

Lotto: 009 - Appartamento piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Note: Comproprietaria eseguita nella procedura esecutiva n. 149/2019 R.E, ora riunita nella procedura esecutiva n. 337/2017 R.E. signora OMISSIS nata a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 8, particella 2422, subalterno 8, indirizzo Cascina Ponticello, piano 1, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq. 107, rendita € 490,63

Confini: Elencati da nord, in senso orario: prospetto su mappale n. 2422/2 per due lati, vano scala comune sub. 6, prospetto su mappale n. 2422/4, mappale n. 2422/5.

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

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento posto al piano primo.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento piano primo**

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio a carattere residenziale, avente accesso dal vano scala comune.

L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e lavanderia, oltre ad una loggia.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78
 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Copertura</i>	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: apertura manuale condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
	Impianti
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico

	rete di distribuzione: canali in alluminio
	diffusori: convettori
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo
	alimentazione: elettrico
	rete di distribuzione: tubi in rame
	diffusori: ventilatori
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia
	tensione: 220V
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia
	alimentazione: diretta da rete comunale
	rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
	centralino: assente
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo
	alimentazione: metano
	rete di distribuzione: tubi in ferro
	diffusori: termosifoni in ghisa
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
	Riscaldamento:
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
	Impianto antincendio:
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
	Ascensori montacarichi e carri ponte:
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
	Scarichi:
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 28/78 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione nuove solette in c.a. e bagno

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/06/1978 al n. di prot.

Numero pratica: 26/87 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/07/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 08/10/1987 al n. di prot. 3470

Numero pratica: 109 R. condoni

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere eseguite in difformità alla concessione n. 26/87 RC del 08.10.1987

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 15/11/2003 al n. di prot. 2979

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

Parte TPR - ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare, di cui alle disposizioni dell'articolo 26 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Parte strada di PGT di cui alle disposizioni dell'articolo 33 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT. Ambito non avente destinazione d'uso a servizio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED] Note: Comproprietaria eseguita nella procedura esecutiva n. 149/2019 R.E, ora riunita nella procedura esecutiva n. 337/2017 R.E. signora OMISSIS nata a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 30/09/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 30/09/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 12/05/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2019 ai nn. OMISSIS; Comproprietaria esecutata nella procedura esecutiva n. 149/2019 R.E, ora riunita nella procedura esecutiva n. 337/2017 R.E. signora OMISSIS nata a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento 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 - Appartamento piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: A - Appartamento piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella dedotta dalle tavole di progetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
Loggia	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
		115,00		106,60

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019-1

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 790

Valore di mercato max (€/mq): 980

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/07/2011 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza quadrimestrale

Registrato a Romano di Lombardia il 06/07/2011 ai nn.1764 Serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/07/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO. E' un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo

o canone noti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobilaire.it

www.casa.it

agenzie immobiliari locali

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1.000,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.600,00.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO. E' un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
Loggia	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.600,00
Valore corpo			€ 106.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	106,60	€ 106.600,00	€ 106.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 85.280,00

Valore diritto e quota € 85.280,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro- € 85.000,00