

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 127/2024**

**PROMOSSA DA**

XXXXXXXXXXXX

**CONTRO**

XXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco  
**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J  
**Partita IVA:** 02640360166  
**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo  
**Email:** sparacoelena@gmail.com  
**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it

---

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Bernardino 63

## INDICE

### Lotto: 001 - Negozio

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Creditore Procedente:** xxxxxxxxxxxx

**Esecutato:** xxxxxxxxxxxx)

**Creditore Intervenuto:** xxxxxxxxxxxx

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via San Bernardino 63

## **Lotto: 001 - Negozio**

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

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

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

**1/1 di xxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

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

Nessuno

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

Intestazione: Negozio, foglio 77, particella 275, subalterno 4, scheda catastale sì, indirizzo via San Bernardino,63, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 7, consistenza 51 mq, superficie 79 mq, rendita € 1.158,93

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e dei servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

Confini: da un lato via San Bernardino; da un secondo lato mapp 1740; da un terzo lato mapp 273 e disimpegno comune

Note: L'unità sopradescritta deriva dalla soppressione del mappale Sez. Urb BO, Fg 15, mapp 275, sub 4, variazione del 22/10/2014 Pratica BG 0214675, per allineamento mappe

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

Intestazione: Eurovippa srl, foglio 77, particella 275, subalterno 701, scheda catastale sì, indirizzo via San Bernardino,63, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € € 172,81

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e dei servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

Confini: da un lato via San Bernardino; da un secondo lato sub 4, da un terzo lato disimpegno comune

Note: L'unità sopradescritta deriva dalla soppressione del mappale Sez. Urb BO, Fg 15, mapp 275, sub 701, variazione del 22/10/2014 Pratica BG 0214675, per allineamento mappe

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

Sì.

*Note generali:* Si precisa, come già evidenziato anche nella relazione del Custode, in atti, che il n. civico, di fatto, è 63/B

### **2. DESCRIZIONE**

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

La porzione di fabbricato, in cui sono ubicate le due unità immobiliari (costituenti un unico negozio), è inserita nell'antico centro storico della città ed individua una delle cosiddette "Cinque vie", che confluiscono verso piazza Pontida. La zona è caratterizzata da edifici di cortina che individuano gli antichi borghi che conducono verso Città Alta, classificati dal Pgt come fronti storici e nuclei di prima formazione.

Zona caratterizzata da edifici ristrutturati e riqualificati, incontro tra la città storica antica e moderna, caratterizzata dalla valorizzazione del sistema commerciale e da una riqualificazione, avvenuta di recente, della viabilità stradale/pedonale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte Papa Giovanni XXIII.

**Attrazioni paesaggistiche:** Val Brembana, Val Seriana, Parco dei Colli.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostrada A4 1 km, Aeroporto Orio al Serio 5,5 km, Stazione Ferroviaria e Stazione Autobus extraurban 1,1 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio**

Le unità immobiliari individuano catastalmente due subalterni distinti, contigui ma non comunicanti, derivanti da due proprietà originariamente diverse.

Lo stato di fatto individua, di fatto, un unico negozio con retro/magazzino e w.c., con ingresso dal sub 4, prospiciente via San Bernardino. Detta continuità è garantita attraverso la presenza di un'apertura in corrispondenza di una nicchia preesistente, già presente graficamente nella scheda catastale del sub 4 in atti.

Lo stato di conservazione del negozio è sostanzialmente buono, un quanto sicuramente oggetto di ristrutturazione nel corso degli anni, come di evince dalle finiture e dagli impianti esistenti.

La zona disimpegno/retro negozio/ magazzino, presenta uno stato manutentivo meno efficiente, con scrostamento dell'intonaco e della pittura in varie aeree, per cui si renderà necessario un intervento di manutenzione.

Finiture: pavimenti ceramica; rivestimenti pareti negozio: intonaco civile ; rivestimento pareti w.c.: piastrelle ceramica/porzione residua intonaco civile; Soffitto travi a vista .

Impianto riscaldamento autonomo con caldaia a vista, completo di scaldasalviette nel wc; radiatori in alluminio zona negozio; Impianto aria condizionata con n. 2 split

Superficie complessiva di circa mq **102,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90/3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Edificio costruito in data anteriore al 1 settembre 1967**

NOTE: In merito all'epoca di costruzione, per completezza di informazioni, si precisa che, nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio Terzi, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Zona omogenea:	Valorizzazione del sistema commerciale all'interno del perimetro degli ambiti storici. Sistema insediativo: Città storica antica e moderna
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla documentazione estratta dal PGT, allegata alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si rimanda a quanto indicato ai paragrafi 7 e 8
Altro:	Modalità di intervento dell'ambito considerato , Zone di recupero patrimonio edilizio esistente: Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli urbanistici desunti dal PGT : -Fascia di rispetto reticolo idrico consortile -Vincolo aeroportuale (limitazione altezze edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea)

