

PROMOSSA DA
OMISSIS
CONTRO
OMISSIS
GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085

Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
via Leonardo da Vinci 34

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: A.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: A.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: A.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: A.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	21
11. STATO DI POSSESSO.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: B.....	23

2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: B.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: B.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: B.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: B.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
Corpo: C.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
Corpo: C.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30

Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	31
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Corpo: C.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	32
11. STATO DI POSSESSO.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
Criterio di stima.....	32
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
Corpo: D.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
Corpo: D.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	36
Corpo: D.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	37

11. STATO DI POSSESSO.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima.....	37
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adegamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: A.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: A.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: A.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: A.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	21
11. STATO DI POSSESSO.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22

Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: B.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: B.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: B.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: B.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: B.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adegamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
Corpo: C.....	30

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
Corpo: C.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	31
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Corpo: C.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	32
11. STATO DI POSSESSO.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
Criterio di stima.....	32
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
Corpo: D.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
Corpo: D.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	36
Corpo: D.....	36

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	37
11. STATO DI POSSESSO.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima.....	37
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adegamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
via Trento 36

INDICE

Lotto: 003 - magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: A.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: A.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: A.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: A.....	20

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	21
11. STATO DI POSSESSO.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: B.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: B.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: B.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: B.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: B.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adegamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28

Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
Corpo: C.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
Corpo: C.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	31
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Corpo: C.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	32
11. STATO DI POSSESSO.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
Criterio di stima.....	32
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
Corpo: D.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
Corpo: D.....	35

5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	36
Corpo: D.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	37
11. STATO DI POSSESSO.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima.....	37
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Lotto: 004 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: A.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: A.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20

Corpo: A.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: A.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	21
11. STATO DI POSSESSO.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: B.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: B.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: B.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: B.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: B.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27

Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
Corpo: C.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
Corpo: C.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	31
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Corpo: C.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	32
11. STATO DI POSSESSO.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
Criterio di stima.....	32
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35

Corpo: D.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
Corpo: D.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	36
Corpo: D.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	37
11. STATO DI POSSESSO.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima.....	37
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 alle 10:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari

Data nomina: 16-07-2024

Data giuramento: 18-07-2024

Data sopralluogo: 05-09-2024

Cronologia operazioni peritali: 03-09-2024 catasto e conservatoria, 05-09-2024 sopralluogo congiunto con custode Treviglio, 13-09-2024 e 22-10-2024 accesso atti comune di Treviglio.

Beni in **Treviglio (BG)**
via Leonardo da Vinci 34

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Leonardo da Vinci 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 47, particella 14686, subalterno 34, indirizzo via Leonardo da Vinci 34, piano 3, comune Treviglio, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 77 mq (72), rendita € 424.79

Confini: a nord con vano scala comune e proprietà di terzi, ad est e a sud affacci, ad ovest con proprietà di terzi e vano scala comune

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Leonardo da Vinci n. 34 a Treviglio all'interno di un complesso di due palazzine di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, in zona ad ovest del paese. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde in legno con manto in tegole. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite passaggio pedonale carrale ad uso pubblico e poi direttamente dal vano scale condominiale.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci ad est e a sud, al piano terzo mansardato in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, due bagni, due ripostigli, due balconi.

I pavimenti sono in parquet nei vari ambienti e in piastrelle nei bagni.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinte nei locali principali e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.

Il soffitto è a falde inclinate con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetrocamera, muniti di persiane in legno.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono tamburate in legno.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica a terra e rispettivamente con vasca e con box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2003/2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m. 1.75 a 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: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione molto buono.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaietta e termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 49 /2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 216 /2003

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/11/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 210 /2004

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 175 /2005

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 14 /2007

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Leonardo da Vinci 34

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Leonardo da Vinci 34

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti urbani consolidati - ambiti insediamenti centrali e della corona periferica - art.27 tessuto con caratteri architettonici uniformi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Leonardo da Vinci 34

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di rinuncia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al. 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 volontaria annotata contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. OMISSIS.

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), via Leonardo da Vinci 34

no

Spese di gestione condominiale:

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:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terzo	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00

balconi	superf. esterna lorda	15,00	0,33	4,95
		92,00		81,95

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:

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:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

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: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600,00 / 2000,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Treviglio (BG), via Leonardo da Vinci 34

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.315,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terzo	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00
balconi	4,95	€ 1.700,00	€ 8.415,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.315,00
Valore corpo			€ 139.315,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.315,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,95	€ 139.315,00	€ 139.315,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.965,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 132.349,25

Valore diritto e quota € 132.349,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.349,25

Lotto: 002 - autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Leonardo da Vinci 34****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 47, particella 14686, subalterno 42, indirizzo via Leonardo da Vinci 34, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 41.20Confini: a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con corsello comune, ad ovest con terrapieno**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**sì**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Leonardo da Vinci n. 34 a Treviglio all'interno di un complesso di due palazzine di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, in zona ad ovest del paese. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde in legno con manto in tegole. L'autorimessa è accessibile dalla via comunale tramite passaggio pedonale carrale ad uso pubblico e poi dallo scivolo e corsello carrale condominiale.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B**

Il bene consiste in un box auto singolo al piano interrato in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra, con accesso diretto dal corsello comune coperto.

Il portone dell'autorimessa è con basculante metallico.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003/2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. circa m. 2.40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione normale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 49 /2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 216 /2003

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/11/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 210 /2004

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 175 /2005

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 14 /2007

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: costruzione due nuove palazzine

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Leonardo da Vinci 34

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Leonardo da Vinci 34

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti urbani consolidati - ambiti insediamenti centrali e della corona periferica - art.27 tessuto con caratteri architettonici uniformi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Leonardo da Vinci 34

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di rinuncia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al. 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 volontaria annotata contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. OMISSIS.

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: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), via Leonardo da Vinci 34
no

Spese di gestione condominiale:

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:

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: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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:

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:**

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

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: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00 / 1050,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:
B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Treviglio (BG), via Leonardo da Vinci 34

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa piano interrato	15,00	€ 950,00	€ 14.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.250,00
Valore corpo			€ 14.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	15,00	€ 14.250,00	€ 14.250,00

	[C6]			
--	------	--	--	--

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 712,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.537,50

Valore diritto e quota € 13.537,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **13.537,50**

Beni in **Treviglio (BG)**
via Trento 36

Lotto: 003 - magazzino**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 7504, subalterno 7, indirizzo via Trento 36, piano S1, comune Treviglio, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 53 mq, rendita € 116.41

Confini: a nord e ad est con cortile comune, a sud con proprietà di terzi, ad ovest con cortile e locali comuni

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

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

L'immobile è sito in via Trento n. 36 a Treviglio all'interno di una palazzina di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, in zona a nord del paese. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte,

sono trattati prevalentemente con rivestimento ceramico e i balconi sono in c.a. a vista. La copertura è a falde. L'unità immobiliare è accessibile dalla via comunale direttamente dal cortile condominiale con scivolo carrale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare ad uso magazzino, al piano interrato in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in un'unità immobiliare, che così si compone:

un unico ampio vano, antibagno, bagno.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nel locale principale e con rivestimento in piastrelle in bagno.

I serramenti sono in ferro con vetro semplice.

L'ingresso è con porta metallica; le porte interne sono tamburate in legno.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984/1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato di manutenzione e sufficiente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	comune sotto traccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	fancoil ad aria
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 111 / 1984 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione edificio residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/05/1984 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 123 / 1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione edificio residenziale
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 31/05/1985 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 10 / 1986

Tipo pratica: agibilità
 Per lavori: costruzione edificio residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: C.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento 36**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: formazione di bagno e antibagno

Regolarizzabili mediante: istanza in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: formazione di bagno e antibagno

Oneri di regolarizzazione	
<i>istanza edilizia</i>	€ 1.000,00
<i>sanzione</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: C.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti urbani consolidati - ambiti insediamenti centrali e della corona periferica - art.25 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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: C.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento 36Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: formazione di bagno e antibagno

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale previa regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: formazione di bagno e antibagno

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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 volontaria attiva contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), via Trento 36

Spese di gestione condominiale:

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 insolte 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: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	54,00	0,60	32,40
		54,00		32,40

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

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: agenzie immobiliari di

zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250,00 / 1700,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Treviglio (BG), via Trento 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	32,40	€ 1.400,00	€ 45.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.360,00
Valore corpo			€ 45.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	32,40	€ 45.360,00	€ 45.360,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.536,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.324,00

Valore diritto e quota € 38.324,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.324,00

Lotto: 004 - autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento 36****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 7504, subalterno 12, indirizzo via Trento 36, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 16 mq, rendita € 38.27Confini: a nord con proprietà di terzi, ad est e a sud con terrapieno, ad ovest con cortile comune**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:si****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Trento n. 36 a Treviglio all'interno di una palazzina di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, in zona a nord del paese. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente con rivestimento ceramico e i balconi sono in c.a. a vista. La copertura è a falde. L'autorimessa è accessibile dalla via comunale direttamente dal cortile condominiale con scivolo carrale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D**

Il bene consiste in un box auto singolo al piano interrato di una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra, con accesso diretto dal cortile comune.

Il portone dell'autorimessa è con basculante metallico.

Il pavimento è con piastrelle in piccolo formato tipo klinker.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984/1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione scarso.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 111 / 1984 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 123 / 1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/05/1985 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 10 / 1986

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento 36

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti urbani consolidati - ambiti insediamenti centrali e della corona periferica - art.25 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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento 36

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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 volontaria attiva contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), via Trento 36

Spese di gestione condominiale:

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 insolte 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: D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni

condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

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: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 / 1000,00;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Treviglio (BG), via Trento 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa piano interrato	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 562,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.687,50

Valore diritto e quota € 10.687,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.687,50

Allegati

- allegato a1: autorizzazioni edilizie lotti 1-2- allegato a2: autorizzazioni edilizie lotti 3-4- allegato b1: pgt lotti 1-2- allegato b2: pgt lotti 3-4- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d1: planimetrie stato di fatto lotti 1-2- allegato d2: planimetrie stato di fatto lotti 3-4- allegato e1: documentazione fotografica lotti 1-2- allegato e2: documentazione fotografica lotti 3-4

06-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari