Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 333/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNNA74H44A794K
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Fax: 338 5973697
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
Via Gera d'Adda n 10

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: Capannone - porzione 1 5
Corpo: Capannone - porzione 2 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: Capannone - porzione 1 6
Corpo: Capannone - porzione 2 7
3. PRATICHE EDILIZIE 7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 9
Corpo: Capannone - porzione 1 9
Corpo: Capannone - porzione 2 9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 10
Corpo: Capannone - porzione 1 10
Corpo: Capannone - porzione 2 10
5. CONFORMITÀ CATASTALE 11
Corpo: Capannone - porzione 1 11
Corpo: Capannone - porzione 2 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 11
Corpo: Capannone - porzione 1 12
Corpo: Capannone - porzione 2 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 12
Corpo: Capannone - porzione 1 12
Corpo: Capannone - porzione 2 12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 13
Corpo: Capannone - porzione 1 13
Corpo: Capannone - porzione 2 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 14
11. STATO DI POSSESSO 14
Corpo: Capannone - porzione 1 14

Corpo: Capannone - porzione 2 14

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14

Criterio di stima 14

Fonti d'informazione 14

Valutazione corpi 15

Adeguamenti e correzioni della stima 16

Prezzo base d'asta del lotto 16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Data nomina: 06-10-2025
Data giuramento: 06-10-2025
Data sopralluogo: 10-11-2025
Cronologia operazioni peritali: In data 06-10-2025 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante accesso al portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviglio, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 10-11-2025 la scrivente CTU, raccolta copia delle planimetrie catastali e delle pratiche edilizie rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviglio, effettuava l'accesso presso l'immobile esecutato, accompagnata dal Custode designato, esaminando i due capannoni collegati in unico corpo, eseguendo le verifiche metriche del caso e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Beni in **Treviglio (BG)**
Via Gera d'Adda n 10

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10
Note: Capannone collegato con porzione 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, n.a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, propr x 1/1, foglio 20, particella 9363, subalterno 701, indirizzo Via Gera d'Adda, piano T, comune Treviglio, categoria D/7, rendita € 4122
Derivante da: Variazione per esatta rappresentazione grafica del 24/11/2025 protocollo n. BG0384302 in atti dal 25/11/2025 .
Confini: Confini in senso orario: a Nord capannone e terreno mapp. 10704, ad Est mappali 15803 e 12948, a sud mappali 18984, 18988, 18981 e con salto rientrante mapp 18982 su strada comunale, ad ovest porzione strada privata d'accesso mappali 9364, 6331 e 9361.

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

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10
Note: Capannone collegato con porzione 1

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, n.a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, propr x 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS, n. a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, propr x 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 20, particella 10704, indirizzo Via Gera d'Adda, piano T, comune Trevi-

glio, categoria D/7, rendita € 2.367,60
Derivante da: Variazione per esatta rappresentazione grafica del 24/11/2025 protocollo n. BG0384296 in atti dal 25/11/2025 .
Confini: Confini in senso orario: a Nord mappale 10705, ad Est mappali 17489, 17490 e 15803, a sud capannone mappale 9363, ad ovest mappale 9361.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **Capannone - porzione 1**

Trattasi di un capannone in cap ad uso officina edificato nel 1997 ed ampliato con nuovo corpo in cap nel 2002. L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terreno, comprende una porzione di capannone del 1997 per una superficie coperta di circa mq 162 ed altezza utile di mt. 6,48 ed il più recente capannone del 2002 in ampliamento per una superficie coperta di circa mq 375 ed altezza utile di mt. 6,58 , oltre un corpo minore con un vano ufficio e locali servizi - docce per una superficie coperta di mq. 59 circa. L'area libera circostante presenta sull'angolo di nord-est un cortiletto di mq. 22, mentre sui lati di sud ed ovest si sviluppa con una superficie di circa mq. 358, comprendenti metà dello sviluppo della stradina privata di accesso, in uso comune con la proprietà fronteggiante ad ovest. La struttura di entrambi i capannoni è in calcestruzzo armato prefabbricato, con mensoloni porta carro-ponte, la copertura in tegoli prefabbricati, le pareti perimetrali in pannelli di cls prefabbricati, la pavimentazione in cemento lisciato di tipologia industriale; i vani ufficio e servizi hanno pavimentazione in ceramica, i due locali servizi presentano complessivamente tre wc e tre docce. Il portone d'accesso carrale è scorrevole, l'impianto elettrico di base è presente. Sono attualmente presenti due carro-ponte, uno della portata di 3,5 tonn ed uno di 5 tonn, ma estranei alla proprietà pignorata, di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 151/25 del Tribunale di Bergamo.

