



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 36/2025



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA CON INTEGRAZIONE CAP. 7 del 02/07/2025

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Principe Amedeo 18/b - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: Fontanellaclaudio36@gmail.com
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it



Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
VIA DEL BOSCO 2

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO IN DIRITTO SUPERFICIARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	5
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	7
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	12
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	16
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	16
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	19
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	20
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	21
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	22
Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
Corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	24

Corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO24

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO24

Criterio di stima.....24

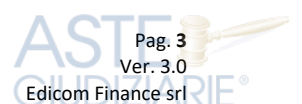
Fonti d'informazione25

Valutazione corpi25

Adegamenti e correzioni della stima26

Prezzo base d'asta del lotto.....27

Regime fiscale della vendita.....27



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2025 alle 10:55

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: MATRIX SPV S.R.L.

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Data nomina: 16-04-2025

Data giuramento: 18-04-2025

Data sopralluogo: 29-04-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

Beni in **Treviglio (BG)**
VIA DEL BOSCO 2

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO IN DIRITTO SUPERFICIARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DEL BOSCO 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Note:

1. COMUNE DI TREVIGLIO (CF 00230810160) sede in TREVIGLIO (BG) Diritto di: Proprietà' per l'area
2. D'ADDA Maddalena (CF DDDMDL71R41I628R) nata a SERIATE (BG) il 01/10/1971 Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
3. FERRARI Mirco (CF FRRMRC71D17A794I) nato a BERGAMO (BG) il 17/04/1971 Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. COMUNE DI TREVIGLIO (CF 00230810160) sede in TREVIGLIO (BG) Diritto di: Proprietà' per l'area
2. D'ADDA Maddalena (CF DDDMDL71R41I628R) nata a SERIATE (BG) il 01/10/1971 Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
3. FERRARI Mirco (CF FRRMRC71D17A794I) nato a BERGAMO (BG) il 17/04/1971 Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,
foglio 55, particella 13974, subalterno 38, indirizzo VIA DEL BOSCO, 2, piano T-2, comune L400, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 106, rendita € 619.75

Derivante da: Atto del 25/11/2002 Pubblico ufficiale CAVALLLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 67005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38191.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/12/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MILLESIMI DI PROPRIETÀ' ABITAZIONE E BOX AUTO 27.84 COME DA ATTO DI ACQUISTO. PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE AL BOX AUTO COMPETONO MILLESIMI 22.95

Confini: NORD E OVEST : ENTI COMUNI SUD: SUBALTERNI 4 E 39

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

SI CONFERMA LA Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: NESSUNA

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DEL BOSCO 2

Note: UNITA' IMMOBILIARE PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE MAPP.13974 SUB 38

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: Proprietà per l'area

Note:

1. COMUNE DI TREVIGLIO (CF 00230810160) sede in TREVIGLIO (BG) Diritto di: Proprietà per l'area
2. D'ADDA Maddalena (CF DDDMDL71R41I628R) nata a SERIATE (BG) il 01/10/1971 Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
3. FERRARI Mirco (CF FRRMRC71D17A794I) nato a BERGAMO (BG) il 17/04/1971 Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. COMUNE DI TREVIGLIO (CF 00230810160) sede in TREVIGLIO (BG) Diritto di: Proprietà per l'area
2. D'ADDA Maddalena (CF DDDMDL71R41I628R) nata a SERIATE (BG) il 01/10/1971 Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
3. FERRARI Mirco (CF FRRMRC71D17A794I) nato a BERGAMO (BG) il 17/04/1971 Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 55, particella 13974, subalterno 87, indirizzo VIA DEL BOSCO, 2, piano S1, comune L400, categoria C/6, classe 2, superficie 19, rendita € 50.04

Derivante da: Atto del 25/11/2002 Pubblico ufficiale CAVALLIO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 67005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38191.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/12/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MILLESIMI DI PROPRIETÀ ABITAZIONE E BOX AUTO 27.84 COME DA ATTO DI ACQUISTO. PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE AL BOX AUTO COMPETONO MILLESIMI 22.95

Confini: EST: SUBALTERNO 88 OVEST : SUBALTERNO 86 SUD: SUBALTERNO 1

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

SI CONFERMA LA Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: NESSUNA

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: SUPER MARKET (BUONA), MULTISALA CINEMATOGRAFICA (BUONA), POSTA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CARAVAGGIO, CASSANO D'ADDA.

Attrazioni paesaggistiche: TIPICO PAESOTTO DELLA BASSA PIANURA BERGAMASCA.

Attrazioni storiche: Di sicure origini romane, collocabili nel IV secolo d.C., la sua costruzione fu voluta dagli abitanti di tre villaggi (Portoli, Cusarola e Pisgnano) allo scopo di approntare un sito comune per la loro.

