimessa in allegato n.12.

*Note generali: La proprietà comprende altresì i proporzionali diritti sulle parti condominiali quali locali, spazi, servizi ed enti comuni.*

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Note: Trattasi di una cantina facente parte di condominio residenziale costituito da 2 fabbricati, ciascuno di 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine ed un lastrico solare. Detta cantina ha un suo identificativo catastale (Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.12) per cui è un corpo del tutto autonomo e facilmente individuabile. L'intero complesso immobiliare è inserito in un'ampia area condominiale finemente piantumata, completa di panchine condominiali in pietra, camminamenti pedonali in porfido e viali carrabili perimetrali per consentire l'accesso alle autorimesse. E' altresì completo di servizio di portierato. Tutta l'area di proprietà condominiale è delimitata da una ringhiera con elementi verticali in ferro laccato grigio ancorati su un cordolo cementizio; gli accessi pedonali e veicolari sono garantiti da due cancelli su via Dalmazia. La cantina è di dimensioni standard (10,16 mq) ed è priva di affacci esterni: ha la parete nord confinante con il corridoio condominiale, le pareti est, ovest e sud confinanti con cantine di altre proprietà.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libera per decesso del coniuge

**Eventuali comproprietari:****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nato a il 1 (Diritto di proprietà per 1/2)

2. OMISSIS (OMISSIS) nata a il (Diritto di proprietà per 1/2), foglio 61, particella 4519, subalterno 12, scheda catastale prot. n.4002 del 18/12/1975, indirizzo Via Dalmazia 11, scala A, piano S1, comune Treviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vani, superficie 10 mq, rendita € 103,29

Derivante da: Atto di compravendita (Rep.n.41141 e Racc.n. 10085 del 06/12/2007) del notaio OMISSIS Trascritto all'Ufficio Provinciale di Bergamo Reg. Gen. n. 76819 e Reg. Part. n. 43918 del 13/12/2007. (Si faccio riferimento all'allegato n.9)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2,31/1000 (Si faccia riferimento all'allegato n.5)Confini: a nord corridoio condominiale, a sud est ed ovest con cantine di altra proprietà.

Note: In seguito alla variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018, l'immobile oggetto di pignoramento, non è più identificato in Catasto al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.12 ma al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.12

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

Non c'è corrispondenza in quanto nell'atto di pignoramento l'appartamento è identificato catastalmente al Foglio 12, P.IIa 4519, Sub.1 mentre attualmente è identificato al Foglio 61, P.IIa 4519, Sub.1 (Variazione in soppressione del 13/06/2018, pratica n.BG0076650 in atti dal 13/06/2018 - Variazione modifica identificativo - variazione per modifica identificativo (n.20999.1/2018) - Si faccia riferimento alla visura

catastale (T7884/2024 del 07/04/2024) rimessa allegato n.12.

*Note generali: La proprietà comprende altresì i proporzionali diritti sulle parti condominiali quali locali, spazi, servizi ed enti comuni.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato individuati con lo stesso subalterno oltre ad altre due cantine di dimensioni molto differenti tra loro sempre al piano seminterrato, individuate da altrettanti due subalterni distinti) sono ubicati nel comune di Treviglio in via Dalmazia n.11/b nella zona degli "Ambiti di tessuto Urbano Consolidato" di cui all'art.27 - Tessuto con caratteri architettonici uniformi - del Piano delle Regole del PGT del Comune di Treviglio (Allegato n.10). Il complesso immobiliare, definito cooperativa "Il Parco", sorge su un'ampia area verde di proprietà condominiale. Consta di 2 fabbricati distribuiti all'interno del parco ognuno dei quali si erge per 5 piani in elevazione oltre ai rispettivi piani seminterrati e le terrazze. Il cespite oggetto di stima, è posizionato al piano rialzato del fabbricato posto a nord/est. L'intero complesso immobiliare è stato edificato in seguito a Concessione Edilizia n.17293 del 14/11/1972, seguito da "Nulla Osta per Costruzioni Edilizie" Prot. n.18807 e n. 271 Reg. Cert. del 23/12/1975 con cui si autorizzavano alcune varianti al progetto di cui sopra. Seguiva poi la dichiarazione di abitabilità (Prot. n.17006 e n.266 Reg. Cert. del 29/12/1975). Infine, in data 30/11/2022 (Prot. Gen. n. 72243), veniva rilasciata Concessione in Sanatoria (Condono Edilizio) riferita soltanto all'appartamento qui stimato, riguardante l'ampliamento del balcone lato ovest al piano rialzato, la diversa ubicazione della cantina al piano seminterrato e la modifica delle aperture esterne (Allegato n.15).

**Caratteristiche zona:** centrale esclusiva

**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:** Piazza del mercato (Buona), Farmacia comunale (Buona), Uffici ATS Treviglio (Buona), Scuole di qualsiasi ordine e grado (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Cornelle.

**Attrazioni storiche:** Santuario di Caravaggio.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 22 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Treviglio (BG) in Via Dalmazia n.11/b nella Zona di cui all'art.27 (Tessuto con caratteri architettonici uniformi) della variante parziale n.9 al P.G.T. del Piano delle Regole del comune di Treviglio approvato con delibera del C.C. n.12 del 07/02/2012 pubblicato sul Burl n.22 del 30-05-2012 (Allegato n.14)

L'appartamento si trova al piano rialzato di uno dei due fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "Il parco" caratterizzato da un'ampia area verde di proprietà finemente mantenuta a piantumata posta in zona centrale dell'abitato di Treviglio in prossimità della piazza del mercato e dei principali servizi.

L'intera area è delimitata da una ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un cordolo in cemento armato. Gli ingressi, pedonale e carrabile, sono distinti e delimitati da due cancelli che richiamano per materiale e forme, la recinzione perimetrale: quello pedonale è ad una sola anta con apertura a battente dotato di apertura ad impulso con videocitofono, mentre quello carrabile è sempre ad una sola anta ma con apertura scorrevole automatizzata. L'ingresso carrabile si apre su un viale interno asfaltato che percorre l'intero perimetro dell'area per consentire l'accesso alle varie autorimesse interposte tra il suddetto viale e la recinzione perimetrale. La zona carrabile risulta quindi delimitata da una parte dalle stesse autorimesse e dalla parte opposta da un cordolo cementizio che la separa dalla zona piantumata. Quest'ultima è in ottimo stato di conservazione in quanto oggetto di periodica manutenzione: è ricoperta da un manto erboso uniforme con elementi arborei di specie e dimensioni differenti ma opportunamente

distribuiti sull'intera area. Il passaggio pedonale, a partire dall'ingresso su via Dalmazia, avviene mediante vialetti pavimentati con lastrame di porfido in ottimo stato di conservazione che consentono di raggiungere gli ingressi dei due complessi immobiliari nonché il viale interno per accedere alle varie autorimesse. Quest'ultime infatti, pur se inserite all'interno dell'area condominiale, sono in corpi staccati rispetto ai due manufatti condominiali. Tutta l'area interna è inoltre illuminata mediante delle lampade da giardino ancorate a terra aventi steli più corti in prossimità dei vialetti perdonali e più lunghi all'interno dell'area piantumata. Completano l'area comune delle panchine in pietra, un campo da tennis condominiale posto sul lato nord del cortile e la guardiana.

Il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è spostato nella parte più interna dell'area condominiale per cui risulta essere particolarmente riservato e lontano dai rumori della città. L'ingresso è ad una quota superiore rispetto al piano di campagna tant'è che per raggiungerlo, occorre salire 5 gradini oltre i quali si apre un pianerottolo esterno di dimensioni generose, ricoperto di lastre rettangolari in marmo chiaro del tutto simili a quelle che caratterizzano le alzate e le pedate. Un'ampia porta vetrata a 4 ante con telaio in alluminio e vetrocamera, delimita il pianerottolo dall'androne condominiale caratterizzato da pavimentazione in lastroni con fondo rosso completo di zoccolatura in listelli di legno scuro lungo le pareti perimetrali. Dal suddetto androne si accede ai due appartamenti al piano rialzato uno dei quali è quello pignorato, al vano ascensore, al piano seminterrato ed ai piani superiori mediante rampe di scale pavimentate invece con lastre di marmo chiaro. Le pareti perimetrali ed il soffitto dell'atrio condominiale, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite rispettivamente con idropittura color crema chiaro con effetto spatolato e con idropittura bianca. L'androne è separato dal vano scala da un'altra porta avente telaio in alluminio come quello all'ingresso ma due sole ante a battente con vetro lavorato.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato rosso, parapetti dei balconi in muratura con passamani in travertino chiaro.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura in parte è terrazzata ed in parte di tipo tradizionale con falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. Si sviluppa inoltre in n. 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **237,63**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano rialzato con ingresso posto sulla parete nord dell'androne condominiale delimitato da un portoncino in legno di tipo blindato (100x240) cm color noce di vecchia fattura ma in buono stato di conservazione. L'appartamento ha affaccio su 3 lati (nord, est ed ovest) sull'area condominiale, mentre la parte sud, confina con l'androne, il vano ascensore ed il vano scala condominiali. L'accesso si apre su un ingresso (10,95 mq) dal quale poi si accede frontalmente ad un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, ad un vano studio a destra e ad un soggiorno a sinistra con affaccio ad ovest. Il soggiorno (41,12 mq) di forma tendenzialmente quadrata, consente l'affaccio sul balcone ovest mediante due porte finestre: quella spostata a nord più piccola (120x265) cm e quella più a sud di dimensioni maggiori (180x265) cm. Il balcone (21,53 mq) accompagna linearmente tutto il prospetto ovest per poi allargarsi a formare un semicerchio, all'estremità nord. Il parapetto è in muratura con passamano in travertino e la pavimentazione, completa di zoccolino perimetrale, è in piastrelle da esterno chiare di forma quadrata (15x15) cm.

Dalla parte opposta del soggiorno rispetto all'ingresso, si apre lo studio (12,48 mq) avente pianta rettangolare sviluppata nella direzione est-ovest, affaccio sul balcone est (19,63) che rispecchia per tipologia costruttiva e finiture quello ad ovest, mediante porta finestra (120x265) cm.

Il disimpegno (6,87 mq) che si apre frontalmente alla porta d'ingresso, è privo di affacci esterni; consente l'accesso ad un lungo corridoio, esteso in direzione est-ovest, diviso in due parti sia strutturalmente, per la presenza di una porta, che per finiture. La parte più spostata ad ovest (5,72 mq) consente l'accesso alla cucina e quindi al tinello mentre, quella ad est (5,88 mq), permette l'accesso alle camere da letto ed ai bagni. Ingresso, soggiorno, disimpegno, studio, ala ovest del corridoio, hanno le stesse finiture: pareti ricoperte di carta da parati color crema il cui confine superiore, in prossimità del soffitto, è delimitato da un listello in legno scuro, soffitti ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca, pavimenti in lastre di graniglia lucide con fondo marrone. Altro elemento distintivo delle due zone, sono le porte: quelle che delimitano il

soggiorno, sono tutte in legno tamburato come tutte le altre ma hanno un sopralucente che si estende dal confine superiore delle porte fino al soffitto.

Cucina (15,72 mq) e tinello (7,14 mq) che si sviluppano sull'angolo nord/ovest del fabbricato, hanno rispettivamente affaccio ad ovest sul balcone mediante porta finestra (140x265) cm ed a nord sul cortile comune, mediante finestra (80x160) cm. Entrambi i vani hanno la stessa pavimentazione ovvero piastrelle quadrate verde scuro, pareti laterali e soffitti ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura chiara, quelle della cucina e rivestite con piastrelle chiare di forma rettangolare, quelle del tinello. I due vani non hanno una delimitazione netta ma sono simbolicamente suddivisi da una parete in mottoncini in cotto che, per i primi 85 cm a partire dalla parete nord è a tutt'altezza mentre, per la restante parte, è alta circa 120 cm. La pavimentazione della cucina è altresì completa di zoccolino in listelli di legno scuro.

L'ala est del corridoio è separata da quella ovest da una porta in legno tamburato priva di specchiature centrali. Consente di accedere da un lato (nord) ad una camera da letto ed a due bagni, dal lato opposto (sud), ad un ripostiglio e ad un'altra camera da letto; termina invece nella camera da letto matrimoniale.

La camera 1 (12,87 mq) ha affaccio a nord mediante finestra (120x160) cm ed è racchiusa tra il tinello ed il bagno padronale (6,48 mq) che ha anch'esso affaccio a nord mediante finestra (120x160) cm, completo di vasca da bagno, bidet, water e doppio lavabo di tipo tradizionale in ceramica bianca muniti di rubinetteria a miscelatori.

Dalla parte opposta della camera 1 rispetto al corridoio, si accede al ripostiglio (3,46 mq) privo di affacci esterni. Corridoio, bagno e camera 1 e ripostiglio hanno le stesse finiture, ovvero pavimento realizzato con piastrelle quadrate (20x20) cm marrone completo di zoccolino in listelli di legno scuro tranne il bagno, pareti e soffitti ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca (corridoio, camera 1 e ripostiglio) o piastrelle bianche (pareti laterali del bagno).

Il secondo bagno (5,65 mq), adiacente al primo, ha anch'esso affaccio a nord mediante finestra (90x160) cm ed è corredato di tutti i sanitari (piatto doccia con box, bidet, water e lavabo) di tipo tradizionale in ceramica bianca completi di rubinetteria a miscelatori. La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti laterali sono uguali e caratterizzati da piastrelle di forma esagonale allungata di colore marrone scuro; la porta di delimitazione, uguale a quella del bagno padronale e delle camere da letto, è in legno tamburato privo di specchiature centrali, di vecchia fattura ma in buono stato di conservazione complete maniglie ottonate.

Il corridoio termina nella camera da letto matrimoniale (17,73 mq) avente affaccio ad est mediante finestra (160x160) cm, pavimentazione realizzata con moquette verde scuro completa di zoccolino in listelli marrone scuro, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca.

L'ultima camera da letto (camera 3 sup. 17,41 mq) con ingresso sulla parete sud del corridoio ed affaccio ad est mediante porta finestra (160x265) cm che conduce al balcone est, ha forma piuttosto quadrata, pavimentazione completa di zoccolino come la restante parte della zona notte, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca.

L'intero cespite ha altezza utile interna uniforme pari a 3,00 m.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità, l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete in alluminio avvitato, frutti in plastica bianca e quadro elettrico all'ingresso. È dotato di impianto citofonico completo di videocitofono. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore completo di terminali di erogazione in alluminio di vecchia fattura ma in buono stato di conservazione. È inoltre dotato anche di sistema di allarme.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce completi di maniglie ottonate in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni hanno telaio in legno color noce e vetrocamera completi di avvolgibili in pvc non motorizzate in buono stato di conservazione.

L'intero cespite, pur se con finiture risalenti all'epoca della realizzazione, risulta essere in buono stato di conservazione.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Ferro</b>

	apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portoncino blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Nessun documento è stato rinvenuto</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Note</i>	Non è stata rinvenuta
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato con contabilizzatori di calore per i singoli appartamenti
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	820 Kw (centrale termica che serve l'intero complesso)
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata rinvenuta
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2023-05-14
<i>Scadenza</i>	2028-05-14

Note	Trattasi di CPI relativo all'intero complesso immobiliare. Si faccia riferimento all'allegato n.8
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	Si faccia riferimento all'allegato n.6
Contratto manutenzione	contratto di manutenzione datata 01-01-2009 con durata annuale e rinnovabile tacitamente ogni anno (Allegato n.7)
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo B) Cantina grande al PS1**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Treviglio (BG) in Via Dalmazia n.11/b nella Zona di cui all'art.27 (Tessuto con caratteri architettonici uniformi) della variante parziale n.9 al P.G.T. del Piano delle Regole del comune di Treviglio approvato con delibera del C.C. n.12 del 07/02/2012 pubblicato sul Burl n.22 del 30-05-2012 (Allegato n.14)

La cantina si trova al piano seminterrato di uno dei due fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "Il parco" caratterizzato da un'ampia area verde di proprietà finemente mantenuta a piantumata posta in zona centrale dell'abitato di Treviglio in prossimità della piazza del mercato e dei principali servizi.

L'intera area è delimitata da una ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un cordolo in cemento armato. Gli ingressi, pedonale e carrabile, sono distinti e delimitati da due cancelli che richiamano per materiale e forme, la recinzione perimetrale: quello pedonale è ad una sola anta con apertura a battente dotato di apertura ad impulso con videocitofono, mentre quello carrabile è sempre ad una sola anta ma con apertura scorrevole automatizzata. L'ingresso carrabile si apre su un viale interno asfaltato che percorre l'intero perimetro dell'area per consentire l'accesso alle varie autorimesse interposte tra il suddetto viale e la recinzione perimetrale. La zona carrabile risulta quindi delimitata da una parte dalle stesse autorimesse e dalla parte opposta da un cordolo cementizio che la separa dalla zona piantumata. Quest'ultima è in ottimo stato di conservazione in quanto oggetto di periodica manutenzione: è ricoperta da un manto erboso uniforme con elementi arborei di specie e dimensioni differenti ma opportunamente distribuiti sull'intera area. Il passaggio pedonale, a partire dall'ingresso su via Dalmazia, avviene mediante vialetti pavimentati con lastre di porfido in ottimo stato di conservazione che consentono di raggiungere gli ingressi dei due complessi immobiliari nonché il viale interno per accedere alle varie autorimesse. Quest'ultime infatti, pur se inserite all'interno dell'area condominiale, sono in corpi staccati rispetto ai due manufatti condominiali. Tutta l'area interna è inoltre illuminata mediante delle lampade da giardino ancorate a terra aventi steli più corti in prossimità dei vialetti perdonali e più lunghi all'interno dell'area piantumata. Completano l'area comune delle panchine in pietra, un campo da tennis condominiale posto sul lato

nord del cortile e la guardiana.