Superficie complessiva di circa mq **976,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 1997 / 2002
ha un'altezza utile interna di circa m. 6,48 / 6,58 PT
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: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso i capannoni risultano essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **Capannone - porzione 2**

Trattasi di un capannone in cap ad uso officina, porzione edificata nel 1997. L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terreno, comprende solo una porzione del capannone, trovandosi la restante parte unita al secondo capannone come diversa unità immobiliare, con una superficie coperta di circa mq 408 ed altezza utile di mt. 6,48. L'area libera circostante presente sui tre lati di ovest, nord ed est si sviluppa con una superficie scoperta di circa mq. 1292 catastali, di cui circa mq 126 pavimentati in cemento sui lati opposti di est ed ovest. La struttura del capannone è in calcestruzzo armato prefabbricato, con mensoloni porta carro-ponte, la copertura in tegoli prefabbricati, le pareti perimetrali in pannelli di cls prefabbricati, la pavimentazione in cemento lisciato di tipologia industriale; il portone d'accesso carrale è scorrevole, l'impianto elettrico di base è presente. Unitamente alla seconda porzione di capannone, sono attualmente presenti due carro-ponte, uno della portata di 3,5 tonn ed uno di 5 tonn, ma estranei alla proprietà pignorata, di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 151/25 del Tribunale di Bergamo. Nel terreno di pertinenza a nord del capannone si trova un piazzale pavimentato in calcestruzzo, una tettoia fatiscente, con copertura in lastre ondulate con presunta presenza di cemento-amianto, ed un box in lamiera, entrambi corpi edilizi illegittimi e non regolarizzabili, soggetti a disfacimento.

Superficie complessiva di circa mq **1.700,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 1997
ha un'altezza utile interna di circa m. 6,48 PT
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: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso la porzione di capannone risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 29/1981
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 2386 R.C.
Per lavori: PER POSA DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO E FORMAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/02/1981 al n. di prot. 16663 - 1867 Urb
NOTE: CONCESSIONE A PARZIALE SANATORIA
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 64/1981
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTI ALLA CONCESSIONE N. 29 DEL 19/2/1981

Oggetto: variante
Rilascio in data 25/03/1981 al n. di prot. 3544 - 374 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 135/1981
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE ALLA CE N. 29 DEL 19/2/1981 e N. 64 DEL 25/3/1981
Oggetto: variante
Rilascio in data 12/06/1981 al n. di prot. 7871 - 792 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 1043/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE
Oggetto: Condono a regime ordinario
Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot. 40264 - 7543 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 131/1997
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/04/1999 al n. di prot. 13261 - 2487 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 167/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE E REALIZZAZIONE SERVIZI IGIENICI
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/08/2002 al n. di prot. 29105
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 452/1989
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: FORMAZIONE DI PIAZZALE IN CALCESTRUZZO E PLATEA PER LA POSA DI RECIPIENTE DI GAS GPL
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/12/1989 al n. di prot. 26846
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 1043/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE
Oggetto: Condono a regime ordinario
Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot. 40264 - 7543 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 2

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in **Via Gera d'Adda n 10**
Numero pratica: 131/1997
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/04/1999 al n. di prot. 13261 - 2487 Urb
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla Concessione Edilizia si sono riscontrate difformità nel prospetto sud ed ovest (aperture) e nell'altezza utile del capannone, superiore al limite di tolleranza costruttiva (art. 34bis DPR 380/2001). Per tali difformità si valuta la doppia conformità quindi risultano regolarizzabili con pratica edilizia di sanatoria.
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da aggiornare: maggiore altezza utile e difformità aperture nei prospetti sud e ovest