Principali collegamenti pubblici: AUTOLINEE 500 M, FERROVIA 500 M, AUTOSTRADA 3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Trattasi di appartamento posto in contesto condominiale collocato in via del bosco numero 2 Comune di Treviglio. L'appartamento si trova al piano secondo della scala C. L'appartamento è composto da tre locali più servizi con cantina al piano terra. Pertanto troviamo un soggiorno con piccolo balcone, la cucina, una lavanderia con piccolo disimpegno ed accesso dalla zona ingresso, il disimpegno della zona notte con due camere da letto ed il bagno. Da una camera da letto e dalla lavanderia si può accedere ad un secondo piccolo balcone. Il tutto meglio descritto nella planimetria catastale.

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: secondo con cantina al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: ****

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 55 mappale 13974 subalterno 38; 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. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE BEN SI PRESENTA NEL SUO STATO GENERALE COME DEL RESTO IL CONDOMINIO CHE LA OSPITA. ENTRAMBI MANTENGONO UN BUON STATO DI MANUTENZIONE COMPLESSIVA.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: BAGNI E CUCINA materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: NON RILEVABILE
<i>Antifurto</i>	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: A DISPOSIZIONE DELL
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condominiale condizioni: buone conformità: PRESSO AMMINISTRATORE DELLO STABILE
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: NON FUNZIONANTE conformità: NON REPERIBILE
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: NON REPERIBILE
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	ALLEGATA ALL'AGIBILITA'
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	RECENTE SOSTITUZIONE CALDAIA ANNO 2024
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON FUNZIONANTE
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2025-05-17
Note	A DISPOSIZIONE NELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	2025-05-17
Collaudo ISPESL	***
Autocertificazione	***
Contratto manutenzione	***
Note ascensori montacarichi	A DISPOSIZIONE NELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



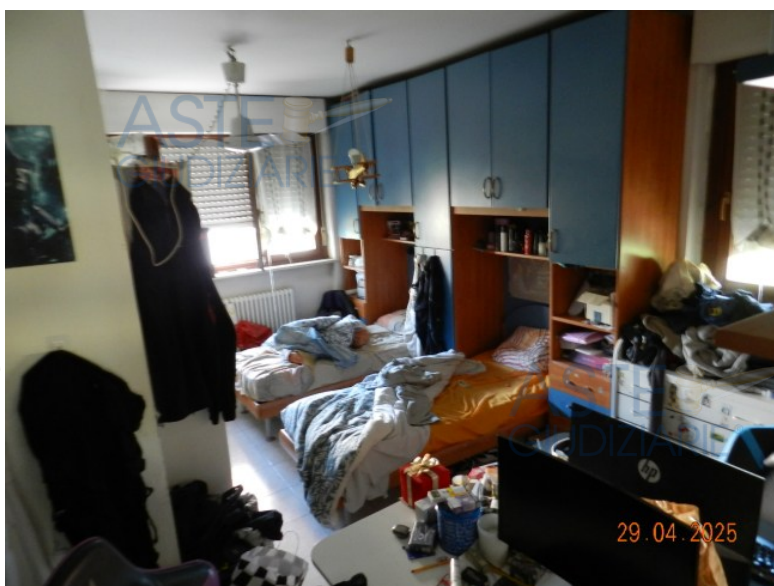
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo**BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO**

Trattasi di Box auto posto al piano interrato dall'edificio condominiale denominato condominio le Torri. Al box auto si accede attraverso corsello e rampa comuni carrabili con ingresso da via del Bosco

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: ****

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 55 mappale 13974 subalterno 87; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE BEN SI PRESENTA NEL SUO STATO GENERALE COME DEL RESTO IL CONDOMINIO CHE LA OSPITA. ENTRAMBI MANTENGONO UN BUON STATO DI MANUTENZIONE COMPLESSIVA.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA ZINCATA condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: A DISPOSIZIONE DELL'
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condominiale condizioni: buone conformità: PRESSO AMMINISTRATORE DELLO STABILE
<i>Elettrico</i>	tipologia: CON TUBAZIONI RIGIDE A VISTA tensione: 220V condizioni: buone conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	ALLEGATA ALL'AGIBILITA'
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
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2025-05-17
Scadenza	2025-05-17
Note	A DISPOSIZIONE TRA LA DOCUMENTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	2025-05-17
Collaudo ISPESL	***
Autocertificazione	***
Contratto manutenzione	***
Note ascensori montacarichi	A DISPOSIZIONE TRA LA DOCUMENTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: 146 - 2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: AREA IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Per lavori: DI NUOVA COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/1999 al n. di prot. 32732/1999

