

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 508/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRT61E28F704T
Telefono: 329-6903610
Fax: 329-6903610
Email: architettocapra@gmail.com
Pec: capra.9702@oamilano.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
VIA AUTOSTRADA, 36

INDICE

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Negozio.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Negozio.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Negozio.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Negozio.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Negozio.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Negozio.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Negozio.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2026 alle 09,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Altro Creditore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Data nomina: 18-12-2025
Data giuramento: 19-12-2025
Data sopralluogo: 10-01-2026
Cronologia operazioni peritali: Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 10-01-2026 l'Esperto si è inoltre recato in date diverse: al Palazzo comunale per l'acquisizione degli atti di assenso costruttivo; all'Agenzia delle Entrate per acquisizione visure catastali, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie. Le altre indagini sono state svolte in forma telematica.

Beni in **Bergamo (BG)**
VIA AUTOSTRADA, 36

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozio [N] sito in VIA AUTOSTRADA, 36

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 86, particella 16248, subalterno 708, indirizzo VIA AUTOSTRADA n. SN, piano T, comune BERGAMO, categoria C1, classe 6, consistenza 120 m2 , superficie Totale: 158 m2, rendita € 2.342,65

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 19,859

Confini: A nord area esclusiva indi sub 706, a est , a sud sub 706, a ovest sub 706 e sub 707 a chiudere.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è insediata in nuovo centro commerciale nella zona sud di Bergamo vicino all'accesso dell'autostrada. La zona ha principale connotazione commerciale e residenziale di tipo periferico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale 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: Centro città e servizi connessi (2 km), Attività commerciali (100 m)

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Bergamo.

Attrazioni storiche: Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 1 Km, Autobus 300 m, Stazione ferroviaria 1,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al corpo **Negozio**

Negozio ad uso bar - vineria composto da locale unico con bancone, disimpegno, doppio servizio igienico,

locale magazzino.

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi completamento in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: vetro e alluminio protezione: assente materiale protezione: assente condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno laccato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: impermeabilizzazione coibentazione: poliuretano condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: alluminio e vetro coibentazione: vetro camera rivestimento: assente condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: gesso o controsoffitto condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: chiave condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

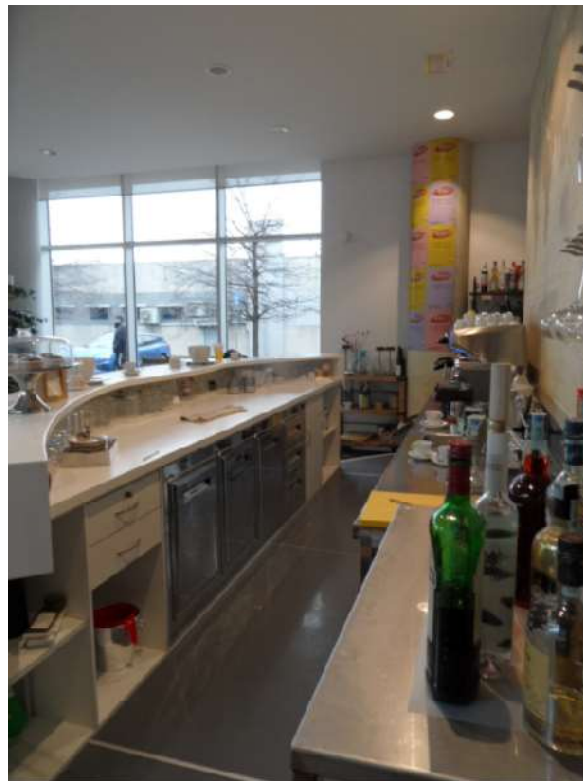
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: multicanale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: gas - metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

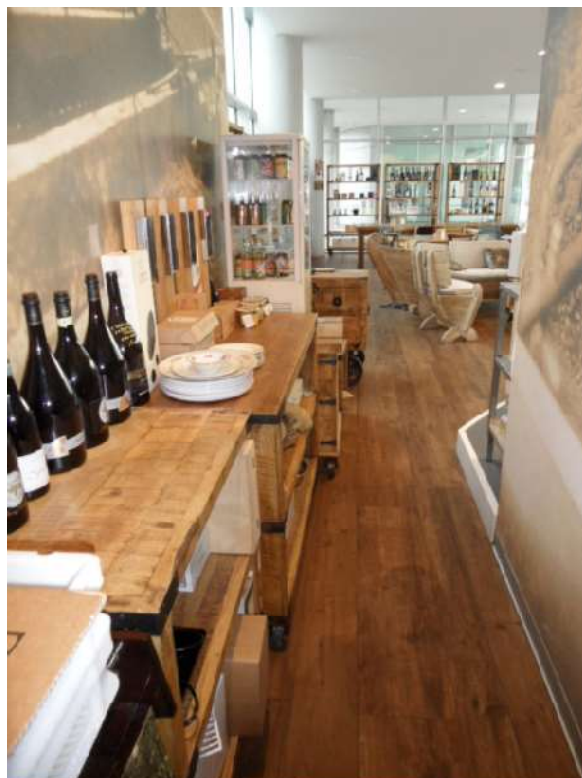
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	condominiale
<i>Stato impianto</i>	funzionale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Variante 3 al Permesso di costruire 8409/2010 per nuova costruzione edificio terziario/commerciale