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia di sanatoria delle difformità da regolarizzare, compreso stese tecniche ed oneri comunali connessi, importo presunto	€ 5.000,00
	Totale oneri: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Immobile regolarizzabile mediante sanatoria edilizia, si segnala successivo cambio d'uso in adeguamento al PGT

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla Concessione Edilizia si sono riscontrate difformità nel prospetto est (apertura) e nell'altezza utile del capannone, superiore al limite di tolleranza costruttiva (art. 34bis DPR 380/2001). Per tali difformità si valuta la doppia conformità quindi risultano regolarizzabili con pratica edilizia di sanatoria.
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da aggiornare: maggiore altezza utile e diversa apertura nel prospetto est

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia di sanatoria delle difformità da regolarizzare, compreso stese tecniche ed oneri comunali e fiscali connessi, importo presunto	€ 5.000,00
	Totale oneri: € 5.000,00

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere di disfacimento di piazzale, tettoia con copertura in lastre ondulate con presunta presenza di cemento-amianto e di box in lamiera.
Regolarizzabili mediante: disfacimento e smaltimento rifiuti
Descrizione delle opere da aggiornare: disfacimento completo piazzale, tettoia, smaltimento materiali di risulta, tra cui lastre ondulate di presunta presenza di cemento-amianto, disfacimento e smaltimento box esterno in lamiera metallica a masserizie varie.

Oneri di regolarizzazione	
Importi prestunti, compreso oneri fiscali, per opere di: Rimozione, bonifica e smaltimento copertura in lastre di cemento-amianto (80 x 100) = 8.000 Disfacimento strut-	€ 35.000,00

ture tettoia e box lamiera, carico e trasporto materiali di risulta alle discariche (90 x 50) = 4.500 Disfacimento piazzale, con smaltimento materiali e masserizie varie (500 x 35) = 17.500 Spese tecniche = 5.000	
	Totale oneri: € 35.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Immobile regolarizzabile mediante sanatoria edilizia, oltre opere di disfacimento elementi esterni non regolarizzabili. Si segnala successivo cambio d'uso in adeguamento al PGT.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante Generale approvata con Delibera di C.C. n° 59 del 24/09/2024 - pubblicazione BURL n° 19 del 07/05/2025
Zona omogenea:	Ambito Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	NTA PdR art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale - R3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Secondo l'art. 29 delle NTA l'ambito prevede: Destinazione d'uso principale - Residenziale Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili - Direzionale – Terziaria – Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 (Localizzazione delle strutture commerciali) - Turistico - Ricettiva Mentre le Funzioni e destinazioni d'uso escluse sono: Agricola - Produttiva – Logistica – Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 (Localizzazione delle strutture commerciali). Verificato che l'immobile è stato regolarmente edificato con destinazione Produttiva (officina meccanica), vale il dettato dell'Art. 15 delle stesse NTA: - Edifici in contrasto - I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione. In particolare, in caso di cessazione di attività non coerenti con le destinazioni d'uso previste dalla norma di PGT per l'immobile, è ammesso l'insediamento di nuove attività solamente nel caso in cui risultino riconducibili alle funzioni ammesse.

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

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante Generale approvata con Delibera di C.C. n° 59 del 24/09/2024 - pubblicazione BURL n° 19 del 07/05/2025
Zona omogenea:	Ambito Residenziale ed Ambito di valore agronomico
Norme tecniche di attuazione:	NTA PdR art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale –

	R3 / art. 49 - Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Secondo l'art. 29 delle NTA l'ambito prevede: Destinazione d'uso principale - Residenziale Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili - Direzionale – Terziaria – Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 (Localizzazione delle strutture commerciali) - Turistico - Ricettiva Mentre le Funzioni e destinazioni d'uso escluse sono: Agricola - Produttiva – Logistica – Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 (Localizzazione delle strutture commerciali). Verificato che l'immobile è stato regolarmente edificato con destinazione Produttiva (officina meccanica), vale il dettato dell'Art. 15 delle stesse NTA: - Edifici in contrasto - I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione. In particolare, in caso di cessazione di attività non coerenti con le destinazioni d'uso previste dalla norma di PGT per l'immobile, è ammesso l'insediamento di nuove attività solamente nel caso in cui risultino riconducibili alle funzioni ammesse.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

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

Note: Planimetria capannone del 25/09/2015 sostituita per "esatta rappresentazione grafica" in data 24/11/2025.

