



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 185/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it



Beni in **Treviolo (BG)**
Località/Frazione
via Enrico Frizzoni 38

INDICE

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - negozio piano primo	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - negozio piano primo	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - negozio piano primo	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - negozio piano primo	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - negozio piano primo	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - negozio piano primo	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - negozio piano primo	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adegamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 12.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 26-05-2025

Data sopralluogo: 02-09-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto a effettuare il sopralluogo e le indagini necessarie per la redazione della presente relazione peritale

Lotto: 001 - Negozio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - negozio piano primo.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Enrico Frizzoni 38****Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Note: Con atto di compravendita Notaio OMISSIS Rep. n. 33637 Racc. n. 6071 del 27/05/2009, la società NEVA srl, unitamente alla piena proprietà del bene pignorato, ha acquistato la piena proprietà in ragione di 1/19 della cabina elettrica identificata catastalmente al mappale 1496 sub. 3. LA QUOTA DI 1/19 DELLA CABINA ELETTRICA NON RISULTA PIGNORATA.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., con sede a OMISSIS, c.f. OMISSIS, foglio 2, particella 1496, subalterno 9, scheda catastale Prot. n. BG0092904 del 20/03/2009, indirizzo via Enrico Frizzoni 38, piano 1, comune Treviolo, categoria C/1, classe 2, consistenza 250 mq, superficie 270 mq, rendita € 6894,70 €

Derivante da: Atto del 27/05/2009, Pubblico Ufficiale Letizia Andrea, sede Gandino (BG), Repertorio n. 33637, Raccolta n. 6071 - Compravendita, Nota presentata con Modello Unico n. 19850.1/2009 Reparto PI di OMISSIS, in atti dal 05/06/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita Notaio OMISSIS Rep. n. 33637 Racc. n. 6071 del 27/05/2009 viene precisato che alla porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni (BCNC sub. 1, comune a tutti i subalterni: parcheggio, area di manovra, scivolo, locale contatori, scala al piano terra, scivolo, parcheggio e area di manovra)

Confini: Confini da nord in senso orario: mappale 1496 sub. 10, mappale 1496 sub. 1, prospetto su via Enrico Frizzoni

Note: Con atto di compravendita Notaio OMISSIS Rep. n. 33637 Racc. n. 6071 del 27/05/2009, la società NEVA srl, unitamente alla piena proprietà del bene pignorato, ha acquistato la piena proprietà in ragione di 1/19 della cabina elettrica identificata catastalmente al mappale 1496 sub. 3. LA QUOTA DI 1/19 DELLA CABINA ELETTRICA NON RISULTA PIGNORATA.

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Con atto di compravendita Notaio OMISSIS Rep. n. 33637 Racc. n. 6071 del 27/05/2009, la società NEVA srl, unitamente alla piena proprietà del bene pignorato, ha acquistato la piena proprietà in ragione di 1/19 della cabina elettrica identificata catastalmente al mappale 1496 sub. 3. LA QUOTA DI 1/19 DELLA CABINA ELETTRICA NON RISULTA PIGNORATA.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è sito in zona semi periferica, ben servita dalla viabilità locale e facilmente raggiungibile. Le zone circostanti sono miste residenziali e artigianali/industriali

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: rsa (ordinaria), campo sportivo (ordinaria), biblioteca comunale (ordinaria), servizi sociali comunali (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Dalmine, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Callioni, Fiume Brembo .

Attrazioni storiche: non rilevate .

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Orio al Serio 12 km, Autostrada A4 12 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A - negozio piano primo**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un negozio, posto al piano primo di un compendio immobiliare (Codominio l'ARCO) a prevalente destinazione commerciale, costituito da due piani fuori terra. Si accede al bene attraverso una rampa carrabile. Il bene è costituito da un unico vano.

