

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 675/2022

PROMOSSA DA
ELROND NPL 2017 S.R.L.

CONTRO
Enrica Fucili Si.ra
Luigi Terzi Sig.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 035-322151
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it

Bergamo 12/09/2024



Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97

INDICE

Lotto: 001 - Porzione di villa con annessa autorimessa e giardino esclusivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	3
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-10-2024 alle 10:45**Creditore Procedente:** ELROND NPL 2017 S.R.L.**Legale Creditore Procedente:** Avv. STEFANO CREMASCHI**Esecutato:** ENRICA FUCILI (FCLNRC43B63B801J) - LUIGI TERZI (TRZLGU41B21A937X)**Legale Esecutato:** Avv. LOPA ANTONIO**Creditore Interventuto:** AMCO – MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (05828330638)**Legale Creditore Procedente:** Avv. GIUSEPPE RAVASIO**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Maurizio Bizioli**Data nomina:** 02-02-2023**Data giuramento:** 06-02-2023**Data sopralluogo:** 13-07-2023

Cronologia operazioni peritali: 17-03-2023: telefonato all'avv. Cremaschi per informazioni circa l'opposizione all'esecuzione 26-04-2023: richiesta chiarimento e proroga al giudice 12-05-2023: nuova comunicazione al giudice 05-06-2023: svolta l'udienza in Tribunale e nuova richiesta di chiarimenti al giudice 08-06-2023: richiesta di accesso agli atti in Comune 26-06-2023: ultima istanza al giudice 05-07-2023: concessione proroga 13-07-2023: rilievo stato di fatto dei luoghi 15-07-2023: consegna documenti ad esecutato 26-07-2023: richiesta all'amministratore pro-tempore per indicazioni sulle spese condominiali; rilievo di verifica 08-08-2023: nuovo accesso agli atti presso il comune e ritiro documenti esecutato 09-08-2023: verifica umidità lamentata da esecutato 10-08-2023: aggiornamento schede catastali e elaborato planimetrico 30-08-2023: aggiornamento elaborato planimetrico per errata rappresentazione grafica e identificazione subalterni 05-09-2023: deposito perizia 10-10-2023 Richiesta chiarimenti/osservazioni da Avv. Cremaschi 31-10-2023 Depositata risposta 23-11-2023 Udienza dal GE per chiarimenti 26-03-2024 Nuova udienza dal GE con deposito nota promemoria circa le metodologie di calcolo effettuate. 20-07-2024 Richiesta del GE di rinnovo della perizia con nuova stima.

Beni in **Seriato (BG)**
via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97

Lotto: 001 - Porzione di villa con annessa autorimessa e giardino esclusivo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa.**Abitazione in villini [A7] sito in via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97****Quota e tipologia del diritto****1/2 di ENRICA FUCILI si.ra- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: FCLNRC43B63B801J - Stato Civile: coniugato e separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di LUIGI TERZI sig.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: TRZLGU41B21A937X - Stato Civile: coniugato e separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 - ENRICA FUCILI (C.F. FCLNRC43B63B801J) nata a CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) il 23/02/1943 1/2 - LUIGI TERZI (C.F. TRZLQU41B21A937X) nato a BOLGARE (BG) il 21/02/1941, foglio 03, particella 11081, subalterno 707, scheda catastale SI, indirizzo via Francesco Petrarca n. 4/a, piano (-1) - T - 1 - 2, comune SERIATE, categoria A7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 316,00 mq, rendita € €. 1022.58

Derivante da: VARIAZIONE del 09/08/2023 Pratica n. BG0106166 in atti dal 10/08/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106166.1/2023)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in riferimento a quanto riportato in atto notarile non esistono millesimi

Confini: in senso orario da nord al piano interrato con sub. 49 (autorimessa di proprietà), sub. 48,47,46 (unità immobiliari a box di altra proprietà) e con il sub. 703 (b.c.n.c. - vialetto d'ingresso comune ai subb. 707,708 e 705); al piano terra con il sub. 705 (a.u.i.) e con il sub. 703 (b.c.n.c. - vialetto d'ingresso comune ai subb. 707,708 e 705)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 - ENRICA FUCILI (C.F. FCLNRC43B63B801J) nata a CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) il 23/02/1943 1/2 - LUIGI TERZI (C.F. TRZLQU41B21A937X) nato a BOLGARE (BG) il 21/02/1941, foglio 03, particella 11081, subalterno 708, scheda catastale SI, indirizzo via Francesco Petrarca n. 4/a, piano (-1), comune SERIATE, categoria C/2, classe 2, consistenza 14,00 mq, superficie 16,00 mq, rendita € €. 35.43