Il fabbricato che ospita la cantina grande costituente il corpo B del lotti di vendita oggetto della presente esecuzione immobiliare è spostato nella parte più interna dell'area condominiale per cui risulta essere particolarmente riservato e lontano dai rumori della città. L'ingresso è ad una quota superiore rispetto al piano di campagna tant'è che per raggiungerlo, occorre salire 5 gradini oltre i quali si apre un pianerottolo esterno di dimensioni generose, ricoperto di lastre rettangolari in marmo chiaro del tutto simili a quelle che caratterizzano le alzate e le pedate. Un'ampia porta vetrata a 4 ante con telaio in alluminio e vetrocamera, delimita il pianerottolo dall'androne condominiale caratterizzato da pavimentazione in lastroni con fondo rosso completo di zoccolatura in listelli di legno scuro lungo le pareti perimetrali. Dal suddetto androne si accede a due appartamenti al piano rialzato, al vano ascensore, al piano seminterrato ove è presente la cantina oggetto di pignoramento, ed ai piani superiori mediante rampe di scale pavimentate invece con lastre di marmo chiaro. Le pareti perimetrali ed il soffitto dell'atrio condominiale, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite rispettivamente con idropittura color crema chiaro con effetto spatolato e con idropittura bianca. L'androne è separato dal vano scala da un'altra porta avente telaio in alluminio come quello all'ingresso ma due sole ante a battente con vetro lavorato.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato rosso, parapetti dei balconi in muratura con passamani in travertino chiaro.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura in parte è terrazzata ed in parte di tipo tradizionale con falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. Si sviluppa inoltre in n. 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **64,10**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** La cantina ha dimensioni generose (57,06 mq) distribuiti su un unico vano. Ha altezza utile interna pari a 2,40 m ed ha soltanto l'impianto elettrico a vista. L'ingresso è delimitato da una vecchia porta in legno con specchiatura centrale e l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita da finestre, con telaio in ferro. alte circa 50 cm, che si aprono sulle pareti nord ed ovest in prossimità del solaio di copertura in quanto la restante parte delle suddette pareti è controterra. Gli altri due prospetti, sud ed est, insistono rispettivamente su altre due cantine e sul corridoio condominiale e sulla sala giochi e sul corridoio condominiale. Le pareti perimetrali confinanti con l'esterno, sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca anche se in precario stato di conservazione mentre, le altre pareti confinanti con la sala giochi, le altre due cantine e il corridoio condominiale, sono blocchi privi di intonaco e ricoperti di idropittura bianca. La pavimentazione è in piastrelle (10x20) cm rosso scuro priva di zoccolino. L'illuminazione artificiale avviene mediante delle lampade a neon ancorate al soffitto. Il corpo si presenta in uno stato di conservazione accettabile. Si segnala la presenza sul pavimento, in una zona limitata in prossimità della parete confinante con la sala giochi, di tracce di umidità presumibilmente derivanti da una piccola perdita dai tubi dell'impianto termico condominiale che scorrono a vista ancorati al soffitto.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Cantina</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Note</i>	Non è stata rinvenuta
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</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>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2023-05-14
<i>Scadenza</i>	2028-05-14
<i>Note</i>	Trattasi di CPI relativo all'intero complesso immobiliare. Si faccia riferimento all'allegato n.8
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	Si faccia riferimento all'allegato n.6
<i>Contratto manutenzione</i>	contratto di manutenzione datata 01-01-2009 con durata annuale e rinnovabile tacitamente ogni anno (Allegato n.7)
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Trattasi di impianto ascensore condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **C) Cantina piccola al PS1**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Treviglio (BG) in Via Dalmazia n.11/b nella Zona di cui all'art.27 (Tessuto con caratteri architettonici uniformi) della variante parziale n.9 al P.G.T. del Piano delle Regole del comune di Treviglio approvato con delibera del C.C. n.12 del 07/02/2012 pubblicato sul Burl n.22 del 30-05-2012 (Allegato n.14)

La cantina si trova al piano seminterrato di uno dei due fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "Il parco" caratterizzato da un'ampia area verde di proprietà finemente mantenuta a piantumata posta in zona centrale dell'abitato di Treviglio in prossimità della piazza del mercato e dei principali servizi.

L'intera area è delimitata da una ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un cordolo in cemento armato. Gli ingressi, pedonale e carrabile, sono distinti e delimitati da due cancelli che richiamano per materiale e forme, la recinzione perimetrale: quello pedonale è ad una sola anta con apertura a battente dotato di apertura ad impulso con videocitofono, mentre quello carrabile è sempre ad una sola anta ma con apertura scorrevole automatizzata. L'ingresso carrabile si apre su un viale interno asfaltato che percorre l'intero perimetro dell'area per consentire l'accesso alle varie autorimesse interposte tra il suddetto viale e la recinzione perimetrale. La zona carrabile risulta quindi delimitata da una parte dalle stesse autorimesse e dalla parte opposta da un cordolo cementizio che la separa dalla zona piantumata. Quest'ultima è in ottimo stato di conservazione in quanto oggetto di periodica manutenzione: è ricoperta da un manto erboso uniforme con elementi arborei di specie e dimensioni differenti ma opportunamente distribuiti sull'intera area. Il passaggio pedonale, a partire dall'ingresso su via Dalmazia, avviene mediante vialetti pavimentati con lastre di porfido in ottimo stato di conservazione che consentono di raggiungere gli ingressi dei due complessi immobiliari nonché il viale interno per accedere alle varie autorimesse. Quest'ultime infatti, pur se inserite all'interno dell'area condominiale, sono in corpi staccati rispetto ai due manufatti condominiali. Tutta l'area interna è inoltre illuminata mediante delle lampade da giardino ancorate a terra aventi steli più corti in prossimità dei vialetti perdonali e più lunghi all'interno dell'area piantumata. Completano l'area comune delle panchine in pietra, un campo da tennis condominiale posto sul lato nord del cortile e la guardiania.

Il fabbricato che ospita la cantina piccola costituente il corpo C del lotto di vendita oggetto della presente esecuzione immobiliare è spostato nella parte più interna dell'area condominiale per cui risulta essere particolarmente riservato e lontano dai rumori della città. L'ingresso è ad una quota superiore rispetto al piano di campagna tant'è che per raggiungerlo, occorre salire 5 gradini oltre i quali si apre un pianerottolo esterno di dimensioni generose, ricoperto di lastre rettangolari in marmo chiaro del tutto simili a quelle che caratterizzano le alzate e le pedate. Un'ampia porta vetrata a 4 ante con telaio in alluminio e vetrocamera, delimita il pianerottolo dall'androne condominiale caratterizzato da pavimentazione in lastroni con fondo rosso completo di zoccolatura in listelli di legno scuro lungo le pareti perimetrali. Dal suddetto androne si accede a due appartamenti al piano rialzato, al vano ascensore, al piano seminterrato ove è presente la cantina oggetto di pignoramento, ed ai piani superiori mediante rampe di scale pavimentate invece con lastre di marmo chiaro. Le pareti perimetrali ed il soffitto dell'atrio condominiale, sono ricoperti di intonaco civile e

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 15  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

rifinite rispettivamente con idropittura color crema chiaro con effetto spatolato e con idropittura bianca. L'androne è separato dal vano scala da un'altra porta avente telaio in alluminio come quello all'ingresso ma due sole ante a battente con vetro lavorato.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato rosso, parapetti dei balconi in muratura con passamani in travertino chiaro.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura in parte è terrazzata ed in parte di tipo tradizionale con falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. Si sviluppa inoltre in n. 5 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **10,16**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** La cantina ha dimensioni standard (10,16 mq) distribuiti su un unico vano. Ha altezza utile interna pari a 2,40 m ed ha soltanto l'impianto elettrico a vista. L'ingresso è delimitato da una porta in ferro priva di specchiatura centrale ed non ha affacci esterni. Confina a nord con il corridoio condominiale e ad est. ovest e sud con cantine di altra proprietà. Le pareti ed il soffitto sono a rustico ricoperte soltanto di idropittura bianca. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'illuminazione artificiale avviene mediante una lampada ancorata alla parete laterale. Il corpo si presenta in uno stato di conservazione accettabile.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Cantina</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Note	Non è stata rinvenuta
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2023-05-14
Scadenza	2028-05-14
Note	Trattasi di CPI relativo all'intero complessi immobiliare. Si faccia riferimento all'allegato n.8
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	Si faccia riferimento all'allegato n.6
Contratto manutenzione	contratto di manutenzione datata 01-01-2009 con durata annuale e rinnovabile tacitamente ogni anno (Allegato n.7)
Note ascensori montacarichi	Trattasi di impianto ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b

**Numero pratica: Prot.n. 17293, Reg. Cert. n.809**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un edificio residenziale ricadente in una zona seminativa avente superficie coperta di 706 mq, un volume complessivo di 9895 mc e un'altezza all'estradosso del solai

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 14/11/1972 al n. di prot. 17293

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n.18807, Reg. Cert. n.271**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: riguardanti l'apporto di alcune varianti all'edificio residenziale (1° Lotto) autorizzato con licenza edilizia n.17293 del 14-11-1975

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/1975 al n. di prot. 18807

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n. 17006, Reg. Cert. n.266**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di abitabilità

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 19/11/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 29/12/1975 al n. di prot. 17006

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Reg. Perm. 1436**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: che hanno comportato l'ampliamento del balcone lato ovest al piano rialzato, diversa ubicazione della cantina al piano seminterrato, modifica delle aperture esterne dell'immobile sito nel comune di Tr

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 15022

Rilascio in data 30/11/2022 al n. di prot. 72243

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot.n. 17293, Reg. Cert. n.809**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un edificio residenziale ricadente in una zona seminativa avente superficie coperta di 706 mq, un volume complessivo di 9895 mc e un'altezza all'estradosso del solai

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 14/11/1972 al n. di prot. 17293

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n.18807, Reg. Cert. n.271**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: riguardanti l'apporto di alcune varianti all'edificio residenziale (1° Lotto) autorizzato con licenza edilizia n.17293 del 14-11-1975

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/1975 al n. di prot. 18807

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n. 17006, Reg. Cert. n.266**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di abitabilità

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 19/11/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 29/12/1975 al n. di prot. 17006

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Reg. Perm. 1436**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: che hanno comportato l'ampliamento del balcone lato ovest al piano rialzato, diversa ubicazione della cantina al piano seminterrato, modifica delle aperture esterne dell'immobile sito nel comune di Tr

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 15022

Rilascio in data 30/11/2022 al n. di prot. 72243

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot.n. 17293, Reg. Cert. n.809**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un edificio residenziale ricadente in una zona seminativa avente superficie coperta di 706 mq, un volume complessivo di 9895 mc e un'altezza all'estradosso del solai

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 14/11/1972 al n. di prot. 17293

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n.18807, Reg. Cert. n.271**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: riguardanti l'apporto di alcune varianti all'edificio residenziale (1° Lotto) autorizzato con licenza edilizia n.17293 del 14-11-1975

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/1975 al n. di prot. 18807

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Prot. n. 17006, Reg. Cert. n.266**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di abitabilità

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 19/11/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 29/12/1975 al n. di prot. 17006

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

**Numero pratica: Reg. Perm. 1436**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: che hanno comportato l'ampliamento del balcone lato ovest al piano rialzato, diversa ubicazione della

cantina al piano seminterrato, modifica delle aperture esterne dell'immobile sito nel comune di Tr

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 15022

Rilascio in data 30/11/2022 al n. di prot. 72243

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento a quanto esposto nel paragrafo "Informazioni sulla conformità urbanistica"

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si faccia riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sulla conformità urbanistica"

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si faccia riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sulla conformità urbanistica"

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera consiliare n.8 del 26/01/2021 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato

	n.14)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n.66 del 28/07/2020 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato n.14)
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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Altro:	Si faccia riferimento all'allegato n.14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'appartamento e l'annessa cantina non risultano essere conformi urbanisticamente. Confrontando le tavole progettuali (Concessione in Sanatoria Prot. Gen. n. 72243 e Reg. Perm. n. 1436 del 30-11-2022 riportata in allegato n.15) con la planimetria catastale (prot. n. 3991 del 18-12-1975 riportata in allegato n.11) e con lo stato di fatto, si evidenziano le seguenti incongruenze: - parte del muro che divide l'ingresso dal soggiorno, riportato nella scheda catastale ma solo tratteggiato nella tavola progettuale (probabilmente perché non era a tutt'altezza), in realtà non esiste. - viceversa, il muro che delimita il tinello dalla cucina (a tutt'altezza per i primi 85 cm e alto circa 120 cm per la rimanente parte) presente nella tavola progettuale e nella realtà, non è invece stato riportato nella planimetria catastale.

