
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 337/2017 riunita con la N° Gen. Rep. 149/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Guido Spreafico
Codice fiscale: SPRGDU65L03A794E
Studio in: Via Italia 63 - 24068 Seriate
Telefono: 035-300676
Email: spreafico@studioeprogetti.com
Pec: guido.spreafico@geopec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
Via Ponticello s.n.

INDICE

Lotto: 001 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: A - terreno agricolo.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: A - terreno agricolo.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	15
Corpo: A - terreno agricolo.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: A - terreno agricolo.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - terreno agricolo.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - terreno agricolo.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A - terreno agricolo.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	93
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	93
2. DESCRIZIONE	93

DESCRIZIONE GENERALE	93
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	93
3. PRATICHE EDILIZIE	97
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
5. CONFORMITÀ CATASTALE	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	98
Corpo:.....	98
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	98
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	99
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	99
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	99
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	99
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	100
11. STATO DI POSSESSO	100
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	100
Criterio di stima	100
Fonti d'informazione	100
Valutazione corpi.....	101
Adeguamenti e correzioni della stima.....	101
Prezzo base d'asta del lotto.....	101

Lotto: 002 - Terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	20
3. PRATICHE EDILIZIE	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	21

5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo:.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	24
Adegamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

Lotto: 003 - Edificio unifamiliare dotato di magazzino ed area pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	26
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	26
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	26
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	27
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	31
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	33
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.....	33
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	34
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	34
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.....	34
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.....	35

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	35
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	37
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	37
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
Corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	39
Corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
Criterio di stima	39
Fonti d'informazione	39
Valutazione corpi	40
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto	41

Lotto: 004 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: A - terreno agricolo	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: A - terreno agricolo	43
3. PRATICHE EDILIZIE	44
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	44
Corpo: A - terreno agricolo	44
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	45
Corpo: A - terreno agricolo	45
5. CONFORMITÀ CATASTALE	45
Corpo: A - terreno agricolo	45
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	45
Corpo:	45

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	46
Corpo: A - terreno agricolo.....	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	46
Corpo: A - terreno agricolo.....	46
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	47
11. STATO DI POSSESSO	47
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	47
Criterio di stima.....	47
Fonti d'informazione	47
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

Lotto: 005 - Terreno a destinazione produttiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	49
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	49
2. DESCRIZIONE	49
DESCRIZIONE GENERALE	49
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	50
3. PRATICHE EDILIZIE	52
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	52
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	52
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	53
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	53
Corpo:.....	53
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	53
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	54
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	54
Corpo: A - terreno a destinazione produttiva	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	55
11. STATO DI POSSESSO	55

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	55
Criterio di stima	55
Fonti d'informazione	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56

Lotto: 006 - Ufficio dotato di box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	57
2. DESCRIZIONE	57
DESCRIZIONE GENERALE	57
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	57
3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	62
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	62
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	62
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	62
5. CONFORMITÀ CATASTALE	62
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	62
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
Corpo:	62
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	63
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	63
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	63
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	63
Corpo: A - Ufficio dotato di box auto	63
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	64
11. STATO DI POSSESSO	64
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	64
Criterio di stima	64
Fonti d'informazione	64
Valutazione corpi.....	65
Adeguamenti e correzioni della stima	65
Prezzo base d'asta del lotto.....	65

Lotto: 007 - Locale cantina interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	66
Corpo: A - Locale cantina interrato	66
2. DESCRIZIONE	66
DESCRIZIONE GENERALE	66
Corpo: A - Locale cantina interrato	66
3. PRATICHE EDILIZIE	70
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	70
Corpo: A - Locale cantina interrato	70
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	70
Corpo: A - Locale cantina interrato	70
5. CONFORMITÀ CATASTALE	70
Corpo: A - Locale cantina interrato	70
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	71
Corpo:.....	71
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	71
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	71
Corpo: A - Locale cantina interrato	71
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	72
Corpo: A - Locale cantina interrato	72
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	72
11. STATO DI POSSESSO	72
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	73
Criterio di stima	73
Fonti d'informazione	73
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	74
Prezzo base d'asta del lotto.....	74

Lotto: 008 - Appartamento piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	75
Corpo: A - Appartamento piano terra	75
2. DESCRIZIONE	75
DESCRIZIONE GENERALE	75

