

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 292/2021

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella  
**Codice fiscale:** FNTPT60R16B428A  
**Studio in:** Viale Caduti sul Lavoro 6 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 316690  
**Fax:** 035 316690  
**Email:** geomfontanella@hotmail.it  
**Pec:** pietro.fontanella@geopec.it

---

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione **Cascina Pezzoli**  
VIA MILANO 69

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione + ripostiglio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	6
Corpo: A	6
Corpo: B	6
<b>2. DESCRIZIONE</b>	6
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A	7
Corpo: B	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	15
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	16
Corpo: A	16
Corpo: B	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	17
Corpo: A	17
Corpo: B	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	18
Corpo: A	18
Corpo: B	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	18
Corpo: A	19
Corpo: B	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	20
Corpo: A	20
Corpo: B	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	21
Corpo: A	21
Corpo: B	22
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	22
Corpo: A	22

Corpo: B.....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>23</b>
Criterio di stima .....	23
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	23
Adegamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

### Lotto: 002 - Negozio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>26</b>
Corpo: A.....	26
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>26</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	26
Corpo: A.....	26
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>32</b>
Corpo: A.....	32
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>32</b>
Corpo: A.....	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>33</b>
Corpo: A.....	33
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>33</b>
Corpo:.....	33
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>33</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>33</b>
Corpo: A.....	34
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>34</b>
Corpo: A.....	34
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>35</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>35</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>35</b>
Criterio di stima .....	35
Fonti d'informazione .....	35
Valutazione corpi.....	35
Adegamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** CONDOMINIO "MAGENTA" - INTESA SANPAOLO S.P.A.

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella

**Data nomina:** 29-06-2021

**Data giuramento:** 02-07-2021

**Data sopralluogo:** 22-05-2025

**Cronologia operazioni peritali:**

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO – CUSTODE
- 5) SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA
- 6) RIPRESA DELLA PROCEDURA
- 7) NUOVO SOPRALLUOGO
- 8) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 9) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 10) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 11) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO e/o INFORMATICO

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione **Cascina Pezzoli**  
VIA MILANO 69

## **Lotto: 001 - Abitazione + ripostiglio**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

##### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

Note: L'abitazione è sita in Treviglio alla Via Milano n.69 ( strada Treviglio-Cassano d'Adda) all'interno della cascina Pezzoli. Trattasi di trilocale con servizio posto a P.2. e dotato di ampi spazi accessori a P.3. a cui si accede direttamente dall'interno dell'abitazione.

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

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED] (c.f. [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 26, particella 1145, subalterno 31, indirizzo VIA MILANO 69, piano 2-3, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 134, rendita € 537,12

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

SI

#### **Identificativo corpo: B.**

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

Note: Il magazzino è sito in Treviglio alla Via Milano n.69 ( strada Treviglio-Cassano d'Adda) all'interno della cascina Pezzoli. Trattasi di ripostiglio con antistante portico a P.T..

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

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED] (c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 26, particella 1145, subalterno 23, indirizzo VIA MILANO 69, piano T, comune TREVIGLIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 25, rendita € 48,08

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona periferica Agricola

**Caratteristiche zona:** isolata-pianeggiante normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi assenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Caravaggio, Cassano.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco dell'ADDA.

**Attrazioni storiche:** Santuario di Caravaggio.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di trilocale con servizio posto a P.2. e dotato di ampi spazi accessori a P.3. a cui si accede direttamente dall'interno dell'abitazione.

All'immobile si accede dalla via Milano che praticamente è la sp11 che da Treviglio porta a Cassano d'Adda. L'abitazione fa parte di un più ampio complesso immobiliare denominato Cascina Pezzoli e vi si accede all'altezza del civ.69. All'interno della cascina c'è un ampio cortile da cui si accede al vano scale comune che disimpegna la nostra abitazione a p.2..L'ingresso è dotato di portoncino di sicurezza, frontalmente troviamo la scala che porta al piano superiore, alla destra la cucina dotata di rip-dispensa e di balcone, ulteriore ripostiglio a cui si accede direttamente dall'ingresso. Alla sinistra c'è il soggiorno e la camera oltre a un disimpegno e il Bagno. Al piano superiore c'è un ampio sottotetto con altezze che variano da mt 0.87 a mt 3.20 e dotato di 3 lucernai oltre a 4 piccole finestre e una porta finestra di accesso al balcone a pozzo. Oltre al locale principale c'è un secondo sottotetto dotato di 2 lucernai oltre a 3 piccole finestre.

Superficie complessiva di circa mq **221,25**

E' posto al piano: Secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete a livello strutturale, anche se ci sono dei problemi di umidità di risalita a P.T. nel vano scale comune. Per l'abitazione a P.2. e P.3. si possono considerare buone,

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa tripla</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio in legno con caldana collabotante cm 12.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinforzi in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole portoghesi in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>da norma</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco, legno e pietra a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino di sicurezza finito in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>



<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIA AUTONOMA A METANO CON TERMOSIFONI
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	30.000 K/cal.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo B

Trattasi di piccolo magazzino posto a P.T..

All'immobile si accede dalla via Milano che praticamente è la sp11 che da Treviglio porta a Cassano d'Adda. Il magazzino fa parte di un più ampio complesso immobiliare denominato Cascina Pezzoli e vi si accede all'altezza del civ.69. All'interno della cascina c'è un ampio cortile da cui si accede direttamente al portico a poi al locale. Il magazzino è dotato di una porta in ferro e siccome è dotato di accesso carrabile può essere utilizzato anche come box.

Superficie complessiva di circa mq **40,45**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1942

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.05

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete a livello strutturale, ma in generale è da considerarsi scarso.

#### Caratteristiche descrittive

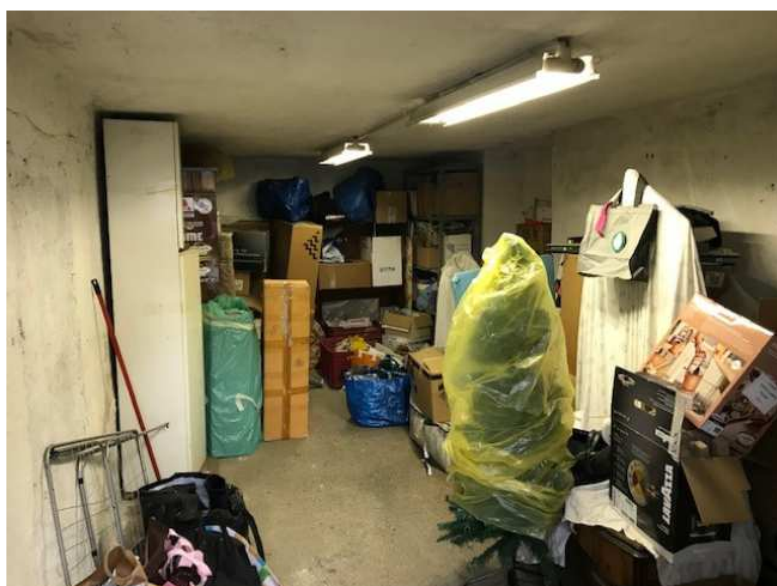
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinfor. in c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco, legno e pietra a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 239/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/02/1994 al n. di prot. 3159

Rilascio in data 23/06/1994 al n. di prot. 295

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 494/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ALLINEAMENTO FINESTRE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/09/1994 al n. di prot. 2590

Rilascio in data 31/01/1994 al n. di prot. 2590

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 502/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/10/1994 al n. di prot. 2765

Rilascio in data 01/09/1995 al n. di prot. 2765

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 111/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia

Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 11/02/2005 al n. di prot. 5743  
Rilascio in data 11/08/2005 al n. di prot. 29107  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 94/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 19248

Rilascio in data 08/06/2006 al n. di prot. 24829

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2006 al n. di prot. 43208

NOTE: TRATTASI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO LAVORI DEL PDC 111/2005 RILASCIATO A NOME DI BERBENO SANTO.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 239/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/02/1994 al n. di prot. 3159

Rilascio in data 23/06/1994 al n. di prot. 295

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 111/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/02/2005 al n. di prot. 5743

Rilascio in data 11/08/2005 al n. di prot. 29107

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

**Numero pratica: 94/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 19248

Rilascio in data 08/06/2006 al n. di prot. 24829

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2006 al n. di prot. 43208

NOTE: TRATTASI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO LAVORI DEL PDC 111/2005 RILASCIATO A NOME DI BERBENO SANTO.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a piano secondo non è stata realizzata la porta di divisione della



zona notte. a piano terzo è stato realizzato un muro divisorio con la creazione di un nuovo locale sottotetto, i lucernai non rispettano le dimensioni e la localizzazione di progetto ed il tetto è stato realizzato 6/7 cm più alto.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: piano secondo: mancata realizzazione di porta di disimpegno. piano terzo nuovo divisorio, localizzazione e dimensioni lucernai, maggior altezza.-

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 3.000,00
SANZIONE	€ 516,00
SPESE ACCESSORIE	€ 384,00
<b>Totale oneri: € 3.900,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: a piano secondo non è stata realizzata la porta di divisione della zona notte. a piano terzo è stato realizzato un muro divisorio con la creazione di un nuovo locale sottotetto, i lucernai non rispettano le dimensioni e la localizzazione di progetto ed il tetto è stato realizzato 6/7 cm più alto.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

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

Note: Si conferma la regolarità edilizia anche se presenti piccole difformità grafiche irrilevanti al fine della compravendita in quanto rientrano nelle tolleranze ammesse.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIARE N.8 DEL 26/01/2021
Ambito:	Edifici in ambito rurale
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 Edifici in ambito rurale
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITÀ URBANISTICA

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

Note: TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO RURALE ESISTENTE CHE HA PERSO LA PROPRIA DESTINAZIONE AGRICOLA DA ALMENO 5 anni.

