

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 228/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



LOTTO UNICO – TREVIGLIO VIA M. D'AZEGLIO



LOTTO UNICO – TREVIGLIO VIA M. D'AZEGLIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Manzoni  
**Codice fiscale:** MNZDVD76C27A794W  
**Studio in:** Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro  
**Email:** davidemanzoni@libero.it  
**Pec:** davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Massimo d'Azeglio 4

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: APPARTAMENTO .....	5
Corpo: CANTINA .....	6
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	7
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: APPARTAMENTO .....	10
Corpo: CANTINA .....	11
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	11
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: APPARTAMENTO .....	14
Corpo: CANTINA .....	14
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	15
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: APPARTAMENTO .....	16
Corpo: CANTINA .....	17
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	18
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	19
Corpo: APPARTAMENTO .....	19
Corpo: CANTINA .....	20
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	20
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo: APPARTAMENTO .....	21
Corpo: CANTINA .....	21

Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	22
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	26
Corpo: APPARTAMENTO .....	26
Corpo: CANTINA .....	26
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	26
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	29
Corpo: APPARTAMENTO .....	29
Corpo: CANTINA .....	30
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	31
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	32
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	32
Corpo: APPARTAMENTO .....	32
Corpo: CANTINA .....	32
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	32
Corpo: POSTO AUTO COPERTO .....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	32
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35
Regime fiscale della vendita .....	35

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-12-2023 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Manzoni

**Data nomina:** 21-08-2023

**Data giuramento:** 26-08-2023

**Data sopralluogo:** 20-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 26-08-2023 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 26-08-2023 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 27-08-2023 sono stati richiesti i certificati anagrafici dei convenuti (istanza evasa in data 07-09-2023); 27-08-2023 è stata presentata l'istanza al Catasto per la verifica della numerazione della mappa catastale e relativo aggiornamento (istanza evasa in data 21-09-2023); 28-08-2023 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 01-09-2023); 28-08-2023 sono stati richiesti all'Archivio Notarile gli atti di provenienza storici (evasa in data 11-09-2023); 31-08-2023 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Treviglio (evasa dopo sollecito del 03-10-2023 in data 09-10-2023); 31-08-2023 è stato richiesto all'Archivio di Stato l'atto di provenienza storico (evasa in data 20-09-2023); 20-09-2023 è stato eseguito il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario; 21-09-2023 è stata presentata l'istanza al Catasto per la rettifica degli identificativi catastali (istanza evasa dopo sollecito del 09-10-2023 in data 10-10-2023); 21-09-2023 è stata richiesta la documentazione all'amministratore del condominio (evasa in data 25-09-2023); 11-10-2023 viene eseguito l'aggiornamento catastale inerente la planimetria dell'appartamento; 11-10-2023 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Treviglio (BG)**  
Via Massimo d'Azeglio 4

## Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio Anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio Anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 60, particella 6848, subalterno 725, indirizzo Via Massimo d'Azeglio 4, piano Secondo, comune Treviglio, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 120, rendita € 539,70

#### Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 60 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 725

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale numero 129067 del 11-10-2023 per diversa distribuzione degli spazi interni L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione d'ufficio numero 128725 del 10-10-2023 per rettifica degli identificativi catastali precedentemente assegnati, ossia foglio 28 particella 6848 subalterno 725

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 725

I subalterni 725 e 726 sono stati generati con variazione catastale numero 147917 del 11-11-2022 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione attraverso la soppressione del subalterno 708

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 708

subalterni dal 702 al 723 sono stati generati con variazione catastale dal numero 598 al numero 620 del 15-03-1980 per fusione e divisione attraverso la soppressione dei subalterni dal 2 al 14

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNI DA 2 AL 14  
Unità immobiliari derivanti dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6848 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 6848, confermata Ente Urbano, è stata generata con variazione d'ufficio numero 120657 del 21-09-2023 per rettifica della cartografia e degli identificativi catastali assegnati, ossia particella 9447

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 9447 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 9447 di ha 00 are 04 ca 40, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 99,998 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti all'appartamento e ed alla cantina. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale per l'individuazione dei beni comuni non censibili. Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

Confini: La particella 6848 confina a nord con la particella 9446, confina ad est con il reticolo idrografico, confina a sud con la particella 9448, confina ad ovest con le particelle 6444, 6445 e 6446. L'appartamento, al piano secondo, confina a nord con altra unità immobiliare e vano scale comune, si affaccia ad est su sottostante strada pubblica (Via Massimo d'Azeglio), confina a sud con altra unità immobiliare (particella 9448), si affaccia ad ovest su sottostante lastrico solare di altra proprietà.