Corpo: A - Appartamento piano terra	75
3. PRATICHE EDILIZIE	79
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	80
Corpo: A - Appartamento piano terra	80
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	80
Corpo: A - Appartamento piano terra	80
5. CONFORMITÀ CATASTALE	80
Corpo: A - Appartamento piano terra	80
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	80
Corpo:	80
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	80
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	81
Corpo: A - Appartamento piano terra	81
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	81
Corpo: A - Appartamento piano terra	81
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	82
11. STATO DI POSSESSO	82
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	82
Criterio di stima	82
Fonti d'informazione	82
Valutazione corpi	83
Adeguamenti e correzioni della stima	83
Prezzo base d'asta del lotto	83

Lotto: 009 - Appartamento piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	84
Corpo: A - Appartamento piano primo	84
2. DESCRIZIONE	84
DESCRIZIONE GENERALE	84
Corpo: A - Appartamento piano primo	84
3. PRATICHE EDILIZIE	88
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	89
Corpo: A - Appartamento piano primo	89
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	89
Corpo: A - Appartamento piano primo	89
5. CONFORMITÀ CATASTALE	89

Corpo: A - Appartamento piano primo.....	89
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	89
Corpo:	89
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	89
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	90
Corpo: A - Appartamento piano primo.....	90
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	90
Corpo: A - Appartamento piano primo.....	90
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	91
11. STATO DI POSSESSO	91
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	91
Criterio di stima	91
Fonti d'informazione	92
Valutazione corpi.....	92
Adeguamenti e correzioni della stima.....	92
Prezzo base d'asta del lotto.....	92

Lotto: 010 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: A - terreno agricolo.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: A - terreno agricolo.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	15
Corpo: A - terreno agricolo.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: A - terreno agricolo.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - terreno agricolo.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - terreno agricolo.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17

Corpo: A - terreno agricolo.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	93
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	93
2. DESCRIZIONE	93
DESCRIZIONE GENERALE	93
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	93
3. PRATICHE EDILIZIE.....	97
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
5. CONFORMITÀ CATASTALE	98
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	98
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	98
Corpo:.....	98
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	98
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	99
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	99
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	99
Corpo: A - Appartamento piano secondo.....	99
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	100
11. STATO DI POSSESSO	100
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	100
Criterio di stima	100
Fonti d'informazione	100
Valutazione corpi.....	101
Adeguamenti e correzioni della stima.....	101
Prezzo base d'asta del lotto.....	101

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2020 alle 11.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Guido Spreafico
Data nomina: 15-09-2017
Data giuramento: 11-10-2017
Data sopralluogo: 09-04-2018
Cronologia operazioni peritali:
27 e 30/10/2017 - ispezioni catastali
30/10/2017, 08 e 23/11/2017, 20/02/2020 e 14/07/2021 - ispezioni ipotecarie
27/01/2018, 07/02/2018, 12/11/2019 e 28/01/2020 - accesso agli atti presso il Comune di Martinengo (Bg)
09/04/2018, 07 e 14/02/2020 - sopralluoghi presso gli immobili

Beni in **Martinengo (BG)**
Via Ponticello s.n.

Lotto: 001 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno agricolo.

agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3028, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 10000, reddito dominicale: € 82,63, reddito agrario: € 85,22

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 1370, 9273, 2511 e 6754.

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)

Terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 10.000, di forma regolare, andamento pianeggiante ed attualmente mantenuto a prato ed in parte interessato da un laghetto per la caccia dei volatili.

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: **agricolo** di cui al corpo **A - terreno agricolo**

Terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 10.000, di forma regolare, andamento pianeggiante ed attualmente mantenuto a prato ed in parte interessato da un laghetto artificiale.
L'accesso al terreno avviene da una strada consorziale sterrata che passa a sud ed è collegata alla viabilità pubblica.

Superficie complessiva di circa mq **10.000,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Sistemi irrigui presenti laghetto artificiale
Colture erbacee prato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Parte del lotto di terreno è interessato da un laghetto artificiale.



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

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

Note: Sul lotto di terreno non sono presenti costruzioni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 23/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2013 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 11/10/2013 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 05/03/2014 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno agricolo

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 - terreno agricolo
agricolo 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 - terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella riportata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	10.000,00	1,00	10.000,00
		10.000,00		10.000,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Martinengo

Tipologia: Agricola

Valore di mercato min (€/mq): 10,00

Valore di mercato max (€/mq): 10,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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. 10,00.

12.3 Valutazione corpi:**A - terreno agricolo. agricolo****Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.000,00.

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>
Terreno agricolo	10.000,00	€ 8,00	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.000,00
Valore corpo			€ 80.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A - terreno agricolo	agricolo	10.000,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
-------------------------	----------	-----------	-------------	-------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.000,00

Valore diritto e quota € 64.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.000,00

Lotto: 002 - Terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 4530, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 3640, reddito dominicale: € 24,44, reddito agrario: € 30,08

Confini: Elencati da nord, in senso orario: strada vicinale, mappali nn. 1314, 1313, 1312 e 5700.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5112, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 260, reddito dominicale: € 1,75, reddito agrario: € 2,15

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappale n. 5109 e strada vicinale.

