

# 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**

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

Beni in **Treviolo (BG)**  
via Enrico Frizzoni 38

## 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 esegutati:**

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 - **negozi 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 carrale. 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: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, scorrevoli e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: le inferriate sono presenti solo nelle finestre poste a maggior altezza da terra
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b>

	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

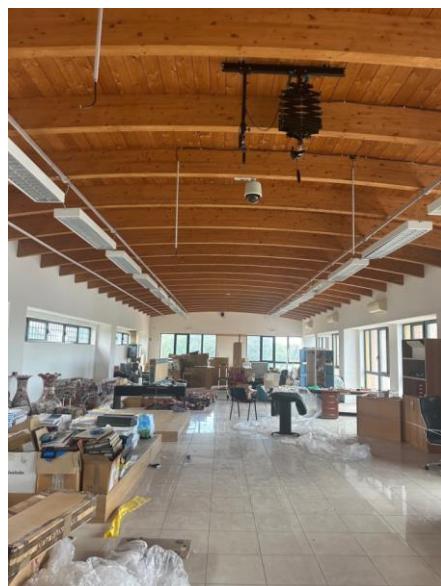
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad aria
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI



esterno



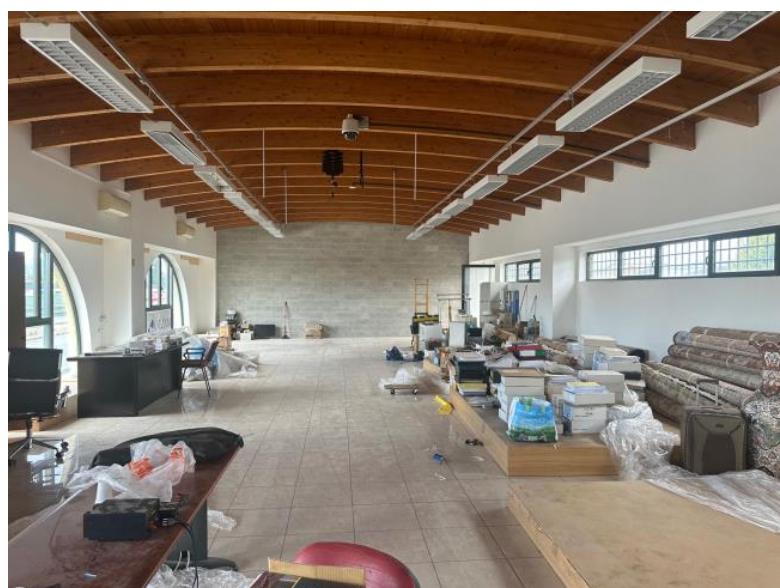
ingresso



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
	<b>Totale oneri: € 500,00</b>

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 contatori, 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
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Negozi	sup londa di pavimento	270,00	1,00	270,00
		<b>270,00</b>		<b>270,00</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.

#### 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
Negozi	270,00	€ 1.100,00	€ 297.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 297.000,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 297.000,00</b>
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 [C1]	Negozi, botteghe	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\_Aatto notarile
- 5\_Documentazione Fotografica
- 6\_Dichiarazione spese condominiali

09-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Danesi**