Derivante da: VARIAZIONE del 09/08/2023 Pratica n. BG0106166 in atti dal 10/08/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106166.1/2023)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in riferimento a quanto riportato in atto notarile non esistono millesimi

Confini: in senso orario da nord con il sub. 49 (autorimessa di proprietà), sub. 707 (locali accessori di proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 - ENRICA FUCILI (C.F. FCLNRC43B63B801J) nata a CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) il 23/02/1943 1/2 - LUIGI TERZI (C.F. TRZLQU41B21A937X) nato a BOLGARE (BG) il 21/02/1941, foglio 3, particella 11081, subalterno 49, scheda catastale SI, indirizzo via Italia civ. 97, piano -1, comune SERIATE, categoria C/6, classe 1, consistenza 97,00 mq, superficie 97,00 mq, rendita € €. 185.36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): come si riporta in atto di compravendita rep. n. 130.558 racc. n. 26.663 del 18/02/2003 - Notaio Nosari Peppino di Alzano Lombardo (BG), il proprietario dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. fg. 03 mapp. 11081 sub. 49 dovrà partecipare in misura pari a 122,13 millesimi alle spese ordinarie e straordinarie inerenti alla manutenzione del corsello.

Confini: in senso orario da nord con il sub. 707 (locali accessori di proprietà), sub. 708 (cantina di proprietà), sub. 50,51 (unità immobiliari a box di altra proprietà), sub. 01 (b.c.n.c. - corsello comune), sub. 48 (unità immobiliare a box di altra proprietà)

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

esiste corrispondenza

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale

Area urbanistica: Tessuti edificati a media trasformabilità - tessuto di recente impianto a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed industriali

Importanti centri limitrofi: Ospedale Bolognini.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Presenza dei servizi pubblici principali nella zona

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa**

L'esecuzione in oggetto interessa porzione di una villa bifamiliare con relativa autorimessa situata in via F. Petrarca civ. 4 a Seriate (BG) e facente anche parte di un complesso condominiale costituito da tre corpi di fabbricato a più piani, denominato "Palazzine Le Querce".

La villa si trova staccata dagli edifici ed ha accesso pedonale dalla via F. Petrarca riservato seppur comune all'altra porzione di villa non interessata dall'esecuzione ed accesso carrabile dalla via Italia, e si articola su tre piani fuori terra e uno interrato, collegati fra loro da un'ampia scala interna realizzata in calcestruzzo di forma circolare con gradini a ventaglio in marmo lucidato ed è illuminata da piccole finestre. È presente inoltre un ascensore dislocato all'interno della struttura della scala che collega tra loro il piano interrato, il piano terra e il piano primo ove vi è l'ultimo sbarco.

La villa è in parte rivestita in pietra di Sarnico a vista.

Al piano interrato vi sono una lavanderia, un bagno, il locale tecnico ascensore, un sottoscala, un disimpegno, una sala giochi, tre intercapedini comunicanti con sala giochi e lavanderia di cui solo una accessibile da porta, una cantina accessibile solo dall'autorimessa, un'autorimessa accessibile dal disimpegno e comunicante con il corsello comune condominiale ed una piccola intercapedine accessibile dall'autorimessa. La scala interna, come detto strutturalmente di forma circolare e con finiture di pregio con incorporato un ascensore accessibile a portatori di handicap, consente dal piano garage di accedere direttamente ai piani sovrastanti.

Al piano terra vi sono un ampio giardino privato, una taverna ed un attiguo locale accessorio con due differenti altezze interne, un disimpegno di accesso ai piani e un portico raggiungibile attraverso il camminamento sub. 703 (b.c.n.c. - comune ai subb. 705 e 707). Il piano è servito dalla richiamata scala interna e dall'ascensore.

Il piano primo, con accesso principale da scala esterna in affaccio alla via Petrarca, è dotato di una bussola d'ingresso, un soggiorno caratterizzato da una interessante "volta a botte" una cucina, una zona pranzo, un primo disimpegno che conduce al primo bagno, un secondo disimpegno che porta a due camere da letto con ciascuna un bagno esclusivo, un balcone accessibile solo dalla camera esposta a nord-est e da un terzo disimpegno dal quale si raggiungono una terza camera da letto dotata anch'essa di bagno esclusivo. Al piano si trova anche un terrazzo accessibile solo dalla cucina e dal bagno prospettante. Il vano ascensore si ferma al piano, mentre la scala giunge fino al piano sottotetto.

