

## Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 250/2022**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott. LUCA FUZIO**

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Personeni  
**Codice fiscale:** PRSLCU55C21A794Y  
**Partita IVA:** 00703430165  
**Studio in:** via Don Minzoni 5 - 24044 Dalmine  
**Telefono:** .....  
**Email:** lucperso@tin.it  
**Pec:** luca.personeni@geopec.it



Beni in Treviso (BG)  
Località/Frazione  
VIA BERNARDINO ZENALE 7 - 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

**Lotto: 001**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b> | <b>6</b>  |
| Corpo: A.....  | 6         |
| Corpo: B.....  | 6         |
| Corpo: C.....  | 6         |
| Corpo: D.....  | 6         |
| Corpo: E.....  | 7         |
| Corpo: F.....  | 7         |
| Corpo: G.....  | 7         |
| Corpo: J.....  | 7         |
| Corpo: H.....  | 8         |
| <b>2. DESCRIZIONE.....</b>   | <b>8</b>  |
| DESCRIZIONE GENERALE.....  | 8         |
| Corpo: A.....  | 8         |
| Corpo: B.....  | 9         |
| Corpo: C.....  | 9         |
| Corpo: D.....  | 10        |
| Corpo: E.....  | 10        |
| Corpo: F.....  | 10        |
| Corpo: G.....  | 10        |
| Corpo: J.....  | 11        |
| Corpo: H.....  | 11        |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>                                       | <b>11</b> |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>                                    | <b>12</b> |
| Corpo: A.....  | 12        |
| Corpo: B.....  | 12        |
| Corpo: C.....  | 12        |
| Corpo: D.....  | 12        |
| Corpo: E.....  | 12        |
| Corpo: F.....  | 12        |
| Corpo: G.....  | 12        |



|   |           |
|---|-----------|
| Corpo: J.....   | 13        |
| Corpo: H .....  | 13        |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>                   | <b>13</b> |
| Corpo: A.....   | 13        |
| Corpo: B.....   | 14        |
| Corpo: C.....   | 15        |
| Corpo: D .....  | 15        |
| Corpo: E.....   | 16        |
| Corpo: F .....  | 17        |
| Corpo: G .....  | 18        |
| Corpo: J.....   | 19        |
| Corpo: H .....  | 20        |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>                    | <b>21</b> |
| Corpo: A.....   | 21        |
| Corpo: B.....   | 21        |
| Corpo: C.....   | 21        |
| Corpo: D .....  | 21        |
| Corpo: E.....   | 21        |
| Corpo: F .....  | 21        |
| Corpo: G .....  | 21        |
| Corpo: J.....   | 21        |
| Corpo: H .....  | 22        |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>        | <b>22</b> |
| Corpo: A e B e C e D e E e F e G e J e H.....           | 22        |
| Corpo: A e B e C e D e E e F e G e J e H.....           | 22        |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>              | <b>22</b> |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>     | <b>23</b> |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b> | <b>25</b> |
| Corpo: A.....   | 25        |
| Corpo: B.....   | 26        |
| Corpo: C.....   | 26        |
| Corpo: D .....  | 26        |
| Corpo: E.....   | 27        |
| Corpo: F .....  | 27        |
| Corpo: G .....  | 28        |
| Corpo: J.....   | 28        |
| Corpo: H .....  | 28        |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>        | <b>29</b> |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                 | <b>29</b> |
| Corpo: A.....                                      | 29        |
| Corpo: B.....                                      | 29        |
| Corpo: C.....                                      | 29        |
| Corpo: D.....                                      | 29        |
| Corpo: E.....                                      | 29        |
| Corpo: F.....                                      | 29        |
| Corpo: G.....                                      | 29        |
| Corpo: J.....                                      | 29        |
| Corpo: H.....                                      | 29        |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> ..... | <b>29</b> |
| Criterio di stima.....                             | 29        |
| Fonti d'informazione.....                          | 30        |
| Valutazione corpi.....                             | 30        |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....          | 33        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                  | 33        |



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Esecutato:**



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Personeni



Beni in Treviglio (BG)  
VIA BERNARDINO ZENALE 7 - 9

Lotto: 001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3045 - 3046, subalterno 10 -12, indirizzo VIA B. ZENALE, piano T, comune TREVIGLIO, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 549, superficie mq. 637, rendita € € 1644,50

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3045 - 3046, subalterno 11-13, indirizzo VIA B. ZENALE, piano T-1-2, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 13 vani, superficie mq. 315, rendita € € 1074,23

**Identificativo corpo: C.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3046, subalterno 14, indirizzo VIA B. ZENALE, piano T, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 81, rendita € € 383,47

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3045, subalterno 12, Indirizzo VIA B. ZENALE, piano 1, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 113, rendita € € 348,61

**Identificativo corpo:** E.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3046, subalterno 15, Indirizzo VIA B. ZENALE, piano 1, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie mq. 119, rendita € € 418,33

**Identificativo corpo:** F.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3045 - 3046, subalterno 13 - 16, Indirizzo VIA B. ZENALE, piano 1, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq. 275, rendita € € 278,89

**Identificativo corpo:** G.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3046, subalterno 17, Indirizzo VIA B. ZENALE, piano T - S1, comune TREVIGLIO, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 7, superficie mq. 14, rendita € € 17,71

**Identificativo corpo:** I.

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3046, subalterno 18, comune TREVIGLIO, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 17, superficie mq. 21, rendita € 43,02



Identificativo corpo: H.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Quota e tipologia del diritto



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 44, particella 3045, subalterno 15, indirizzo VIA B. ZENALE, piano 1, comune TREVIGLIO, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 12, superficie mq. 16, rendita € € 35,33



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso Immobiliare che compone l'intero fabbricato si trova all'interno del centro storico della Città di Treviglio

**Caratteristiche zona:** in centro storico degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zona limitrofa:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al corpo A

TRATTASI DI LABORATORI E ANNESSI UFFICI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN AVANZATO STATO DI DEGRADO PER UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA MQ. 790,00

Superficie complessiva di circa mq 790,00

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.

A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITÀ DI ESCREMENTI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

#### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico                                   |    |
|--|----|
| Esiste impianto elettrico                            | NO |
| Riscaldamento  |    |
| Esiste impianto di riscaldamento                     | NO |
| Condizionamento e climatizzazione                    |    |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio                                 |    |



|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio                    | NO |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte</b>    |    |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |
| <b>Scarichi:</b>                               |    |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi    | NO |

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

UNITA RESIDENZIALE IN ELEVATO STATO DI DEGRADO SVILUPPATA SU TRE PIANI. AL PIANO TERRA INGRESSO E PICCOLO SOGGIORNO. AL PIANO PRIMO, CUCINA SOGGIORNO DISIMPEGNO DUE CAMERE E BAGNO. AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO LOCALE DI SGOMBERO CON ALTEZZA MEDIA M. 2,20

Superficie complessiva di circa mq **285,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO. A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITA DI EScrementi E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

#### Impianti (conformità e certificazioni)

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

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

UNITA RESIDENZIALE IN ELEVATO STATO DI DEGRADO COSTITUITA DA CUCINA CAMERA DUE RIPOSTIGLI BAGNO AL PIANO PRIMO. SOTTOTETTO AGIBILE NON ABITABILE AL PIANO SECONDO

Superficie complessiva di circa mq **168,00**

E' posto al piano: **1**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.

A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITA DI EScrementi E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

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

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA SOGGIORNO CUCINA DUE CAMERE BAGNO DUE DISIMPEGNI IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITA DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA SOGGIORNO, TRE CAMERE CUCINA RIPOSTIGLIO E BAGNO IN PESSIME CONDIZIONI

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: 2

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITA DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA CUCINA TRE CAMERE E BAGNO ESCLUSIVO POSTO ALL'ESTERNO IN PROSSIMITA DEL VANO SCALA IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITA DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

PICCOLO LOCALE CANTINA

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITÀ DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo J

LOCALE AD USO LABORATORIO AL PIANO PRIMO IN PESSIME CONDIZIONI

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITÀ DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

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

PICCOLO RIPOSTIGLIO AL PIANO PRIMO IN PESSIME CONDIZIONI

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO GENERALE DI ABBANDONO E DEGRADO.  
A CAUSA DELL'INSEDIAMENTO DI UNA COLONIA DI PICCIONI, INGENTI QUANTITÀ DI EScrementI E NUMEROSI CORPI DI VOLATILI DECEDUTI RENDONO IGIENICAMENTE PERICOLOSO L'ACCESSO ALL'INTERNO DEI LOCALI CON MOLTI SERRAMENTI ASSENTI O DETERIORATI

#### Impianti (conformità e certificazioni)

|  |    |
|--|----|
| <b>Impianto elettrico:</b>                           |    |
| Esiste impianto elettrico                            | NO |
| <b>Riscaldamento:</b>                                |    |
| Esiste impianto di riscaldamento                     | NO |
| <b>Con di condizionamento e climatizzazione:</b>     |    |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| <b>Impianto antincendio:</b>                         |    |
| Esiste impianto antincendio                          | NO |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>         |    |
| L'immobile dispone di ascensori o monta carichi      | NO |
| Esistenza carri ponte                                | NO |
| <b>Scarichi:</b>                                     |    |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi          | NO |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Laboratori per arti e mestieri [C3]** sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9



**Numero pratica: 385**

**Intestazione:**

**Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie**

**Per lavori: APERTURA DI PORTONE IN FACCIATA FRONTE STRADA**

**Oggetto: nuova costruzione**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e J e H**



**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**Numero pratica: C085/1101**

**Intestazione:**

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

**Per lavori: FORMAZIONE DI LOCALE ABITATIVO IN LUOGO DI SOLAIO ESISTENTE**

**Oggetto: variante**

**Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot.**

**Rilascio in data 08/04/1997 al n. di prot. 420**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e J e H**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: C.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: E.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: F.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: G.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

**Identificativo corpo: J.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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



**Identificativo corpo: H.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse: - pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.l.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine</p> |



|   |   |
|---|---|
|   | di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero. |
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI  |
| 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.

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:       | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:  | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse: - pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero. |
|--|---|

**Identificativo corpo: C.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato   |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012   |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse : - pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.</p> |

**Identificativo corpo: D.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse :- pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.</p> |

**Identificativo corpo: E.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato   |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012   |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve</p> |



essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse: - pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.

**Identificativo corpo: F.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse: - pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella</p> |




|   |  |
|---|--|
|  | <p>progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.</p> |
|---|--|

**Identificativo corpo: G.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse :- pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.</p> |
|--|--|

**Identificativo corpo: J.**

**Laboratori per arti e mestieri (C3) sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:        | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse :- pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero. |
|--|---|

**Identificativo corpo: H.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato:                         | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:                                | N°12 DEL 07/02/2012  |
| Norme tecniche di attuazione:                           | <p>TIPI DI INTERVENTI PREVISTI: ART. 10. – GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nella Tav. 2P, (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni. Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. Sono in ogni caso escluse :- pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano); - tetti piani. Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda. Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia. Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti. Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione previsto dal Permesso di Costruire n. 85 del 12.12.2014, con possibilità di recuperare sia in termini di superficie sia in termini di volume, quanto demolito a seguito di D.I.A. 2008/0636 del 01.12.2008. Qualora i lavori non venissero ultimati entro il termine di validità del citato Permesso di Costruire secondo la normativa vigente, il completamento delle opere potrà avvenire solamente previa presentazione di apposito Piano Attuativo (P.A.). Per l'edificio posto in Via Zenale 7-9/vicolo Terraccio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, interventi edilizi superiori alla manutenzione sono ammessi solo attraverso l'attuazione di Piano di Recupero.</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | SI   |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato  |



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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: C.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: E.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: F.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: G.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

**Identificativo corpo: J.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo: H.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e J e H



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e J e H

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e J e H

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Spese ordinaria annua di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinaria di gestione dell'immobile, già deliberata ma non ancora scaduta 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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

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 dall'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: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Spese ordinaria annua 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 Indica di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato  
Identificativo corpo: D



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Traviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**  
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 Indica di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato  
Identificativo corpo: E

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Traviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**  
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 Indica di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato  
Identificativo corpo: F

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Traviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**  
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 Indica di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato  
Identificativo corpo: G



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Traviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**



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

**Spese straordinaria 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 Indica di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** J

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**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 Indica di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** H

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

**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 Indica 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 |
|-------------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| LABORATORIO ARTIGIANALE | sup lorda di pavimento | 790,00 | 1,00         | 790,00                 |

|  |  |               |  |               |
|--|--|---------------|--|---------------|
|  |  | <b>790,00</b> |  | <b>790,00</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

#### Identificativo corpo: B

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 140,00        | 1,00         | 140,00                 |
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 145,00        | 0,50         | 72,50                  |
|              |                        | <b>285,00</b> |              | <b>212,50</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.

#### Identificativo corpo: C

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 90,00         | 1,00         | 90,00                  |
| SOTTOTETTO   | sup lorda di pavimento | 78,00         | 0,50         | 39,00                  |
|              |                        | <b>168,00</b> |              | <b>129,00</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.

#### Identificativo corpo: D

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

UNITA RESIDENZIALE IN ELEVATO STATO DI DEGRADO AL PIANO PRIMO, CUCINA SOGGIORNO DUE DISIMPEGNI DUE CAMERE E BAGNO.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
|              | sup lorda di pavimento | 119,00        | 1,00         | 119,00                 |
|              |                        | <b>119,00</b> |              | <b>119,00</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.

**Identificativo corpo: E**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

UNITA RESIDENZIALE IN ELEVATO STATO DI DEGRADO. AL PIANO PRIMO, CUCINA SOGGIORNO DISIMPEGNO TRE CAMERE, BAGNO. E PICCOLO RIPOSTIGLIO

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 118,00        | 1,00         | 118,00                 |
|              |                        | <b>118,00</b> |              | <b>118,00</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.

**Identificativo corpo: F**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

UNITA RESIDENZIALE IN ELEVATO STATO DI DEGRADO AL PIANO PRIMO, CUCINA TRE CAMERE E BAGNO. STACCATO DALLA ABITAZIONE RAGGIUNGIBILE PERCORRENDO TERRAZZA COMUNE

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 78,00        | 1,00         | 78,00                  |
|              |                        | <b>78,00</b> |              | <b>78,00</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.



**Identificativo corpo: G****Informazioni relative al calcolo della consistenza:  
PICCOLO LOCALE INTERRATO (CANTINA)**

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 10,00        | 0,33         | 3,33                   |
|              |                        | <b>10,00</b> |              | <b>3,33</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.

**Identificativo corpo: J**

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 21,00        | 1,00         | 21,00                  |
|              |                        | <b>21,00</b> |              | <b>21,00</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.

**Identificativo corpo: H**

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| RIPOSTIGLIO  | sup lorda di pavimento | 16,00        | 1,00         | 16,00                  |
|              |                        | <b>16,00</b> |              | <b>16,00</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.



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

In relazione alla attuale configurazione architettonica, in considerazione del diffuso ed avanzato stato di degrado generale dell'intero complesso, tenuto conto dei vincoli urbanistici (PIANO DI RECUPERO) cui è soggetta l'intera area occupata dagli immobili si ritiene non esserci le condizioni per una possibile comoda divisione dei beni.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: D

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: E

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: F

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: G

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: J

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

Identificativo corpo: H

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

In merito al criterio di stima adottato si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima sia ai beni che con esso hanno rapporti.

Sono state tenute presenti tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche, che possono influire nella determinazione del valore quali la posizione intrinseca del bene, la data di costruzione, la viabilità e le condizioni manutentive generali dell'immobile in oggetto sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione (nulla escluso) ed in merito allo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata inoltre sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata svolta una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, presso osservatori, pubblicazioni specializzate e presso qualificati operatori del settore immobiliare locale. In considerazione del vigente Strumento Urbanistico che assegna all'area occupata dal complesso pignorato il grado di intervento 5\* - SOSTITUZIONE EDILIZIA - con vincolo di intervento tramite attuazione di Piano di Recupero, rende appetibile l'acquisto esclusivamente ad operatori del settore immobiliare, nello specifico imprese edili locali.

Tenendo in considerazione i costi relativi alla demolizione totale e/o parziale delle strutture murarie esistenti, in considerazione del fatto che in occasione di demolizioni e/o scavi in fase di ristrutturazione, la Direzione Generale dei Beni Culturali prevede la propria sovrintendenza in quanto l'area in oggetto è sottoposta a rischio di ritrovamenti archeologici, per tutto quanto anzidetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data richiesta, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui è possibile alienare il bene, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima, si ritiene che il valore di mercato attuale complessivo del bene oggetto di pignoramento corrisponda,

a titolo prudenziale a €/mq. 400,00

## 12.2 Fonti di informazione:

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 316.000,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| LABORATORIO ARTIGI-ANALE                          | 790,00                 | € 400,00        | € 316.000,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 316.000,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 316.000,00       |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 316.000,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 40.764,00        |

### B. Abitazione di tipo economico [A3]

Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.000,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| RESIDENZIALE                                      | 140,00                 | € 400,00        | € 56.000,00        |
| RESIDENZIALE                                      | 72,50                  | € 400,00        | € 29.000,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 85.000,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 85.000,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo Intero                         |                        |                 | € 85.000,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 10.965,00        |

**C. Abitazione di tipo economico [A3]**

Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.600,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| RESIDENZIALE                                      | 90,00                  | € 400,00        | € 36.000,00        |
| SOTTOTETTO  | 39,00                  | € 400,00        | € 15.600,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 51.600,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 51.600,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo Intero                         |                        |                 | € 51.600,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 6.656,40         |

**D. Abitazione di tipo economico [A3]**

Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.600,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
|   | 119,00                 | € 400,00        | € 47.600,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 47.600,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 47.600,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo Intero                         |                        |                 | € 47.600,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 6.140,40         |

**E. Abitazione di tipo economico [A3]**

Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.200,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| RESIDENZIALE                                      | 118,00                 | € 400,00        | € 47.200,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 47.200,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 47.200,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo Intero                         |                        |                 | € 47.200,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 6.088,80         |



**F. Abitazione di tipo economico [A3]  
Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.200,00.

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| RESIDENZIALE   | 78,00                         | € 400,00               | € 31.200,00               |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 31.200,00</b>        |
| Valore corpo   |                               |                        | € 31.200,00               |
| Valore accessori   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 31.200,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 4.024,80                |

**G. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.332,00.

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| RESIDENZIALE   | 3,33                          | € 400,00               | € 1.332,00                |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 1.332,00</b>         |
| Valore corpo   |                               |                        | € 1.332,00                |
| Valore accessori   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 1.332,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 171,83                  |

**J. Laboratori per arti e mestieri [C3]  
Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.400,00.

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| RESIDENZIALE   | 21,00                         | € 400,00               | € 8.400,00                |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 8.400,00</b>         |
| Valore corpo   |                               |                        | € 8.400,00                |
| Valore accessori   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 8.400,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 1.083,60                |

**H. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Treviglio (BG), VIA BERNARDINO ZENALE 7 -9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

| <i>Destinazione</i>                                      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| RIPOSTIGLIO  | 16,00                         | € 400,00               | € 6.400,00                |
| <b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b> |                               |                        | <b>€ 6.400,00</b>         |
| Valore corpo   |                               |                        | € 6.400,00                |
| Valore accessori   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                |                               |                        | € 6.400,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                       |                               |                        | € 825,60                  |

ASTE GIUDIZIARIE.IT



## Riepilogo:

| ID | Immobile                            | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 790,00           | € 3.16.000,00                 | € 40.764,00            |
| B  | Abitazione di tipo economico [A3]   | 212,50           | € 85.000,00                   | € 10.965,00            |
| C  | Abitazione di tipo economico [A3]   | 129,00           | € 51.600,00                   | € 6.656,40             |
| D  | Abitazione di tipo economico [A3]   | 119,00           | € 47.600,00                   | € 6.140,40             |
| E  | Abitazione di tipo economico [A3]   | 118,00           | € 47.200,00                   | € 6.088,80             |
| F  | Abitazione di tipo economico [A3]   | 78,00            | € 31.200,00                   | € 4.024,80             |
| G  | Magazzini e locali di deposito [C2] | 3,33             | € 1.332,00                    | € 171,83               |
| J  | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 21,00            | € 8.400,00                    | € 1.083,60             |
| H  | Magazzini e locali di deposito [C2] | 16,00            | € 6.400,00                    | € 825,60               |

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |              |
|---|--------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00       |
| <b>Valore di stima:</b>                                       |              |
| Valore intero medio ponderale                                 | € 594.732,00 |
| Valore diritto e quota  | € 76.720,43  |

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

|   |             |
|---|-------------|
| Valore Immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 76.300,00 |
|---|-------------|

11-10-2022

L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Personeni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it