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Bernardino 63**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

Unità immobiliare fg 77, mappale 275, sub 4:

xxxxxxxxxx in forza di atto di cessione di azienda, a rogito notaio xxxxxxxx, in data xxxxxxxx, rep xxxxxxx, trascritto a Bergamo il 2.12.1999, nn 47922/35034, da parte della signora xxxxxxxxxxxx

Unità immobiliare fg 77, mappale 275, sub 701:

xxxxxxxxxxxx in forza di atto di cessione di azienda, a rogito notaio xxxxxxxxxxxx, in data 26.11.1999, rep 41552/7546, trascritto a Bergamo il 2.12.1999, nn 47923/35035, da parte del signor xxxxxxxxxxxx

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 7.2.2017 ai nn. 5390/897 a favore di xxxxxxxx per € 135.000,00 (cento-trentacinquemilaeuro)

-Ipoteca giudiziale (Sentenza di condanna) trascritta a Bergamo in data 30.10.2023, ai nn 59519/8375 a favore di Condominio xxxxxxxx, contro xxxxxxxx, Somma totale € 6.000,00

-Nell'atto in data 27.01.2017, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxx rep. 58029/34009, trascritto a Bergamo in data 7.2.2017, ai nn 5391/3583, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxx, relativamente alle due por-zioni oggetto di pignoramento (Fg 77, mapp 275, subb 701 e 4), si legge:

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A NON AFFITTARE O COMUNQUE IMMETTERE TERZI NEL GODIMENTO DELL'AZIENDA E DI SUE SINGOLE PARTI MOBILIARI E IMMOBILIARI, SENZA PREVENTIVOASSENSO SCRITTO DELLA BANCA E MANTENERE L'ATTIVITA' PRINCIPALE COME DICHIARATO IN SEDE DI RICHIESTA DEL MUTUO

-Nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati e qui riportati:

- Tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio Terzi, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238.
- Servitù di passaggio pedonale e carrale costituita con atto in data 11 aprile 1984, n. 15414 rep.,Notaio xxxxxxxxxxxx, trascritto a Bergamo in data 11 maggio 1984 ai n.ri 12691/10785.

**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:**

No

**Identificativo corpo: Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Bergamo (BG), Via San Bernardino 63**

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** Le spese scadute alla data odierna, 11.09.2024, ammontano ad € 5.674,05, costituite da n. 3 rate 2024-2024 (Rif. Prospetto allegato alla presente relazione, ricevuto dell'amministratore condominiale)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Proporzionale quota di comproprietà dei corpi e dei servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 4.4.1997, rep. 74951, relativo al sub 701, sono richiamati : -Tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto in data 26 ottobre 1949 n. 6586 rep, del notaio xxxxxxxx, registrato a Bergamo il 14 novembre 1949 al n. 1238. - Servitù di passaggio

pedonale e carrale costituita con atto in data 11 aprile 1984, n. 15414 rep., Notaio xxxxxxxx, trascritto a Bergamo in data 11 maggio 1984 ai n.ri 12691/10785.

**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:** Negozio

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica che le due unità immobiliari vengono descritte separatamente, solo perchè così individuate catastalmente e nell'atto di pignoramento ma, come già descritto nel corso della relazione, individuano un unico negozio ed un Lotto unico

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
U.I. sub 4 NEGOZIO	sup lorda di pavimento	62,90	1,00	62,90
U.I.sub 4 Disimp., Wc, Retro	sup lorda di pavimento	19,50	0,50	9,75
U.I. sub 701 NEGOZIO	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>102,40</b>		<b>92,65</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

Stante la configurazione planimetrica e funzionale, gli immobili non possono essere diversamente divisi

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.



**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari in sito; Quotazione Agenzie delle Entrate destinazione commerciale zona Centrale/VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA, VIA PALAZZOLO, stato conservativo Normale : min €/mq 2000-max €/mq 2800 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 2.100.

**12.3 Valutazione corpi:**
**Negozi. Negozi, botteghe [C1]  
Bergamo (BG), Via San Bernardino 63**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.565,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.I. sub 4 NEGOZIO	62,90	€ 2.100,00	€ 132.090,00
U.I.sub 4 Disimp., Wc, Retro	9,75	€ 2.100,00	€ 20.475,00
U.I. sub 701 NEGOZIO	20,00	€ 2.100,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.565,00
Valore corpo			€ 194.565,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 194.565,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.565,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	92,65	€ 194.565,00	€ 194.565,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.456,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.674,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 169.434,50
Valore diritto e quota	€ 169.434,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 169.434,50</b>
---	---------------------

Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
4. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ALLA DATA 11.09.24
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE:  
-CHECK LIST  
-DICHIARAZIONE INOLTRO PERIZIA ED ALLEGATI  
-DESCRIZIONE LOTTO PER LA VENDITA  
-NOTA COMPENSI

11-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Sparaco**