Infine all'ultimo piano sono presenti un locale sottotetto illuminato da due abbaini con un bagno illuminato da un piccolo lucernario.

I suddetti locali di sottotetto urbanisticamente non risultano né abitabili né sanabili a causa dell'altezza media inferiore a quella consentita dalle norme.

Gli impianti - riscaldamento, acs, elettrico, fognario - erano in uso all'intera villa e anche dopo la divisione in due u.i. sono rimasti tali. Le proprietà gestiranno in condominio i relativi consumi/spese salvo accordi diretti fra le parti.

È posto al piano: (-1) - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 2001 con abitabilità in pari data

L'edificio non risulta sia stato ristrutturato

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa: P.interrato: h. 2,80 m e h. 2,40 m; P.terra: h. 2,70 m e h. 2,40 m; P.primo: h. 2,70 m e volta a botte, P sottotetto h. varie

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo complesso si presenta mediamente in buone condizioni sia all'interno che all'esterno con un giardino ben curato. Lo stesso immobile risulta ultimato nell'anno 2001 ed è stato nel tempo oggetto di costante manutenzione. **La valutazione eseguita sulla base della superficie commerciale, spessori dei muri perimetrali inclusi come da indicazioni di calcolo delle superfici commerciali previste da OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - ha tenuto conto dell'età dell'immobile nello stato in cui è stato rilevato. Nei calcoli delle superfici sono stati inseriti anche con valutazione pari al 50% il sub. 703 che non è oggetto di esecuzione, ma che individua il marciapiede lato est a piano terra e la scala di accesso all'ingresso del vano caldaia/appartamento al piano interrato con relativo locale caldaia. Il suddetto sub. 703 risulta comune al sub. 707 (ex sub. 704) unità oggetto di esecuzione e al sub. 705 (a.u.i.) non interessato dall'esecuzione. Dall'esame dell'immobile e dei relativi accessori sono stati riscontrate presenze di umidità da infiltrazione e da risalita nei locali a piano interrato ed a piano terra e nelle intercapedini.

Come già accennato l'immobile nel suo complesso è stato realizzato servito da unico impianto dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua per uso domestico, della rete di scarico. Nel tempo l'immobile è stato suddiviso per creare due distinte unità immobiliari residenziali l'una (interessata dall'esecuzione) con accessi dall'ingresso principale a piano primo e dal portico esclusivo al piano terra oltre che dal vano esterno interrato comune di accesso al vano caldaia, l'altra (non interessata dall'esecuzione) dalla rimanente porzione di edificio sempre al piano terra.

L'ingresso alla suddetta porzione di immobile residenziale a piano terra non interessata dall'esecuzione attualmente può avvenire anche (tramite diritto di passo) dal corridoio al piano di sbarco del vano ascensore/scale a salire e scendere, il quale corridoio consente l'accesso alla taverna e al portico degli immobili oggetto di esecuzione.

Le proprietà valuteranno eventualmente come gestire tale situazione.

L'intero edificio così come a suo tempo è stato realizzato con la sua impiantistica implica, in fase di cessione, la necessità di trovare anche un accordo di carattere condominiale fra le proprietà in merito ai consumi ed alle spese da sostenere, salvo scelte differenti nel futuro. Nell'attribuzione del valore €./mq. commerciale dell'immobile si è tenuto conto, nell'abbattimento del 15% per assenza della garanzia per vizi dei beni interessati, anche di tali incombenze/problematiche.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: da manutentare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muraturadi cui non si conosce la tipologia coibentazione: Non rilevabile rivestimento: Intonaco colorato / pietra a vista condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: buone



<i>Pavim. Interna</i>	materiale: varia ceramica / legno condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e legno, di tipo blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: non rilevabile combinatore tel.: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: dato non rilevabile
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: certificazione non recuperabile
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da riadattare in quanto comune anche alla u.i. non interessata conformità: non rintracciabile
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto comune anche ad altre u.i. e ad altri edifici facenti parte del complesso ma non interessati dall'esecuzione
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile condizioni: da riadattare in quanto comune anche ad u.i. non interessate dall conformità: non rintracciata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile conformità: non rintracciabile Note: L'impianto risulta comune anche alla u.i. non interessata dall'esecuzione.
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile diffusori: termosifoni in ghisa



	<p>conformità: non rintracciabile</p> <p>Note: L'impianto, a vista necessitante di interventi di manutenzione straordinaria alla caldaia ed alla produzione acs seppur funzionante, risulta comune anche alla u.i. non interessata ed è di impossibile separazione.</p>
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Gli esecutati hanno trasmesso documentazione risalente al 2001 di cui si allega copia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto condominiale in uso anche alla porzione di villa non interessata dall'esecuzione, con ovvia necessità di partizione dello stesso.
<i>Stato impianto</i>	Viene dichiarata la necessità di manutenzione e riparazione.
<i>Potenza nominale</i>	dato non conosciuto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Gli esecutati hanno trasmesso documentazione risalente al 2001 di cui si allega copia
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
<i>Note</i>	Gli esecutati hanno trasmesso documentazione risalente al 2001 di cui si allega copia
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	Si riporta in allegato dichiarazione della presenza del c.p.i del condominio a cura dell'amministratore pro-tempore
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Dati non reperiti.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: Tutti gli impianti sono nati comuni all'intera villa. Essendo la stessa di fatto ora un condominio, competerà alle proprietà l'impegno di gestire le spese di manutenzione di tutti gli impianti interessati.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: C.E. n. E-99-35**

Intestazione: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione nuovo fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/11/2001 al n. di prot. 01/27278

Numero pratica: D.I.A. n. E-99-35-1 del 30/03/2000

Intestazione: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG)

Tipo pratica: Variante a concessione edilizia

Per lavori: variante a C.E. n. E-99-35 DEL 24/04/1999



Oggetto: variante
Presentazione in data 30/03/2000 al n. di prot.

Numero pratica: Autorizzazione edilizia n. E-99-35-2

Intestazione: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG)
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: tinteggiatura facciate esterne
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data 19/06/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 06/10/2000 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. n. E-99-35-3 del 24/07/2001

Intestazione: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante a C.E. n. E-99-35 del 24/04/1999
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/07/2001 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. n. E-04-324 del 15/11/2004

Intestazione: TERZI LUIGI
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante a C.E. n. E-99-35 del 24/04/1999
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/11/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa.

Abitazione in villini [A7] sito in via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) All'interno dell'edificio al piano interrato è stata riscontrata una diversa partizione nell'infernotto e nell'accesso alla lavanderia. Al piano primo è stata riscontrata una differente disposizione dei gradini fra l'ingresso/soggiorno/pranzo e diversa posizione della finestre dei due bagni esclusivi delle camere a nord. Al piano sottotetto sono state riscontrate differenti altezze dei locali; la sanatoria da locale sottotetto/ripostiglio a locale abitabile non può essere portata a termine in quanto l'altezza media dei locali è inferiore a ml. 2,40 come previsto dai regolamenti vigenti. Le suddette irregolarità, fatto salvo l'agibilità del piano sottotetto, possono essere sanate con CILA e SCIA in sanatoria. 2) È stato riscontrato anche l'ampliamento in larghezza del locale bagno/cucina del piano primo, con restringimento del terrazzo esterno; detto ampliamento minimo rientra nei parametri di tolleranza secondo gli ultimi aggiornamenti normativi.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria (1) - S.C.I.A. in sanatoria (2)

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
<i>C.I.L.A. in sanatoria per opere interne, spese tecniche inclusi accessori</i>	€ 2.000,00
<i>Diritti di segreteria per C.I.L.A. in sanatoria</i>	€ 100,00
<i>S.C.I.A. in sanatoria per opere esterne, spese tecniche inclusi accessori</i>	€ 2.516,00
<i>Diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria</i>	€ 100,00
Totale oneri: € 4.716,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa.
Abitazione in villini [A7] sito in via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 15/09/2012 - B.U.R.L. n. 18 del 02/05/2013
Zona omogenea:	TERRITORIO URBANO - Tessuti edificati a media edificabilità - Tessuto di recente impianto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF= 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
Rapporto di copertura:	IC ≤ 40%
Altezza massima ammessa:	H ≤ 10,60 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Edificabilità completata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa.
Abitazione in villini [A7] sito in via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97**

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

Note: riscontrata diversa distribuzione interna, si è proceduto all'aggiornamento della scheda catastale del sub. 704 che ha dato origine a due nuove schede catastali (sub. 707 e sub. 708), come da indicazioni del G.E. Nei dati catastali indicati sopra verranno riportati quindi i dati relativi ai nuovi subalterni aggiornati (subb. 707-708) anziché sub. 704. Si è proceduto inoltre all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico per mancata rappresentazione grafica della terrazza e della scala di accesso al piano primo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: GRAZIOLI SERGIO nato il 18/12/1940 a Seriate (BG) C.F. GRZSRG40T18I628S **proprietario/i ante ventennio al 01/06/1998.** In forza di ante ventennio.