Rilascio in data 28/05/2000 al n. di prot. 21184

Abitabilità/agibilità in data 07/07/2003 al n. di prot. 22753

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: 00335 - 2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART.9 COMMA 7 DL 285/96

Per lavori: OPERE INTERNE E DI FACCIATA IN VARIANTE ALLA C.E. N. 46 DEL 28/06/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2002 al n. di prot. 19489 / 2002

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: DIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART.9 COMMA 7 DL 285/96

Per lavori: OPERE DI RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: 146 - 2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: AREA IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Per lavori: DI NUOVA COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/1999 al n. di prot. 32732/1999

Rilascio in data 28/05/2000 al n. di prot. 21184

Abitabilità/agibilità in data 07/07/2003 al n. di prot. 22753

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: 00335 - 2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART.9 COMMA 7 DL 285/96

Per lavori: OPERE INTERNE E DI FACCIATA IN VARIANTE ALLA C.E. N. 46 DEL 28/06/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2002 al n. di prot. 19489 / 2002

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA DEL BOSCO 2**

Numero pratica: DIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART.9 COMMA 7 DL 285/96
 Per lavori: OPERE DI RECINZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 09/09/2002 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DEL BOSCO 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITÀ RISCONTRATA RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

Note: NULLA

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

Note: NULLA DA SEGNALARE

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DEL BOSCO 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITÀ RISCONTRATA RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

Note: NULLA

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

Note: NULLA DA SEGNALARE

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DEL BOSCO 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 8 DEL 26/01/2021
Zona omogenea:	Ambiti urbani consolidati - Insediamenti centrali e della corona periferica - Articolo 27 tessuto con caratteri architettonici uniformi
Norme tecniche di attuazione:	ART. 27 – TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.- 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla compresenza di edifici aventi caratteri architettonici uniformi e/o omogenei 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 = 0,55 mq/mq. H = 13 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o co pertura 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.- Me-

	dante la formazione di un apposito piano attuativo P.A. esteso all'intera unità, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: It = 0,7 mq/mq. H = 16 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. 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 soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Estremi delle convenzioni:	REP. 140 COMUNE DI TREVIGLIO DEL 02/06/2000 REGISTRATA A TREVIGLIO IL 08/06/2000 AL N. 1284 SERIE 1
Obblighi derivanti:	PIENA OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	OBLIGHI DI CONVENZIONE PER: FASCIA DI REDDITO - 3° FASCIA PER 54.205,28 EURO LORDO E COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE OLTRE ALLE CARATTERISTICHE CHE IL SOGGETTO AGGIUDICATARIO DEVE POSSEDERE ED ELENCALE NELL'ALLEGATO 7 DELLA PRESENTE RELAZIONE.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	FASCIA DI REDDITO - 3° FASCIA PER 54.205,28 EURO LORDO E COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE OLTRE ALLE CARATTERISTICHE CHE IL SOGGETTO AGGIUDICATARIO DEVE POSSEDERE ED ELENCALE NELL'ALLEGATO 7 DELLA PRESENTE RELAZIONE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT= 0.7 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	16 M
Volume massimo ammesso:	***
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCOSTRATA

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Note: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCOSTRATA

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DEL BOSCO 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 8 DEL 26/01/2021
Zona omogenea:	Ambiti urbani consolidati - Insediamenti centrali e della corona periferica - Articolo 27 tessuto con caratteri architettonici uniformi
Norme tecniche di attuazione:	ART. 27 – TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.- 1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla compresenza di edifici aventi caratteri architettonici uniformi e/o omogenei 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 = 0,55 mq/mq. H = 13 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o co pertura 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.- Mediante la formazione di un apposito piano attuativo P.A. esteso all'intera unità, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: It = 0,7 mq/mq. H = 16 m. Rc = 50% Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o co pertura 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 soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Estremi delle convenzioni:	REP. 140 COMUNE DI TREVIGLIO DEL 02/06/2000 REGISTRATA A TREVIGLIO IL 08/06/2000 AL N. 1284 SERIE 1
Obblighi derivanti:	PIENA OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	OBBLIGHI DI CONVENZIONE PER: FASCIA DI REDDITO - 3° FASCIA PER 54.205,28 EURO LORDO E COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE OLTRE ALLE CARATTERISTICHE CHE IL SOGGETTO AGGIUDICATARIO DEVE POSSEDERE ED ELENCALE NELL'ALLEGATO 7 DELLA PRESENTE RELAZIONE. L'IMMOBILE E' DA CONSIDERARSI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE NON VENDIBILE SEPARATAMENTE.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	SI

particolari?	
Se sì, quali?	FASCIA DI REDDITO - 3° FASCIA PER 54.205,28 EURO LORDO E COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE OLTRE ALLE CARATTERISTICHE CHE IL SOGGETTO AGGIUDICATARIO DEVE POSSEDERE ED ELENCALE NELL'ALLEGATO 7 DELLA PRESENTE RELAZIONE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT= 0.7 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	16 M
Volume massimo ammesso:	***
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	NESSUNA

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCONTRATA

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Note: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCONTRATA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA DEL BOSCO 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Note: SI CONFERMA LA REGOLARITA' CATASTALE

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DEL BOSCO 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: NULLA

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Note: SI CONFERMA LA REGOLARITA' CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **25/11/2002**. In forza di Atto di assegnazione convenzionato; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **25/11/2002**. In forza di Atto di assegnazione convenzionato; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 183.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE all'originale ipoteca trascritta a BERGAMO in data 04/12/2002 ai nn. 53.371/14.619 a favore di Cassa rurale - Banca di credito cooperativo di Treviglio e Gera d'Adda contro Ferrari Mirco, D'Adda Madalena; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/11/2022 ai nn. 68.181/11.190; Importo ipoteca: € 183.000,00.

CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA REGISTRO PARTICOLARE 14619 E REGISTRO GENERALE 53371 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO CAVALLLO ANTONIO DI TREVIGLIO (BG) DEL 25-11-2002 REPERTORIO 67006. ANNOTATA DI SURROGA IN DATA 10/11/2009 REGISTRO PARTICOLARE 15671 E REGISTRO GENERALE 73807 A ROGITO DEL NOTAIO TARANNO ELISABETTA IN DATA 02/11/2009 NUMERO DI REPERTORIO 27442/2750 A FAVORE DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NEL L'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca SURROGA attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Surrogazione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 183.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 51.416,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 183.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE all'originale ipoteca trascritta a BERGAMO in data 04/12/2002 ai nn. 53.371/14.619 a favore di Cassa rurale - Banca di credito cooperativo di Treviglio e Gera d'Adda contro Ferrari Mirco, D'Adda Madalena; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/11/2022 ai nn. 68.181/11.190; Importo ipoteca: € 183.000,00.

CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA REGISTRO PARTICOLARE 14619 E REGISTRO GENERALE 53371 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO CAVALLO ANTONIO DI TREVIGLIO (BG) DEL 25-11-2002 REPERTORIO 67006. ANNOTATA DI SURROGA IN DATA 10/11/2009 REGISTRO PARTICOLARE 15671 E REGISTRO GENERALE 73807 A ROGITO DEL NOTAIO TARANNO ELISABETTA IN DATA 02/11/2009 NUMERO DI REPERTORIO 27442/2750 A FAVORE DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca SURROGA attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Surrogazione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 183.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 51.416,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a BERGAMO in data 10/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

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 MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

DALLE RICERCHE CONDOTTE NON SONO EMERSE NOTE CHE POSSANO DIRE se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

DALLE RICERCHE CONDOTTE NON SONO EMERSE NOTE CHE POSSANO DIRE se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 - 1.400,00 EURO ANNO.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO NON RISULTANO SPESE SCADUTE ED INSOLUTE. PER L'ANNUALITA' IN CORSO COMPETONO COMPLESSIVAMENTE EURO 282,13 DI SPESE A SEGUITO DI UNO SBILANCIO A FAVORE DI EURO 1.128,06 PER EURO 1.410,22 COMPLESSIVI A PREVENTIVO PER LA GESTIONE 2025 / 2026

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MILLESIMI DI PROPRIETA' ABITAZIONE E BOX AUTO 27.84 COME DA ATTO DI ACQUISTO. PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE AL BOX AUTO COMPETONO MILLESIMI 22.95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'"UNITA" IMMOBILIARE RISULTA ACCESSIBILE E UTILIZZABILE OPERANDO PICCOLE MODIFICHE DI ADATTABILITA"

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 SI RILEVANO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: SI HA CONOSCENZA DELLA SOLA PROCEDURA ESECUTIVA RELATIVA ALLA PRESENTE RELAZIONE

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 - 1.400,00 EURO ANNO.