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Gera d'Adda n 10

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

Note: Planimetria capannone del 12/07/2004 sostituita per "esatta rappresentazione grafica" in data 24/11/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/09/1985**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di - - 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: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 1

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone - porzione 2

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: Capannone - porzione 1
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10
Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10
Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Capannone - porzione 1
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.
Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.
Identificativo corpo: Capannone - porzione 2
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.
Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
capannone - officina	sup lorda di pavimento	537,00	1,00	537,00
locali accessori - ufficio e servizi wc	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
area scoperta	sup lorda di pavimento	380,00	0,10	38,00
		976,00		**634,00**

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.

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
capannone - officina	sup lorda di pavimento	408,00	1,00	408,00
area scoperta pavimentata	sup lorda di pavimento	126,00	0,10	12,60
area residua - verde PGT	sup lorda di pavimento	1.166,00	0,05	58,30
		1.700,00		**478,90**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Unico lotto indivisibile, trattasi di due unità immobiliari a capannone collegati in unico corpo

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Capannone - porzione 1
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10
Libero

Identificativo corpo: Capannone - porzione 2
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'immobile oggetto di stima è strutturato in due capannoni collegati in un unico corpo, edificati negli anni 1997-2002. Presentano un unico piano fuori terra con struttura in cap ed altezza utile sottotrave di mt 6,48 e 6,58. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, la zona urbana semi-periferica e la destinazione urbanistica attuale residenziale, lo stato di manutenzione e di conservazione generale ed il grado di appetibilità; esaminati annunci di vendita di immobili similari per categoria del mercato locale, considerate le quotazioni per capannoni tipici in normale stato di conservazione, indicate da OMI - oscillanti con valori di mercato tra 400 e 650 €/mq; dal listino FIMAA - da 450 a 900 €/mq; dal borsino immobiliare, da 312 a 649 €/mq, verificate le finiture, la vetustà, il discreto stato di conservazione, la sottoscritta adotta un valore unitario mediamente calcolato in € 500,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.
F.I.M.A.A.
Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Capannone - porzione 1. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 317.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
capannone - officina	537,00	€ 500,00	€ 268.500,00
locali accessori - ufficio e servizi wc	59,00	€ 500,00	€ 29.500,00
area scoperta	38,00	€ 500,00	€ 19.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 317.000,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 317.000,00**
Valore corpo			€ 317.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 317.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 317.000,00

Capannone - porzione 2. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Treviglio (BG), Via Gera d'Adda n 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 239.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
capannone - officina	408,00	€ 500,00	€ 204.000,00
area scoperta pavi-mentata	12,60	€ 500,00	€ 6.300,00
area residua - verde PGT	58,30	€ 500,00	€ 29.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 239.450,00
arrotondamento detrazione di € 450.00			€ -450,00
aumento del 0.00%			€ 0,00

Valore Finale	**€ 239.000,00**
Valore corpo	€ 239.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 239.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 239.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Capannone - porzione 1	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	634,00	€ 317.000,00	€ 317.000,00
Capannone - porzione 2	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	478,90	€ 239.000,00	€ 239.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 83.400,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 45.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 427.600,00
Valore diritto e quota	€ 427.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **427.600,00**

Allegati
1) certificato di stato civile esecutati
2) visure catastali aggiornate
3) mappa catastale
4) planimetrie catastali
5) docfa aggiornamento catastale capannone mapp 9363
6) docfa aggiornamento catastale capannone mapp 10704
7) visure conservatoria
8) pratiche edilizie
9) documentazione fotografica

03-12-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 333/2025 R.G.

ALLEGATO 3

MAPPA CATASTALE

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

7-Ott-2025 10:28:42
Protcollo pratica T78503/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (BG) TREVIGLIO
Foglio: 920

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 333/2025 R.G.

