

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 396/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Codice fiscale:** SNTDRD68E22F839K  
**Studio in:** Piazza Varsavia 7 - Bg 24128  
**Fax:** 333-6360056  
**Email:** info@esdesign.it  
**Pec:** info@pec.esdesign.it

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Roggia Vignola n. 9

## INDICE

### **Lotto: 001 - Fabbricato commerciale in via Roggia Vignola, 9**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9 .....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione.....	11
Valutazione corpi .....	11
Adeguamenti e correzioni della stima .....	11
Prezzo base d'asta del lotto .....	12
Regime fiscale della vendita .....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-03-2026 alle 11:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Data nomina:** 14-10-2025  
**Data giuramento:** 20-10-2025  
**Data sopralluogo:** 20-01-2026

**Cronologia operazioni peritali:** A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 20/11/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 02/12/2025 ha presentato richiesta per l'accesso agli atti presso il Servizio di Edilizia ed Urbanistica del Comune di Treviglio (Bg);
- in data 14/01/2026 ha ricevuto, tramite mail Pec, gli atti richiesti dal Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Treviglio (Bg);
- in data 20/01/2026 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Treviglio (BG)**  
Via Roggia Vignola n. 9

## **Lotto: 001 - Fabbricato commerciale in via Roggia Vignola, 9**

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

**Identificativo corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roggia Vignola n. 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 35, particella 14907, subalterno 726, indirizzo via Roggia vignola, piano T, comune Treviglio, categoria D/8, rendita € 4.500,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2009 Pratica n. OMISSIS in atti dal 04/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica effettuata con protocollo n. OMISSIS del 06/03/2009 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/03/2008 Pratica n. OMISSIS in atti dal 05/03/2008 ARTIGIANALE-UFFICI (n. OMISSIS)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Confini: Da nord in senso orario: strada di accesso via Roggia Vignola; altra proprietà; strada privata; altra proprietà e spazio comune di accesso

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni oggetto del presente corpo indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in una zona periferica del Comune di Treviglio (BG), in zona mista artigianale-industriale, con aree a parcheggio buone e viabilità locale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Stazione dei treni (450 m), Strada provinciale di collegamento (700 m), Centro di Treviglio (municipio 1300 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Caravaggio, Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **A-Fabbricato commerciale direzionale in via Roggia Vignola, 9**

Trattasi di un edificio commerciale/direzionale in provincia di Treviso inserito nell'area di trasformazione definita "Consorzio PIP2 Treviso".

Nello specifico, la porzione di immobile interessata dalla presente procedura, riguarda un grande ufficio con due vetrine fronte strada.

Le due vetrine forniscono l'accesso a locali separati. Dalla vetrina di destra, guardando il prospetto principale dell'edificio, si accede ai locali internamente suddivisi in varie aree di lavoro. Una hall principale di accesso distribuisce, attraverso un disimpegno, ai vari uffici, ai bagni dove è presente, come da normativa, quello relativo ai portatori di handicap, a un ripostiglio e alla sala riunioni. Sempre dallo stesso disimpegno è possibile accedere alla parte posteriore dei locali dove è presente attualmente un'officina per le revisioni delle auto e dei motoveicoli, che funge anche da ricovero per i mezzi dell'autoscuola.

Dalla vetrina di sinistra si accede a due piccoli uffici ed un bagnetto.

Le finiture interne ed esterne dei locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e perfettamente funzionali.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 470,76 mq.

Superficie complessiva di circa mq **470,76**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,40 mt

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buone condizioni

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>Metallo e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>Elettrico</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Termoconvettori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: PDC 82/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di n. 2 edifici a destinazione artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2004 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 10/05/2005 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2008 al n. di prot. OMISSIS

**Numero pratica: D.I.A. del 24-09-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e nuova apertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/09/2007 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2008 al n. di prot. OMISSIS

**Numero pratica: D.I.A. del 08-06-2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche distribuzione interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/06/2006 al n. di prot. OMISSIS

**Numero pratica: D.I.A. del 24-09-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e nuova apertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/09/2007 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2008 al n. di prot. OMISSIS

**Numero pratica: D.I.A. del 15-02-2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e nuova apertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/02/2008 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2008 al n. di prot. OMISSIS

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9.  
 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roggia Vignola n. 9**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9.  
 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roggia Vignola n. 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 24/06/2025
Zona omogenea:	P2- Ambiti produttivi omogenei - art. 37 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 - Ambiti produttivi omogenei – P2 Sono i contesti territoriali caratterizzati dalla presenza di immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) generalmente sorti in seguito a procedure di pianificazioni attuative. Destinazione d'uso principale - Produttiva Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili - Residenziale nei limiti previsti dall'Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali - Direzionale – Terziaria - Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali - Turistico - Ricettiva Funzioni e destinazioni d'uso escluse - Logistica qualora non rientri nei limiti indicati al precedente Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali - Agricola Disciplina per gli interventi Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: - IE = 0,9 mq/mq - H = 14,00 m. - IC = 65% E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,3 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,20 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari. Per l'area contrassegnata come O.U.3 le nuove costruzioni dovranno

	rispettare una distanza minima dalla strada (Via Baslini – Via Lodi) di mt. 10.
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

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9.  
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roggia Vignola n. 9**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/03/2005.** In forza di per titoli ultraventennali.  
Note: La proprietà si riferisce ai terreni elencati: Comune - TREVIGLIO (BG) Catasto TERRENI LOTTO 16 - Foglio 35 Particella 14512 (ex 9589/a) mq 2.425 - Foglio 35 Particella 14510 (ex 13901/a) mq 2.885 - Foglio 35 Particella 14516 (ex 13882/b) mq 565 LOTTO 17 - Foglio 35 Particella 14513 (ex 9589/b) mq 990 - Foglio 35 Particella 14518 (ex 13867/b) mq 1.540 - Foglio 35 Particella 14515 (ex 13882/a) mq 2.885 - Foglio 35 Particella 13905 mq 150 - Foglio 35 Particella 13871 mq 275

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/08/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La proprietà e la compravendita si riferisce ai terreni elencati: Comune - TREVIGLIO (BG) Catasto TERRENI LOTTO 16 - Foglio 35 Particella 14512 (ex 9589/a) mq 2.425 - Foglio 35 Particella 14510 (ex 13901/a) mq 2.885 - Foglio 35 Particella 14516 (ex 13882/b) mq 565 LOTTO 17 - Foglio 35 Particella 14513 (ex 9589/b) mq 990 - Foglio 35 Particella 14518 (ex 13867/b) mq 1.540 - Foglio 35 Particella 14515 (ex 13882/a) mq 2.885 - Foglio 35 Particella 13905 mq 150 - Foglio 35 Particella 13871 mq 275

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Descrizione 103 assegnazione a socio di cooperativa edilizia

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 975.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di Addebito Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2019 ai nn. OMISSIS in data 06/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 659.202,68; Importo capitale: € 329.601,34.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: privilegio descrizione 424 Ruolo; A rogito di OMISSIS in data 01/02/2022 ai nn. OMISSIS in data 02/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 194.285,52; Importo capitale: € 97.142,76.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9

## 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:** A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Treviglio (BG), Via Roggia Vignola n. 9**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 9.140,00 + IVA.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 8.052,00. La fattura n. 104 del 31/12/25 di Euro 8.052,00 compresa IVA alla data della perizia non è ancora stata saldata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
edificio commerciale/direzionale	sup lorda di pavimento	470,76	1,00	470,76
		<b>470,76</b>		<b>470,76</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e per quanto descritto in relazione, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/01/2024 per l'importo di euro 24.000,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione risulta congruo con i valori di mercato.

Registrato a Crema il 30/01/2024 ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: Durata della locazione di anni sei, scadenza 31/12/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto ha data certa anteriore al pignoramento e risulta registrato. L'opponibilità è garantita perchè il canone non è inferiore di un terzo a quello "giusto", congruo rispetto ai valori di mercato, e rispetta le norme di legge

Note: Alla scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo, qualora non intervenga disdetta di una delle due parti a mezzo raccomandata A.R. almeno un anno prima della scadenza.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Treviglio;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che è nel complesso buono.

#### 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: in sito.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

**Treviglio (BG), Via Roggia Vignola n. 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 611.988,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
edificio commerciale/direzionale	470,76	€ 1.300,00	€ 611.988,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 611.988,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 611.988,00</b>
Valore corpo			€ 611.988,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 611.988,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 611.988,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Fabbricato commerciale-direzionale in via Roggia Vignola, 9	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	470,76	€ 611.988,00	€ 611.988,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 91.798,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.052,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -2,80

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota

€ 512.135,00  
€ 512.135,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **512.135,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

L'assoggettamento IVA grava sulla sola porzione strumentale dei beni; ciò premesso, la vendita sarà: - esente IVA se il bene è acquistato da un privato, fatto salvo che la società esecutata non si avvalga della opzione IVA. - aliquota IVA al 22% qualora il bene sia acquisito da una società (ad eccezione di società che si avvalga del regime di reverse charge)

**Allegati**

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie dello stato di fatto
- Visure catastali
- Contratto di locazione ad uso commerciale

03-02-2026

EDUARDO  
SANTAMARIA  
L'Esperto alla stima  
**Architetto Eduardo Santamaria**  
ARCHITETTO