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

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 708 è risultata soppressa con variazione catastale numero 147917 del 11-11-2022 con creazione dei subalterni 725 (appartamento) e 726 (cantina). A seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, anche l'unità immobiliare precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 725 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 60 particella 6848 subalterno 725.

**Identificativo corpo: CANTINA.**

**Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 60, particella 6848, subalterno 726, indirizzo Via Massimo d'Azeglio 4, piano Interrato, comune Treviglio, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 4, superficie mq. 4, rendita € 11,78

#### Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 60 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 726

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione d'ufficio numero 128725 del 10-10-2023 per rettifica degli identificativi catastali precedentemente assegnati, ossia foglio 28 particella 6848 subalterno 726.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 726

I subalterni 725 e 726 sono stati generati con variazione catastale numero 147917 del 11-11-2022 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione attraverso la soppressione del subalterno 708.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 708

I subalterni dal 702 al 723 sono stati generati con variazione catastale dal numero 598 al numero 620 del 15-03-1980 per fusione e divisione attraverso la soppressione dei subalterni dal 2 al 14.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNI DA 2 AL 14  
Unità immobiliari derivanti dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6848 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 6848, confermata Ente Urbano, è stata generata con variazione d'ufficio numero 120657 del 21-09-2023 per rettifica della cartografia e degli identificativi catastali assegnati, ossia particella 9447

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 9447 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 9447 di ha 00 are 04 ca 40, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 99,998 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti all'appartamento e ed alla cantina. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale per l'individuazione dei beni comuni non censibili. Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

Confini: La particella 6848 confina a nord con la particella 9446, confina ad est con il reticolo idrografico, confina a sud con la particella 9448, confina ad ovest con le particelle 6444, 6445 e 6446. La cantina, al primo piano sottostrada, si affaccia a nord su corsello e disimpegno comuni, confina ad est contro terra (Via Massimo d'Azeglio) confina a sud contro terra (particella 9448), confina ad ovest con altra unità immobiliare.

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

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 708 è risultata soppressa con variazione catastale numero 147917 del 11-11-2022 con creazione dei subalterni 725 (appartamento) e 726 (cantina). A seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, anche l'unità immobiliare precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 726 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 60 particella 6848 subalterno 726.

#### **Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

#### **Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 60, particella 6848, subalterno 718, indirizzo Via Massimo d'Azeglio 4, piano Interrato, comune Treviglio, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie mq. 15, rendita € 37,96

**Derivante da:**

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 60 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 718

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione d'ufficio numero 128725 del 10-10-2023 per rettifica degli identificativi catastali precedentemente assegnati, ossia foglio 28 particella 6848 subalterno 718.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 718

I subalterni dal 702 al 723 sono stati generati con variazione catastale dal numero 598 al numero 620 del 15-03-1980 per fusione e divisione attraverso la soppressione dei subalterni dal 2 al 14.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNI DA 2 AL 14

Unità immobiliari derivanti dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6848 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 6848, confermata Ente Urbano, è stata generata con variazione d'ufficio numero 120657 del 21-09-2023 per rettifica della cartografia e degli identificativi catastali assegnati, ossia particella 9447

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 9447 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 9447 di ha 00 are 04 ca 40, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 3,973 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti a ciascun posto auto. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale per l'individuazione dei beni comuni non censibili. Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

Confini: La particella 9447 confina a nord con la particella 9446, confina ad est con il reticolo idrografico, confina a sud con la particella 9448, confina ad ovest con le particelle 6444, 6445 e 6446. Il posto auto, al primo piano sottostrada, confina a nord con posto auto oggetto di pignoramento (subalterno 719), si affaccia ad est su corsello di manovra e disimpegni comuni, confina a sud con passaggio comune, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

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

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 718, a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 60 particella 6848 subalterno 718.



**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ordinario albanese - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in stato estero; estratto di matrimonio non disponibile presso l'ufficio anagrafe di Treviglio. Nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato il regime ordinario albanese.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 60, particella 6848, subalterno 719, indirizzo Via Massimo d'Azeglio 4, piano Interrato, comune Treviglio, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, superficie mq. 15, rendita € 40,49

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 60 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 719

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione d'ufficio numero 128725 del 10-10-2023 per rettifica degli identificativi catastali precedentemente assegnati, ossia foglio 28 particella 6848 subalterno 719.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNO 719

I subalterni dal 702 al 723 sono stati generati con variazione catastale dal numero 598 al numero 620 del 15-03-1980 per fusione e divisione attraverso la soppressione dei subalterni dal 2 al 14.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 6848 SUBALTERNI DA 2 AL 14  
Unità immobiliari derivanti dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 6848 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 6848, confermata Ente Urbano, è stata generata con variazione d'ufficio numero 120657 del 21-09-2023 per rettifica della cartografia e degli identificativi catastali assegnati, ossia particella 9447

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 9447 di ha 00 are 04 ca 40

La particella 9447 di ha 00 are 04 ca 40, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 3,973 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti a ciascun posto auto. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi. L'edificio non possiede l'elaborato planimetrico catastale per l'individuazione dei beni comuni non censibili. Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

Confini: La particella 9447 confina a nord con la particella 9446, confina ad est con il reticolo idrografico, confina a sud con la particella 9448, confina ad ovest con le particelle 6444, 6445 e 6446. Il posto auto, al primo piano sottostrada, confina a nord con passaggio comune, si affaccia ad est su corsello di manovra e disimpegni comuni, confina a sud con posto auto oggetto di pignoramento (subalterno 718), confina ad ovest con altra unità immobiliare.

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

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterno 719, a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 60 particella 6848 subalterno 719.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Treviglio in Via Massimo d'Azeglio. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio (BG).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturalistico Oasi Olimpia, Parco della Gera d'Adda.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Pirovano, Palazzo Silva, Basilica S. Martino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A/35 Casello di Caravaggio 5 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 1 Km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

L'abitazione è ubicata al secondo piano ed è accessibile dal vano scala condominiale privo di ascensore con ingresso dalla Via Massimo d'Azeglio. L'abitazione è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno con portafinestra a balconcino, cucina con balcone, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento è completamente pavimentato con marmettoni, fatta eccezione per il bagno dove è presente una pavimentazione in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello e vasca da bagno (si evidenziano al soffitto ammaloramenti derivanti da infiltrazioni d'acqua). I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetro singolo. L'abitazione possiede: l'impianto elettrico autonomo con proprio contatore; l'impianto di riscaldamento condominiale; (i caloriferi sono risultati tutti scollegati dalla rete di distribuzione); l'impianto di climatizzazione estiva autonomo con pompa di calore aria/aria posizionata sul balconcino del soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dallo scaldacqua a gas metano autonomo con contatore posizionato sul terrazzo comune dell'ammessato del vano scala; il contatore di gas metano autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria alimenta anche il piano cottura della cucina. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **121,84**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di Via Massimo d'Azeglio; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Risulta rilasciata l'abitabilità in data 08-02-1965
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale con caldaia a gas metano
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **CANTINA**

La cantina è ubicata nel piano seminterrato, risulta accessibile da spazi comuni attraverso vano scala condominiale ed area esterna/scivolo con ingresso pedonale e carraio da corte interna ed andito di altra proprietà, quest'ultimi accessibili da Via Massimo d'Azeglio con passaggio d'uso comune (atto redatto in data 22-08-1950 dal Notaio OMISSIS repertorio numero 2602/1566 trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai numeri 5843/5509 e successivo atto di rettifica dei confini in data 16-06-1953 redatto dal Notaio OMISSIS repertorio numero 12813/3721 trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai numeri 5313/4971). La cantina è individuata dalla tavola grafica allegata all'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531 e ricavata nel piano seminterrato privo di tavolati. La pavimentazione dell'intero piano cantinato è in battuto di cemento. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (cantina alienata congiuntamente all'unità abitativa), ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di Via Massimo d'Azeglio; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto è ubicato nel piano seminterrato, risulta accessibile da spazi comuni attraverso vano scala condominiale ed area esterna/scivolo con ingresso pedonale e carraio da corte interna ed andito di altra proprietà, quest'ultimi accessibili da Via Massimo d'Azeglio con passaggio d'uso comune (atto redatto in data 22-08-1950 dal Notaio OMISSIS repertorio numero 2602/1566 trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai numeri 5843/5509 e successivo atto di rettifica dei confini in data 16-06-1953 redatto dal Notaio OMISSIS repertorio numero 12813/3721 trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai numeri 5313/4971). Il posto auto è individuato dalla tavola grafica allegata all'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531 e ricavato nel piano seminterrato privo di tavolati, dichiarato non idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in da-

ta 09-02-1982. La pavimentazione dell'intero piano cantinato è in battuto di cemento. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (posto auto alienato congiuntamente all'unità abitativa), ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **15,08**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di Via Massimo d'Azeglio; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto è ubicato nel piano seminterrato, risulta accessibile da spazi comuni attraverso vano scala condominiale ed area esterna/scivolo con ingresso pedonale e carraio da corte interna ed andito di altra proprietà, quest'ultimi accessibili da Via Massimo d'Azeglio con passaggio d'uso comune (atto redatto in data 22-08-1950 dal Notaio OMISSIS repertorio numero 2602/1566 trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai numeri 5843/5509 e successivo atto di rettifica dei confini in data 16-06-1953 redatto dal Notaio OMISSIS repertorio numero 12813/3721 trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai numeri 5313/4971). Il posto auto è individuato dalla tavola grafica allegata all'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531 e ricavato nel piano seminterrato privo di tavolati, dichiarato non idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982. La pavimentazione dell'intero piano cantinato è in battuto di cemento. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (posto auto alienato congiuntamente all'unità abitativa), ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **15,08**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di Via Massimo d'Azeglio; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 515**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1961 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 309**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Variante al Nulla Osta per Opere Edilizie 515/1961

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1963 al n. di prot. 1712

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1965 al n. di prot. 17655

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**

**Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 515**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1961 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA**

**Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 309**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Variante al Nulla Osta per Opere Edilizie 515/1961

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1963 al n. di prot. 1712

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1965 al n. di prot. 17655

**Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 515**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1961 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

**Numero pratica: 309**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Variante al Nulla Osta per Opere Edilizie 515/1961

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1963 al n. di prot. 1712

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1965 al n. di prot. 17655

**Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO COPERTO****Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4****Numero pratica: 515**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1961 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO COPERTO****Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4****Numero pratica: 309**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Variante al Nulla Osta per Opere Edilizie 515/1961

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/04/1963 al n. di prot. 1712

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1965 al n. di prot. 17655

**Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO COPERTO**

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento SLP e VOLUME con chiusura loggiato e realizzazione di nuovi balconi

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria	€ 15.000,00
<b>Totale oneri: € 15.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare possiede una superficie lorda di pavimento e relativa volumetria maggiori a quelle autorizzate, in misura superiore alle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34bis comma 1 del DPR 380/2001. La sanatoria edilizia dell'appartamento è vincolata alla verifica dei parametri edilizi consentiti e riferiti all'intero edificio condominiale, oltre che alla regolarizzazione di tutte le difformità del fabbricato. Si segnala la presenza di difformità edilizie che riguardano l'intero edificio, comprese porzioni di fabbricato in uso comune. L'incremento consentito di superficie lorda di pavimento da calcolarsi sull'intero edificio è pari al 10% dell'autorizzato ai sensi dell'art. 25 comma 1.2 del Piano delle Regole. Qualora non fosse possibile eseguire la sanatoria edilizia, le difformità urbanistiche dovranno essere soggette a fiscalizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi. La quantificazione degli oneri di regolarizzazione non può che essere ipotizzata, considerato che le verifiche urbanistiche devono essere eseguite sull'intero edificio condominiale.

**Identificativo corpo: CANTINA.****Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare è inserita in una porzione di fabbricato del piano seminterrato che risulta autorizzato. Si segnala però la presenza di difformità edilizie che riguardano sia i tavolati interni che una vasta porzione di piano seminterrato in uso comune. L'ampliamento del piano seminterrato non inciderebbe sugli indici urbanistici ai sensi dell'art. II.5 del Piano delle Regole (sono esclusi dal calcolo della SLP i vani seminterrati a condizione che l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero, siano destinati a spazi accessori o di servizio e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura). La sanatoria edilizia è vincolata alla verifica dei parametri edilizi consentiti e riferiti all'intero edificio condominiale, alla regolarizzazione di tutte le difformità del fabbricato, ed al rispetto delle normative in materia di distanze tra i corpi di fabbrica; pertanto si segnala che tutti gli ampliamenti fuori terra a distanza inferiore ai 10 metri dovranno essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato autorizzato. La quantificazione degli oneri di regolarizzazione non può che essere ipotizzata, considerato che le verifiche urbanistiche devono essere eseguite sull'intero edificio condominiale.

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare è inserita in una porzione di fabbricato del piano seminterrato che risulta autorizzato. Si segnala però la presenza di difformità edilizie che riguardano sia i tavolati interni che una vasta porzione di piano seminterrato in uso comune. L'ampliamento del piano seminterrato non inciderebbe sugli indici urbanistici ai sensi dell'art. II.5 del Piano delle Regole (sono esclusi dal calcolo della SLP i vani seminterrati a condizione che l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero, siano destinati a spazi accessori o di servizio e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura). La sanatoria edilizia è vincolata alla verifica dei parametri edilizi consentiti e riferiti all'intero edificio condominiale, alla regolarizzazione di tutte le difformità del fabbricato, ed al rispetto delle normative in materia di distanze tra i corpi di fabbrica; pertanto si segnala che tutti gli ampliamenti fuori terra a distanza inferiore ai 10 metri dovranno essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato autorizzato. La quantificazione degli oneri di regolarizzazione non può che essere ipotizzata, considerato che le verifiche urbanistiche devono essere eseguite sull'intero edificio condominiale.

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare è inserita in una porzione di fabbricato del piano seminterrato che risulta autorizzato. Si segnala però la presenza di difformità edilizie che riguardano sia i tavolati interni che una vasta porzione di piano seminterrato in uso comune. L'ampliamento del piano seminterrato non inciderebbe sugli indici urbanistici ai sensi dell'art. II.5 del Piano delle Regole (sono esclusi dal calcolo della SLP i vani seminterrati a condizione che l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero, siano destinati a spazi accessori o di servizio e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura). La sanatoria edilizia è vincolata alla verifica dei parametri edilizi consentiti e riferiti all'intero edificio condominiale, alla regolarizzazione di tutte le difformità del

fabbricato, ed al rispetto delle normative in materia di distanze tra i corpi di fabbrica; pertanto si segnala che tutti gli ampliamenti fuori terra a distanza inferiore ai 10 metri dovranno essere oggetto di demolizione con ripristino dello stato autorizzato. La quantificazione degli oneri di regolarizzazione non può che essere ipotizzata, considerato che le verifiche urbanistiche devono essere eseguite sull'intero edificio condominiale.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 8/9 del 26-01-2021 pubblicato sul BURL numero 39 del 29-09-2021
Zona omogenea:	AMBITI URBANI CONSOLIDATI - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 25 del Piano delle Regole: individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici. Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento un tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23-12-2010) e regolarmente autorizzata. Sono ammesse le destinazioni residenziali e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale o commerciale fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive e produttivo artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p>Articolo 42 del Piano delle Regole: area ad alta sensibilità archeologica e soggetta a prescrizioni sovraordinate. Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree di sensibilità archeologica anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.</p>
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:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	ml. 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum del 10% dell'esistente (art. 25 comma 1.2 del PdR)



**Identificativo corpo: CANTINA.****Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 8/9 del 26-01-2021 pubblicato sul BURL numero 39 del 29-09-2021
Zona omogenea:	AMBITI URBANI CONSOLIDATI - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 25 del Piano delle Regole: individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici. Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23-12-2010) e regolarmente autorizzata. Sono ammesse le destinazioni residenziali e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale o commerciale fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive e produttivo artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p>Articolo 42 del Piano delle Regole: area ad alta sensibilità archeologica e soggetta a prescrizioni sovraordinate. Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree di sensibilità archeologica anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.</p>
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:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	ml. 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum del 10% dell'esistente (art. 25 comma 1.2 del PdR)

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**  
**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 8/9 del 26-01-2021 pubblicato sul BURL numero 39 del 29-09-2021
Zona omogenea:	AMBITI URBANI CONSOLIDATI - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 25 del Piano delle Regole: individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici. Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23-12-2010) e regolarmente autorizzata. Sono ammesse le destinazioni residenziali e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale o commerciale fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive e produttivo artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p>Articolo 42 del Piano delle Regole: area ad alta sensibilità archeologica e soggetta a prescrizioni sovraordinate. Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree di sensibilità archeologica anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.</p>
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:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	ml. 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum del 10% dell'esistente (art. 25 comma 1.2 del PdR)

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**  
**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 8/9 del 26-01-2021 pubblicato sul BURL numero 39 del 29-09-2021
Zona omogenea:	AMBITI URBANI CONSOLIDATI - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 25 del Piano delle Regole: individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i filii stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici. Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23-12-2010) e regolarmente autorizzata. Sono ammesse le destinazioni residenziali e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale o commerciale fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive e produttivo artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p>Articolo 42 del Piano delle Regole: area ad alta sensibilità archeologica e soggetta a prescrizioni sovraordinate. Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree di sensibilità archeologica anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.</p>
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:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	ml. 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum del 10% dell'esistente (art. 25 comma 1.2 del PdR)

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

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

Note: La planimetria catastale non è risultata congrua con il rilievo dello stato dei luoghi, e pertanto si è provveduto a redigere il suo aggiornamento con la variazione numero 129067 del 11-10-2023

**Identificativo corpo: CANTINA.**

**Cantina [CN] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

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

Note: La planimetria catastale si ritiene congrua per l'eventuale decreto di trasferimento.

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

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

Note: La planimetria catastale si ritiene congrua per l'eventuale decreto di trasferimento.

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO.**

**Posto auto [PA] sito in Via Massimo d'Azeglio 4**

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

Note: La planimetria catastale si ritiene congrua per l'eventuale decreto di trasferimento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/10/1993.** In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di assegnazione risultano essere le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708 (identificato con scheda prot. n. 605), 718 (identificato con scheda prot. n. 615) e 719 (identificato con scheda prot. n. 616), ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di successione testamentaria risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a Bergamo in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto del verbale di pubblicazione del testamento risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/03/2005 al 06/07/2007. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/07/2007 al 25/10/2013. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/2013 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva, fatta eccezione per l'annotazione della mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità derivante dalla successione trascritta in data 08-09-2003 ai numeri 47172/29591. L'atto di accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/10/1993. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di assegnazione risultano essere le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708 (identificato con scheda prot. n. 605), 718 (identificato con scheda prot. n. 615) e 719 (identificato con scheda prot. n. 616), ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di successione testamentaria risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a Bergamo in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto del verbale di pubblicazione del testamento risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/03/2005 al 06/07/2007. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/07/2007 al 25/10/2013. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/2013 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva, fatta eccezione per l'annotazione della mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità derivante dalla successione trascritta in data 08-09-2003 ai numeri 47172/29591. L'atto di accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CANTINA

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/10/1993. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di assegnazione risultano essere le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708 (identificato con scheda prot. n. 605), 718 (identificato con scheda prot. n. 615) e 719 (identificato con scheda prot. n. 616), ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di successione testamentaria risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a Bergamo in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto del verbale di pubblicazione del testamento risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/03/2005 al 06/07/2007. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/07/2007 al 25/10/2013. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/2013 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva, fatta eccezione per l'annotazione della mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità derivante dalla successione trascritta in data 08-09-2003 ai numeri 47172/29591. L'atto di accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:** POSTO AUTO COPERTO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/10/1993**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di assegnazione risultano essere le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708 (identificato con scheda prot. n. 605), 718 (identificato con scheda prot. n. 615) e 719 (identificato con scheda prot. n. 616), ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto di successione testamentaria risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a Bergamo in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/05/2002 al 25/03/2005. In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto del verbale di pubblicazione del testamento risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/03/2005 al 06/07/2007. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/07/2007 al 25/10/2013. 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/2013 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: Oggetto di compravendita risultano essere le unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva, fatta eccezione per l'annotazione della mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità derivante dalla successione trascritta in data 08-09-2003 ai numeri 47172/29591. L'atto di accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 23-06-2023 ai numeri 35478/24274.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** POSTO AUTO COPERTO

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2023 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2022 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. Si segnala che il pignoramento deriva da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estina in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345.042,00; Importo capitale: € 172.520,76; Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima, fusa per incorporazione da OMISSIS, ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: LIMITAZIONE D'USO CANTINATO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/1984 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/1984 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile : nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; detto piano seminterrato non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: RETTIFICA DI CONFINI; A rogito di OMISSIS in data 16/06/1953 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai nn. OMISSIS; Rettifica di confini intervenuta tra i confinanti delle originarie particelle 1916/B (ora 9446) e 1916/C (ora 6848).

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO D'USO E PASSAGGIO COMUNE CORTE E ANDRONE; A rogito di OMISSIS in data 22/08/1950 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai nn. OMISSIS; Nell'atto viene allegata la planimetria con la rappresentazione della porzione di corte interna e relativo androne di altra proprietà con diritto d'uso e passaggio comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2023 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2022 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. Si segnala che il pignoramento deriva da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estina in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345.042,00; Importo capitale: € 172.520,76; Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima, fusa per incorporazione da OMISSIS, ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: LIMITAZIONE D'USO CANTINATO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/1984 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/1984 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile : nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; detto piano seminterrato non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: RETTIFICA DI CONFINI; A rogito di OMISSIS in data 16/06/1953 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai nn. OMISSIS; Rettifica di confini intervenuta tra i confinanti delle originarie particelle 1916/B (ora 9446) e 1916/C (ora 6848).

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO D'USO E PASSAGGIO COMUNE CORTE E ANDRONE; A rogito di OMISSIS in data 22/08/1950 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai nn. OMISSIS; Nell'atto viene allegata la planimetria con la rappresentazione della porzione di corte interna e relativo androne di altra proprietà con diritto d'uso e passaggio comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA**



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2023 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2022 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. Si segnala che il pignoramento deriva da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estina in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345.042,00; Importo capitale: € 172.520,76; Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima, fusa per incorporazione da OMISSIS, ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: LIMITAZIONE D'USO CANTINATO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/1984 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/1984 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile : nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; detto piano seminterrato non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: RETTIFICA DI CONFINI; A rogito di OMISSIS in data 16/06/1953 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai nn. OMISSIS; Rettifica di confini intervenuta tra i confinanti delle originarie particelle 1916/B (ora 9446) e 1916/C (ora 6848).

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO D'USO E PASSAGGIO COMUNE CORTE E ANDRONE; A rogito di OMISSIS in data 22/08/1950 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai nn. OMISSIS; Nell'atto viene allegata la planimetria con la rappresentazione della porzione di corte interna e relativo androne di altra proprietà con diritto d'uso e passaggio comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO COPERTO****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2023 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2022 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. Si segnala che il pignoramento deriva da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estina in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345.042,00; Importo capitale: € 172.520,76; Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore OMISSIS. La medesima, fusa per incorporazione da OMISSIS, ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Treviglio al foglio 28 particella 6848 subalterni 708, 718 e 719, ora identificate a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti al foglio 60 particella 6848 subalterni 718, 719, 725 e 726. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: LIMITAZIONE D'USO CANTINATO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/1984 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/1984 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile : nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; detto piano seminterrato non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: RETTIFICA DI CONFINI; A rogito di OMISSIS in data 16/06/1953 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/1953 ai nn. OMISSIS; Rettifica di confini intervenuta tra i confinanti delle originarie particelle 1916/B (ora 9446) e 1916/C (ora 6848).

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO D'USO E PASSAGGIO COMUNE CORTE E ANDRONE; A rogito di OMISSIS in data 22/08/1950 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/1950 ai nn. OMISSIS; Nell'atto viene allegata la planimetria con la rappresentazione della porzione di corte interna e relativo androne di altra proprietà con diritto d'uso e passaggio comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** POSTO AUTO COPERTO

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Identificativo corpo: CANTINA**

**Cantina [CN] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2200.

**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:** 4200. L'amministratore del condominio comunica in data 25-09-2023 che i millesimi attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16, mentre le spese totali non versate negli ultimi due anni sono pari a € 4200.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 99,998 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti all'appartamento e ed alla cantina. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982. L'amministratore del condominio trasmette in data 25-09-2023 il regolamento condominiale a cui l'unità immobiliare è assoggettata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Attestazione Prestazione Energetica depositata in data 08/03/2012, scaduta per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che gli immobili risultano oggetto di altro pignoramento trascritto in data 15/07/2022 ai numeri 42950/28473 derivante da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estinta in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**Identificativo corpo:** CANTINA

**Cantina [CN] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**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:** L'amministratore del condominio comunica in data 25-09-2023 che i millesimi attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16, mentre le spese totali non versate negli ultimi due anni sono pari a € 4200.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 99,998 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti all'appartamento e ed alla cantina. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982. L'amministratore del condominio trasmette in data 25-09-2023 il regolamento condominiale a cui l'unità immobiliare è assoggettata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che gli immobili risultano oggetto di altro pignoramento trascritto in data 15/07/2022 ai numeri 42950/28473 derivante da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estinta in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**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:** L'amministratore del condominio comunica in data 25-09-2023 che i millesimi attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16, mentre le spese totali non versate negli ultimi due anni sono pari a € 4200.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 3,973 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti al posto auto coperto. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982. L'amministratore del condominio trasmette in data 25-09-2023 il regolamento condominiale a cui l'unità immobiliare è assoggettata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che gli immobili risultano oggetto di altro pignoramento trascritto in data 15/07/2022 ai numeri 42950/28473 derivante da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estinta in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO****Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4****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:** L'amministratore del condominio comunica in data 25-09-2023 che i millesimi attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16, mentre le spese totali non versate negli ultimi due anni sono pari a € 4200.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza vengono attribuiti complessivi 3,973 millesimi di comproprietà sugli enti comuni riferiti al posto auto coperto. L'amministratore comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'appartamento, cantina e posti auto sono pari a 105,16 complessivi.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta quanto enunciato nell'atto notarile redatto dal Notaio OMISSIS in data 23-06-1984 repertorio 16472 trascritto a Bergamo in data 23-07-1984 ai numeri 19585/16531, ossia: nel piano seminterrato si trovano dodici vani cantina abbinati ai dodici appartamenti e dieci posti macchina intesi quali spazi non delimitati da pareti; sempre nel piano seminterrato si trovano lo scivolo, i corridoi, il ripostiglio contatori luce elettrica nel vano scala, il locale immondizie, la centrale termica e il serbatoio gasolio, che sono comuni e condominiali. Detto piano seminterrato, peraltro, non è idoneo al ricovero di autoveicoli, come è stato riconosciuto nel verbale di conciliazione redatto innanzi al Pretore di Treviglio in data 09-02-1982. L'amministratore del condominio trasmette in data 25-09-2023 il regolamento condominiale a cui l'unità immobiliare è assoggettata.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che gli immobili risultano oggetto di altro pignoramento trascritto in data 15/07/2022 ai numeri 42950/28473 derivante da procedura esecutiva numero 345/2022 dichiarata estinta in data 12/12/2022. Il Giudice si era riservato di ordinare la cancellazione del pignoramento al deposito della nota di trascrizione (deposito mai avvenuto).**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	3,84	0,33	1,27
		<b>121,84</b>		<b>119,27</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: 02-2022

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**Identificativo corpo: CANTINA**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,10	0,40
		<b>4,00</b>		<b>0,40</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: 02-2022

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**Identificativo corpo:** POSTO AUTO COPERTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	15,08	1,00	15,08
		<b>15,08</b>		<b>15,08</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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2022

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 770

**Identificativo corpo:** POSTO AUTO COPERTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	15,08	1,00	15,08
		<b>15,08</b>		<b>15,08</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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2022

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 770

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Le unità immobiliari non si ritengono comodamente divisibili. Nonostante i corpi di fabbrica siano singolarmente identificabili da un punto di vista catastale, il contesto in cui si inseriscono, l'uso e la promiscuità degli spazi, ne suggeriscono una vendita in un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: CANTINA**

**Cantina [CN] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.



**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: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità abitative ubicate in abitazioni civili con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.400,00, mentre per i posti auto coperti si attribuisce un valore medio pari a €/mq 685,00.;

Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

**12.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]****Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.000,00.

L'unità immobiliare viene classificata con stato conservativo "da ristrutturare". Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità abitative con uno stato conservativo "da ristrutturare" si ritiene pari a €/mq 900, con un deprezzamento di circa il 35% dei valori medi di un normale stato conservativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	118,00	€ 1.400,00	€ 165.200,00
BALCONI	1,27	€ 1.400,00	€ 1.778,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.978,00
STATO CONSERVATIVO detrazione di € 56978.00			€ -56.978,00
Valore corpo			€ 110.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.000,00

**CANTINA. Cantina [CN]****Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 370,00.

L'unità immobiliare viene classificata con stato conservativo "da ristrutturare". Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità accessorie abitative con uno stato conservativo "da ristrutturare" si ritiene pari a €/mq 900, con un deprezzamento di circa il 35% dei valori medi di un normale stato conservativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	0,40	€ 1.400,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 560,00
STATO CONSERVATIVO detrazione di € 190.00			€ -190,00
Valore corpo			€ 370,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 370,00

**POSTO AUTO COPERTO. Posto auto [PA]  
Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.500,00.

L'unità immobiliare viene classificata con stato conservativo "da ristrutturare". Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità accessorie con uno stato conservativo "da ristrutturare" si ritiene pari a €/mq 445, con un deprezzamento di circa il 35% dei valori medi di un normale stato conservativo. Ad esso si aggiunge un deprezzamento di circa il 10% per la limitazione d'uso riscontrata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	15,08	€ 685,00	€ 10.329,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.329,80
STATO CONSERVATIVO detrazione di € 3629.80			€ -3.629,80
LIMITAZIONE D'USO detrazione di € 1200.00			€ -1.200,00
Valore corpo			€ 5.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.500,00

**POSTO AUTO COPERTO. Posto auto [PA]  
Treviglio (BG), Via Massimo d'Azeglio 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.500,00.

L'unità immobiliare viene classificata con stato conservativo "da ristrutturare". Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità accessorie con uno stato conservativo "da ristrutturare" si ritiene pari a €/mq 445, con un deprezzamento di circa il 35% dei valori medi di un normale stato conservativo. Ad esso si aggiunge un deprezzamento di circa il 10% per la limitazione d'uso riscontrata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	15,08	€ 685,00	€ 10.329,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.329,80
STATO CONSERVATIVO detrazione di € 3629.80			€ -3.629,80
LIMITAZIONE D'USO detrazione di € 1200.00			€ -1.200,00
Valore corpo			€ 5.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.500,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	119,27	€ 110.000,00	€ 110.000,00
CANTINA	Cantina [CN]	0,40	€ 370,00	€ 370,00
POSTO AUTO COPERTO	Posto auto [PA]	15,08	€ 5.500,00	€ 5.500,00
POSTO AUTO COPERTO	Posto auto [PA]	15,08	€ 5.500,00	€ 5.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.370,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 77.800,00
Valore diritto e quota	€ 77.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 77.800,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini fiscali i beni sono di tipo abitativo e strumentali con caratteristiche di pertinenzialità (posti auto coperti e cantina da alienare congiuntamente all'appartamento), ceduti da privati, con termine lavori superiore a 5 anni, e quindi esenti da IVA.

**Allegati**

- Allegato A - aggiornamenti catastali
- Allegato B - estratto mappa catastale
- Allegato C - planimetrie catastali
- Allegato D - rilievo dei luoghi e fotografie
- Allegato E - inquadramento urbanistico
- Allegato F - autorizzazioni edilizie
- Allegato G - documentazione ipotecaria e catastale
- Allegato H - documentazione amministratore
- Allegato I - certificati anagrafici

12-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Davide Manzoni**