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE CATASTALI

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0384302 del 24/11/2025

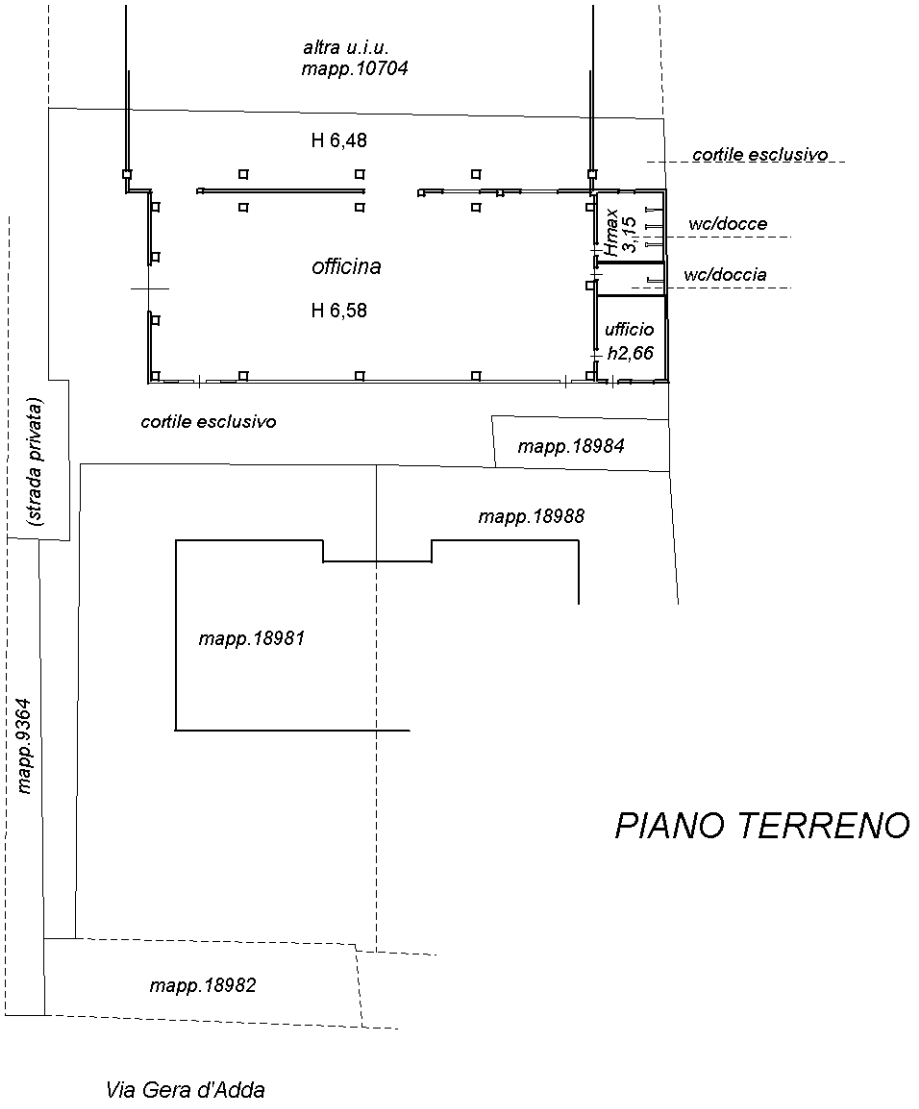
Comune di Treviglio

Via Gera D' Adda civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 9363
Subalterno: 701

Compilata da:
Spini Anna
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Bergamo N. 2831

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2025 - Comune di TREVIGLIO(L400) - < Foglio 20 - Particella 9363 - Subalterno 701 >
VIA GERA D'ADDA n. 10 Piano T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

