
TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

N. Gen. Rep. 183/2018

Giudice Dott.ssa GELATO ELENA

Promossa da:

Tecnico incaricato: Geom. GIORGIO MAJ
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bergamo al N. 2056
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 267

con studio in DALMINE (Bergamo) - Via S.Andrea, 3
telefono: 035370770

[email: studiomaj@giorgiomaj.it](mailto:studiomaj@giorgiomaj.it)



Lotto Unico

Immobili in Comune di BERGAMO – via Borgo Palazzo, 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

VENDITA:

1.1. Ubicazione:

Negoziato con magazzino posto ai piani terra e interrato, sito in Bergamo - Via Borgo Palazzo, 11.

1.2. Consistenza:

Proprietà per la quota di 1/1 di:

negoziato avente una superficie lorda di mq. 505,00 circa e locali accessori di circa mq. 180,00 posti al piano terra, oltre a magazzino di circa 480,00 mq posto al piano interrato.

1.3. Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di Bergamo (codice A794):

Fg. 52 - part. 1100 - sub. 723 - categ. C/1 - cl. 4 – 568 mq – Rendita € 8.184,40

1.4. Coerenze e confini da nord in senso orario:

- negozio: cortile comune, via Borgo Palazzo, altra proprietà e cortile comune.
- magazzino: terrapieno su quattro lati.

2. STATO DI POSSESSO:

Libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici (trascrizioni, convenzioni, asservimenti

urbanistici, limitazioni d'uso, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente

- Diritto di servitù di parcheggio in forza di atto di costituzione del notaio del 05/04/2000 n. trascritto il ai n.ri a favore di e contro, sul terreno di cui al fg. 27 mapp. 1100.
- Diritto di parcheggio in forza di atto di costituzione del notaio del 17/07/2001 n. trascritto il ai n.ri a favore di, sull'immobile oggetto di procedura già fg. 27 mapp. 1100 sub. 2



- Diritto di utilizzo in forza di atto di costituzione del notaio
del 17/07/2001 n. trascritto il ai n.ri
contro , sull'immobile oggetto di procedura già
fg. 27 mapp. 1100 sub. 712
- Diritto di utilizzare il locale immondizia in forza di atto di costituzione
del notaio del 22/06/2004 n. trascritto il
ai n.ri contro , sull'immobile oggetto
di procedura già fg. 27 mapp. 1100 sub. 712
- Diritto di passaggio pedonale e carrabile in forza di atto di costituzione
del notaio del 22/06/2004 n. trascritto il
ai n.ri contro , sull'immobile oggetto
di procedura già fg. 27 mapp. 1100 sub. 712.
- Diritto di servitù di parcheggio in forza di atto di costituzione del
notaio del 11/05/2009 n. trascritto il
ai n.ri contro a favore di

sull'immobile oggetto di procedura già fg. 27 mapp. 1100.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici (iscrizioni, pignoramenti, ecc.) che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ipoteca volontaria, iscritta in data ai n.ri , favore di
con sede a , gravante sull'immobile di
cui al fg. 27 mapp. 1100 sub. 723;
- ipoteca giudiziale, iscritta in data ai n.ri , favore di
con sede a Bergamo, gravante fra gli altri
sull'immobile di cui al fg. 27 mapp. 1100 sub. 2;
- ipoteca giudiziale, iscritta in data ai n.ri , favore di
, gravante fra gli altri sull'immobile
di cui al fg. 27 mapp. 1100 sub. 723;
- ipoteca conc. Amministrativa, iscritta in data ai n.ri , a
favore di con sede a
gravante fra gli altri sull'immobile oggetto di perizia;



- pignoramento immobiliare trascritto a _____ in data _____ ai n.ri _____, a favore di _____ con sede a _____.

3.3. Conformità urbanistico-edilizia

L'immobile è conforme alle schede catastali, ad eccezione di alcuni tramezzi interni.

3.4. Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono corretti e relativi all'unità immobiliare in esame.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1. Attuali proprietari:

_____ proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società del _____ n. _____ di rep. del Notaio _____, trascritto il _____ ai n.ri _____.

4.2. Atti di provenienza:

- _____ proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del _____ n. _____ di rep. del Notaio _____, trascritto il _____ ai n.ri _____.
- _____, divenuti proprietari in data _____ anteriore al ventennio.

5. TITOLI ABILITATIVI:

- Rich. autorizzazione paesistica del 17/07/2001 n. 2944;
- Autorizzazione paesistica del 22/11/2001 n. 2944;
- Concessione edilizia n. 4669 rilasciata dal Comune di Bergamo in data 07/12/2001;
- DIA n. 4889 del 31/12/2001;
- Variante all'autorizzazione paesistica n. 1232 del 04/04/2002;
- Variante alla DIA prot. 2610 del 04/07/2002;
- Variante in corso d'opera alla C.E. prot. 6906 del 28/10/2004.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 € circa
- Allo stato attuale presso il condominio risultano insoluti per : /



7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

<i>Trattasi di posto con accesso da sito in costituito da</i>	Negozi con relativo magazzino al piano terra e interrato cortile comune e via Borgo Palazzo Comune di Bergamo - Via Borgo Palazzo, 11. negozi e locali accessori al piano terra, oltre a magazzino posto al piano interrato.
---	---

7.1. Caratteristiche costruttive e finiture:

<i>Altezza locali interni</i>	mt 3,00 circa
<i>Tramezzi interni</i>	intonacati
<i>Pareti esterne</i>	muratura
<i>Infissi esterni</i>	serranda su ingresso principale
<i>Infissi interni</i>	vetrine vetro e ferro
<i>Pavimenti</i>	ceramica
<i>Rivestimenti</i>	ceramica servizi igienici / mattoncini su soffitto a volte
<i>Porte interne</i>	legno tamburato e multiuso
<i>Porta ingresso</i>	vetrina ferro e vetro

7.2. Impianti:

<i>Termico</i>	-
<i>Elettrico</i>	220V
<i>Telefonico</i>	-
<i>Idrico</i>	derivato dalla rete comunale
<i>Ascensore</i>	montacarichi
<i>Fognatura</i>	collegata alla rete comunale

7.3. Fabbricato:

<i>Anno di costruzione</i>	epoca remota - ristrutturato nel 2001
<i>Struttura portante</i>	muratura con solai a volta in laterocemento
<i>Caratteristiche</i>	residenziale/ commerciale a quattro piani fuori terra
<i>Tipologia</i>	edificio plurifamiliare
<i>Ubicazione</i>	semi-centrale
<i>Servizi presenti</i>	Autobus, negozi al dettaglio
<i>Parcheggi</i>	presenti
<i>Caratteristiche aree limitrofe</i>	residenziali / commerciali
<i>Principali collegamenti (km)</i>	Autostrada A4 (3,2), Aeroporto di Orio al Serio (5,4), Stazione Ferroviaria Bergamo (1,5)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, assumendo come parametro il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita locali per immobili analoghi a quello in oggetto di procedura.

8.2. Fonti di informazione

Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – 2017; Banca dati Agenzia del territorio; Agenzie immobiliari locali.



8.3. Valutazione

Premesso quanto sopra e tenuto conto della valutazione corrente per tipologia costruttiva, posizione e richieste attuali di mercato per immobili simili a quello in esame, risulta un valore dell'immobile di: € 950.000,00.

Adeguamento:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	(-) € 142.500,00
---	------------------

Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore totale:	= € 807.500,00
----------------	----------------

Valore totale arrotondato: = € 807.500,00
(Euro ottocentosette-milacinquecento/00)

Dalmine, 26.09.2018

Il perito
Geom. Giorgio Maj



TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

N. Gen. Rep. **183/2018**

Giudice **Dott.ssa GELATO ELENA**

ALLEGATI :

- 1. SCHEDA CATASTALE**
- 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Tecnico incaricato: Geom. GIORGIO MAJ
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 2056
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 267*

*con studio in DALMINE (Bergamo) - Via S.Andrea, 3
telefono: 035370770
[email: studiomaj@giorgiomaj.it](mailto:studiomaj@giorgiomaj.it)*

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0102432 del 26/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via Borgo Palazzo

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: B0

Foglio: 27

Particella: 1100

Subalterno: 723

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

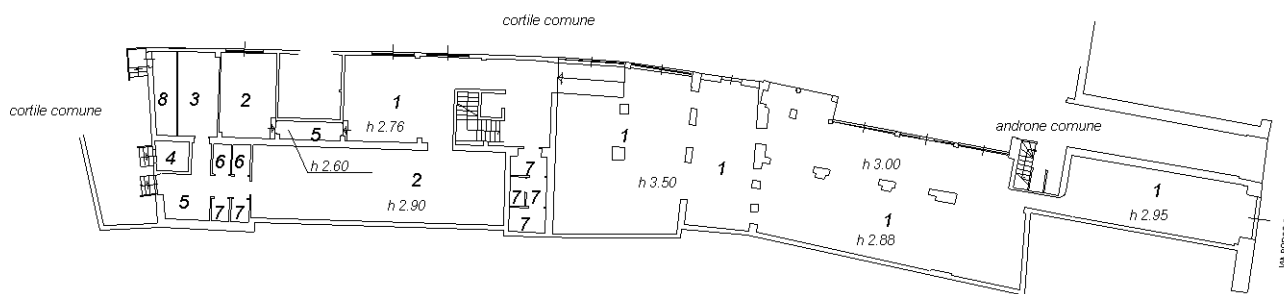
Prov. Bergamo

N. 2422

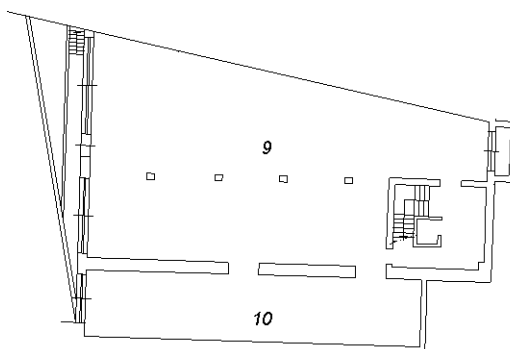
Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA

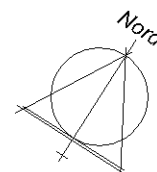


PIANO INTERRATO
H 2.95



Legenda

- 1 - Negozio
- 2 - Retro negozio
- 3 - Deposito
- 4 - Locale caldaia
- 5 - Disimpegno
- 6 - Ripostiglio
- 7 - Wc
- 8 - Locale immondizia
- 9 - Magazzino



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 – prospetto nord



Foto 02 – prospetto ovest



Foto 03 – ingresso negozio



Foto 04 – negozio



Foto 05 – negozio



Foto 06 – negozio



Foto 07 – servizi igienici



Foto 08 – magazzino – P. interrato



Foto 09 – magazzino – P. interrato



Foto 10 – magazzino – P. interrato