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,60 m

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 trova in buone condizioni generali di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a volta materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: a battente, scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: ottime Note: le inferriate sono presenti solo nelle finestre poste a maggior altezza da terra
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori

	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

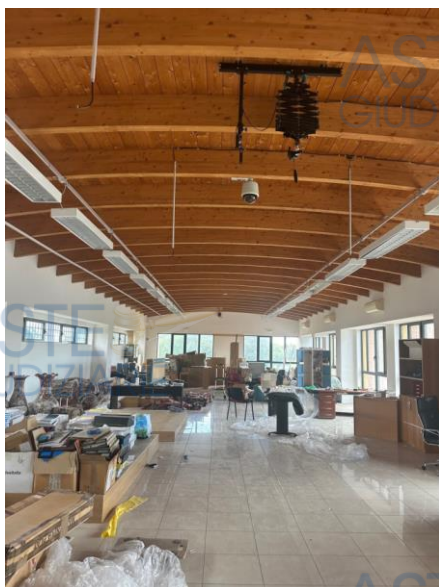
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad aria
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI



esterno



ingresso



interno



interno



interno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 67/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 3837/2005

Numero pratica: 86/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/04/2007 al n. di prot. 3781/2007

Numero pratica: 9859/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 15/10/2007 al n. di prot. 9859/2007

Numero pratica: 085/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 20/06/2008 al n. di prot. 6118/2008

Numero pratica: 151/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 08/10/2008 al n. di prot. 10462/2008

Numero pratica: 008/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 29/12/2008 al n. di prot. 12608/2008

Abitabilità/agibilità in data 21/03/2009 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - negozio piano primo.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Enrico Frizzoni 38**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - negozio piano primo.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Enrico Frizzoni 38**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 28 settembre 2019
Ambito:	P1- produttiva e commerciale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 Piano delle Regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica avente valore di Permesso di Costruire
Estremi delle convenzioni:	Notaio Andrea Letizia, Rep. n. 20603/1588 del 07/02/2005

Obblighi derivanti:	Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva potrà comprendere e prevedere tutte le attività riconducibili alla destinazione produttiva, commerciale e direzionale, con tassativa esclusione di esercizi per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari, di bar con superficie utile superiore ai 150 mq, sale giochi e locali di solo intrattenimento. Oltre a esercizi di vicinato, al piano terra sono ammesse non più di due unità da destinare a medie strutture.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello esistente
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	11,50 metri
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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 - negozio piano primo.
Negozi, botteghe [C1] sito in via Enrico Frizzoni 38

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visura catastale non viene riportato il numero civico dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Istanza per aggiornamento toponomastico

Descrizione delle opere da aggiornare: Numero civico

Oneri di regolarizzazione	
Istanza per aggiornamento toponomastico	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2000 al 27/05/2009. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si segnala rettifica trascritta il 25/06/2009 nn. 38410/23261

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 960000; Importo capitale: € 480000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/09/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio piano primo

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 - negozio piano primo

Negozi, botteghe [C1] sito in Treviolo (BG), via Enrico Frizzoni 38

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000/1100€.

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: 3394,59 €. Si allega la dichiarazione dell'Amministratore di condominio relativa alle spese condominiali non pagate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita Notaio OMISSIS Rep. n.33637 Racc. n. 6071 del 27/05/2009 viene precisato che alla porzione immobiliare compete la proporzionale quota di proprietà sugli enti comuni (BCNC sub. 1, comune a tutti i subalterni: parcheggio, area di manovra, scivolo, locale cantatori, scala al piano terra, scivolo, parcheggio e area di manovra)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si sono rilevati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si sono rilevati Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - negozio piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'intera unità oggetto della presente procedura esecutiva.

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

Negozio	sup lorda di pavimento	270,00	1,00	270,00
		270,00		270,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviolo;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 2, comune di Treviolo, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione COMMERCIALE, tipologia NEGOZI, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 1.100 €/mq, massimo 1.500 €/mq

;

Altre fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare, Valori case e terreni, numero 15, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia, anno 2022, edizione 15: Comune di Treviolo, negozi: valore minimo 1.500,00 €/mq, valore massimo 2.000,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A - negozio piano primo. Negozi, botteghe [C1]
Treviolo (BG), via Enrico Frizzoni 38**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	270,00	€ 1.100,00	€ 297.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 297.000,00
Valore Finale	€ 297.000,00
Valore corpo	€ 297.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 297.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 297.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - negozio piano primo	Negozi, botteghe [C1]	270,00	€ 297.000,00	€ 297.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.850,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 745,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 280.905,00
Valore diritto e quota	€ 280.905,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 280.905,00
---	---------------------

Allegati

- 1_Visura storica
- 2_Scheda catastale
- 3_Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 4_Atto notarile
- 5_Documentazione Fotografica
- 6_Dichiarazione spese condominiali

09-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi