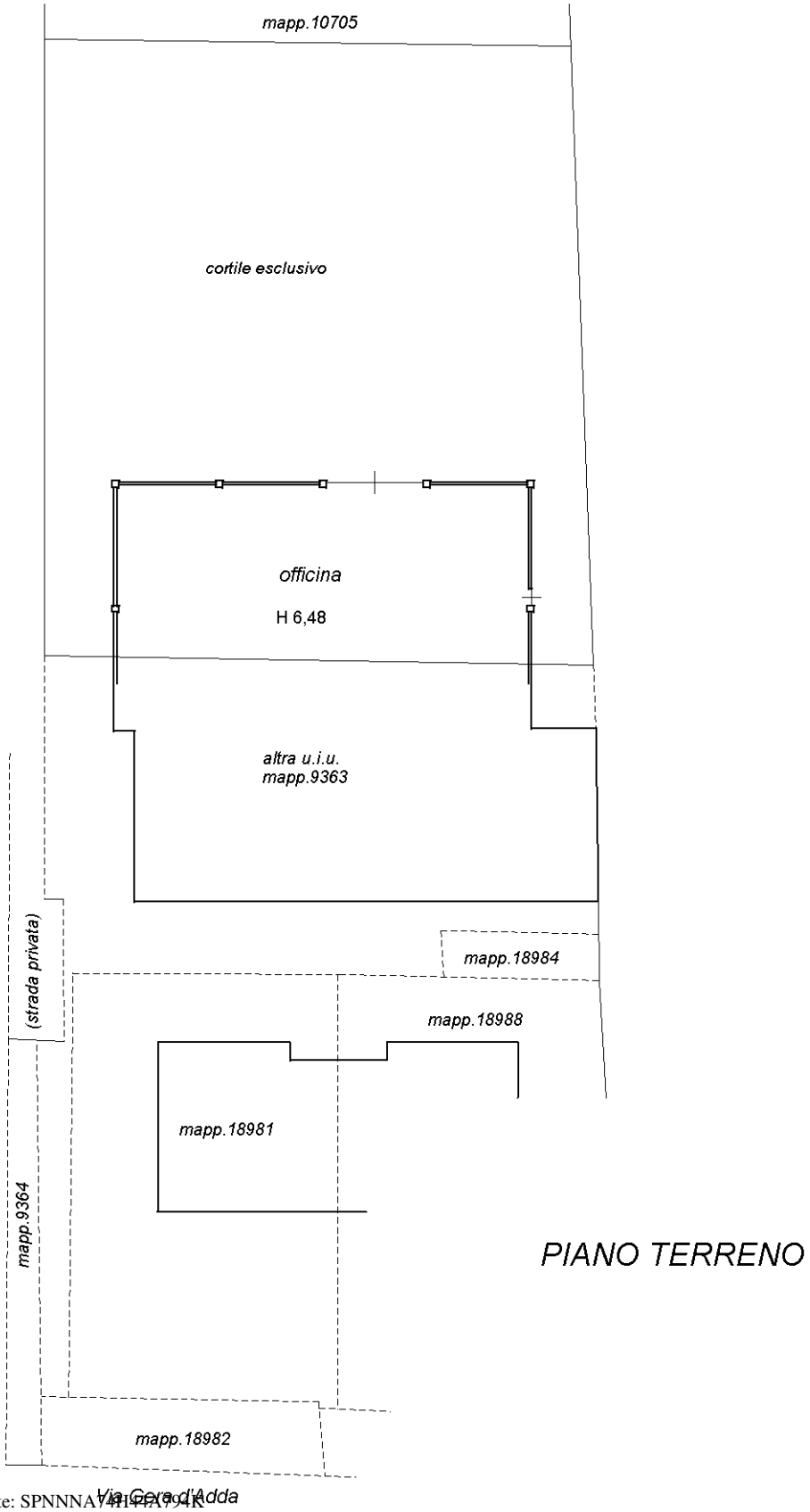
Dichiarazione protocollo n. BG0384296 del 24/11/2025

Comune di Treviglio

Via Gera D' Adda civ. 10

Identificativi Catastali:	Compilata da: Spini Anna
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 20	
Particella: 10704	Prov. Bergamo N. 2831
Subalterno:	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2025 - Comune di TREVIGLIO(L400) - < Foglio 20 - Particella 10704 - Subalterno >
VIA GERA D'ADDA n. 10 Piano T

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 333/2025 R.G.

ALLEGATO 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

vista da sud-ovest / strada privata d'accesso

Via Gera d'Adda n. 10 – Treviglio

prospetto sud

vista da nord-ovest

prospetto nord

vista da nord-est

sud-est - ufficio

interno ufficio

fronte est – ingressi wc/docce ed ufficio

locale wc / docce

locali wc / docce

fronte ovest

primo capannone

fronte est

fronte ovest

secondo capannone

fronte est

collegamento capannoni

quadri elettrici

box lamiera e tettoia da rimuovere

tettoia da rimuovere

copertura tettoia in lastre ondulate con presunto amianto-cemento

bombolone gpl