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)

Terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo, della superficie catastale complessiva pari a mq. 3.900, di forma regolare, andamento pianeggiante ed attualmente mantenuto a giardino piantumato.

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: **artigianale** di cui al corpo **A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo**

Terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo, della superficie catastale complessiva pari a mq. 3.900, di forma regolare, andamento pianeggiante ed attualmente mantenuto a giardino piantumato.

L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale sterrata che passa a nord ed è collegata alla viabilità pubblica.

Superficie complessiva di circa mq **3.900,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Colture erbacee giardino
Colture arboree piante da giardino

Stato di manutenzione generale: sufficiente



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

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

Note: Sul lotto di terreno non sono presenti costruzioni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

Mappale n. 4530: Parte N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio. Parte ATP07 ambiti di trasformazione previsti di cui alle disposizioni dell'articolo 4 delle disposizioni attuative del Documento di Piano al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio. Mappale n. 5112: N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per ambito ATP07
Estremi delle convenzioni:	Non ancora presentato nulla, in quanto vi sono altri lottizzanti
Obblighi derivanti:	Non specificato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale 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 divisione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/01/1982 al 31/03/1983. 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 23/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2013 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 11/10/2013 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 05/03/2014 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.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2011 ai nn. OMISSIS; Si precisa che la suddetta nota risulta annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381 e di inefficacia totale in data 26 Luglio 2016 ai nn. 34005/5781.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Si precisa che la presente domanda giudiziale risulta annotata a margine della nota costituente il fondo patrimoniale, in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

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 - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo artigianale 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 - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella riportata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno a destinazione produttiva	sup reale lorda	3.640,00	1,00	3.640,00
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
		3.900,00		3.900,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Martinengo

Tipologia: Agricola

Valore di mercato min (€/mq): 10,00

Valore di mercato max (€/mq): 10,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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. 20,00.

12.3 Valutazione corpi:**A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.400,00.

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>
Terreno a destinazione produttiva	3.640,00	€ 20,00	€ 72.800,00
Terreno agricolo	260,00	€ 10,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.400,00
Valore corpo			€ 75.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	artigianale	3.900,00	€ 75.400,00	€ 75.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 60.320,00
Valore diritto e quota	€ 60.320,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
---	-------------

Lotto: 003 - Edificio unifamiliare dotato di magazzino ed area pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.

Abitazione in villini [A7] 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]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 1312, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 4887, reddito dominicale: € 40,38, reddito agrario: € 41,64

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 5700, 4530, 1313, 4529 e 5001.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 8, particella 1312, subalterno 1, indirizzo Cascina Ponticello, piano T, comune Martinengo, categoria BNCN - corte

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 5700, 4530, 1313, 4529 e 5001.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 8, particella 1312, subalterno 2, indirizzo Cascina Ponticello, piano Sem-R-1, comune Martinengo, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 13, superficie mq. 348, rendita € 1275,65

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappale n. 1312/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 8, particella 1312, subalterno 3, indirizzo Cascina Ponticello, piano Sem, comune Martinengo, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 29, superficie mq. 34, rendita € 65,90

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappale n. 1312/1, terrapienom appale n. 1312/2 per due lati.

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

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.

artigianale 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: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5001, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 499, reddito dominicale: € 4,12, reddito agrario: € 4,25

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 5699, 1312, 4528 e 5000.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5699, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04

Confini: Elencati da nord, in senso orario: strada vicinale, mappali nn. 5700, 5001 e 5000.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5700, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 583, reddito dominicale: € 4,82, reddito agrario: € 4,97

Confini: Elencati da nord, in senso orario: strada vicinale, mappali nn. 4530, 1312 e 5699.

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)

Edificio unifamiliare dotato di magazzino ed area pertinenziale, posto in una zona periferica rispetto all'abitato del paese.

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 in villini [A7]** di cui al corpo **A - edificio unifamiliare dotato di magazzino**

Trattasi di un edificio unifamiliare disposto su quattro livelli di piano di cui uno seminterrato, così descrivibili:

- piano seminterrato, occupato da lavanderia, stenditoio, disimpegno, cantina, centrale termica, due ripostigli e box auto doppio in larghezza;
- piano rialzato, occupato da terrazza ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegni, camera da letto, ripostiglio e bagno, oltre a portico;
- piano primo, occupato da disimpegni, tre camere da letto, due bagni, un guardaroba e due balconi;
- piano secondo, di minima consistenza, occupato da un solaio.