Note: Il sig. Grazioli Sergio di cui sopra ha posseduto fino al 01/06/1998 la quota pari a 1/5 di piena proprietà degli immobili in Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e sub. 49 oggetto di esecuzione

Titolare/Proprietario: GRAZIOLI DARIO nato il 15/08/1930 a Seriate (BG) C.F. GRZDRA30M15I628T GRAZIOLI MARIA GRAZIA nata il 10/09/1932 a Seriate (BG) C.F. GRZMGR32P50I628F GRAZIOLI GERMANA nata il 28/10/1935 a Seriate (BG) C.F. GRZGMN35R68I628Z GRAZIOLI ANNA nata il 27/12/1938 a Seriate (BG) C.F. GRZNN38T67I628C **proprietario/i ante ventennio al 31/08/1998.** In forza di ante ventennio.

Note: I signori GRAZIOLI DARIO, GRAZIOLI MARIA GRAZIA, GRAZIOLI GERMANA, GRAZIOLI ANNA di cui sopra, hanno posseduto fino al 31/08/1998 la quota pari a 4/5 di piena proprietà delle unità immobiliari censite a seriate al fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione



Titolare/Proprietario: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG) C.F. 01839350160 dal 01/06/1998 al 18/02/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio BOLZONI DR MAURO di Bergamo, in data 01/06/1998, ai nn. 35648; trascritto a Bergamo, in data 08/06/1998, ai nn. 20360/16082.

Note: L'impresa TERZI F.LLI S.R.L. di cui sopra acquista così la quota pari a 1/5 di piena proprietà degli immobili in Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e sub. 49 oggetto di esecuzione

Titolare/Proprietario: TERZI F.LLI S.R.L. di Seriate (BG) C.F. 01839350160 dal 31/08/1998 al 18/02/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio BOLZONI DR MAURO di Bergamo, in data 31/08/1998, ai nn. 36707; trascritto a Bergamo, in data 14/09/1998, ai nn. 32574/25517.

Note: L'impresa TERZI F.LLI S.R.L. di cui sopra acquista così la quota pari a 4/5 di piena proprietà degli immobili in Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e sub. 49 oggetto di esecuzione. Ottiene quindi la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili citati sopra.

Titolare/Proprietario: TERZI LUIGI nato a Bolgare (BG) il 21/02/1941 C.F. TRZLGU41B21A937X dal 18/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Nosari Peppino di Alzano Lombardo, in data 18/02/2003, ai nn. 130558/26663; trascritto a Bergamo, in data 05/03/2003, ai nn. 11641/7746.

Note: Il sig. TERZI LUIGI di cui sopra ha acquistato il 18/02/2003 dall'impresa TERZI F.LLI S.R.L. la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49

Titolare/Proprietario: FUCILI ENRICA nata il 23/02/1943 a Carobbio degli Angeli (BG) C.F. FCLNRC43B63B801J dal 24/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Nosari Peppino di Alzano Lombardo, in data 24/12/2012, ai nn. 155163/42907; trascritto a Bergamo, in data 27/12/2012, ai nn. 55524/38008.

Note: La sig.ra FUCILI ENRICA di cui sopra, ha acquistato il 24/12/2012 la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni Sondrio - Società Cooperativa per Azioni contro TERZI LUIGI, sig. TERZI ANGELO (C.F. TRZNG44M27A937C); Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 22/10/2012 ai nn. 3398/2012; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 180.476,49; Note: L'iscrizione di ipoteca nn. 46461/7122 del 29/10/2012 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 sub. 49 (oggetto di esecuzione) e mapp. 11081 sub. 701 (non oggetto di esecuzione).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Credito Valtellinese S.C. Sede Sondrio contro TERZI LUIGI sig., TERZI ALDO LORENZO (C.F. TRZLLR66C011628A); Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Sondrio in data 22/10/2012 ai nn. 5720; Importo ipoteca: € 1.130.000,00; Importo capitale: € 1.044.917,90; Note: L'iscrizione di ipoteca nn. 46939/7182 del 31/10/2012 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 32 e 16 (non oggetto di esecuzione) e mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Bergamasca-Credito Cooperativo S.C. contro TERZI LUIGI sig., TERZI F.LLI S.R.L. C.F./P.IVA: 01839350160; TERZI ANGELO (C.F. TRZNG44M27A937C); Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/11/2012 ai nn. 5284/2012; Importo ipoteca: € 431.500,00; Importo capitale: € 312.660,13; Note: L'iscrizione di ipoteca nn. 48984/7551 del 15/11/2012 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 49 e 704 (ora 707-708) oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Fucili Enrica Persona fisica contro TERZI LUIGI sig.; Derivante da: omologa con assegnazione casa coniugale; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 ai nn. 10871; La trascrizione nn. 54937/37538 del 21/12/2012 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. contro TERZI LUIGI sig., TERZI ANGELO (C.F.



