

Architetto Fabio Bettosti

studio in Casazza (BG) via Tagliati 50

Telefono: 3291624537

email: fabio_bettosti@alice.it

fabio.bettosti@archiworldpec.it

TRIBUNALE di BERGAMO

Esecuzione immobiliare R.G. 64/2017

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giraldi Laura Irene

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Fabio Bettosti

Udienza fissata per il 13.11.2017

Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa ai beni di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED], pignorati con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20.01.2017
ai nn. 2544/1691 a favore del "[REDACTED]
[REDACTED], pignoramento immobiliare del 09.01.2017 n. di rep. 62758/2017 Ufficiale
Giudiziario di Bergamo, redatta dall'arch. Fabio Bettosti - libero professionista in Casazza -
via Tagliati n. 50, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice
dell'Esecuzione, in forza del verbale di giuramento ed accettazione d'incarico in data
05.07.2017.

La presente consulenza tecnica è stata redatta sulla scorta del sopralluogo avvenuto in
data 13.09.2017, sulla base delle ispezioni ipo-catastali, sulla base delle indagini
urbanistiche presso l'ufficio tecnico del comune di Treviglio (BG) e degli accertamenti
presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo. La documentazione reperita presso i vari uffici
di cui sopra, è allegata alla seguente consulenza tecnica quale maggior chiarimento
delle descrizioni in seguito rese.



QUESITO

“... l'esperto estimatore ... PROVVEDA ...

- 1) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria



del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 8) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- 13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

ANALISI DEL QUESITO

Punto 1

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono situate nel comune di Treviglio (BG) e più precisamente:

LOTTO 1

Treviglio (BG) viale Vittorio Veneto n. 48, costituita da un appartamento articolato al piano terra, posto in un fabbricato plurifamiliare in zona periferica. Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,

Comune di Treviglio(BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. [REDACTED]

Appartamento al piano terra: fg. 35 mapp. 2265 sub. 734, cat. A/3 vani 3, R.C. € 209,17;

Confini appartamento: su due lati prospetto su enti comuni; su due lati vano scala comune.

LOTTO 2

Treviglio (BG) viale Vittorio Veneto n. 48, costituita da un appartamento articolato al piano terra con cantina al piano interrato, posto in un fabbricato plurifamiliare in zona periferica. Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,

Comune di Treviglio(BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. [REDACTED]

Appartamento al piano terra: fg. 35 mapp. 2265 sub. 713, cat. A/3 vani 4, R.C. € 330,53;

Cantina al piano interrato: fg. 35 mapp. 2265 sub. 711, cat. C/2 mq 30,00, R.C. € 75,92;



Confini appartamento: su un lato prospetto su enti comuni; su tre lati altra proprietà;

Confini cantina: su due lati prospetto su enti comuni; su due lati altra proprietà;

LOTTO 3

Treviglio (BG) viale Vittorio Veneto n. 48, costituita da un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, posto in un fabbricato plurifamigliare in zona periferica.

Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,

Comune di Treviglio(BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. [REDACTED]

Appartamento al piano terra: fg. 35 mapp. 2265 sub. 730, cat. A/4 vani 3.5, R.C. € 177,14;

Confini appartamento: su due lati prospetto su enti comuni; su due lati altra proprietà;

Confini cantina: su un lato terrapieno; su due lati prospetto su enti comuni; su un lato altra proprietà.

LOTTO 4

Treviglio (BG) viale Vittorio Veneto n. 48, costituita da un appartamento al piano primo, posto in un fabbricato plurifamigliare in zona periferica. Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,

Comune di Treviglio(BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. [REDACTED]

Appartamento al piano terra: fg. 35 mapp. 2265 sub. 727, cat. A/3 vani 2.5, R.C. € 174,30;

Confini appartamento: su un lato prospetto su enti comuni; su un lato prospetto su enti comuni e altra proprietà; su un lato vano scala comune; su un lato altra proprietà.

LOTTO 5

Treviglio (BG) viale Vittorio Veneto n. 48, costituita da un locale autorimessa al piano terra, posto in un fabbricato plurifamigliare in zona periferica. Censita presso l'Agenzia del territorio di Bergamo al Catasto Fabbricati come segue,

Comune di Treviglio(BG), piena proprietà per la quota di 1/1 soc. [REDACTED]

Appartamento al piano terra: fg. 59 mapp. 2265 sub. 701, cat. C/6 mq 13, R.C. € 38,27;

Confini autorimessa: su due lati prospetto su enti comuni; su due lati altra proprietà.



Punto 2

LOTTO 1

L'immobile sito in comune di **Treviglio (BG)** fg. 35 mapp. 2265 sub. 734, viale Vittorio Veneto n. 48, posto al piano terra di fabbricato plurifamigliare in zona periferica, sprovvisto di ascensore, con impianto termico autonomo, è così composto: ingresso/soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, serramenti in legno dotati di vetrocamera. L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.

LOTTO 2

L'immobile sito in comune di **Treviglio (BG)** fg. 35 mapp. 2265 sub. 713-711, viale Vittorio Veneto n. 48, posto al piano terra ed interrato di fabbricato plurifamigliare in zona periferica, sprovvisto di ascensore, con impianto termico autonomo, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e giardino esclusivo al piano terra; locale cantina al piano interrato.

I pavimenti sono in ceramica e parquet, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno dotati di vetrocamera. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.

E' stato necessario variare la planimetria catastale dell'appartamento al piano terra in quanto non corrispondente allo stato autorizzato.

LOTTO 3

L'immobile sito in comune di **Treviglio (BG)** fg. 35 mapp. 2265 sub. 730, viale Vittorio Veneto n. 48, posto al piano primo ed interrato di fabbricato plurifamigliare in zona periferica, sprovvisto di ascensore, con impianto termico autonomo, è così composto: ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, camera, antibagno e bagno al piano primo; locale cantina al piano interrato.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, serramenti in legno dotati di vetrocamera. L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.



LOTTO 4

L'immobile sito in comune di **Treviglio (BG)** fg. 35 mapp. 2265 sub. 727, viale Vittorio Veneto n. 48, posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare in zona periferica, sprovvisto di ascensore, con impianto termico autonomo, è così composto: ingresso/soggiorno/cucina, camera e bagno al piano primo.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, serramenti in legno dotati di vetrocamera. L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.

E' stato necessario variare la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo in quanto non corrispondente allo stato di fatto.

LOTTO 5

L'immobile sito in comune di **Treviglio (BG)** fg. 59 mapp. 2265 sub. 701, viale Vittorio Veneto n. 48, posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare in zona periferica, sprovvisto di ascensore, non riscaldato, è così composto: locale autorimessa al piano terra.

Il pavimento è in battuto di cls, basculante in alluminio. L'autorimessa si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione.

Punto 3-4

LOTTO 1

L'immobile di **Treviglio (BG)**, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate al lotto n. 1, risulta di costruzione iniziale ante 1967, con successiva Concessione Edilizia n. 140 del 22.05.1998 e successiva variante DIA del 31/07/1980 prot. 24438/4776, SCIA del 01/12/2011 prot. 60259.

Nessuna difformità riscontrata.

LOTTO 2

L'immobile di **Treviglio (BG)**, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate al lotto n. 2, risulta di costruzione iniziale ante 1967, è stato ristrutturato con DIA del 18/04/2000 prot. n. 12825/2297.

Nessuna difformità riscontrata.



LOTTO 3

L'immobile di **Treviglio (BG)**, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate al lotto n. 3, risulta di costruzione iniziale ante 1967, è stato ristrutturato con DIA del 16/03/2000 prot. n. 14787.

Nessuna difformità riscontrata.

LOTTO 4

L'immobile di **Treviglio (BG)**, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate al lotto n. 4, risulta di costruzione iniziale ante 1967.

Nessuna difformità riscontrata.

LOTTO 5

L'immobile di **Treviglio (BG)**, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate al lotto n. 5, risulta di costruzione iniziale ante 1967.

Nessuna difformità riscontrata.

Punto 5

Le unità immobiliari pignorate oggetto della presente procedura sono censite al Catasto Fabbricati per cui non è necessario richiedere nessun certificato di destinazione urbanistica.

Punto 6

LOTTO 1

Immobile di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Treviglio (BG), piena proprietà quota 1/1 **[REDACTED]**

[REDACTED].