I differenti livelli di piano sono tra loro collegati mediante una scala interna.

L'accesso all'area pertinenziale avviene dalla viabilità pubblica, tramite una strada sterrata di cui ai mappali nn. 5001 e 5699.

Preciso che sull'area scoperta, in lato sud della proprietà, è presente un fabbricato accessorio in struttura prefabbricata a destinazione magazzino e dotato di due uffici con servizi igienici.

Sempre in lato sud è presente un ulteriore corpo di fabbrica, non autorizzato e non accatasto che dovrà essere demolito.

Superficie complessiva di circa mq **5.176,00**

E' posto al piano: edificio da cielo a terra

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto negli ultimi anni non ne sono mai stati fatti.

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	condizioni: sufficienti materiale: c.a. condizioni: sufficienti
	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: Zona giorno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Note: Zona notte
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	Note: Zona notte materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	Note: Locali accessori tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: apertura manuale condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio 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 alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

<i>Esiste impianto elettrico</i>	Impianto elettrico: SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	Riscaldamento: SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Scarso
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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





Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo**

Terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo, posto in corrispondenza dell'edificio unifamiliare, della superficie catastale complessiva pari a mq. 1.087, di forma regolare, andamento pianeggiante ed attualmente mantenuto a strada sterrata e giardino.
L'accesso al terreno avviene dalla viabilità pubblica.

Superficie complessiva di circa mq **1.087,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente strada sterrata e giardino
Colture erbacee giardino

Stato di manutenzione generale: sufficiente



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 33/81 R.C

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 22/05/1981 al n. di prot. 1449

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 34/82 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di casa con annessi uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 28/08/1982 al n. di prot. 1060

NOTE: Denuncia di inizio dei lavori di costruzione in data 19.10.1982 al n. 4398 di protocollo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 293/1/A

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Condomo edilizio

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1990 al n. di prot. 293/1/A

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 293/1/D

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Condono edilizio

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1990 al n. di prot. 293/1/D

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 294/1/A

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Condono edilizio

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/07/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1990 al n. di prot. 294/1/A

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Numero pratica: 24/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato accessorio all'attività industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 24/06/1998 al n. di prot. 2971

NOTE: Comunicazione di inizio lavori del 17.07.1998 al n. 7687 di protocollo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unifamiliare e nel fabbricato accessorio ad uso magazzino.

Regolarizzabili mediante: Ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione

<i>Rilievo di dettaglio degli edifici, presentazione e rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria, previo versamento della sanzione</i>	€ 5.000,00
---	------------

Totale oneri: € 5.000,00

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione del secondo fabbricato accessorio, privo di titolo abilitativo e non sanabile

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri di regolarizzazione

<i>Intervento di demolizione</i>	€ 15.000,00
----------------------------------	-------------

Totale oneri: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: - Sull'area di cui al mappale n. 1312, in lato sud, è presente un fabbricato in struttura prefabbricata non autorizzato e da demolire. - Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unifamiliare e nel fabbricato accessorio ad uso magazzino.

**Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.
artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

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

Note: Sul lotto di terreno non sono presenti costruzioni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.

Abitazione in villini [A7] 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 ATP07 ambiti di trasformazione previsti di cui alle disposizioni dell'articolo 4 delle disposizioni attuative del Documento di Piano al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per ambito ATP07
Estremi delle convenzioni:	Non ancora presentato nulla, in quanto vi sono altri lottizzanti
Obblighi derivanti:	Non specificato

**Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo.
artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Mappali nn. 5001 e 5699: 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 Ambito non avente destinazione d'uso a servizio. Mappale n. 5700: Parte N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT 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 Ambito non avente destinazione d'uso a servizio.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per ambito ATP07
Estremi delle convenzioni:	Non ancora presentato nulla, in quanto vi sono altri lottizzanti
Obblighi derivanti:	Non specificato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino.

Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: - Sull'area di cui al mappale n. 1312, in lato sud, è presente un fabbricato in struttura prefabbricata ad uso magazzino, autorizzato e non accatastato. - In banca dati non è presente il mappale n. 1312/1 - quale bene comune non censibile e nemmeno il Tipo mappale per l'inserimento in mappa dell'edificio unifamiliare. Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unifamiliare.

Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale 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 divisione - 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.

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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/03/1981 al 31/03/1983. 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1983 al 31/03/1983. In forza di atto di divisione - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 23/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2013 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 11/10/2013 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 05/03/2014 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.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2011 ai nn. OMISSIS; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2011 ai nn. OMISSIS; Si precisa che la suddetta nota risulta annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381 e di inefficacia totale in data 26 Luglio 2016 ai nn. 34005/5781.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Si precisa che la presente domanda giudiziale risulta annotata a margine della nota costituente il fondo patrimoniale, in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 23/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2013 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 11/10/2013 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 05/03/2014 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.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2011 ai nn. OMISSIS; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2011 ai nn. OMISSIS; Si precisa che la suddetta nota risulta annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381 e di inefficacia totale in data 26 Luglio 2016 ai nn. 34005/5781.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Si precisa che la presente domanda giudiziale risulta annotata a margine della nota costituente il fondo patrimoniale, in data 30 Aprile 2015 ai nn. 16513/2381.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

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 - edificio unifamiliare dotato di magazzino
Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

**Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo
artigianale sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino
sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

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

**Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo
artigianale sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

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 - edificio unifamiliare dotato di magazzino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella dedotta dalle tavole di progetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali accessori - piano seminterrato	sup lorda di pavimento	95,00	0,50	47,50

Locale cantina - piano seminterrato	sup lorda di pavimento	52,00	0,25	13,00
Abitazione - piano rialzato	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
Portico - piano rialzato	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
Abitazione - piano primo	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Balconi - piano primo	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
Locale solaio - piano secondo	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
Box auto - piano seminterrato	sup lorda di pavimento	34,00	0,40	13,60
Fabbricato accessorio - magazzino	sup lorda di pavimento	265,00	0,40	106,00
Fabbricato accessorio - zona uffici e servizi	sup lorda di pavimento	114,00	0,60	68,40
Fabbricato accessorio - balcone	sup lorda di pavimento	34,00	0,20	6,80
Area scoperta	sup lorda di pavimento	212,00	0,10	21,20
Area scoperta	sup lorda di pavimento	4.122,00	0,02	82,44
		5.176,00		584,54

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019-1

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 790

Valore di mercato max (€/mq): 980

Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella riportata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno a destinazione produttiva	sup reale lorda	1.087,00	1,00	1.087,00
		1.087,00		1.087,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Martinengo

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 10,00

Valore di mercato max (€/mq): 10,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - edificio unifamiliare dotato di magazzino
Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo
artigianale sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.
Libero**

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. 800,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - edificio unifamiliare dotato di magazzino. Abitazione in villini [A7] Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 467.632,00.

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>
Locali accessori - piano seminterrato	47,50	€ 800,00	€ 38.000,00
Locale cantina - piano seminterrato	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Abitazione - piano rialzato	132,00	€ 800,00	€ 105.600,00
Portico - piano rialzato	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
Abitazione - piano primo	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
Balconi - piano primo	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Locale solaio - piano secondo	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Box auto - piano seminterrato	13,60	€ 800,00	€ 10.880,00
Fabbricato accessorio - magazzino	106,00	€ 800,00	€ 84.800,00
Fabbricato accessorio - zona uffici e servizi	68,40	€ 800,00	€ 54.720,00
Fabbricato accessorio - balcone	6,80	€ 800,00	€ 5.440,00
Area scoperta	21,20	€ 800,00	€ 16.960,00
Area scoperta	82,44	€ 800,00	€ 65.952,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 467.632,00
Valore corpo			€ 467.632,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 467.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 233.816,00

B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo. artigianale Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.740,00.

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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno a destinazione produttiva	1.087,00	€ 20,00	€ 21.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.740,00
Valore corpo			€ 21.740,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.870,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - edificio unifamiliare dotato di magazzino	Abitazione in villini [A7]	584,54	€ 467.632,00	€ 233.816,00
B - terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo	artigianale	1.087,00	€ 21.740,00	€ 10.870,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 97.874,40
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 48.937,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 160.000,00
Valore diritto e quota	€ 159.580,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.000,00
---	--------------

Lotto: 004 - Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno agricolo.

agricolo 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

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5665, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 3890, reddito dominicale: € 32,14, reddito agrario: € 33,15

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 1302, 8483, 722, 5695, 1305 e 1303.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5695, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 2690, reddito dominicale: € 22,23, reddito agrario: € 22,92

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 1302, 8483, 722, 5695, 1305 e 1303.

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)

Terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 6.580, di forma regolare e andamento pianeggiante, in parte pavimentato ed utilizzato quale deposito automezzi pesanti.

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: **agricolo** di cui al corpo **A - terreno agricolo**

Terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 6.590, di forma regolare ed andamento pianeggiante. Il mappale n. 5665 è coltivato a mais, mentre il mappale n. 5695 è in parte pavimentato ed utilizzato per la sosta degli automezzi pesanti, oltre ad essere interessato da una tettoia prefabbricata non autorizzata e non accatastata, che dovrà essere demolita.

L'accesso al terreno avviene da una strada consorziale sterrata collegata alla viabilità pubblica.

Superficie complessiva di circa mq **6.580,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture erbacee mais

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno di cui al mappale n. 5695 è interessato da una tettoia prefabbricata non autorizzata e non accatastata, che dovrà essere demolita.





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione della tettoia prefabbricata, priva di titolo abilitativo e non sanabile

Regolarizzabili mediante: Demolizione

	Oneri di regolarizzazione	
<i>Intervento di demolizione</i>		€ 5.000,00
		Totale oneri: € 5.000,00

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

Note: Sul mappale n. 5695 è presente una tettoia prefabbricata non autorizzata e non accataastata, che dovrà essere demolita.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Mappale n. 5665: N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Ambito non avente destinazione d'uso a servizio. Mappale n. 5695: Parte N1 - ambito non insediato caratterizzato da attività agricole di cui alle disposizioni dell'articolo 28 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole allegato al PGT Parte in ambito ed immobili esistenti e di progetto disciplinati dal Piano dei servizi - categoria 4: parcheggi pubblici e di fruizioni pubblica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.
agricolo 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 assegnazione - 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.

Note: Mappale n. 5665.

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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.

Note: Mappale n. 5695.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED] A rogito di OMISSIS in data 23/08/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/2013 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 11/10/2013 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 05/03/2014 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 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno agricolo

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 - terreno agricolo
agricolo sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Servitù di passo pedonale e carrale a favore del terreno di cui alla particella 5665, su striscia di terreno della costante larghezza di mt. 5, posta in lato est della particella 1302, così come costituita con scrittura privata del notaio [REDACTED] trascritta a Bergamo il 9 Febbraio 1991 ai nn. 5001/3955. Servitù di passo pedonale e carrale a favore del terreno di cui alla particella 5695, sul terreno di cui alla particella 5279, così come richiamata nella scrittura privata del notaio [REDACTED] trascritta a Bergamo il 9 Febbraio 1991 ai nn. 5002/3956.

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 - terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella riportata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	6.580,00	1,00	6.580,00
		6.580,00		6.580,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Martinengo

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 10,00

Valore di mercato max (€/mq): 10,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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. 10,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - terreno agricolo. agricolo
Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.800,00.

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>
Terreno agricolo	6.580,00	€ 10,00	€ 65.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.800,00
Valore corpo			€ 65.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno agricolo	agricolo	6.580,00	€ 65.800,00	€ 65.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 28.000,00
Valore diritto e quota	€ 27.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.000,00
---	-------------

Lotto: 005 - Terreno a destinazione produttiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno a destinazione produttiva.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 1313, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 26,18, reddito agrario: € 32,23

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 4530, 1314, 5949, 4529 e 1312.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 4528, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 485, reddito dominicale: € 4,01, reddito agrario: € 4,13

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 5001, 4529, 5192 e 5000.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 4529, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 5470, reddito dominicale: € 45,20, reddito agrario: € 46,61

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 1312, 1313, 5192 e 4528.

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)

Terreno a destinazione produttiva, della superficie catastale complessiva pari a mq. 9.855, di forma regolare e andamento pianeggiante. Sull'area insistono tettoie ed edifici prefabbricati, quale case campione, non autorizzati, non accatastati e da demolire.

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: **artigianale** di cui al corpo **A - terreno a destinazione produttiva**

Terreno a destinazione produttiva, della superficie catastale complessiva pari a mq. 9.855, di forma regolare e andamento pianeggiante. Sull'area insistono tettoie ed edifici prefabbricati, quale case campione, non autorizzati, non accatastati e da demolire.

L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale sterrata che passa ad ovest ed è collegata alla viabilità pubblica.

Superficie complessiva di circa mq **9.855,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente







3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - terreno a destinazione produttiva.
artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di tettoie ed edifici prefabbricati, quale case campione, privi di titoli abilitativi e non sanabili

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri di regolarizzazione	
<i>Intervento di demolizione</i>	€ 35.000,00
Totale oneri: € 35.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sull'area insistono tettoie ed edifici prefabbricati, quale case campione, non autorizzati, non accatastati e da demolire.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - terreno a destinazione produttiva.
artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

Mappale n. 1313: ATP07 ambiti di trasformazione previsti di cui alle disposizioni dell'articolo 4 delle disposizioni attuative del Documento di Piano al PGT Mappale n. 4528: 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 Mappale n. 4529: 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 ATP07 ambiti di trasformazione previsti di cui alle disposizioni dell'articolo 4 delle disposizioni attuative del Documento di Piano al PGT I mappali sono anche inseriti in ambito non avente destinazione d'uso a servizio.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per ambito ATP07
Estremi delle convenzioni:	Non ancora presentato nulla, in quanto vi sono altri lottizzanti
Obblighi derivanti:	Non specificato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - terreno a destinazione produttiva.
artigianale 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 divisione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/03/1981 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/01/1982 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]

- 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]

- 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno a destinazione produttiva

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 - terreno a destinazione produttiva
artigianale sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Servitù di passo pedonale e carrale a favore del terreno di cui alle particelle 1313 e 2140/d su tratto di strada campestre, già formata a rettifica dell'esistente strada vicinale, posta in lato nord dei terreni di cui alle particelle 1311/b e 1312, costituita con scrittura privata del notaio [REDACTED] trascritta a Bergamo il 3 Aprile 1981 ai nn. 8822/6823. Servitù di passo pedonale e carrale a favore del terreno di cui alle particelle 1313/a, 4528 e 4529 su striscia di terreno della larghezza di mt. 1.60, posta lungo il confine di sera della particella 1311/b, costituita con scrittura privata del notaio [REDACTED] trascritta a Bergamo il 28 Aprile 1983 ai nn. 9916/8321.

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 - terreno a destinazione produttiva

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella riportata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno a destinazione produttiva	sup reale lorda	9.855,00	1,00	9.855,00
		9.855,00		9.855,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Martinengo

Tipologia: Artigianale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 20,00

Valore di mercato max (€/mq): 20,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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. 20,00.

12.3 Valutazione corpi:

**A - terreno a destinazione produttiva. artigianale
Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.100,00.

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.

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

Terreno a destinazione produttiva	9.855,00	€ 20,00	€ 197.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 197.100,00
Valore corpo			€ 197.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 197.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 197.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno a destinazione produttiva	artigianale	9.855,00	€ 197.100,00	€ 197.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 39.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 123.000,00
Valore diritto e quota	€ 122.680,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.000,00
---	--------------

Lotto: 006 - Ufficio dotato di box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Ufficio dotato di box auto.

Uffici e studi privati [A10] 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]

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 11, indirizzo Cascina Ponticello, piano T, comune Martinengo, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 9, superficie mq. 189, rendita € 2091,65

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 2422/2, 5000 per tre lati.

Note: Mappale graffato con il n. 6841/1.

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 6841, subalterno 2, indirizzo Cascina Ponticello, piano T, comune Martinengo, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 42, superficie mq. 33, rendita € 95,44

Confini: Elencati da nord, in senso orario: mappali nn. 2422/4, 6841/1-2422/11 per due lati, mappale n. 5000.

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)

Porzione terziaria dotata di box auto.

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: **Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo A - Ufficio dotato di box auto**

Trattasi di una porzione immobiliare terziaria, posta al piano terra di un corpo di fabbrica accessorio che comprende anche un'altra porzione immobiliare sempre destinata ad uffici.

Il bene immobile visitato è composto da tre uffici, disimpegno, sala riunioni e bagno.

La proprietà comprende un box auto di tipologia singola, con antistante tettoia.

Le due unità immobiliari dispongono di accesso da un'area cortilizia comune.

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto negli ultimi anni non ne sono mai stati fatti.

Caratteristiche descrittive

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

<i>Condizionamento</i>	conformità: non a norma tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: convettori 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: rispettoso delle vigenti normative
<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: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<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>	Scarso
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981
<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: 2/82 R.C

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di magazzino e ufficio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 19/01/1982 al n. di prot. 4290

Numero pratica: 32/86 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 23/10/1986 al n. di prot. 1322

Numero pratica: 9/90 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 21/03/1990 al n. di prot. 5667

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Ufficio dotato di box auto.

Uffici e studi privati [A10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'ufficio

Regolarizzabili mediante: Ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione

<i>Rilievo di dettaglio della porzione terziaria, presentazione e rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria, previo versamento della sanzione</i>	€ 2.500,00
--	------------

Totale oneri: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Diversa sagoma e diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'ufficio.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Ufficio dotato di box auto.

Uffici e studi privati [A10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

Mappale n. 2422: 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. Mappale n. 6841: 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 Entrambi i mappali sono in ambito non avente destinazione d'uso a servizio.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Ufficio dotato di box auto.

Uffici e studi privati [A10] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ponticello s.n.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Diversa sagoma e diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'ufficio.

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 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio dotato di box auto

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 - Ufficio dotato di box auto

Uffici e studi privati [A10] 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 - Ufficio dotato di box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella dedotta dalle tavole di progetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	189,00	1,00	189,00
Box auto	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
		222,00		205,50

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.

Criteria 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: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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. 800,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - Ufficio dotato di box auto. Uffici e studi privati [A10] Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.400,00.

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>
Ufficio	189,00	€ 800,00	€ 151.200,00
Box auto	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.400,00
Valore corpo			€ 164.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Ufficio dotato di box auto	Uffici e studi privati [A10]	205,50	€ 164.400,00	€ 82.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.880,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 48.937,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 40.000,00
Valore diritto e quota	€ 39.541,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
---	-------------

Lotto: 007 - Locale cantina interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Locale cantina interrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 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

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 10, indirizzo Cascina Ponticello, piano S1, comune Martinengo, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 95, superficie mq. 107, rendita € 132,47

Confini: Elencati da nord, in senso orario: terrapieno, terrapieno e vano scala comune, terrapieno, locale cantina di altra proprietà.

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)

Locale cantina posto al piano interrato.

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: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Locale cantina interrato**

Trattasi di un locale cantina posto al piano interrato di un edificio residenziale di maggiori dimensioni. L'accesso al locale cantina avviene dal vano scala comune anche ad altri tre appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,27
 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	
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: da normalizzare
Rivestimento	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: 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 - Locale cantina interrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 - Locale cantina interrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 - Locale cantina interrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] 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 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 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale cantina interrato

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 - Locale cantina interrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte 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 - Locale cantina interrato**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie indicata è quella dedotta dalle tavole di progetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale cantina	sup lorda di pavimento	107,00	0,40	42,80
		107,00		42,80

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:**

Libero

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 - Locale cantina interrato. Magazzini e locali di deposito [C2]
Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.800,00.

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>
Locale cantina	42,80	€ 1.000,00	€ 42.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.800,00
Valore corpo			€ 42.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Locale cantina interrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	42,80	€ 42.800,00	€ 42.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.560,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.240,00

Valore diritto e quota € 34.240,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.000,00

Lotto: 008 - Appartamento piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano terra.

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 7, indirizzo Cascina Ponticello, piano T, comune Martinengo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie mq. 116, rendita € 454,48

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

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 terra**

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

L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, studio con disimpegno e bagno, oltre a disimpegno notte, due camere da letto e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante '67
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
 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
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
	Componenti edilizie e costruttive
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: apertura manuale condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
	Impianti
Citofonico	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico

	rete di distribuzione: canali in alluminio
	diffusori: convettori
	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>	NO
<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 terra.

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 terra.

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 terra.

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 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 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano terra

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 terra

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 terra

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	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

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.

Criteria 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:

Libero

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 terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), Via Ponticello s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.000,00.

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	116,00	€ 1.000,00	€ 116.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.000,00
Valore corpo			€ 116.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.000,00

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 terra	Abitazione di tipo civile [A2]	116,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 23.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 92.800,00
Valore diritto e quota	€ 92.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.000,00
---	-------------

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

	rete di distribuzione: canali in alluminio
	diffusori: convettori
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
Condizionamento	tipologia: autonomo
	alimentazione: elettrico
	rete di distribuzione: tubi in rame
	diffusori: ventilatori
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia
	tensione: 220V
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia
	alimentazione: diretta da rete comunale
	rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
Telefonico	tipologia: sottotraccia
	centralino: assente
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma
Termico	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:
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
	Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
	Condizionamento e climatizzazione:
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
	Impianto antincendio:
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: 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 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 .

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

va:

Lotto: 010 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano secondo.

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 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

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 9, indirizzo Cascina Ponticello, piano 2, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq. 88, 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 secondo.

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 secondo**

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

L'abitazione si compone di soggiorno con cucina a vista, disimpegno notte, tre camere da letto e due bagni, oltre a un balcone.

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,03 colmo - 1,09 e 1,40 gronda

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

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: 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 diffinitività 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 secondo.

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 secondo.

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 secondo.

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 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 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano secondo

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 secondo

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 secondo

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	106,00	1,00	106,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		113,00		107,75

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.

Criteria 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:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.750,00.

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	106,00	€ 1.000,00	€ 106.000,00
Balcone	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.750,00
Valore corpo			€ 107.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.750,00

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 secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	107,75	€ 107.750,00	€ 107.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 86.200,00
Valore diritto e quota	€ 86.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.000,00
---	-------------

Allegati

Atti di **provenienza** e relative note di trascrizione

Note di iscrizione e trascrizione delle formalità

Atti di pignoramento con relative note di trascrizione

Estratto mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, planimetrie catastali e visure catastali

Pratiche edilizie con relative tavole di progetto

Certificato di Destinazione Urbanistica

Seriate, 15-07-2021