TRZNG44M27A937C); TERZI ALDO LORENZO (C.F. TRZLLR66C011628A); Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 06/11/2013 ai nn. 5935/2013; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: L'iscrizione di ipoteca nn. 44055/7204 del 19/11/2013 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 sub. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione, su Pedrengo fg. 09 mapp. 1781 non oggetto di esecuzione, su Seriate fg. 09 mapp. 4405, e fg. 03 mapp. 11081 subb. 32 e 16 non oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. contro TERZI LUIGI sig., ARCHATER S.R.L. di Seriate (BG) C.F. 03001700164; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/04/2015 ai nn. 2146/2015; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'iscrizione di ipoteca nn. 17907/2884 del 11/05/2015 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 subb. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ELROND NPL 2017 S.R.L. contro FUCILI ENRICA si.ra, TERZI LUIGI sig.; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Tribunale di Bergamo in data 28/11/2022 ai nn. 8936; La trascrizione nn. 7935/48775 del 16/12/2022 di cui sopra grava su Seriate fg. 03 mapp. 11081 sub. 704 (ora 707-708) e 49 oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa

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:
non esistono

Identificativo corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa
Abitazione in villini [A7] sito in Seriate (BG), via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Dai dati prodotti dall'amministratore pro-tempore, non esistono spese condominiali scadute e/o insolte alla data della perizia

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): TUTTI I RIFERIMENTI FANNO CAPO A DOCUMENTAZIONE INTERESSANTE L'INTERA VILLA. In atto di vendita Notaio Nosari del 18/02/2003 rep. 130.558 che si allega, a pag. 14 si cita una dichiarazione riguardante il sub. 49 (box) di compartecipazione di 122,13 millesimi per spese ordinarie e straordinarie del corsello condominiale di accesso al box. In relazione dell'Amministratore pro tempore datata 09/08/2023 viene allegata una tabella millesimale aggiornata al 23/05/2000 (l'intero condominio è stato costituito nel 1999) ove si nota che i millesimi assegnati al suddetto sub. 49 sono pari a 18,98; lo stesso Amministratore in relazione al punto 3 indica che per i beni oggetto di esecuzione mapp. 11081 sub. 17 (ora 705 non interessato dall'esecuzione), sub.18 e 49, poi sub. 704 e 49 ed ora sub. 707 abitazione, sub. 708 cantina e sub. 49 box su decisione del Condominio le Querce non ha mai chiesto nulla negli anni per spese ordinarie e straordinarie inerenti la manutenzione del corsello.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - il piano interrato risulta accessibile mediante ascensore interno al sub. 707; il piano terra (sub. 707) è accessibile autonomamente dal vialetto d'ingresso sub. 703; il piano primo è accessibile percorrendo il vialetto d'ingresso sub. 703 e utilizzando l'ascensore a partire dal piano terra (sub. 707); il piano sottotetto NON è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto l'ascensore non arriva al piano e non è presente un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo quanto riportato in atto notarile Notaio Nosari del 18/02/2003 rep. 130.558 risulta presente il diritto di servitù di accesso pedonale e carrabile dal corsello comune ai subb. 705-707-708-49. Agli atti risulta un documento a firma Notaio Bolzoni datato 01/04/1999 rep. 38.992 per vincolo immobiliare nei confronti del Comune di Seriate con costituzione di servitù reale. È bene anche notare che



l'Amministratore pro-tempore ha trasmesso altresì una scrittura privata di costituzione di servitù (documento allegato), scrittura che porta la data del 12/09/2014, che peraltro non venne mai registrata né trascritta in quanto mancante della firma di una Proprietà, dalla lettura della quale risulta che i subalterni interessati dall'esecuzione (ma anche il sub. 705 non interessato) sono gravati di fatto da una servitù di posa e di manutenzione biennale della rete fognaria dell'intero Condominio Palazzine le Querce, impianto il quale scarica sulla via Petrarca in corrispondenza dell'accesso carrale della villa al civ. 4 dopo aver attraversato il giardino esclusivo del sub. 704 ora sub. 707 ed in parte il marciapiede b.c.n.c. allora sub. 7 ora sub. 703.

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza commerciale avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni come previsto dalle norme. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. - I calcoli delle superfici sono stati effettuati ed espressi in linea con le norme tecniche indicate nel Manuale della banca dati dell'OMI in riferimento all'all. C del DPR n. 138/98 con superfici adeguate con i parametri correttivi ed omogeneizzate. - la superficie della scala interna alla casa con inglobato vano ascensore, calcolata su ogni piano, è stata parametrata a superficie dell'appartamento in quanto la scala, in marmo lucido, si presenta di forma curva con gradini a ventaglio e con materiali e finiture di pregio (vano ascensore incluso) tali da giustificare una diversa metodologia di calcolo rispetto ai dettami.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sup. accessoria p. interrato	sup lorda di pavimento	102,80	0,70	71,96
Sup. accessoria p. terra - taverna e scala	sup lorda di pavimento	41,10	0,85	34,94
Sup. residenziale p. primo	sup lorda di pavimento	207,55	1,00	207,55
Sup. accessoria p. sottotetto	sup lorda di pavimento	48,15	0,60	28,89
Sup accessoria Cantina p. interrato	sup lorda di pavimento	16,60	0,25	4,15
Sup accessoria Locale macch. ascensore	sup lorda di pavimento	5,90	0,25	1,48
Sup accessorie Intercapedini p. interrato	sup lorda di pavimento	17,45	0,15	2,62
Sup accessoria Ex porticato a p. terra	sup lorda di pavimento	31,95	0,70	22,37
Sup accessoria Porticato p. terra	sup lorda di pavimento	33,60	0,40	13,44
Marciapiede p. terra	sup reale netta	13,70	0,10	1,37
Giardino esclusivo	sup reale netta	316,85	0,08	23,76



Sup accessoria Terrazzo p. primo	sup lorda di pavimento	9,20	0,30	2,76
Sup accessoria Balcone p. primo	sup lorda di pavimento	6,60	0,25	1,65
Marcia piede ingresso app. p. primo	sup reale netta	17,20	0,10	1,72
Autorimessa p. interrato	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Sup accessoria Intercapedine su autorimessa	sup lorda di pavimento	5,75	0,15	0,86
Sub. 703 comune al sub. 707 (ex 704) appartamento e sub. 705 (a.u.i.) calcolo al 50%	sup lorda di pavimento	36,65	0,05	1,83

La superficie è stata calcolata secondo le indicazioni descritte.

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: 2-2022

Zona: Seriate zona Poste

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale anche attraverso listini FIMAA editi dalla CCIAA di Bergamo, o Osservatorio Immobiliare Casa&terreni o applicazioni su piattaforma in cloud Comparabilia, prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- gli immobili oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto in cui sono



stati rilevati;

- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo, INCLUSA LA PRESENZA, NELLA STESSA VILLA, DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE NON INTERESSATA DALL'ESECUZIONE IN QUANTO DI ALTRA PROPRIETA'. Di fatto quindi le u.i. interessate dall'esecuzione si trovano in condominio
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune.
- I calcoli delle superfici sono stati effettuati ed espressi in linea con le norme tecniche indicate nel Manuale della banca dati dell'OMI in riferimento all'all. C del DPR n. 138/98 con superfici adeguate con i parametri correttivi ed omogeneizzate.
- la superficie della scala interna alla casa, calcolata su ogni piano, è stata parametrata a superficie dell'u.i. al piano in quanto la scala, in marmo lucido, si presenta di forma tonda con anima centrale dimensionata per contenimento vano ascensore, con gradini a ventaglio e con materiali e finiture di pregio tali da giustificare una diversa metodologia di calcolo rispetto ai dettami.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1200,00 - €/mq. 1300,00. I valori espressi sono corrispondenti, ai valori massimi di listino, a quelli di un appartamento con finiture di qualità non recente (20/22 anni) in condominio.

Nel caso specifico trattasi di villa nata come singola ma di fatto ora bifamiliare e quindi assimilabile a condominio seppur di pregio; per tale ragione si assume il valore massimo.

Il valore espresso per il box pari ad €/mq. 650 corrisponde al valore attuale di mercato dei box interrati di grande superficie, per più posti auto, in zona ove vi è criticità di parcheggi nelle vicinanze dell'Ospedale;

Altre fonti di informazione: Listino FIMAA, valori Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare Case & Terreni, app. Comparabilia.

12.3 Valutazione corpi:

Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa. Abitazione in villini [A7] Seriate (BG), via F. Petrarca civ. 4 - via Italia civ. 97

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 619.788,00.

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- L'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto in cui viene rilevato.
- Le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune.
- Le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo.



- Posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo.
- L'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. accessoria p. interrato	71,96	€ 1.300,00	€ 93.548,00
Sup. accessoria p. terra - taverna e scala	34,94	€ 1.300,00	€ 45.422,00
Sup. residenziale p. primo	207,55	€ 1.300,00	€ 269.815,00
Sup. accessoria p. sottotetto	28,89	€ 1.300,00	€ 37.557,00
Sup accessoria Cantina p. interrato	4,15	€ 1.300,00	€ 5.395,00
Sup accessoria Locale macch. ascensore	1,48	€ 1.300,00	€ 1.924,00
Sup accessorie Intercapedini p. interrato	2,62	€ 1.300,00	€ 3.406,00
Sup accessoria Ex porticato a p. terra	22,37	€ 1.300,00	€ 29.081,00
Sup accessoria Porticato p. terra	13,44	€ 1.300,00	€ 17.472,00
Marciapiede p. terra	1,37	€ 1.300,00	€ 1.781,00
Giardino esclusivo	23,76	€ 1.300,00	€ 30.888,00
Sup accessoria Terrazzo p. primo	2,76	€ 1.300,00	€ 3.588,00
Sup accessoria Balcone p. primo	1,65	€ 1.300,00	€ 2.145,00
Marciapiede ingresso app. p. primo	1,72	€ 1.300,00	€ 2.236,00
Autorimessa p. interrato	108,00	€ 650,00	€ 70.200,00
Sup accessoria Intercapedine su autorimessa	0,86	€ 650,00	€ 559,00
Sub. 703 comune al sub. 707 (ex 704) appartamento e sub. 705 (a.u.i.) calcolo al 50%	1,83	€ 1.300,00	€ 2.379,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 617.396,00
Valore corpo			€ 617.396,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 617.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 617.396,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di villa bifamiliare con giardino esclusivo e autorimessa annessa	Abitazione in vilini [A7]	531,17	€ 617.396,00	€ 617.396,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%	€ 92.909,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.716,00



arrotondamento € 29,40

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 520.100,00

Valore diritto e quota € 520.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **520.100,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

- ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03_Variazione indirizzo residenza Terzi
- ALL. 04_Atto Nosari 2003 da Terzi Flli a Terzi Luigi
- ALL. 04a_Atto Nosari 2012 cessione 50% a moglie
- ALL. 04b_Atto Nosari Vincolo immobiliare rep. 38922 racc. 6881 del 01.04.1999
- ALL. 05_Accesso atti comunali
- ALL. 06_Estr. mappa fg. 09 mapp. 11081
- ALL. 07_Visura attuale per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 49
- ALL. 08_Visura storica per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 49
- ALL. 09_Agg. Visura attuale per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 707
- ALL. 10_Agg. Visura storica per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 707
- ALL. 11_Agg. Visura attuale per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 708
- ALL. 12_Agg. Visura storica per immobile_fg. 03 mapp. 11081 sub. 708
- ALL. 13_Agg - Elaborato planimetrico e elenco subalterni_fg. 03 mapp. 11081
- ALL. 14_Planim fg. 03 mapp. 11081 sub. 49 box
- ALL. 15_Agg_Planim fg. 03 mapp. 11081 sub. 707 appartamento
- ALL. 16_Agg_Planim fg. 03 mapp. 11081 sub. 708 cantina
- ALL. 17_Tavola di rilievo
- ALL. 17a_Tavola U/1 identificazione superfici
- ALL. 18_Documentazione fotografica
- ALL. 19_Dichiarazioni impianti
- ALL. 20_Relazione Amministratore
- ALL. 21_Riassuntivo catasto
- ALL. 22_Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari
- ALL. 23_Listini valori immobili

12-09-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Maurizio Bizoli