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione nuovo negozio ed altre varianti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/10/2013 al n. di prot. E0162982 PG

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2014 al n. di prot. E0058816PG

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio.

Negozio [N] sito in VIA AUTOSTRADA, 36

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento altezza interna

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione altezza interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione o diritti di segreteria</i>	€ 1.200,00
<i>Pratica edilizia</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 4.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio.**Negozio [N] sito in VIA AUTOSTRADA, 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 24 in data 11/04/2024
Zona omogenea:	Ambiti ion corso di attuazione - art. 75 NTA DPR
Norme tecniche di attuazione:	allegate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione piano attuativo
Estremi delle convenzioni:	vedi formalità
Obblighi derivanti:	vedi formalità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area edificata e satura
Rapporto di copertura:	area edificata e satura
Altezza massima ammessa:	area edificata e satura
Volume massimo ammesso:	area edificata e satura
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: Negozio.****Negozio [N] sito in VIA AUTOSTRADA, 36**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento altezza interna

Regolarizzabili mediante: variazione scheda e planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione altezza interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Diritti catastali</i>	€ 100,00
<i>Variazione dati e planimetria catastale</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/2015 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 06/11/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Obbligazione PROPTER REM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2025 ai nn. OMISSIS; CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE REP. 11113 DEL 26/01/2015 NOTAIO MARCO TUCCI, COME INTEGRATA DALLA CONVENZIONE REP. 33953 DEL 21/12/2023 NOTAIO MARCO TUCCI, RELATIVA AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VIA AUTOSTRADA".

- Trascrizione pregiudizievole:

Obbligazione PROPTER REM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS; CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE REP. 11113 DEL 26/01/2015 NOTAIO MARCO TUCCI RELATIVA ALLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VIA AUTOSTRADA" . .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 09/10/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2015 ai nn. OMISSIS; A favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. BERGAMO (BG) Contro IMMOBILIARE BRUMAN'S - S.R.L. LA "BANCA" HA ACCONSENTITO A CHE DALL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IL 3 DICEMBRE 2010 AI NN. 64018/13088, A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO FONDIARIO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA DI CUI ALL'ATTO IN DATA 29 NOVEMBRE 2010 N. 20519/14003 DI REPERTORIO A ROGITO NOTAIO FRANCESCO FIGLIOLI, REGISTRATO A BERGAMO IL 2 DICEMBRE 2010 AL N. 6251 SERIE 1T, VENGA SVINCOLATA LA PORZIONE DI IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B), CON OGNI INERENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

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: Negozio

Negozio [N] sito in Bergamo (BG), VIA AUTOSTRADA, 36

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 11.000,00.

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: € 75.193,47.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 19,859

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accesso all'immobile è in piano ed è presente servizio igienico per persone con ridotta mobilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi formalità

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Unito all'atto di provenienza

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali, Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	158,00	1,00	158,00
		158,00		158,00

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: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Bergamo zona Semicentrale/MALPENSATA/VIA AUTOSTRAD

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.
La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

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: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari: prezzo medio di vendita negozi €/mq. 1.511,00 prezzo minimo €/mq. 1.284,00 prezzo massimo €/mq. 1.739,00. ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI); .

12.3 Valutazione corpi:**Negozio. Negozio [N]**

Bergamo (BG), VIA AUTOSTRADA, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 300.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	158,00	€ 1.900,00	€ 300.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300.200,00
Valore Finale			€ 300.200,00
Valore corpo			€ 300.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozio [N]	158,00	€ 300.200,00	€ 300.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 45.030,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 247.870,00
Valore diritto e quota	€ 247.870,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 247.870,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita
dipende dall'acquirente

Allegati

allegato a - foto esterne, interne;
allegato b - visure catastali;
allegato c - planimetrie catastali;
allegato d - ispezione ipotecaria;
allegato e - atti di provenienza;
allegato f - atti di assenso costruttivo;
allegato g - strumentazione urbanistica comunale;
allegato h - spese condominiali;
allegato i - inquadramento territoriale e vista dall'alto;
allegato j - valori immobiliari;
allegato k - scheda di controllo;
allegato l - dichiarazione trasmissione perizia.

18-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra