

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 dalle 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.

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: 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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
---	-------------