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera consiliare n.8 del 26/01/2021 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato n.14)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n.66 del 28/07/2020 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato n.14)
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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%

Altezza massima ammessa:	13 m
Altro:	Si faccia riferimento all'allegato n.14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: La cantina risulta essere conforme urbanisticamente in quanto lo stato di fatto dell'immobile, corrisponde a quanto riportato nei vari titoli edilizi abilitativi. Le incongruenze riscontrate, riguardano l'individuazione della categoria catastale e la rendita catastale, ovvero quelle indicate nel paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale" - la cantina, in quanto tale, dovrebbe essere inquadrata come C/2 (magazzini e depositi) e non A/2 (abitazioni di tipo civile) come riportato nella visura in allegato n.12 (Numero Pratica T8140/2024 del 07-04-2024). E' evidente l'incongruenza in quanto anche nella planimetria catastale riportata in allegato n.11 (prot. n.4001 del 18-12-1975) la stessa è indicata come cantina. - La stessa cantina, avente una consistenza di 1 vano ad una superficie di 67 mq, risulta avere una rendita catastale pari ad € 103,29 che è identica a quella della cantina riportata al corpo (C) che ha comunque una consistenza di 1 vano ma una superficie catastale di 10 mq. Anche qui è evidente l'incongruenza.

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera consiliare n.8 del 26/01/2021 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato n.14)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n.66 del 28/07/2020 (Variante parziale n.9 al PGT - Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole del P.G.T. Approvato con delibera consiliare n.12 del 07/02/2012 Pubblicato sul Burl n.22 del 30/05/2012 (Allegato n.14)
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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Altro:	Si faccia riferimento all'allegato n.14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: La cantina risulta essere conforme urbanisticamente in quanto lo stato di fatto dell'immobile, corrisponde a quanto riportato nei vari titoli edilizi abilitativi. Le incongruenze riscontrate, riguardano l'individuazione della categoria catastale e la rendita catastale, ovvero quelle indicate nel paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale" - la cantina, in quanto tale, dovrebbe essere inquadrata come C/2 (magazzini e depositi) e non A/2 (abitazioni di tipo civile) come riportato nella visura in allegato n.12 (Numero Pratica T8140/2024 del 07-04-2024). E' evidente l'incongruenza in quanto anche nella planimetria catastale riportata in allegato n.11 (prot. n.4001 del 18-12-1975) la stessa è indicata come cantina.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Riportare correttamente in planimetria progettuale quanto rilevato.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in Sanatoria	€ 1.200,00
Oblazione da versare al Comune di Treviglio	€ 516,00
Aggiornamento DOCFA	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 2.016,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'appartamento e l'annessa cantina non risultano essere regolari catastalmente. Confrontando le tavole progettuali (Concessione in Sanatoria Prot. Gen. n. 72243 e Reg. Perm. n. 1436 del 30-11-2022 riportata in allegato n.15) con la planimetria catastale (prot. n. 3991 del 18-12-1975 riportata in allegato n.11) e con lo stato di fatto, si evidenziano le seguenti incongruenze: - parte del muro che divide l'ingresso dal soggiorno, riportato nella scheda catastale ma solo tratteggiato nella tavola progettuale (probabilmente perché non era a tutt'altezza), in realtà non esiste. - viceversa, il muro che delimita il tinello dalla cucina (a tutt'altezza per i primi 85 cm e alto circa 120 cm per la rimanente parte) presente nella tavola progettuale e nella realtà, non è invece stato riportato nella planimetria catastale.

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata categoria catastale.

Regolarizzabili mediante: SCIA per cambio di destinazione d'uso

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna opera da eseguire. Occorre presentare una pratica edilizia in comune per cambiare la destinazione d'uso da civile abitazione (A/2) a magazzino/deposito (C/2). Occorre poi legittimare anche in Catasto il cambio di destinazione d'uso redigendo un nuovo DOCFA con cui si verifichi anche la rendita catastale (o è corretta quella della presente cantina o è corretta quella relativa alla cantina di cui al corpo (C)

Oneri di regolarizzazione	
SCIA per cambio di destinazione d'uso	€ 1.200,00
Aggiornamento DOCFA	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Il cespite non è catalogabile come A/2 (Abitazione di tipo civile) ma è palesemente C/2 (magazzini e depositi). Mancano infatti le condizioni igienico/sanitarie per poter essere catalogabile come abitazione di tipo civile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il cespite non è catalogabile come A/2 (Abitazione di tipo civile) ma è palesemente C/2 (magazzini e depositi). Mancano infatti le condizioni igienico/sanitarie per poter essere catalogabile come abitazione di tipo civile (Rapporti aeroilluminanti, dotazioni igienico-sanitarie minime, altezza utile).

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Dalmazia n.11/b**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata categoria catastale.

Regolarizzabili mediante: SCIA per cambio di destinazione d'uso

Descrizione delle opere da aggiornare: Riportare correttamente in planimetria progettuale quanto indicato al

punto (1) e aggiornare la planimetria catastale secondo quanto indicato sia al punto (1) che ai punti (2) e (3).

Oneri di regolarizzazione	
SCIA per cambio di destinazione d'uso	€ 1.200,00
Aggiornamento DOGFA	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Il cespite non è catalogabile come A/2 (Abitazione di tipo civile) ma è palesemente C/2 (magazzini e depositi). Mancano infatti le condizioni igienico/sanitarie per poter essere catalogabile come abitazione di tipo civile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il cespite non è catalogabile come A/2 (Abitazione di tipo civile) ma è palesemente C/2 (magazzini e depositi). Mancano infatti le condizioni igienico/sanitarie per poter essere catalogabile come abitazione di tipo civile (Rapporti aeroilluminanti, dotazioni igienico-sanitarie minime, altezza utile).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1975 al 24/06/1980. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto di assegnazione, la sig.ra OMISSIS acquistava le originarie schede prot. n. 3991, 4002 e 4001 del 18-12-1975 dalla società "OMISSIS" con sede a Treviglio per la quota di 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/06/1980 al 05/12/2007. 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.

Note: Con il suddetto atto di compravendita, la sig.ra OMISSIS acquistava dal marito, sig. la quota di proprietà pari ad 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2007 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.

Note: Con il suddetto atto, il sig. OMISSIS acquistava dalla madre, sig.ra OMISSIS, la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile Numero Pratica T27825/2024 del 13-08-2024)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1975 al 24/06/1980. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto di assegnazione, la sig.ra OMISSIS acquistava le originarie schede prot. n. 3991, 4002 e 4001 del 18-12-1975 dalla società "OMISSIS" con sede a Treviglio per la quota di 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/06/1980 al 05/12/2007. 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.

Note: Con il suddetto atto di compravendita, la sig.ra OMISSIS acquistava dal marito, sig. , la quota di proprietà pari ad 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2007 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.

Note: Con il suddetto atto, il sig. OMISSIS acquistava dalla madre, sig.ra OMISSIS, la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1975 al 24/06/1980. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto di assegnazione, la sig.ra OMISSIS acquistava le originarie schede prot. n. 3991, 4002 e 4001 del 18-12-1975 dalla società "OMISSIS" con sede a Treviglio per la quota di 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/06/1980 al 05/12/2007. 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.

Note: Con il suddetto atto di compravendita, la sig.ra OMISSIS acquistava dal marito, sig. , la quota di proprietà pari ad 1/2. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2007 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.

Note: Con il suddetto atto, il sig. OMISSIS acquistava dalla madre, sig.ra OMISSIS, la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto. Si faccia riferimento all'allegato n.13 (Visura storica per immobile numero pratica T27825/2024 del 13-08-2024).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 735.000,00; Importo capitale: € 490.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 735.000,00; Importo capitale: € 490.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Cantina grande al PS1

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 735.000,00; Importo capitale: € 490.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C) Cantina piccola al PS1

## 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) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dalmazia n.11/b**

Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dalmazia n.11/b**

Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dalmazia n.11/b**

Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.744,70.**

**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: € 7.747,00.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 30,94**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è al piano rialzato per cui, per renderlo accessibile ai diversamente abili, basterebbe installare un piccolo montascale per superare i 5 gradini che separano la quota del pianerottolo antistante l'ingresso dell'appartamento dalla quota del cortile condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il cespite è inserito in un complesso immobiliare immerso in una grande area verde di proprietà condominiale. E' inoltre completo del servizio di portineria.

**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:** Nessuna prelazione da parte dello stato.

**Avvertenze ulteriori:** Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati.

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**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:** Si faccia riferimento a quanto riportato allo stesso paragrafo riferito al corpo (A)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,31**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La cantina è al piano seminterrato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il cespite è inserito in un complesso immobiliare immerso in una grande area verde di proprietà condominiale. E' inoltre completo del servizio di portineria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Le categorie C/2 sono esenti dall'obbligo dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna prelazione da parte dello stato.

**Avvertenze ulteriori:** Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati.

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**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:** Si faccia riferimento a quanto riportato allo stesso paragrafo riferito al corpo (A)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,31

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La cantina è al piano seminterrato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il cespite è inserito in un complesso immobiliare immerso in una grande area verde di proprietà condominiale. E' inoltre completo del servizio di portineria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Le categorie C/2 sono esenti dall'obbligo dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna prelazione da parte dello stato.

**Avvertenze ulteriori:** Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento al piano rialzato completo di un locale cantina al piano seminterrato accessibile direttamente dall'appartamento dal vano scala condominiale. Appartamento e ripostiglio sono inseriti in un contesto condominiale costituito da due grossi edifici per un totale di n.57 appartamenti. L'area esterna di proprietà condominiale è limitata da una ringhiera in ferro con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un muretto in calcestruzzo. E' accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi su Via Dalmazia. La suddetta area è piantumata ed in ottimo stato di conservazione. Il complesso immobiliare è altresì dotato di portineria. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione di tipo civile (A/2)	sup lorda di pavimento	196,47	1,00	196,47
Balcone ad est	sup lorda di pavimento	19,63	0,33	6,48
Balcone ad ovest	sup lorda di pavimento	21,53	0,33	7,10
		<b>237,63</b>		<b>210,05</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: Secondo - 2023

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2150

**Accessori:**

A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1  
1. Cantina

Identificato al n. -  
Posto al piano S1  
Composto da 1 vano  
Svilupa una superficie complessiva di 9,75 mq  
Destinazione urbanistica: Cantina di pertinenza dell'abitazione  
Valore a corpo: € **2200**  
Note: Trattasi di una cantina costituita da un unico vano (3,71x2,63) mq posta al piano seminterrato del fabbricato. Ha affaccio ad ovest sul cortile condominiale mediante finestra (90x45) cm e metà di un'altra finestra delle stesse dimensioni ma in comune con la cantina adiacente della stessa proprietà ma avente accesso differente. Confina a nord con altra cantina della stessa proprietà, ad est con cantina di altra proprietà, a sud con il corridoio condominiale che consente l'accesso alle varie cantine, ad ovest ha affaccio esterno per cui una parte è controterra e la restante, parte di superficie inferiore, ospita le finestre. L'altezza utile interna è pari a 2,40 m. Le finiture sono molto modeste: la pavimentazione è in battuto di cemento, la parete confinante con il corridoio condominiale presenta i forati di cemento a vista ricoperti di idropittura bianca mente, le altre pareti ed il soffitto, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. Le finestre hanno telaio in ferro e vetro opacizzato, la porta di ingresso in ferro, ha un sopraluce per consentire l'aerazione e l'illuminazione del vano. Considerando una superficie lorda pari a 11,76 mq equivalente ad una superficie commerciale pari ad 1,176 mq (si è utilizzato un coefficiente correttivo pari al 10%), il suo valore di stima è pari a ad € 2.200,00

**Identificativo corpo:** B) Cantina grande al PS1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento al piano rialzato completo di un locale cantina al piano seminterrato accessibile direttamente dall'appartamento dal vano scala condominiale. Appartamento e ripostiglio sono inseriti in un contesto condominiale costituito da due grossi edifici per un totale di n.57 appartamenti. L'area esterna di proprietà condominiale è limitata da una ringhiera in ferro con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un muretto in calcestruzzo. E' accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi su Via Dalmazia. La suddetta area è piantumata ed in ottimo stato di conservazione. Il complesso immobiliare è altresì dotato di portineria. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina (A/2)	sup lorda di pavimento	64,10	0,10	6,41
		<b>64,10</b>		<b>6,41</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: Secondo - 2023

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2150

**Identificativo corpo:** C) Cantina piccola al PS1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento al piano rialzato completo di un locale cantina al piano seminterrato accessibile direttamente dall'appartamento dal vano scala condominiale. Appartamento e ripostiglio sono inseriti in un contesto condominiale costituito da due grossi edifici per un totale di n.57 appartamenti. L'area esterna di proprietà condominiale è limitata da una ringhiera in ferro con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un muretto in calcestruzzo. E' accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi su Via Dalmazia. La suddetta area è piantumata ed in ottimo stato di conservazione. Il complesso immobiliare è altresì dotato di portineria. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina (A/2)	sup lorda di pavimento	10,16	0,10	1,02
		<b>10,16</b>		<b>1,02</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: Secondo - 2023

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2150

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Allo stato attuale, nell'appartamento pignorato, risulta risiedere la sig.ra OMISSIS, figlia della sig.ra OMISSIS (proprietaria per 1/2 dell'immobile) . L'esecutato, sig. OMISSIS, risiede invece in via (Si faccia riferimento ai certificati di residenza rimessi in allegato n.10)

**Identificativo corpo: B) Cantina grande al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Allo stato attuale, la cantina pignorata, risulta essere utilizzata dalla sig.ra OMISSIS, figlia della sig.ra OMISSIS (proprietaria per 1/2 dell'immobile) . L'esecutato, sig. OMISSIS, risiede invece in via (Si faccia riferimento ai certificati di residenza rimessi in allegato n.10)

**Identificativo corpo: C) Cantina piccola al PS1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), Via Dalmazia n.11/b**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Allo stato attuale, nell'appartamento pignorato, risulta risiedere la sig.ra OMISSIS, figlia della sig.ra OMISSIS (proprietaria per 1/2 dell'immobile) . L'esecutato, sig. OMISSIS, risiede invece in via (Si faccia riferimento ai certificati di residenza rimessi in allegato n.10)

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2023.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili:

Minimo € 1.600,00

Massimo € 2.150,00

Media: € 1.875,00

### 12.3 Valutazione corpi:



#### A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina Treviglio (BG), Via Dalmazia 11/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 393.843,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile (A/2)	196,47	€ 1.875,00	€ 368.381,25
Balcone ad est	6,48	€ 1.875,00	€ 12.150,00
Balcone ad ovest	7,10	€ 1.875,00	€ 13.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 393.843,75
Valore corpo			€ 393.843,75
Valore accessori			€ 2.200,00
Valore complessivo intero			€ 396.043,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 396.043,75



#### B) Cantina grande al PS1. Abitazione di tipo civile [A2] Treviglio (BG), Via Dalmazia 11/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.018,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina (A/2)	6,41	€ 1.875,00	€ 12.018,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.018,75
Valore corpo			€ 12.018,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.018,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.018,75



#### C) Cantina piccola al PS1. Abitazione di tipo civile [A2] Treviglio (BG), Via Dalmazia 11/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.912,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina (A/2)	1,02	€ 1.875,00	€ 1.912,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.912,50
Valore corpo	€ 1.912,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.912,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.912,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Appartamento al P.R. con cantina al P.S1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	210,05	€ 396.043,75	€ 396.043,75
B) Cantina grande al PS1	Abitazione di tipo civile [A2]	6,41	€ 12.018,75	€ 12.018,75
C) Cantina piccola al PS1	Abitazione di tipo civile [A2]	1,02	€ 1.912,50	€ 1.912,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 61.496,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.016,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 343.462,75

Valore diritto e quota € 343.462,75

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 343.462,75

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Non soggetto ad iva

**Allegati**

- 1) Comunicazione inizio attività peritali;
- 2) Verbali dei sopralluoghi;
- 3) Accesso agli atti;
- 4) PEC indirizzata all'amministratore condominiale per richiedere le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- 5) Risposta dell'amministratore condominiale contenente le informazioni di cui al punto precedente;
- 6) Documentazione dell'impianto ascensore condominiale;
- 7) Contratto di manutenzione dell'impianto ascensore;
- 8) Certificato prevenzione incendi condominiale;
- 9) Atto di compravendita dei beni costituenti il lotto di vendita;
- 10) Certificati di residenza, di stato civile estratto del certificato matrimoniale degli esecutati;
- 11) Planimetria catastali dei corpi A - B - C;
- 12) Visure catastali dei corpi A - B - C;

- 13) Visura storica dell'appartamento;
- 14) Estratto del Piano delle Regole del P.G.T: riferito alla zona su cui insistono i beni pignorati;
- 15) Atti autorizzativi riferiti ai beni oggetto del pignoramento;
- 16) Estratto di mappa con individuazione del lotto di vendita;
- 17) Rilievo metrico dei copri A - B - C;
- 18) Allegato fotografico completo;
- 19) File Zip contenente n.3 cartelle con planimetrie e foto riferite ai 3 corpi;
- 20) Succinta perizia;
- 21) Scheda di controllo esecuzioni immobiliari riferita al procedimento 79/2024;
- 22) Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei tre corpi;
- 23) Dichiarazione trasmissione perizia.

19-08-2024

L'Esperto alla stima

**Ing. Marcello Schiavone**