Appartamento: fg. 35 mapp. 2265 sub. 734, cat. A/3 vani 3, R.C. € 209,17.



LOTTO 2

Immobile di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Treviglio (BG), piena proprietà quota 1/1 [REDACTED]

Appartamento: fg. 35 mapp. 2265 sub. 713, cat. A/3 vani 4, R.C. € 330,53;

Cantina: fg. 35 mapp. 2265 sub. 711, cat. C/2 mq 30,00, R.C. € 75,92.

E' stato necessario variare la planimetria catastale dell'appartamento al piano terra in quanto non corrispondente allo stato autorizzato.

LOTTO 3

Immobile di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Treviglio (BG), piena proprietà quota 1/1 [REDACTED]

Appartamento: fg. 35 mapp. 2265 sub. 730, cat. A/4 vani 3.5, R.C. € 177,14.

LOTTO 4

Immobile di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Treviglio (BG), piena proprietà quota 1/1 [REDACTED]

Appartamento: fg. 35 mapp. 2265 sub. 727, cat. A/3 vani 2.5, R.C. € 174,30.

E' stato necessario variare la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo in quanto non corrispondente allo stato di fatto.



LOTTO 5

Immobile di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Bergamo, comune di Treviglio (BG), piena proprietà quota 1/1 [REDACTED]

Appartamento: fg. 59 mapp. 2265 sub. 701, cat. C/6 mq 13, R.C. € 38,27.

Punto 7

LOTTO 1

Immobili di Treviglio (BG)

All'atto della notifica di pignoramento immobiliare, l'esecutata [REDACTED], era l'intestataria dell'immobile per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 17.12.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 23.02.2010 ai nn. 68024/38565.

LOTTO 2

Immobili di Treviglio (BG)

All'atto della notifica di pignoramento immobiliare, l'esecutata [REDACTED], era l'intestataria dell'immobile per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8260/4794.

LOTTO 3-5

Immobili di Treviglio (BG)

All'atto della notifica di pignoramento immobiliare, l'esecutata [REDACTED], era l'intestataria dell'immobile per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8258/4792.



LOTTO 4

Immobili di Treviglio (BG)

All'atto della notifica di pignoramento immobiliare, l'esecutata [REDACTED] f. [REDACTED], era l'intestataria dell'immobile per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8259/4793.

Punto 8

LOTTO 1-2-3-4-5

Immobili di Treviglio (BG)

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, al ventennio presentano la seguente storia:

In forza di atto di compravendita a rogito in data 17.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 23.02.2010 ai nn. 68024/38565, [REDACTED] acquista per la **quota di 1/1 piena proprietà** dai sig.ri [REDACTED] usufruttuario (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nuda proprietaria (c.f. [REDACTED]), per quanto riguarda il solo **LOTTO 1**.

In forza di atto di compravendita a rogito in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8260/4794, [REDACTED] acquista per la **quota di 1/1 piena proprietà** dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] f. [REDACTED], per quanto riguarda il solo **LOTTO 2**.

In forza di atto di compravendita a rogito in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8258/4792, soc. [REDACTED] acquista per la **quota di 1/1 piena proprietà** dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] f. [REDACTED] per quanto riguarda i soli **LOTTI 3-5**.

In forza di atto di compravendita a rogito in data 08.02.2010 Notaio Dott. Giordano Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo in data 16.02.2010 ai nn. 8259/4793, soc. [REDACTED] acquista per la **quota di**



1/1 piena proprietà dal sig. [REDACTED]), per quanto riguarda il solo **LOTTO 4**.

Si segnalano le seguenti formalità:

Formalità pregiudizievoli

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 16.02.2010 ai nn. 8261/1378, a favore della [REDACTED]), in forza di atto a rogito del Notaio Dott. Giordano Angelo in data 08.02.2010, somma iscritta € 521.900,00, somma capitale € 307.000,00, scadenza anni 15. Ipoteca gravante sulle unità immobiliari del **LOTTO 2-3-4-5**.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 23.12.2010 ai nn. 68025/13972, a favore della "[REDACTED]", in forza di atto a rogito del Notaio Dott. Giordano Angelo in data 17.12.2010, somma iscritta € 81.600,00, somma capitale € 48.000,00, scadenza anni 15. Ipoteca gravante sulle unità immobiliari del **LOTTO 1**.