**Identificativo corpo: B.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIARE N.8 DEL 26/01/2021
Ambito:	Edifici in ambito rurale
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 Edifici in ambito rurale
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' URBANISTICA

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

Note: TRATTASI DI MAGAZZINO IN FABBRICATO RURALE ESISTENTE CHE HA PERSO LA PROPRIA DESTINAZIONE AGRICOLA DA ALMENNO 5 anni.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a piano secondo non è stata realizzata la porta di divisione della zona notte. a piano terzo è stato realizzato un muro divisorio con la creazione di un nuovo locale sottotetto, i lucernai non sono stati riportati ed il tetto è stato realizzato 6/7 cm più alto.

Regolarizzabili mediante: GIA REGOLARIZZATO con Pratica n. BG0182802 in atti dal 26/06/2025

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

Note: Presentata pratica di variazione x Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/06/2025 con Pratica n. BG0182802 in atti dal 26/06/2025.

**Identificativo corpo: B.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cascina Pezzoli, VIA MILANO 69**

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

Note: Si conferma la regolarità catastale anche se presenti piccole difformità grafiche irrilevanti al fine della rendita e alla definizione dell'oggetto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/1984 al 03/02/1993. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/02/1993 al 18/04/2005. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di 133 DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/10/1984 al 03/02/1993. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/02/1993 al 18/04/2005. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di 133 DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 40000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 38866,68; Importo capitale: € 48339,37.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 40000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 38866,68; Importo capitale: € 48339,37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69**  
NESSUN GRAVAME

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69**  
NESSUN GRAVAME

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO.

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO.

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% portici, 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, 45% locali di deposito 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,30	0,33	2,08
Sottotetto	sup lorda di pavimento	106,00	0,70	74,20
Balcone nel sottotetto	sup lorda di pavimento	7,95	0,33	2,62
		<b>221,25</b>		<b>179,90</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: 2

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 40% portici, 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, 45% locali di deposito 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	22,51	1,00	22,51
Portico	sup lorda di pavimento	17,94	1,00	17,94
		<b>40,45</b>		<b>40,45</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: 2

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini locali di deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 520

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'abitazione e il ripostiglio utilizzato come box costituiscono un lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA MILANO 69

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni 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: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300;

Altre fonti di informazione: FIMAA.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Treviglio (BG), VIA MILANO 69**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 230.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.870,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	101,00	€ 1.300,00	€ 131.300,00
Balcone	2,08	€ 1.300,00	€ 2.704,00
Sottotetto	74,20	€ 1.300,00	€ 96.460,00
Balcone nel sottotetto	2,62	€ 1.300,00	€ 3.406,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 230.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.870,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 233.870,00</b>
Valore corpo	€ 231.935,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 231.935,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 231.935,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**  
**Treviglio (BG), VIA MILANO 69**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.521,40.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	22,51	€ 410,00	€ 9.229,10
Portico	17,94	€ 295,00	€ 5.292,30
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 14.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.521,40
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 14.521,40</b>
Valore corpo			€ 14.260,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.260,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.260,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	179,90	€ 231.935,00	€ 231.935,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,45	€ 14.260,70	€ 14.260,70

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.309,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
arrotondamenti	€ -485,92



**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 229.500,00

Valore diritto e quota

€ 229.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 229.499,99**

**Lotto: 002 - Negozio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 Via Milano n.9/c**

Note: Il Negozio è sito in Treviglio alla Via Milano n.9/c. Trattasi di laboratorio di parrucchiera completo di servizi posto a P.T. di un più ampio complesso immobiliare.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) [REDACTED] Proprietà per  
 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 27, particella 13136, subalterno 16, indirizzo VIA MILANO  
 9/c, piano T, comune TREVIGLIO, categoria C/1, classe 4, consistenza 95, superficie 106, rendita €  
 1486,62

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

SI

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

Zona periferica Residenziale

**Caratteristiche zona:** isolata-pianeggiante normale**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi assenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Caravaggio, Cassano.**Attrazioni paesaggistiche:** parco dell'ADDA.**Attrazioni storiche:** Santuario di Caravaggio.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo A**

Il Negozio è sito in Treviglio alla Via Milano n.9/c. Trattasi di laboratorio di parrucchiera completo di servizi posto a P.T. di un più ampio complesso immobiliare. L'accesso può avvenire sia dalla facciata principale che da un ingresso secondario attraverso il vano scale comune. Dall'accesso principale ci si immette in un ampio locale dove c'è la reception, da qui si passa a vari ambienti comunicanti fra loro sino a giungere ai servizi.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia a livello strutturale che di finiture esterne, inoltre sono state completate opere per l'efficientamento energetico con l'apposizione di cappotto termico esterno.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura a cassavuota con isolante e pilastri e travi in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>pannelli preverniciati a sandwich con interposto materiale isolante</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia foder</b> coibentazione: <b>da norma</b> rivestimento: <b>plasticone graffiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco, legno e pietra a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino di sicurezza finito in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b>

	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIA AUTONOMA A METANO CON TERMOCONVETTORI A ARIA CALDA
<i>Stato impianto</i>	BUONE CONDIZIONI
<i>Potenza nominale</i>	NON PERVENUTA
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	

<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 249/1997**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 30/12/1996 al n. di prot. 6511

Rilascio in data 19/08/1997 al n. di prot. 4638

**Numero pratica: 125/1998**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1997 al n. di prot. 7547

Rilascio in data 11/05/1998 al n. di prot. 2607

**Numero pratica: 270/1998**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 06/07/1998 al n. di prot. 4094

Rilascio in data 01/10/1998 al n. di prot. 0587

**Numero pratica: 537/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per la esecuzione di opere edilizie interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/10/2008 al n. di prot. 537

**Numero pratica: 389/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per la esecuzione di opere edilizie interne in variante alla DIA 537/2008.

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. 36599

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2006 al n. di prot. 43208

NOTE: TRATTASI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO LAVORI DEL PDC 111/2005 RILASCIATO A NOME DI BERBENO SANTO.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: Via Milano n.9/c**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccoli spostamenti di muri divisorii e diverso dimensionamento delle aperture, oltre a un piccolo ampliamento del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccoli spostamenti di muri divisorii e diverso dimensionamento delle aperture, oltre a un piccolo ampliamento del fabbricato.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 2.000,00
SANZIONE	€ 516,00
SPESE ACCESSORIE	€ 384,00
<b>Totale oneri: € 2.900,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Piccoli spostamenti di muri divisorii e diverso dimensionamento delle aperture, oltre a un piccolo ampliamento del fabbricato.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: Via Milano n.9/c**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIERE N.8 DEL 26/01/2021
Ambito:	Ambiti/insediamenti urbani in relazione con il territorio rurale
Norme tecniche di attuazione:	Art.29 Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
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:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	H=10mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' URBANISTICA

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

Note: TRATTASI DI NEGOZIO IN UN PIU AMPIO CONTESTO CONDOMINIALE.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 Via Milano n.9/c**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria erano riportati i soli bagni interni e mancavano i divisori interni. Inoltre le aperture erano tutte riportate in modo difforme dallo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: GIA REGOLARIZZATO con Pratica n. BG0182805 in atti dal 27/06/2025

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

Note: Presentata pratica di variazione x Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/06/2025 con Pratica n. BG0182805 in atti dal 27/06/2025

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/1995 al 27/05/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 289.216,00; Importo capitale: € 144.608,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 38866,68; Importo capitale: € 48339,37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ipoteca di rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 289.216,00; Importo capitale: € 144.608,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

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

**Identificativo corpo:** A

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Milano n.9/c**

NESSUN GRAVAME

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.000,00.

**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:** € 5.431,30

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 40% portici, 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, 45% locali di deposito 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
		<b>104,00</b>		<b>104,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni 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: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400;

Altre fonti di informazione: FIMAA.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

**Treviglio (BG), VIA MILANO 9/c**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 140.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.600,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è

la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	104,00	€ 1.400,00	€ 145.600,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 140.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.600,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 145.600,00</b>
Valore corpo			€ 142.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	104,00	€ 142.800,00	€ 142.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.140,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00

arrotondamento € 240,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 133.000,00

Valore diritto e quota € 133.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.000,00

**Allegati**

- 1 \_DOC FOTOGRAFICA
- 2a\_PGT E A. E.
- 2b\_PGT E A. E.
- 3 \_ELABORATO GRAFICO
- 4 \_VISURE CATASTALI
- 5 \_VISURE CONSERVATORIA
- 6 \_PREZZI DI RIFERIMENTO
- 7 \_CONDOMINIO

01-07-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Pietro Fontanella**