



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 182/2023



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Fax: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento 4041/708 e box 8257/701**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	11
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	11
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	12
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	18
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	19
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	22
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	23
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	24
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	25
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
Corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.....	27

Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

Lotto: 002 - Autorimessa 8257/702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	30
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	31
3. PRATICHE EDILIZIE.....	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	33
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo:.....	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702	36
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Lotto: 003 - Autorimessa 8257/703

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	40
2. DESCRIZIONE	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	41
3. PRATICHE EDILIZIE	42
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	43
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	43
5. CONFORMITÀ CATASTALE	45
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	45
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	45
Corpo:.....	45
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	46
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	46
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703	46
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	47
11. STATO DI POSSESSO	47
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	47
Criterio di stima	47
Fonti d'informazione	47
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

Lotto: 004 - Autorimessa 8257/704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	50
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	50
2. DESCRIZIONE	50
DESCRIZIONE GENERALE	50

Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	51
3. PRATICHE EDILIZIE	52
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	53
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	53
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	53
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	53
5. CONFORMITÀ CATASTALE	55
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	55
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	55
Corpo:	55
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	55
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	56
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	56
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	56
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704	56
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	57
11. STATO DI POSSESSO	57
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	57
Criterio di stima	57
Fonti d'informazione	58
Valutazione corpi	58
Adeguamenti e correzioni della stima	58
Prezzo base d'asta del lotto	59

Lotto: 005 - Autorimessa 8257/705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	60
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	60
2. DESCRIZIONE	60
DESCRIZIONE GENERALE	60
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	61
3. PRATICHE EDILIZIE	62
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	63
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	63
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	63
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	63
5. CONFORMITÀ CATASTALE	65

Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	65
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	65
Corpo:	65
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	65
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	66
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	66
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66
Corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705	66
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	67
11. STATO DI POSSESSO	67
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	67
Criterio di stima	67
Fonti d'informazione	68
Valutazione corpi	68
Adeguamenti e correzioni della stima	68
Prezzo base d'asta del lotto	69

Lotto: 006 - Magazzino 7405/705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	70
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	70
2. DESCRIZIONE	70
DESCRIZIONE GENERALE	70
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	71
3. PRATICHE EDILIZIE	72
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	73
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	73
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	74
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	74
5. CONFORMITÀ CATASTALE	75
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	75
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	75
Corpo:	76
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	76
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	76
Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	76
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	77

Corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705	77
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	77
11. STATO DI POSSESSO	78
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	78
Criterio di stima	78
Fonti d'informazione	78
Valutazione corpi.....	78
Adegamenti e correzioni della stima.....	79
Prezzo base d'asta del lotto.....	79

Lotto: 007 - Autorimssa 7405/702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	80
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	80
2. DESCRIZIONE	80
DESCRIZIONE GENERALE	80
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	81
3. PRATICHE EDILIZIE	82
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	83
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	83
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	83
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	83
5. CONFORMITÀ CATASTALE	85
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	85
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	85
Corpo:.....	85
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	85
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	86
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	86
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	86
Corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702	86
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	87
11. STATO DI POSSESSO	87
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	87
Criterio di stima	87
Fonti d'informazione	87
Valutazione corpi.....	88

Adeguamenti e correzioni della stima.....	88
Prezzo base d'asta del lotto.....	89

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA

INDICE**Lotto: 008 - Box via SANTE CAPITANIO E GEROSA**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	89
Corpo: Autorimessa 15232/33	89
2. DESCRIZIONE	90
DESCRIZIONE GENERALE	90
Corpo: Autorimessa 15232/33	90
3. PRATICHE EDILIZIE.....	91
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	91
Corpo: Autorimessa 15232/33	91
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	91
Corpo: Autorimessa 15232/33	91
5. CONFORMITÀ CATASTALE	93
Corpo: Autorimessa 15232/33	93
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	93
Corpo:.....	94
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	94
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	94
Corpo: Autorimessa 15232/33	94
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	95
Corpo: Autorimessa 15232/33	95
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	96
11. STATO DI POSSESSO	96
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	96
Criterio di stima	96
Fonti d'informazione	96
Valutazione corpi.....	96
Adeguamenti e correzioni della stima.....	97
Prezzo base d'asta del lotto.....	97

Beni in **Treviglio (BG)**Località/Frazione
VIA DALMAZIA**INDICE****Lotto: 009 - Immobili via Dalmazia**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	97
Corpo: Abitazione 5422/701	97
2. DESCRIZIONE	98
DESCRIZIONE GENERALE	98
Corpo: Abitazione 5422/701	98
3. PRATICHE EDILIZIE	100
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	101
Corpo: Abitazione 5422/701	101
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	101
Corpo: Abitazione 5422/701	101
5. CONFORMITÀ CATASTALE	102
Corpo: Abitazione 5422/701	102
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	102
Corpo:.....	102
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	102
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	103
Corpo: Abitazione 5422/701	103
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	103
Corpo: Abitazione 5422/701	103
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	104
11. STATO DI POSSESSO	104
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	105
Criterio di stima	105
Fonti d'informazione	105
Valutazione corpi.....	105
Adeguamenti e correzioni della stima.....	106
Prezzo base d'asta del lotto.....	106

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS



Lotto: 001 - Appartamento 4041/708 e box 8257/701**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28**

Note: Al fine di garantire una maggiore appetibilità del lotto 1 si comporrà dell'appartamento al sub. 708 e del box mapp. 8257 sub 701.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 4041, subalterno 708, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 5, piano INT, 1, comune Treviglio, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie Totale: 330 m2 Totale escluse aree scoperte: 321 m2, rendita € Euro 1.775,32Derivante da: VARIAZIONE del 29/09/1988 in atti dal 26/01/2000 DIVISIONE E FUSIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SINGOLA UNITA` L. 449/97 (n. 17254/1988)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705Confini: Al piano primo l'appartamento si affaccia a nord verso via Abate Giovanni Battista Crippa e parzialmente con la scala ad uso comune, sugli altri lati si affaccia verso il cortile. Al piano interrato, il ripostiglio, si apre a nord tramite bocca di lupo verso via Abate G.B. Crippa, ad est confina con la scala comune, ad ovest confina con il locale caldaia comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28**

Note: Al fine di garantire una maggiore appetibilità del lotto 1 si comporrà dell'appartamento al sub. 708

e del box mapp. 8257 sub 701.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per sè e dopo di sè a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 8257, subalterno 701, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m2, rendita € Euro 52.99

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. 4783 AL PROT. 4787 DEL 22.12.81 L. 449/97 (n. 4783/1981) Notifica in corso con protocollo n. BG0308611 del 11/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra l'autorimessa oggetto di perizia si affaccia a nord e ad ovest verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al mapp 4125, ad est confina con il box censito al mapp. 8257 sub.702. Tra l'autorimessa e le altre autorimesse confinanti non vi sono separazioni materiali.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Al fine di garantire una maggiore appetibilità del lotto 1 si comporrà dell'appartamento al sub. 708 e del box mapp. 8257 sub 701.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi 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: residenziali

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 **Appartamento mapp. 4041 sub 708**

L'appartamento oggetto di perizia di colloca al primo piano dell'edificio posto a Treviglio in via Abate Crippa n. 28.

