

## **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
		<b>3.900,00</b>		<b>3.900,00</b>

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](http://www.immobilaire.it)  
[www.casa.it](http://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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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
<b>Valore di stima:</b>	
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:	<b>€ 60.000,00</b>
---	--------------------