Preliminare di compravendita trascritto a Bergamo il 01.08.2016 ai nn. 35453/23384, a favore della società [REDACTED], in forza di scrittura privata a rogito del Notaio Dott. Borlone Maria in data 28.07.2016, gravante sulle unità immobiliari del **LOTTI 1-2-3-4-5**.

Pignoramento immobiliare iscritto a Bergamo il 22.07.2016 ai nn. 33444/5659, a favore della [REDACTED]), pignoramento su l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Treviglio (BG), **LOTTO 1**.

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 20.01.2017 ai nn. 2544/1691, a favore della [REDACTED]), pignoramento su l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Treviglio (BG), **LOTTI 1-2-3-4-5**.

Punto 9

LOTTO 1

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Treviglio (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione periferica del bene, la



destinazione urbanistica art. 25 "Tessuto con prevalenza di edifici a blocco", l'anno di costruzione iniziale ante 1967, presumibilmente nei primi anni '50, e ristrutturazione del 1980, il sufficiente stato di conservazione.

Stima valore

Superficie virtuale	Abitazione piano T	mq 55,00	mq 55,00
			mq 55,00

$mq\ 55,00 \times 900,00\ €/mq = €\ 49.500,00 - 15\% = €\ 42.075,00$

Valore totale arrotondato degli immobili di Treviglio LOTTO 1 € 42.000,00

LOTTO 2

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Treviglio (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione periferica del bene, la destinazione urbanistica art. 25 "Tessuto con prevalenza di edifici a blocco", l'anno di costruzione iniziale ante 1967, presumibilmente nei primi anni '50, e ristrutturazione del 2000, il discreto stato di conservazione.

Stima valore

Superficie virtuale	Abitazione piano T	mq 82,50	mq 82,50
	Area esclusiva	mq 47,00 x 0,05	mq 2,35
	Cantina al piano interrato	mq 34,70 x 0,25	mq 8,70
			mq 93,55

$mq\ 93,55 \times 1200,00\ €/mq = €\ 112.260,00 - 15\% = €\ 95.421,00$

Valore totale arrotondato degli immobili di Treviglio LOTTO 2 € 95.400,00

LOTTO 3

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Treviglio (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione periferica del bene, la destinazione urbanistica art. 25 "Tessuto con prevalenza di edifici a blocco", l'anno di



costruzione iniziale ante 1967, presumibilmente nei primi anni '50, e ristrutturazione del 2000, il sufficiente stato di conservazione.

Stima valore

Superficie virtuale	Abitazione piano 1°	mq 52,77	mq 52,77
	Cantina al piano interrato	mq 10,90 x 0,25	mq 2,72
			mq 55,49

$mq\ 55,49 \times 900,00\ €/mq = €\ 49.941,00 - 15\% = €\ 42.449,85$

Valore totale arrotondato degli immobili di Treviglio LOTTO 3 € 42.400,00

LOTTO 4

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Treviglio (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione periferica del bene, la destinazione urbanistica art. 25 "Tessuto con prevalenza di edifici a blocco", l'anno di costruzione iniziale ante 1967, presumibilmente nei primi anni '50, il sufficiente stato di conservazione.

Stima valore

Superficie virtuale	Abitazione piano 1°	mq 45,90	mq 45,90
			mq 45,90

$mq\ 45,90 \times 900,00\ €/mq = €\ 41.310,00 - 15\% = €\ 35.113,50$

Valore totale arrotondato degli immobili di Treviglio LOTTO 4 € 35.100,00

LOTTO 5

La valutazione degli immobili pignorati nel comune di **Treviglio (BG)** viene determinata sulla scorta dei prezzi medi di mercato considerando: l'ubicazione periferica del bene, la destinazione urbanistica art. 25 "Tessuto con prevalenza di edifici a blocco", l'anno di costruzione iniziale ante 1967, presumibilmente nei primi anni '50, il sufficiente stato di conservazione.



Stima valore

Superficie virtuale	Autorimessa piano T	mq 15,53 x 0,50	mq 7,77
			mq 7,77

mq 7,77 x 900,00 €/mq = € 6.993,00 – 15% = € 5.944,05

Valore totale arrotondato degli immobili di Treviglio LOTTO 5 € 5.900,00

Punto 10-11-12-13

Per gli immobili oggetto del presente procedimento si costituiscono n. 5 LOTTI.

LOTTO N. 1

Immobili di Treviglio (BG) - abitazione

Superficie virtuale mq 55,00 - valore totale € 42.000,00

LOTTO N. 2

Immobili di Treviglio (BG) – abitazione e cantina

Superficie virtuale mq 93,55 - valore totale € 95.400,00

LOTTO N. 3

Immobili di Treviglio (BG) – abitazione e cantina

Superficie virtuale mq 55,49 - valore totale € 42.400,00

LOTTO N. 4

Immobili di Treviglio (BG) – abitazione

Superficie virtuale mq 45,90 - valore totale € 35.100,00

LOTTO N. 5

Immobili di Treviglio (BG) – autorimessa

Superficie virtuale mq 7,77 - valore totale € 5.900,00

I beni per quanto espresso al punto 9 **non** risultano comodamente divisibili; per le unità immobiliari relative a tutti i lotti è stato redatto un Contratto preliminare di compravendita



in data 28/07/2016 rep. 90247 racc. 19469 trascritto a Bergamo il 01/08/2016 ai nn. 35453/23384; alla data del sopralluogo gli immobili di Treviglio (BG),

LOTTO 1 sono risultati oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo a favore della società [REDACTED] in base a contratto della durata di anni 4+4 con scadenza il 29/04/2020, registrato il 09/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 5388/3T, quindi in **data posteriore** il pignoramento, **occupati** dal sig. [REDACTED] in base a contratto di sub-locazione ad uso abitativo della durata di anni 1 (uno) con scadenza il 19/02/2018, tacitamente rinnovato, registrato il 07/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 1069/3T, quindi in **data posteriore** il pignoramento;

LOTTO 2 sono risultati oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo a favore della società [REDACTED] in base a contratto della durata di anni 4+4 con scadenza il 30/06/2020, registrato il 23/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 5654/3T, quindi in **data antecedente** il pignoramento, **occupati** dal sig. [REDACTED] in base a contratto di sub-locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 (quattro) con scadenza il 19/02/2021, tacitamente rinnovato, registrato il 15/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 1222/3T, quindi in **data posteriore** il pignoramento;

LOTTO 3 sono risultati oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo a favore della società [REDACTED] in base a contratto della durata di anni 4+4 con scadenza il 06/07/2020, registrato il 09/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 5391/3T, quindi in **data antecedente** il pignoramento, **occupati** dal sig. [REDACTED] in base a contratto di sub-locazione ad uso abitativo della durata di anni 1 (uno) con scadenza il 19/02/2018, tacitamente rinnovato, **registrazione da verificare**;

LOTTO 4 sono risultati oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo a favore della società [REDACTED] in base a contratto della durata di anni 4+4 con scadenza il 29/06/2020, registrato il 23/12/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio al n. 5653/3T, quindi in **data antecedente** il pignoramento, **occupati** dal sig. [REDACTED] in base a contratto di sub-locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 (quattro) con scadenza il 30/06/2021, tacitamente rinnovato, **registrazione da verificare**;

LOTTO 5 non occupato.



Gli immobili di tutti i lotti **non** sono risultati oggetto di attività di esproprio per Pubblica Utilità.

Da informazioni ricevute dall'amministratore [REDACTED] del condominio "Veneto 48" risultano spese condominiali arretrate per € 358,52.

Punto 14

Si allegano: 1) Elaborati grafici illustrativi, 2) Documentazione fotografica.

Punto 15

In seguito alla vendita dell'immobile lo scrivente CTU provvederà a redigere apposita nota di voltura.

Punto 16

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio succinta descrizione del bene con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima con indicazione del contesto in cui il bene è indicato.

Casazza, lì 09.10.2017

IL C.T.U.

Arch. Fabio Bettosti

Allegati: 1) Elaborati grafici illustrativi;

2) Documentazione fotografica;

3) Documentazione concessoria;

4) Planimetrie catastali;

5) Contratto preliminare di compravendita;

6) Contratti di locazione/sub-locazione.