L'edificio in cui si colloca l'appartamento è composto da tre piani fuoriterza ed un piano interrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede sia dal portone che si apre su via Abate Crippa, sia dal piazzale comune tramite un corridoio comune al piano terra. Al piazzale comune si accede tramite cancello carrabile; il piazzale serve i due corpi in cui si collocano i box ed il magazzino.

L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno con angolo camino, un locale cucina, una sala pranzo, tre bagni, quattro camere da letto, un disimpegno in zona giorno ed uno in zona notte, due verande chiuse a nord conducono rispettivamente ai due balconi coperti, a sud si colloca una veranda che corre lungo l'intera facciata. Al piano primo interrato si colloca la cantina a cui si accede da un disimpegno collegato alle scale comuni tramite portoncino.

Superficie complessiva di circa mq **374,90**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione, anche se sono presenti delle piccole modifiche interne di demolizione di tavolati o modifiche dei pavimenti con la formazione di un gradino nel soggiorno. Tali opere non alterano la superficie ed il volume complessivi dell'immobile. I serramenti esterni e i caloriferi presentano porzioni con piccole screpolature della vernice protettiva, per la realizzazione di opere di manutenzione dell'impianto di riscaldamento sono state realizzate delle piccole tracce a pavimento parzialmente risarcite con sola malta cementizia, i pavimenti mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure, l'intonaco dei balconi coperti mostra brevi tracce di distacco, nel soggiorno in prossimità del collegamento tra muratura e solaio sono presenti tracce di infiltrazioni che al momento del sopralluogo erano asciutte. La cantina al piano interrato presenta delle risarciture con malta nelle porzioni di manutenzione dell'impianto elettrico e nella parete di ingresso in prossimità del telaio che definisce la porta di ingresso, con una riparazione a rustico in prossimità della serratura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p> <p>protezione: tapparelle ed inferriate</p> <p>materiale protezione: plastica e ferro</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante scorrevoli e fissi</p> <p>materiale: alluminio + vetro</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Chiusura esterna veranda sud</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: piastrelle</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Presentano piccole tracce di usura e microfessure</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: marmette</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: soggiorno ed ingresso</p>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di usura e microfessure
<i>Plafoni</i>	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Veranda sul lato sud
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Pareti materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pareti veranda sud

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo
<i>Stato impianto</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Potenza nominale</i>	27.30 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	L'impianto è stato mantenuto e adeguato nel 2019, con la sostituzione del generatore
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa mapp. 8257 sub 701**

L'appartamento oggetto di perizia di colloca al primo terra del corpo basso che costituisce la corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in testa a questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino a doppio battente in legno e vetro.

Superficie complessiva di circa mq **18,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
Plafoni	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28
Numero pratica: NO 4502 del 06/05/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione con sottoatante laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1968 al n. di prot.
Rilascio in data 06/05/1968 al n. di prot. 4502
Abitabilità/agibilità in data 28/10/1969 al n. di prot. 5213
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28
Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28
Numero pratica: Gen. 10374, Urb. 572, Reg. Conc. 324 del 27/08/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione del piano terreno di esistente fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/03/1992 al n. di prot. 7130/572

Rilascio in data 27/08/1992 al n. di prot. 10374, Urb. 572

NOTE: La richiesta di questa Concessione è stata integrata il 17/07/1992 e successivamente variata con richiesta inoltrata in data 06/09/1994 a sua volta integrata il 03/11/1994 al prot. 30136/2433. In questa concessione compare nei prospetti che le logge al piano primo sono state parzialmente chiuse con un sistema di serramenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28
Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 6) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 7) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 8) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 9) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di

trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condono edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica

ca, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 e successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'area di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia del modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.



Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio

	<p>posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq (1.418,82 x 0,8) - H = 13 m - Sc = 709,41 mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge, ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S, nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - H = max esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizione del PGT corrente

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq ($1.418,82 \times 0,8$) - $H = 13$ m - $Sc = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge, ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S, nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - $H = \max$ esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o</p>

	destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessità di aggiornare le planimetrie catastali

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento delle planimetrie catastali allo stato attuale tramite DOCCA

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento delle planimetrie catastali allo stato attuale tramite DOCCA	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali anche se sono presenti delle piccole modifiche interne di demolizione di tavolati o modifiche dei pavimenti con la formazione di un gradino nel soggiorno. Tali opere non alterano la superficie ed il volume complessivi dell'immobile, pertanto sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali.

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/1988 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1990 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 4041 sub 708

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data

09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolte al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrisori per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La scala comune non presenta un ascensore/elevatore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica D - EPgl = 119.58 kWh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: L'appartamento oggetto di perizia è caratterizzato da un APE n.1621900037021, con validità fino al 30/05/2031, redatto dal Certificatore Geom. OMISSIS.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrilevanti per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	273,00	1,00	273,00
Verande chiuse nord	sup lorda di pavimento	17,00	0,33	5,61
Verande sud	sup lorda di pavimento	56,90	0,33	18,78
Balconi nord	sup lorda di pavimento	13,40	0,25	3,35
Ripostiglio piano interrato	sup lorda di pavimento	14,60	0,33	4,82
		374,90		305,56

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA,VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,50	1,00	18,50
		18,50		18,50

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA,VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 4041 sub 708

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.



Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento mapp. 4041 sub 708. Abitazione di tipo civile [A2]

Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 486.396,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adotterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	273,00	€ 2.000,00	€ 546.000,00
Verande chiuse nord	5,61	€ 2.000,00	€ 11.220,00
Verande sud	18,78	€ 2.000,00	€ 37.560,00
Balconi nord	3,35	€ 2.000,00	€ 6.700,00
Ripostiglio piano interrato	4,82	€ 2.000,00	€ 9.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 611.120,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -122.224,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 2500.00			€ -2.500,00
Valore corpo			€ 486.396,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 486.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.837,60

**Autorimessa mapp. 8257 sub 701. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.040,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adotterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,50	€ 1.050,00	€ 19.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.425,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -3.885,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500.00			€ -500,00
Valore corpo			€ 15.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.024,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento mapp. 4041 sub 708	Abitazione di tipo civile [A2]	305,56	€ 486.396,00	€ 291.837,60
Autorimessa mapp. 8257 sub 701	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,50	€ 15.040,00	€ 9.024,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 434,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 500.502,00

Valore diritto e quota

€ 300.301,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 500.502,00

Lotto: 002 - Autorimessa 8257/702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 8257, subalterno 702, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 14m2, rendita € Euro 41.21

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. 4783 AL PROT. 4787 DEL 22.12.81 L. 449/97 (n. 4783/1981) Notifica in corso con protocollo n. BG0308611 del 11/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra l'autorimessa oggetto di perizia si affaccia a nord verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al mapp 4125, ad est confina con il box censito al mapp. 8257 sub.703, mentre ad ovest con il box al sub. 701. Tra l'autorimessa e le altre autorimesse confinanti non vi sono separazioni materiali.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa mapp. 8257 sub 702**

L'autorimessa oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso che costituisce la corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino a doppio battente in legno e vetro.

Superficie complessiva di circa mq **13,70**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
<i>Plafoni</i>	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) - perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la forma-

zione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condo edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condo edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei se-

guenti parametri urbanistici: If = 0,70 mq/mq. H = 13,00 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If = 0,8 mq/mq. H = 13 m. Rc = 50% Il parametro di SLP è aumentato a 0,9 mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq (1.418,82 x 0,8) - H = 13 m - Sc = 709,41 mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge , ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S , nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - H = max esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%

NO

NO

NO

0,70 mq/mq.

50%

Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizione del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1990 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 702

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: Autorimessa mapp. 8257 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrilevanti per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 702

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	13,70	1,00	13,70
		13,70		13,70

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene può essere diviso facilmente dagli altri vicinali e nella stima è stata valutata una detrazione di 500,00 € sia per ripristino alle condizioni autorizzate, sia per la formazione della divisione, nel caso si volesse realizzare un elemento dividente

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa mapp. 8257 sub 702. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.008,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,70	€ 1.050,00	€ 14.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.385,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -2.877,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500.00			€ -500,00
Valore corpo			€ 11.008,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.008,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.604,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa mapp. 8257 sub 702	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,70	€ 11.008,00	€ 6.604,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 11.008,00

Valore diritto e quota

€ 6.604,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 11.008,00





Lotto: 003 - Autorimessa 8257/703

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 8257, subalterno 703, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m2, rendita € Euro 44.16

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. 4783 AL PROT. 4787 DEL 22.12.81 L. 449/97 (n. 4783/1981) Notifica in corso con protocollo n. BG0308611 del 11/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra l'autorimessa oggetto di perizia si affaccia a nord verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al mapp 4125, ad est confina con il box censito al mapp. 8257 sub.704, mentre ad ovest con il box al sub. 702. Tra l'autorimessa e le altre autorimesse confinanti non vi sono separazioni materiali.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa mapp. 8257 sub 703**

L'autorimessa oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso che costituisce la corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino a doppio battente in legno e vetro.

Superficie complessiva di circa mq **13,90**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
<i>Plafoni</i>	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) - perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la forma-

zione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condo edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condo edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei se-

guenti parametri urbanistici: If = 0,70 mq/mq. H = 13,00 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If = 0,8 mq/mq. H = 13 m. Rc = 50% Il parametro di SLP è aumentato a 0,9 mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq (1.418,82 x 0,8) - H = 13 m - Sc = 709,41 mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge , ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S , nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - H = max esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%

NO

NO

NO

0,70 mq/mq.

50%

Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1990 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 703

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: Autorimessa mapp. 8257 sub 703

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrisori per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 703

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	13,90	1,00	13,90
		13,90		13,90

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene può essere diviso facilmente dagli altri vicinali e nella stima è stata valutata una detrazione di 500,00 € sia per ripristino alle condizioni autorizzate, sia per la formazione della divisione, nel caso si volesse realizzare un elemento dividente

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa mapp. 8257 sub 703. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.176,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,90	€ 1.050,00	€ 14.595,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.595,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -2.919,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500.00			€ -500,00
Valore corpo			€ 11.176,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.176,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.705,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa mapp. 8257 sub 703	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,90	€ 11.176,00	€ 6.705,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 11.176,00

Valore diritto e quota

€ 6.705,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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



€ 11.176,00



Lotto: 004 - Autorimessa 8257/704**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 8257, subalterno 704, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m2, rendita € Euro 44.16

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. 4783 AL PROT. 4787 DEL 22.12.81 L. 449/97 (n. 4783/1981) Notifica in corso con protocollo n. BG0308611 del 11/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra l'autorimessa oggetto di perizia si affaccia a nord verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al mapp 4125, ad est confina con il box censito al mapp. 8257 sub.705, mentre ad ovest con il box al sub. 703. Tra l'autorimessa e le altre autorimesse confinanti sul lato ovest non vi sono separazioni materiali, mentre tra questa e l'autorimessa al sub. 705 è stato realizzato un muro divisorio non presente in planimetria.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista residenziale-servizi 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:** residenziali

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 **Autorimessa mapp. 8257 sub 704**

L'autorimessa oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso che costituisce la corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino a doppio battente in legno e vetro.

Superficie complessiva di circa mq **14,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
<i>Plafoni</i>	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condomo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/ 1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 11. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condomo edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot.

12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo COND-AU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di connessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi

manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq (1.418,82 x 0,8) - $H = 13$ m - $Sc = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge , ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S , nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - $H = \max$ esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali, ad eccezione del muro interno con porta che lo divide dal sub. 705.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1990 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 704

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: Autorimessa mapp. 8257 sub 704

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrilevanti per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 704

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Box	sup lorda di pavimento	14,40	1,00	14,40
		14,40		14,40

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene può essere diviso facilmente dagli altri vicinali e nella stima è stata valutata una detrazione di 500,00 € sia per ripristino alle condizioni autorizzate, sia per la formazione della divisione, nel caso si volesse realizzare un elemento dividente

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa mapp. 8257 sub 704. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.596,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	14,40	€ 1.050,00	€ 15.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.120,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -3.024,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500,00			€ -500,00
Valore corpo			€ 11.596,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.596,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.957,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa mapp. 8257 sub 704	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,40	€ 11.596,00	€ 6.957,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 11.596,00

Valore diritto e quota

€ 6.957,60



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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

€ **11.596,00**





Lotto: 005 - Autorimessa 8257/705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 8257, subalterno 705, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m2, rendita € Euro 44.16

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/12/1981 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. 4783 AL PROT. 4787 DEL 22.12.81 L. 449/97 (n. 4783/1981) Notifica in corso con protocollo n. BG0308611 del 11/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra l'autorimessa oggetto di perizia si affaccia a nord verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al mapp 4125, ad est confina con altra proprietà esterna al complesso, mentre ad ovest con il box al sub. 704. Tra l'autorimessa l'autorimessa al sub. 704 è stato realizzato un muro divisorio non presente in planimetria.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi 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: residenziali

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 **Autorimessa mapp. 8257 sub 705**

L'autorimessa oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso che costituisce la corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino a doppio battente in legno e vetro, sul fondo del locale è presente una porta che serve per ispezionare la roggia retrostante, ma al momento del sopralluogo non era apribile.

Superficie complessiva di circa mq **15,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
<i>Plafoni</i>	materiale: rivestimento con travi e assito in legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità



Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/ 1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione

per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentati presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per

l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq ($1.418,82 \times 0,8$) - $H = 13$ m - $S_c = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge , ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S , nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - $H = \text{max esistente}$, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali, ad eccezione del muro interno con porta che lo divide dal sub. 704.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1990 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 8257 sub 705

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: Autorimessa mapp. 8257 sub 705

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrisori per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 8257 sub 705

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Box	sup lorda di pavimento	15,10	1,00	15,10
		15,10		15,10

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene può essere diviso facilmente dagli altri vicinali e nella stima è stata valutata una detrazione di 500,00 € sia per ripristino alle condizioni autorizzate, sia per la formazione della divisione, nel caso si volesse realizzare un elemento dividente

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n. 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n. 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adotterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa mapp. 8257 sub 705. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.184,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	15,10	€ 1.050,00	€ 15.855,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.855,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -3.171,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500,00			€ -500,00
Valore corpo			€ 12.184,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.310,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa mapp. 8257 sub 705	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,10	€ 12.184,00	€ 7.310,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 12.184,00

Valore diritto e quota

€ 7.310,40



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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

€ **12.184,00**



Lotto: 006 - Magazzino 7405/705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per sè e dopo di sè a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 7407, subalterno 705, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 m2, rendita € Euro 32,54

Derivante da: VARIAZIONE del 29/09/1988 in atti dal 26/01/2000 DIVISIONE E FUSIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SINGOLA UNITA` L. 449/97 (n. 17254/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra il magazzino oggetto di perizia si affaccia a nord e ad est verso il cortile, a sud confina con altra u.i. al dub. 702, mentre ad ovest confina con altre proprietà censite ai mapp. 4040 e 4311.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino mapp. 7407 sub 705**

Il magazzino/ripostiglio oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso posto ad ovest della corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

Al magazzino/ripostiglio posto in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite portoncino che si apre verso il portico e quindi verso il cortile comune a nord. Si compone di uno spazio principale destinato a ripostiglio e due bagni.

I bagni al momento del sopralluogo risultavano inaccessibili perché le serrature non si aprivano e vi erano dei materiali depositati dinanzi alle porte.

Superficie complessiva di circa mq **17,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m nel punto più alto

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il magazzino/ripostiglio si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure e delle macchie negli intonaci, alcune macchie nella pavimentazione/rivestimenti e i serramenti in legno presentano delle scrostature della vernice dovute agli agenti atmosferici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Note: Presentano piccole tracce di scrostamento della vernice di protezione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare Note: Al momento del sopralluogo non è stato possibile aprire le porte dei bagni perché le serrature non consentivano l'apertura vi erano dei materiali depositati.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Pareti materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura

Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
Idrico	tipologia: tubazioni in parte sottotraccia condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: NO 4502 del 06/05/1968**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 06/05/1968 al n. di prot. 4502

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1969 al n. di prot. 5213

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 al prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condono edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 e successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 8) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 9) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 10) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 11) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi

ersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento un tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq ($1.418,82 \times 0,8$) - $H = 13$ m - $Sc = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge, ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di</p>

	<p>mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico §, nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - H = max esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n.

28

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/1997 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino mapp. 7407 sub 705

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: Magazzino mapp. 7407 sub 705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolte al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrisori per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS,

risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino mapp. 7407 sub 705

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino/ripostiglio	sup lorda di pavimento	17,30	1,00	17,30
		17,30		17,30

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 810

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene risulta già diviso ed autonomo

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n, 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno Valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Magazzino mapp. 7407 sub 705. Magazzini e locali di deposito [C2] Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.710,40.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno Valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino/ripostiglio	17,30	€ 810,00	€ 14.013,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.013,00

Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%	€ -2.802,60
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500.00	€ -500,00
Valore corpo	€ 10.710,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.710,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.426,24

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino mapp. 7407 sub 705	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,30	€ 10.710,40	€ 6.426,24

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.710,40

Valore diritto e quota € 6.426,24

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.710,40

Lotto: 007 - Autorimssa 7405/702**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell' Atto di Donazione con Riserva di usufrutto a rogito notaio OMISSIS, del 14.03.2003, n. 589830/24915 di rep, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003, ai n. ri 16525/10822, ed ai n. ri 16526/10823, il signor OMISSIS nato a Treviglio il 04.01.1938 si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della signora OMISSIS, nata a Treviglio il 09.08.1953.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 04/01/1938, diritto di Usufrutto per 1000/1000 Sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 28, particella 7407, subalterno 702, indirizzo VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28, piano T, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, rendita € Euro 50,04

Derivante da: COSTITUZIONE del 31/01/1980 in atti dal 26/01/2000 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DAL PROT. N. 313 AL PROT. N. 319 DEL 31.01.80 L. 449/97 (n. 313/1980)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Confini: Al piano terra il magazzino oggetto di perizia si affaccia ad est verso il cortile, a sud confina con altra u.i., a nord confina con il sub. 705, mentre ad ovest confina con altra proprietà censite al mapp. 4311.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista residenziale-servizi 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:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa mapp. 7407 sub 702**

Il magazzino/ripostiglio oggetto di perizia di colloca al piano terra del corpo basso posto ad ovest della corte posta a Treviglio in via Abate Crippa n. 2, alla quale si accede tramite cancello carrale che si apre su via Abate Crippa, nonché dal corridoio comune che si collega con la scala comune del corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento. Tale corpo di fabbrica è ad un piano fuoriterra.

L'autorimessa è posta in questo corpo di fabbrica basso e vi si accede tramite basculante metalliche che conduce al portico esterno del piazzale comune.

Superficie complessiva di circa mq **17,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m nel punto più alto

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci, alcune macchie della pavimentazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: acciaio condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: Sono presenti delle macchie di usura
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dai documenti consultati presso l'UTC non sono depositate dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: NO 4502 del 06/05/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 06/05/1968 al n. di prot. 4502

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1969 al n. di prot. 5213

Numero pratica: gen. 2998 Urb. 327 del 24/07/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sistemazioni varie per opere interne ed esterne di fabbricato esistente e per la ricostruzione di una tettoia

Oggetto: Opere di recupero edilizio

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. 2998/327

Rilascio in data 24/07/1980 al n. di prot. 2998/327

NOTE: Le opere interessano la formazione di un locale caldaia al piano interrato, la modifica del piano terra, la modifica del corpo dei box ai lotti 1,2,3,4,5.

Numero pratica: Sanatoria n 4237/1259 inoltrata il 24/07/1986 ail prot. 12156/1259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazioni dei box al piano terra e chiusura delle verande al piano primo

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 12156/1259

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 10804982. Importo residuo: € aperta

NOTE: In data 15/02/1989 il Comune di Treviglio, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, invita la titolare della richiesta di Condo edilizio a presentare: "1) - descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria distinta per ogni tipologia di abuso (art. 35 comma 3/a); 2) - elaborati grafici in duplice copia in scala 1:100 o 1:50 con l'esatta individuazione delle opere per le quali si chiede la sanatoria (punto 9/1 circolare 30/7/1985 n. 3357/25) e con il calcolo delle relative superfici e volumi ai fini della determinazione dell'oblazione e dei contributi di concessione (art. 37); 3) - apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori (art. 35 comma 3/b); 4) - documentazione atta a dimostrare la data di ultimazione lavori che comunque dovrà essere anteriore al 1° ottobre 1983 ovvero, in mancanza di tale documentazione, atto notorio o atto sostitutivo di atto notorio come da schema allegato (art. 31 punto 3.4 circolare 30/7/1985 n. 3357/25); 5) — perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ai sensi del D.M. 15/5/1985 c successive modificazioni (art. 35 comma 3/b); 6) - la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (art. 35 comma 3/c); 7) - planimetria quotata in scala adeguata con indicata la superficie dell'arca di pertinenza dell'immobile nonché calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio da sanare ed eventuali edifici esistenti sullo stesso lotto ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici; 8) - estratto mappa in duplice copia con l'indicazione dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria; 9) - prospetti e sezioni quotate. La documentazione richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente ed accompagnata da lettera di trasmissione tenendo presente che su ogni documento presentato dovrà essere riportato il numero progressivo indicato sul modello 47/85 utilizzato per la domanda di sanatoria a cui lo stesso si riferisce. Ai sensi del comma 9 dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 questa Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione per l'esame della domanda e ai fini della determinazione dell'importo definitivo dell'oblazione e della verifica dei

presupposti per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. ... si avverte che la presente interrompe il termine di cui all'art. 35 comma 12 e che la mancata presentazione dei documenti richiesti impedirà la formazione del silenzio assenso di cui allo stesso art. 35 comma 12 della legge 47/1985." A seguito della documentazione e delle integrazioni sopra esposte l'intestatario ha presentato presso il Comune di Treviglio all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata una prima integrazione composta dagli elaborati grafici con prot. 1259 del 23/11/1989. In queste tavole si evince che la sanatoria interessa parzialmente la veranda chiusa sul lato sud e le verande poste a nord dell'appartamento al piano primo del Lotto 1; il corpo dei box al mappale 8257 nei quali sono state apportate delle modifiche interne con formazione di divisori e la formazione dei portoncini di chiusura verso il cortile comune; mentre nel corpo del magazzino e del box al mappale 7405. Una ulteriore integrazione è stata presentata dall'intestatario in data 17/12/1991 al prot. 1259 con oggetto "Documentazione relativa all'autoliquidazione del contributo di concessione per la domanda di condono edilizio inoltrata in data 24/07/1986 prot. 12156 nella quale viene trasmesso e consegnato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata: "copia della ricevuta di versamento di lire 10'804'982 in data 16/12/1991 rilasciata dalla Tesoreria Comunale; copia della modulo CONDAU/3 (dichiarazione di autoliquidazione) debitamente compilato; copia dei conteggi della superficie lorda di piano e del volume oggetto di contributi di concessione; copia dei conteggi dettagliati dei contributi di concessione;" Per quanto sopra esposto e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio in oggetto è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra esposto nella Sanatoria n.4237/1259 del 24/07/1986 e a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali la procedura di Condono edilizio è da ritenersi ancora aperta perché è stata integrata parzialmente e fuori dei termini previsti. Per procedere con la chiusura del condono sarà necessario fare una richiesta formale e di conseguenza integrare e saldare gli importi residui aggiornati alla data odierna. Tali opere compaiono nello stato di fatto degli elaborati grafici della CE 10374 del 27/08/19921

Note generali: Per ciò che concerne la valutazione attuale il procedimento di stima più appropriato e, quindi, adottato sarà quello del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno stimati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per

l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,70$ mq/mq. $H = 13,00$ m. $R_c = 50\%$ Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq ($1.418,82 \times 0,8$) - $H = 13$ m - $S_c = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge , ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S , nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - $H = \text{max esistente}$, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010)
Altro:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/1988 al 14/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per se' e dopo di se' a favore della signora OMISSIS nata a Treviglio il 09.08.1953

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa mapp. 7407 sub 702

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: Autorimessa mapp. 7407 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA ABATE GIOVANNI BATTISTA CRIPPA n. 28

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2122.72.

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: € 434,65.. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio OMISSIS risulta che in arretrato per tutti i beni ai lotti 1,2,3,4,6,6 e 7 vi sia la rata scaduta al 30.09.2023 per € 434,65. In assenza di tabelle millesimali che ripartiscono le spese per i singoli beni di proprietà dell'esecutato si ritiene opportuno attribuire le spese scadute ed insolute al lotto 1 in quanto il più capiente (rappresenta potenzialmente più dell'87% del valore venale degli immobili siti ai mapp. 4041,8257 e 7407), anche perché in caso di ripartizione proporzionale al valore venale fra lotti i lotti gli importi risulterebbero irrilevanti per i beni accessori.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, OMISSIS, risulta che non sono state stilate tabelle millesimali che distinguono i singoli immobili, ma che sono state realizzate delle tabelle millesimali in base ai proprietari. Pertanto, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere interessato da 306.656 millesimi insieme ai beni Deposito/magazzino Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 705, Box Foglio 28 Particella 7407 Subalterno 702, Boxes Foglio 28 Particella 8257 Subalterno 701, 702, 703, 704 e 705

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa mapp. 7407 sub 702

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze. Si valutano le verande allo stato antecedente le opere dichiarate con il condono n. 4237/1259

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Box	sup lorda di pavimento	17,30	1,00	17,30
		17,30		17,30

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE, VIA MONTEGRAPPA, VIA BUO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene risulta già diviso ed autonomo

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS e OMISSIS, diritto di usufrutto generale vitalizio

Opponibilità ai terzi: SI

Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n. 102-S1V.

Note: Il diritto di Usufrutto si è formato tramite atto di donazione con riserva di Usufrutto del 14/03/2003, redatto dal notaio OMISSIS, ai nn. 589830/24915 e registrato a Treviglio in data 31/03/2003 ai n. 102-S1V.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione, tendendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adotterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno Valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa mapp. 7407 sub 702. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Treviglio (BG), Via Abate Giovanni Battista Crippa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.032,00.

La valutazione, tenendo conto dello stato autorizzativo degli immobili oggetto di stima, adatterà il procedimento di stima del valore di trasformazione con il quale gli immobili verranno valutati nelle condizioni precedenti alle opere da sanare, con eventuali aggiunte e detrazioni, e a tale valore verranno decurtati i costi per ripristinare i luoghi allo stato antecedente le opere oggetto di sanatoria.

Il valore venale sarà determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,30	€ 1.050,00	€ 18.165,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.165,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 20.00%			€ -3.633,00
Ripristino allo stato antecedente condono detrazione di € 500,00			€ -500,00
Valore corpo			€ 14.032,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.612,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa mapp. 7407 sub 702	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,30	€ 14.032,00	€ 5.612,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 14.032,00

Valore diritto e quota

€ 5.612,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.032,00

Beni in **Treviglio (BG)**
VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA

Lotto: 008 - Box via SANTE CAPITANIO E GEROSA**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Autorimessa 15232/33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sul bene grava un Provvedimento di assegnazione trascritto in data 24.03.2022 ai n. ri 16501/10803. Atto giudiziario emesso dal Trib. di Bergamo il 24.01.2013 rep. n. 189/13. Con sentenza n. 189/2013 cron. N. 510 del Trib. di Bergamo il signor OMISSIS, che ha assegnato alla signora OMISSIS il diritto di abitazione sui mappali in Treviglio fg. 49 mapp. 15232 sub 12 – sub 23 e sul Box (in oggetto) mapp. 15232 sub 33. Nello specifico, alla pag. 4 del Provvedimento di assegnazione dei beni si riscontra l'obbligo da parte del proprietario sig. OMISSIS "quale esperimento funzionale ed indispensabile al fine della definizione dei rapporti derivanti dalla risoluzione della crisi coniugale si obbliga inoltre, a titolo di concorso al mantenimento delle figlie minori, a trasferire alle stesse (mediante atto notarile) -nella misura di 50% ciascuna- la proprietà delle unità immobiliari allo stesso appartenenti site in Treviglio, via Sante Capitanio e Gerosa, ... entro il 21/07/2020."

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965, per il diritto di proprietà per 1/1, foglio 49, particella 15232, subalterno 33, indirizzo VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA, piano S1, comune TREVIGLIO (L400), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m2, superficie 26 m2, rendita € Euro 67,71

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/01/2009 Pratica n. BG0001075 in atti dal 05/01/2009 COSTITUZIONE (n. 10.1/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2010 Pratica n. BG0001324 in atti dal 05/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, Arch. OMISSIS, risulta che i millesimi di proprietà riferiti al bene oggetto di perizia sono 3.52.

Confini: Il box oggetto di perizia confina a nord con altra unità immobiliare al sub. 32, ad est la parete è controterra, a sud confina con altre u.i. ai sub. 34 e 11, ad ovest si apre sul corsello comune censito al sub.1

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 **Autorimessa 15232/33**

L'autorimessa oggetto di perizia di colloca al piano primo interrato del condominio posto in via VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A, alla quale si accede tramite corsello comune censito al sub.1 che conduce, tramite rampa, al cancello carrale posto al n. 7A.

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: 1 interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'autorimessa di presenta in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: acciaio zincato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI

<i>Note</i>	Dalle indagini condotte presso l'UTC di Treviglio, pur essendo elencato tra i documenti presentati al fine della Richiesta di Agibilità, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PdC 128

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/07/2006 al n. di prot. 128

Abitabilità/agibilità in data 12/05/2009 al n. di prot. 22108 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Alla richiesta di agibilità è stata richiesta una integrazione dei documenti con la comunicazione n.27791 del 27/05/2011 da parte del Comune di Treviglio.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa 15232/33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa 15232/33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If = 0,70 mq/mq. H = 13,00 m. Rc = 50%

	<p>Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: $I_f = 0,8$ mq/mq. $H = 13$ m. $R_c = 50\%$ Il parametro di SLP è aumentato a $0,9$ mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti). Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella variante n. 13 al P.R.G. approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della citata variante. Per l'area contrassegnata con simbolo posta lungo via Beato Angelico (tavola P1.i) il completamento dell'edificio autorizzato con Permesso di Costruire n. 44 del 15.04.2009 e successive varianti potrà avvenire con altezze in gronda e al colmo pari a quelle autorizzate per l'edificio posto sulla medesima unità urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 83 del 26.03.2008 e successive varianti fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri urbanistici. L'area situata all'incrocio di Via Volta e Via Torta, contrassegnata con il segno grafico Ω è soggetta a piano attuativo, con i seguenti parametri edificatori: - SLP = 1.135,06 mq ($1.418,82 \times 0,8$) - $H = 13$ m - $Sc = 709,41$ mq Il compendio immobiliare sito in viale Oriano e con accesso anche su via Massimiliano d'Azeglio, contrassegnato con il simbolo grafico \wedge, ha le seguenti modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato con vincolo di mantenimento del planivolumetrico allegato al PR Piano San Rocco approvato con C.C. n. 107 del 17/11/2009 e convenzione Rep. n. 522 del 12/12/2005 e s.m.i. I compendi immobiliari siti in via Felice Cavallotti n. 7/9, in via Zara n. 7/9, contrassegnati con il segno grafico \S, nel caso di interventi superiori alla manutenzione sono soggetti a P.R. (Piano di Recupero), con i seguenti parametri edificatori: - SLP = esistente - $H = \max$ esistente, ovvero possibilità di allinearsi agli edifici confinanti se di maggior altezza. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica ai sensi dell'ART. 40 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	1.- Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati e appositamente perimetrali nelle tavole P, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci an-

	ni o altro termine previsto dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari. 2.- Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG/PGT in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR. 3. - Alla scadenza le parti non attuate di detti piani, analogamente a quelle realizzate, assumono la destinazione urbanistica individuata dalle tavole P.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.7 mq/mq
Rapporto di copertura:	50 %
Altezza massima ammessa:	13.00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa 15232/33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/07/2009 al 31/05/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla società OMISSIS, con sede in Treviglio, per edificazione del complesso urbano di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di vecchio fabbricato urbano - demolito pervenuto con gli identificativi - fg. 28 mapp. fg. 28 con i mappali 1349 sub 1 -sub2 , sub 3 graffato col mapp. 5671sub 1 , mapp. 1349 sub 4 - sub 5 - sub 6 - sub 7 e sub 8 nonché fg 28 mapp 5761sub 2 In forza di atto di compravendita a firma notaio OMISSIS del 01.06.2004 n. 40692 di rep . trascritto a Bergamo il 29.06.2004 ai n. ri 33808/22790, per acquisto dal signor DOSSENA Alessandro nato a Cologno Al Serio il 06.05.1956 A OMISSIS, provenienza per atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 01.06.2004 rep. n. 40691 , trascritto a Bergamo il 29.06.2004 ai n. ri 33807/22789 dalla signora OMISSIS nata a BS il 02.06.1924 A OMISSIS: per la quota di 15/84 Successione in morte di OMISSIS nato a MI il 08.05.1914 , apertasi il 17.01.1987 , devoluto per testamento olografo pubblicata con atto notaio OMISSIS del 16.03.1987 rep. n. 64488 , trascritto a BG il 31.03.1987 ai n. ri 9519/6332 . dichiarazione di successione registrata a Bergamo al n. 493 , vol. 1987 , ivi trascritta con nota in data 12.10.1989 ai n. ri 28371/21272 Accettazione di eredità trascritta il 14.02.2023 ai n. ri 7876/5374 Indi quota piena a seguito sentenza divisionale emessa dal Tribunale di Bergamo il 15.05.2003, trascritta a Bergamo il 29.01.2004 ai n. ri 4463/3038 -tra la stessa (compr. di 135/756) ed i comprop.

signori OMISSIS (compr. di 135/756), OMISSIS (compr. di 72/756), OMISSIS (compr. di 135/756), OMISSIS (compr. di 135/756) OMISSIS(compr. di 72/756), ed i signori OMISSIS (compr. di 16/756 cad.)- questi ultimi eredi di OMISSIS nata il 21.03.1943 – deceduta il 21.06.2002, denuncia registrata ad Albenga 29.10.2002 n. 8 Ai signori OMISSIS per le rispettive quote – provenienza antecedente al 1987

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Sul bene grava un Provvedimento di assegnazione trascritto in data 24.03.2022 ai n. ri 16501/10803. Atto giudiziario emesso dal Trib. di Bergamo il 24.01.2013 rep. n. 189/13. Con sentenza n. 189/2013 cron. N. 510 del Trib. di Bergamo il signor OMISSIS, che ha assegnato alla signora OMISSIS il diritto di abitazione sui mappali in Treviglio fg. 49 mapp. 15232-sub 12 – sub 23 e sul Box (in oggetto) mapp. 15232 sub 33. Nello specifico, alla pag. 4 del Provvedimento di assegnazione dei beni si riscontra l'obbligo da parte del proprietario sig. OMISSIS "quale esperimento funzionale ed indispensabile al fine della definizione dei rapporti derivanti dalla risoluzione della crisi coniugale si obbliga inoltre, a titolo di concorso al mantenimento delle figlie minori, a trasferire alle stesse (mediante atto notarile) -nella misura di 50% ciascuna- la proprietà delle unità immobiliari allo stesso appartenenti site in Treviglio, via Sante Capitanio e Gerosa, ... entro il 21/07/2020".

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 15232/33

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: Autorimessa 15232/33

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA 7 A

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 59.28.

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: 70.25. Dai contatti intercorsi con l'amministratrice di condominio Arch. OMISSIS risulta che in arretrato per il bene oggetto di stima ci sono € 70.25.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dai dati reperiti dall'amministratrice di condominio, Arch. OMISSIS, risulta che i millesimi di proprietà riferiti al bene oggetto di perizia sono 3.52.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Dagli elaborati di progetto e variante allegato al PdC n. 128 e successive varianti risulta che il bene oggetto di stima è accessibile**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:** Autorimessa 15232/33**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

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: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B3 Centrale/VIA DEL BOSCO, LEONARDO, TRIESTE, MACC

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene risulta già diviso ed autonomo



11. STATO DI POSSESSO:

Altro signora OMISSIS e figli

Opponibilità ai terzi: SI

Sul bene grava un Provvedimento di assegnazione trascritto in data 24.03.2022 ai n. ri 16501/10803. Atto giudiziario emesso dal Trib. di Bergamo il 24.01.2013 rep. n. 189/13. Con sentenza n. 189/2013 cron. N. 510 del Trib. di Bergamo il signor OMISSIS, che ha assegnato alla signora OMISSIS il diritto di abitazione sui mappali in Treviglio fg. 49 mapp. 15232 sub 12 – sub 23 e sul Box (in oggetto) mapp. 15232 sub 33. Nello specifico, alla pag. 4 del Provvedimento di assegnazione dei beni si riscontra l'obbligo da parte del proprietario sig. OMISSIS "quale esperimento funzionale ed indispensabile al fine della definizione dei rapporti derivanti dalla risoluzione della crisi coniugale si obbliga inoltre, a titolo di concorso al mantenimento delle figlie minori, a trasferire alle stesse (mediante atto notarile) -nella misura di 50% ciascuna- la proprietà delle unità immobiliari allo stesso appartenenti site in Treviglio, via Sante Capitanio e Gerosa, ... entro il 21/07/2020".

Note: Quanto previsto nel Provvedimento di assegnazione, trascritto in data 24.03.2022 ai n. ri 16501/10803, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 24.01.2013 rep. n. 189/13, non si è realizzato in merito al trasferimento del bene alle figlie.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa 15232/33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Treviglio (BG), VIA SANTE CAPITANIO E GEROSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.570,00.

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	26,00	€ 1.050,00	€ 27.300,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.300,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 10.00%	€ -2.730,00
Valore corpo	€ 24.570,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.570,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.570,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa 15232/33	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	26,00	€ 24.570,00	€ 24.570,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 70,25

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 24.500,00

Valore diritto e quota € 24.499,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.500,00

Beni in **Treviglio (BG)**
VIA DALMAZIA

Lotto: 009 - Immobili via Dalmazia**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Abitazione 5422/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA Dalmazia 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: L'immobile oggetto di perizia è interessato dal diritto di Abitazione da parte della si.ra OMISSIS (CF OMISSIS) nata a ALBINO (BG) il 01/11/1937 Diritto di: Abitazione per 1/1, nonché Diritto di: Proprieta' per 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig.ra OMISSIS (CF OMISSIS) nata a ALBINO (BG) il 01/11/1937 Diritto di: Abitazione per 1/1 e Diritto di: Proprieta' per 1/2 sig. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a TREVIGLIO (BG) il 25/12/1965 Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 61, particella 5422, subalterno 701, indirizzo VIA DALMAZIA n. 16 , piano S1-T, comune TREVIGLIO (L400), categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 174 m2 Totale escluse aree scoperte: 158 m2, rendita € Euro 637,82

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/11/2015 Pratica n. BG0278039 in atti dal 06/11/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 162020.1/2015) AMPLIAMENTO del 06/11/2015 Pratica n. BG0278041 in atti dal 06/11/2015 AMPLIAMENTO (n. 162022.1/2015)

Confini: L'immobile oggetto di perizia si sviluppa la piano rialzato e al piano seminterrato. La porzione al piano rialzato si affaccia su tutti i lati con il cortile comune censito al sub. 702, confina su tra lati nella porzione nord con la scala comune al sub. 702. Al piano rialzato è presente anche una porzione di giardino ad uso esclusivo del presente lotto, posto sul lato sud del lotto e che confina a nord con il cortile comune al sub. 702, ad ovest con via Dalmazia a sud e ad ovest con altre proprietà al mapp. 5423. Al piano superiore confina con altra proprietà censita al sub. 2, mentre al piano inferiore confina parzialmente con il sub. 2. La porzione di immobile pota al piano seminterrato ad ovest con il corsello comune censito al sub. 702, le murature a nord sono controterra e confinano parzialmente con la scala comune censita al sub. 702 ad est confina con la scala comune al sub 702 e con altra proprietà al sub. 2, mentre a sud le pareti sono controterra.

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione 5422/701**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano rialzato e al piano seminterrato dell'edificio posto a Treviglio in via Dalmazia n. 16, all'intersezione con via Carminati. Questo edificio è composto da 2 piani fuori terra ed uno seminterrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede dal piazzale comune che conduce a due cancellini pedonali, uno su via Carminati e l'altro su via Dalmazia.

L'appartamento posto al piano rialzato si compone di un ingresso, un soggiorno, un locale cottura-tinello, un bagno, due camere dal letto, un disimpegno ed un ripostiglio. Vi si accede dal portoncino di ingresso posto sulla facciata a est tramite il cortile comune e dalle scale interne comuni. Al piano seminterrato si collocano la cantina aperta, una cantina chiusa posta a nord ovest dell'edificio ed un locale tecnico. vi si accede dalla scala comune e dal cortile comune nella porzione ad ovest dove si colloca una rampa che con-

duce ad un accesso carrale posto su via Carminati. La cantina aperta, anche se chiaramente distinta in planimetria catastale, non presenta elementi fisici che la separano dal disimpegno comune al sub. 702 e dalla cantina confinante al sub. 2.

Superficie complessiva di circa mq **457,90**

E' posto al piano: rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 m al piano rialzato e 2.65 al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione, anche se sono presenti dei piccoli segni di degrado: la recinzione e i cancelli di ingresso esterni presentano tratti con la vernice protettiva scrostata e da ripristinare, l'intonaco di facciata brevi ma diffuse tracce di distacco, i serramenti esterni in legno e i caloriferi presentano porzioni con piccole screpolature della vernice protettiva, i pavimenti mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure, nella camera da letto in prossimità del collegamento tra muratura e solaio sono presenti tracce di umidità che al momento del sopralluogo erano asciutte. La cantina al piano interrato presenta delle macchie di umidità, con distacco dell'intonaco e formazione di macchie scure e verdi in prossimità del plafone del solaio della cantina in corrispondenza con il bagno, nella muratura a nord el locale caldaia e della cantina chiusa.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: I cancelli di ingresso e la recinzione presentano delle porzioni di distacco della verniciatura di protezione</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Le finestre presentano alcune parti con la vernice di protezione colpita dagli agenti atmosferici</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato con parti i vetro/specchio condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano rialzato</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: a scorrimento verticale materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano seminterrato</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno e cucina</p>

	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: con canaline a vista diffusori: split condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: PdC n.37029 prot. gen. del 14/07/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria opere in difformità del Nulla Osta n. 72 del 28/04/1956 con modifica sagoma e riduzione di volume, modifica SLP e modifiche interne

Oggetto: opere in sanatoria

Presentazione in data 23/06/2010 al n. di prot. 33257

Rilascio in data 14/07/2010 al n. di prot. 37029

Numero pratica: n. 2584 del 28/04/1956

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 28/04/1956 al n. di prot. 3584
 Abitabilità/agibilità in data 06/03/1957 al n. di prot. 181

Numero pratica: SCIA n.54313 del 30/10/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sostituzione di tratto di recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/10/2017 al n. di prot. 54313

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione 5422/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA Dalmazia 16

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

Note: L'immobile risulta conforme alle opere riportate negli allegati al PdC in sanatoria n.37029

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione 5422/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA Dalmazia 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012 deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2012
Ambito:	Tessuto con prevalenza di edifici singoli sul lotto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 26 - TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO. 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto, allineati o meno rispetto ai fili stradali, con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo. 2.- La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi. 2.1- sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If = 0,5 mq/mq. H = 13,00 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata. 2.2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente mediante P.A., è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If = 0,6 mq/mq. H = 13,00 m. Rc = 50% a condizione che l'intervento confermi o riproponga un'edificazione in posizione centrale lontana ai margini stradali. Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti. Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione dei parametri previsti dall'art. 9 del P.D.S.. 2.3.- Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 38. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con

	alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 39. 3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e alle attività artigianali di piccola entità che non producano né rumori né odori molesti o nocivi. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	50 %
Altezza massima ammessa:	13.00 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	E' ammesso in ogni caso un ampliamento una tantum pari al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT (23.12.2010) e regolarmente autorizzata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione 5422/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, VIA Dalmazia 16

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In questo atto di donazione viene costituito diritto di abitazione parte di OMISSIS a Giovanni della sua quota di 1/2 del mapp. 5422/1 (ora 701) Ai signori OMISSIS e OMISSIS per quota di ½ ciascuno con atto a rogito notaio OMISSIS del 30.11.1966 n. 13446 di rep .registrato a Treviglio il 06.12.1966 n. 1471 , Mod. 118 , trascritto a Bergamo in data 12.12.1966 ai n. ri 20493/15620

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data

09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 490.000,00 ; Importo capitale: € 482.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34.000,00 ; Importo capitale: € 24.232,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00 ; Importo capitale: € 8172,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione 5422/701

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: Abitazione 5422/701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA Dalmazia 16

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: Dalle analisi condotte presso il Comune di Treviglio e presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE depositati.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione 5422/701

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento	sup lorda di pavimento	142,70	1,00	142,70
Cantina	sup lorda di pavimento	55,50	0,50	27,75
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	8,40	0,25	2,10
Area a uso esclusivo sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	172,55	0,10	17,26
Area a uso esclusivo eccedente la superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	78,75	0,02	1,58
		457,90		191,38

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B3 Centrale/VIA DEL BOSCO, LEONARDO, TRIESTE, MACC

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato dal debitore e dalla sig.ra OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

L'immobile oggetto di perizia è interessato dal diritto di Abitazione da parte della sig.ra OMISSIS (CF OMISSIS) nata a ALBINO (BG) il 01/11/1937, costituito per atto di donazione del 14.03.2003 n. 589831/24916 di rep. del notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 31.03.2003 ai n. ri 16527/10824. Diritto di: Abitazione per 1/1, nonché Diritto di: Proprietà per 1/2

Note: La stima dell'immobile in oggetto verrà effettuata decurtando il valore del diritto di abitazione sulla porzione di proprietà di 1/2 che interessa l'esecutato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria. Poiché sul l'intero bene grava il diritto di abitazione verrà stimato in relazione ad un coefficiente per il calcolo dell'Abitazione in base al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione 5422/701. Abitazione di tipo economico [A3] Treviglio (BG), VIA DALMAZIA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.734,40.

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria. Poiché sul l'intero bene grava il diritto di abitazione verrà stimato in relazione ad un coefficiente per il calcolo dell'Abitazione in base al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	142,70	€ 1.600,00	€ 228.320,00
Cantina	27,75	€ 1.600,00	€ 44.400,00
Locale tecnico	2,10	€ 1.600,00	€ 3.360,00
Area a uso esclusivo sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	17,26	€ 1.600,00	€ 27.616,00
Area a uso esclusivo eccedente la superficie dell'unità immobiliare	1,58	€ 1.600,00	€ 2.528,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 306.224,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -76.556,00
Riduzione per diritto di abitazione detrazione del 20.00%			€ -45.933,60
Valore corpo			€ 183.734,40

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 183.734,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.867,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione 5422/701	Abitazione di tipo economico [A3]	191,38	€ 183.734,40	€ 91.867,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 183.734,40
 Valore diritto e quota € 91.867,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.734,40

11-11-2023

L'Esperto alla stima
OMISSIS