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: 0. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO NON RISULTANO SPESE SCADUTE ED INSOLUTE. PER L'ANNUALITA' IN CORSO COMPETONO COMPLESSIVAMENTE EURO 282.13 DI SPESE A SEGUITO DI UNO SBILANCIO A FAVORE DI EURO 1.128,06 PER EURO 1.410,22 COMPLESSIVI A PREVENTIVO PER LA GESTIONE 2025 / 2026

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MILLESIMI DI PROPRIETA' ABITAZIONE E BOX AUTO 27.84 COME DA ATTO DI ACQUISTO. PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE AL BOX AUTO COMPETONO MILLESIMI 22.95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'"UNITA" IMMOBILIARE RISULTA ACCESSIBILE DAL CORSELLO CARRABILE E DALL'"ASCENSORE MA NE E" DIFFICILE L"UTILIZZO A CAUSA DELLA SCARSA LARGHEZZA DEL BOX. OPERAZIONI DI SALITA / DISCESA DAL MEZZO DEVONO PREVEDERSI NEL CORSELLO E CON ASSISTENZA PER LE DISABILITA" IMPORTANTI

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 SI RILEVANO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: SI HA CONOSCENZA DELLA SOLA PROCEDURA ESECUTIVA RELATIVA ALLA PRESENTE RELAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
TERRAZZO 01	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97

TERRAZZO 02	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
CANTINA	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
		123,00		105,31

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° . 2024

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350.00

Valore di mercato max (€/mq): 1750.00

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 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.

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

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° . 2024

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL LOTTO NON RISULTA ULTERIORMENTE DIVISIBILE E SI RITIENE IL BOX PORZIONE PERTINENZIALE DELL'ABITAZIONE.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: NESSUNA

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: NESSUNA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di TREVIGLIO;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI EDITO DA F.I.M.A.A. EDIZIONE 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - ABITAZIONI CIVILI NORMALI MIN 1350.00 MAX 1750.00 - BOX NORMALI MIN 830.00 MAX 1050.00;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO. Abitazione di tipo civile [A2] Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.789,09.

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;
Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

DOPO LA DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO SONO STATE OPERATE DELLE SISTEMAZIONI DEL VALORE TROVATO CHE RIGUARDANO LA DETRAZIONE DEL VALORE DELL'AREA, DETERMINATO DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER AVERE COSI' IL REALE VALORE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO POSTO IN ESECUZIONE

IMMOBILIARE. NELL'ALLEGATO 6 OLTRE AL CALCOLO DEL VALORE MASSIMO A CUI POTEVA ESSERE MESSO IN VENDITA L'IMMOBILE, TROVIAMO ANCHE LA DETERMINAZIONE DELL'UTC DEL VALORE DELL'AREA CHE POTRA' ESSERE RISCATTATA SUCCESSIVAMENTE DALL'ASSEGNATARIO RIUNENDO IL TUTTO NELLA PROPRIETA' PIENA CON DECADENZA DEGLI ATTUALI VINCOLI.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	99,00	€ 1.600,00	€ 158.400,00
TERRAZZO 01	2,97	€ 1.600,00	€ 4.752,00
TERRAZZO 02	2,64	€ 1.600,00	€ 4.224,00
CANTINA	0,70	€ 1.600,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.496,00
detrazione per diritto di superficie detrazione del 2.20%			€ -3.706,91
Valore Finale			€ 164.789,09
Valore corpo			€ 164.789,09
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.789,09
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.789,09

BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Treviglio (BG), VIA DEL BOSCO 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.604,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
detrazione per diritto di superficie detrazione del 2.20%			€ -396,00
Valore Finale			€ 17.604,00
Valore corpo			€ 17.604,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.604,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.604,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE MAPP 13974 SUB 38 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	Abitazione di tipo civile [A2]	105,31	€ 164.789,09	€ 164.789,09
BOX AUTO MAPP 13974 SUB 87 IN DIRITTO SUPERFICIARIO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 17.604,00	€ 17.604,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.591,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ 198,36
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 168.000,00
Valore diritto e quota	€ 168.000,00
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IL VALORE DETERMINATO DA PORRE A BASE D'ASTA PARI A 168.000,00 EURO, E" INFERIORE AL VALORE MASSIMO DETERMINATO IN ALLEGATO 06, SECONDO ARTICOLO 16 DELLA CONVENZIONE REGISTRATA A TREVIGLIO IL 08/06/2000 AL N. 1284 S1 - REP 140 DEL SEGRETARIO COMUNALE, E PARI A 179.257,03 EURO. DETERMINANTI PER LA DEFINIZIONE DELLA VENDITA I REQUISITI DELL'ASSEGNATARIO EVIDENZIATI IN ALLEGATO 07.

Allegati

- 1_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3_ VISURE CATASTALI
- 4_ VISURE CONSERVATORIA
- 5_ LISTINI IMMOBILIARI
- 6_ DETERMINAZIONE DEL PREZZO COME DA CONVENZIONE
- 7_ REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI

06-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella