
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 724/2015

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Paola Pennacchio
Codice fiscale: PNNSVP65C55A794B
Studio in: via G.Maria Scotti 34 - 24122 Bergamo
Telefono: 347 8579626
Email: silpen15@gmail.com
Pec: silpen15@archiworldpec.it



Beni in Villongo (BG)
Località/Frazione San Filastro
via Cedrone n.21

INDICE

Lotto: 001 - Complesso agricolo-residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	4
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita.....	22



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa ELENA GELATO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-01-2020 alle 12.30**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutato:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Silvia Paola Pennacchio**Data nomina:** 02-07-2018**Data giuramento:** 25-07-2018**Data sopralluogo:** 18-09-2019

Cronologia operazioni peritali: - Invio raccomandata per sopralluogo - non ritirate - Ricerca recapito a [REDACTED] - Sopralluogo esterno per assenza esecutati - Ricerca nuovo contatto per sopralluogo - Invio Raccomandate a [REDACTED] - [REDACTED] - non ritirate - Ricerca di documentazione catastale (misure, planimetrie, elaborati planimetrici, mappe terreni) - Ricerca documentazione ipocatastale e recupero tutti gli atti inerenti gli immobili. - Sopralluogo in assenza dei proprietari, ma casualmente presente [REDACTED] che avrebbe dovuto comunicare mia visita e conseguente necessità di accedere agli immobili. Tale comunicazione non è stata fatta. - Ricerca nuovo recapito per concordare nuovo sopralluogo. - Contattato telefonicamente presso propria attività [REDACTED] che da la sua disponibilità per effettuare sopralluogo. - Sopralluogo agli immobili e rilievo dei medesimi e richiesta copia [REDACTED] - [REDACTED] - Accesso agli atti presso il Comune di Villongo e richiesta CDU - Accesso al Catasto per verifica incongruenze documentazione - Richiesta al Notaio Vasini di copia di Atto relativo al diritto di Reimpianto Vigneto - Nuovo accesso agli atti presso comune di Villongo - Accesso ad UNIACQUE per definizione impianti di loro competenza ricadenti nei beni pignorati - Accesso al catasto per chiarimenti riguardo mappale 396: mi sono recata 4 volte in catasto per cercare di definire le incongruenze relative a questo mappale, ma ad oggi stanno ancora cercando la pratica corrispondente. Faccio presente che presso gli uffici catastali è possibile consultare la documentazione solo un giorno alla settimana (giovedì) e consultare un tecnico solo un giorno alla settimana (martedì), in giorno diverso, pertanto i tempi sono veramente lunghi. - Inizio stesura relazione



Beni in Villongo (BG)
Località/Frazione San Filastro
via Cedrone n.21

Lotto: 001 - Complesso agricolo-residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.

Fabbricato [X] sito in frazione: San Filastro, via Cedrone n.21

Note: Terreni agricoli-boschivi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 3, particella 399, subalterno 2, indirizzo via Cedrone n.21, piano S1 - T - 1, comune Villongo, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita € 681,72

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Ovest: mapp.399 sub.5 Nord - Est - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 3, particella 399, subalterno 3, indirizzo via Cedrone n.21, piano T - 1, comune Villongo, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq.120,00, rendita € 325,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Est: mapp.399 sub.4 Nord - Ovest - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 3, particella 399, subalterno 4, indirizzo via Cedrone n.21, piano 1, comune Villongo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq.147,00, rendita € 397,67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Est: mapp.399 sub.5 ed area esterna di proprietà Ovest: mapp.399 sub.3 Nord - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 3, particella 399, subalterno 5, indirizzo via Cedrone n.21, piano 1, comune Villongo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq.132,00, rendita € 397,67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti



dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Est: mapp.399 sub.2 ed area esterna di proprietà Ovest: mapp.399 sub.4 Nord - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 399, subalterno 6, indirizzo via Cedrone n.21, piano Terra, comune Villongo, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.51,00, rendita € 89,55
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Est: mapp.399 sub.7 Ovest: mapp.399 sub.3 Nord - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 399, subalterno 7, indirizzo via Cedrone n.21, piano 1 Sottostrada - Terra, comune Villongo, categoria A/3, classe 3, consistenza 12 vani, superficie Totale mq.132,00, rendita € 1.022,58
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Est: mapp.399 sub.2 ed area esterna di proprietà Ovest: mapp.399 sub.6 Nord - Sud: area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 399, subalterno 8, indirizzo via Cedrone n.21, piano 1-2 Sottostrada, comune Villongo, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 255,65
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Confina su tutti 4 i lati con area esterna di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 399, subalterno 9, indirizzo via Cedrone n.21, piano Terra - 1, comune Villongo, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.740,00, rendita € 1.299,40
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Confina per tutti 4 i lati con area esterna di proprietà
 Note: Trattasi di stalla con soprastante fienile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 2408, indirizzo via Cedrone n.21, piano S1, comune Villongo, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.26,00, superficie Totale mq.35,00, rendita € 60,43
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Confina per tutti 4 i lati con area esterna di proprietà
 Note: Trattasi di infrastruttura relativa all'acquedotto cittadino di competenza di UNIACQUE; è collegata l mapp. 2410

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 2410, indirizzo via Cedrone n.21, piano S1, comune Villongo, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.7,00, superficie Totale mq.13,00, rendita € 19,16
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 35818.1/2012)
Confini: Confina per tutti 4 i lati con area esterna di proprietà



Note: Trattasi di infrastruttura relativa all'acquedotto cittadino di competenza di UNIAACQUE; è collegata l mapp. 2408

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 396, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale ha 1.64.40, reddito dominicale: € 220,75, reddito agrario: € 101,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 702-392-911 Est: strada vicinale Sud: mapp. 399-403 Ovest: mapp. 909

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 645, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale are 11.40 , reddito dominicale: € 12,07, reddito agrario: € 5,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 916 Est: mapp. 854 Sud: strada vicinale Ovest: mapp. 701

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 656, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 5.60, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 914 Est: mapp. 702-908 Sud: mapp. 700 Ovest: mapp. 645-915-916

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 664, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 16.30, reddito dominicale: € 13.89, reddito agrario: € 7,16

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 656 Est: mapp. 666-919 Sud: mapp. 918 Ovest: mapp. 703

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 666, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 17.70, reddito dominicale: € 4,57, reddito agrario: € 0,55

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 709 Est: mapp. 669 Sud: mapp. 919 Ovest: mapp. 656-664

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 669, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 20.70, reddito dominicale: € 5.35, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 709 Est: mapp. 915 Sud: mapp. 919 Ovest: mapp. 666

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 701, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale are 11.85, reddito dominicale: € 12,55, reddito agrario: € 6,12

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:



Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 916 Est: mapp. 645 Sud: strada vicinale Ovest: mapp. 859-862

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 702, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale are 71.90, reddito dominicale: € 18,57, reddito agrario: € 2,23

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 724 Est: mapp. 392 Sud: mapp. 396-911 Ovest: mapp. 914-654

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 703, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale are 21.80, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 709 Est: mapp.656-664 Sud: mapp. 917 Ovest: mapp. 709

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 709, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale ha 3.84.90, reddito dominicale: € 25,84, reddito agrario: € 7,95

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 710-718-719-723-943 Est: mapp.915-669-666-656-703-917 Sud: strada vicinale, mapp. 708-707-891-695

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 723, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale ha 1.00.10, reddito dominicale: € 25,85, reddito agrario: € 3.10

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 719-721 Est: mapp.943 Sud: mapp. 709 Ovest: mapp.719

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 911, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 2.10, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 702 Est: mapp.702 Sud: mapp. 909 Ovest: mapp.702

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 914, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale are 18.40, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione:

Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)

Confini: Nord:mapp. 724 Est: mapp.702 Sud: mapp. 654 Ovest: mapp.915

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 915, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale are 82.00, reddito dominicale: € 5,51, reddito agrario: € 1,69



Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)
Confini: Nord:mapp. 724 Est: mapp.914-654 Sud: mapp. 916 Ovest: mapp.919-669

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 916, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale are 6,30, reddito dominicale: € 6,67, reddito agrario: € 3,25
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)
Confini: Nord:mapp. 915 Est: mapp.654 Sud: mapp. 645-701 Ovest: mapp.919

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 919, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 8,40, reddito dominicale: € 7,16, reddito agrario: € 3,69
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)
Confini: Nord:mapp. 669-666 Est: mapp.915-916 Sud: mapp. 862-918 Ovest: mapp.664

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] ([REDACTED]) - usufrutto per 1/2 TASCA STEFANO ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] STEFANO ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 , sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 403, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 32.50, reddito dominicale: € 43,64, reddito agrario: € 20,14
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/04/1993 in atti dal 09/11/1994 (n. 2341.1/1993)
Confini: Nord:mapp. 396-399 e strada di accesso ai fabbricati Est: mapp.791-3738 Sud: starda Ovest: strada
 Note: N. B. Il mappale in oggetto non risulta pignorato e risulta ancora intestato ai sigg. Belotti-Tasca-Ziliani.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] ([REDACTED]) - usufrutto per 1/2 [REDACTED] ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] STEFANO ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 , sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 908, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale are 55.05, reddito dominicale: € 58,28, reddito agrario: € 28,43
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/04/1993 in atti dal 09/11/1994 (n. 2341.1/1993)
Confini: Nord:mapp. 854 Est: mapp. 909 Sud: strada mapp. 403 Ovest: mapp.854
 Note: N. B. Il mappale in oggetto non risulta pignorato e risulta ancora intestato ai sigg. Belotti-Tasca-Ziliani.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] ([REDACTED]) - usufrutto per 1/2 [REDACTED] ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] STEFANO ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - nuda proprietà per 1/4 [REDACTED] ([REDACTED]) - proprietà per 1/4 , sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 909, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale are 32.73, reddito dominicale: € 43,95, reddito agrario: € 20,28
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/04/1993 in atti dal 09/11/1994 (n. 2341.1/1993)
Confini: Nord:mapp. 911 Est: mapp. 396 Sud: mapp. 399 Ovest: mapp.908
 Note: N. B. Il mappale in oggetto non risulta pignorato e risulta ancora intestato ai sigg. Belotti-Tasca-Ziliani.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Villongo, foglio 2, particella 654, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale are 57.20, reddito dominicale: € 60,56, reddito agrario: € 29,54



Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/12/2012 Repertorio n.: 139583 Rogante: VACIRCA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 35818.1/2012)
Confini: Nord:mapp. 914 Est: mapp. 702-908 Sud: mapp. 700 Ovest: mapp. 645-915-916

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

Sono state rilevate delle incongruenze relativamente al mapp. 396 del Catasto Terreni. Nell'Atto di Pignoramento il bene di cui al Catasto Terreni - Foglio 2 - mapp.396 ha consistenza di ha 01.64.40. Rimangono esclusi i mappali 908-909-401-403-403 ½ (789) che concorrono alla definizione dell'intera proprietà, ma che non sono stati pignorati. Nei vari atti che riguardano suddetto mappale, sia passaggi di proprietà che iscrizioni ipotecarie, esso è indicato con consistenza pari ha 02.73.25; in questo caso sono compresi anche i mappali 908-909-401-403-403 ½ (789) non pignorati. La reale consistenza del mappale 396 è rappresentata dall'elaborato planimetrico che allego. Vedi rappresentazione grafica in allegati.

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto è composto da più fabbricati prevalentemente a destinazione residenziali, tra loro confinanti ed occupanti terreni comuni; nel loro insieme costituiscono quasi un piccolo borgo.

Caratteristiche zona: periferica panoramica

Area urbanistica: collinare a traffico locale con parcheggi non necessari.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Sarnico, Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al corpo **Immobili residenziali con annessa stalla e terreni**

Trattasi di compendio immobiliare composto da più unità tra loro collegate e da una stalla con fienile e box per cavalli.

Esso è stato sede di azienda agricola con agriturismo.

E' sito nella zona collinare di Villongo, con vista verso il lago di Iseo.

Esso è posto in diramazione della via del Cedrone e ne costituisce il fondo chiuso.

Dal cancello posto sulla strada si accede ad un breve tratto di strada privata che porta ad un piazzale su cui si affacciano tutti gli immobili costituenti il bene pignorato.

Gli edifici sono circondati da zona verde trattata in parte a prato ed in parte a bosco.

Sia la posizione che la tipologia degli immobili conferiscono un certo pregio a questo insediamento.

Dato il terreno in pendenza, tutti gli immobili hanno un piano seminterrato che di fatto costituisce il piano terra e piano primo completamente fuori terra.

Parte residenziale

E' composta dai seguenti mappali:

399 sub.2-3-4-5-7 aventi destinazione residenziale

399 sub.6 avente come destinazione autorimessa, ma di fatto utilizzato come taverna

Il mapp. 399 sub. 2 costituisce il nucleo storico dell'intero insediamento ed è posta all'estrema destra dell'insediamento.

Esso è composto da piano seminterrato con cantina interrata alta m.4 di pregevole valore, dispensa, cucina, un locale di servizio, un salone con camino ed un salone con affaccio su cortile;

il piano terra è composto da bagno e due locali con affaccio verso la valle e abbondantemente finestrati, gli altri locali si affacciano su questi; il piano primo è costituito da ampio solaio.



L'immobile è in stato di abbandono e necessita di consistenti opere di restauro.

L'unità comunica con il confinante mapp. 399 sub.5 al piano primo e mapp. 399 sub.7 al piano seminterrato e terra.

Al piano seminterrato del mapp. 399 sub.7 (comunicante con il sub.2) vi è una cucina con soggiorno e camino e wc; al piano terra si sviluppa come un appartamento composto da ingresso, soggiorno, due camere e due bagni, studio e scala proveniente dal seminterrato; Esternamente vi è un ampio portico su cui si affacciano tre locali deposito-lavanderia, un locale caldaia.

Il mapp. 399 sub.5 che comunica anch'esso con il sub.2 a livello del primo piano, è composto da cucina, soggiorno con camino, ripostiglio, bagno, due camere e terrazzo; gode di vista panoramica verso la valle ed il lago.

Il mapp. 399 sub.4 confina con il sub.5 ed a quest'ultimo da l'accesso tramite scala esterna e ballatoio; esso è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, due camere e disimpegno; si affaccia a monte su cortile esclusivo.

Il mapp. 399 sub.6 è accatastato come autorimessa, ma di fatto è costituito da un locale taverna a cui si accede dal portico del sub.7.

Il mapp.399 sub.3 costituisce l'edificio all'estrema sinistra del complesso; è composto da piano terra confinante con il sub.6 e formato da due locali ripostiglio affacciati sul piazzale, e al piano primo confinante con il sub.4 a cui si accede dal piazzale tramite scala esterna che porta ad ampia terrazza; è composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere. Questo è l'unica parte dell'intero complesso che risulta abitabile e che è in buone condizioni.

Il mapp. 399 sub.8 è costituito da un fabbricato indipendente, libero sui quattro lati, affacciati sempre sul piazzale comune, composto al piano terra da cucina, deposito, wc, camera e al piano seminterrato da pollaio. L'immobile, di piccole dimensioni, è impraticabile per le condizioni di precarietà strutturale.

Il mapp. 399 sub. 9 sorge su piazzale comune alle residenze, ma da queste staccato di circa 50 m.. E' formato da due piani: al piano piazzale vi è una stalla di circa mq.700 con annessi locali di servizio e al piano superiore, accessibile dal terreno circostante data la pendenza, vi è il fienile. La struttura è grande, ma ben inserita nel contesto ambientale; è in buono stato di manutenzione.

I mapp. 2408 e 2410 riguardano invece degli apparati tecnici relativi alla distribuzione dell'acqua nel Comune di Villongo. Essi sorgono sui terreni di proprietà dell'esecutato, ma sono di competenza della società Uniacque sia per l'accesso che per la manutenzione.

I terreni circondano i fabbricati e salgono verso la collina. Attualmente hanno aspetto incolto. La parte a monte è costituita da bosco mentre a valle sono a prato.

Alcuni terreni erano a vigneto ed era presente il Diritto di Reimpiantazione di Vigneto così come da Atto della Regione Lombardia – Assessorato all'Agricoltura Foresta Alimentazione, ma tale diritto non è stato rinnovato, per cui versano in condizione di prato incolto.

Superficie complessiva terreni di circa mq 102.872,00 - ha 10.28.72

Superficie complessiva di circa mq **94.060,00**

E' posto al piano: irregolare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: collinare; ha un'altezza utile interna di circa m. prato e bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Ad eccezione dei mappali 399 sub. 3 e sub.5 e della stalla, il complesso versa in stato di abbandono.

Alcune parti sono interessate anche da problemi strutturali che non ne consentono la praticabilità.

Soprattutto i manufatti più antichi e di pregio (mapp. 399 sub. 2) sono quelli che necessitano di interventi consistenti di restauro.

I terreni risultano abbandonati ed incolti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: N.20 del 23.01.73

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Riattamento con parziale demolizione edificio esistente

Numero pratica: N. 112 del 20.08.1973

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Nuova costruzione rurale
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: N.4/1976

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
 Per lavori: Sistemazione tetto

Numero pratica: N.103/1977

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Sostanziale riforma vecchio fabbricato per civile abitazione
 Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: N.107/1977

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione nuova stalla
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: N.16/1978

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione deposito attrezzi agricoli
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: N.100/1978

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Deposito attrezzi agricoli

Numero pratica: N.130/1978

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Per lavori: Variante alla C.E. 103 del 1977

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1981 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione di Licenza d'uso rilasciata il 28-08-1992 con decorso dalla medesima data.

Numero pratica: N.2/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione servizio igienico stalla

Numero pratica: N.20/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione deposito mangime e servizio igienico esterno stalla

Numero pratica: N.88/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione capannone per allevamento cavalli.

NOTE: Pratica sospesa per mancanza di fondi.

Numero pratica: N.Prot.758/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione recinzione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.

Fabbricato [X] sito in frazione: San Filastro, via Cedrone n.21

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per i mappali pignorati si dichiara la conformità catastale; non sono però stati pignorati dei terreni che concorrono in modo fondamentale alla definizione del bene e che necessitano di regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: voltura

Descrizione delle opere da aggiornare: Mappali 908-909-401-403-403 ½ (789)

Oneri di regolarizzazione	
Pratiche catastali di regolarizzazione	€ 5.000,00
Totale oneri:	€ 5.000,00

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

Note: Gli immobili risultano conformi con le autorizzazioni edilizie rilasciate; vi sono alcune piccole differenze nella distribuzione interna degli spazi, ma che non alterano la sostanza dei beni. Inoltre tali lievi difformità interessano la parte di fabbricato che necessita di lavori di ristrutturazione in quanto in condizioni precarie.

Note generali: Per quanto riguarda le modalità di intervento sui beni in oggetto si rimanda al "Piano delle Regole-Disciplina generale e degli interventi", in particolare agli articoli 44-45-46 allegati.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni.

Fabbricato [X] sito in frazione: San Filastro, via Cedrone n.21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.9 del 08.05.2015



T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90 e particella 396 natura T di ha 2.73.25 e l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Villongo, distinta al Catasto Terreni al foglio 3 particella 403 subalterni 1-2 natura T di are 2.50, Eredità devoluta a favore di coniuge e figli in parti uguali.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data , ai nn. ; trascritto a BRGAMO, in data 14/08/2009, ai nn. 53070/33405.

Note: Denuncia di successione n.622/2000/1 per morte sig. [REDACTED]

[REDACTED] quote di un sesto di proprietà e di un sesto di nuda proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-T, particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano T-1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano 1, al Catasto Terreni al foglio 3 particella 399 sub. 1 natura R alla Via Cedrone n. 21, al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26 alla Via Cedrone al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 alla Via Cedrone al piano SEM e al Catasto Terreni al foglio 3 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90 e particella 396 natura T di ha 2.73.25 e la quota di un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villongo, distinta al Catasto Terreni al foglio 3 particella 403 subalterni 1-2 natura T di are 2.50 Eredità devoluta a favore di madre e fratello in parti uguali.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 29/07/2000, ai nn. 31583-63501/23233-35740.

Note: Quote di: l'intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati in Via Cedrone, alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura X al civico n. 21, alla Sezione Urbana SF al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al civico n. 21, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 9 natura C6 al civico n. 21, alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26, particella 2410 natura C2 di mq. 7 e al Catasto Terreni al foglio 2 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90 e particella 396 natura T di ha 2.73.25, è pervenuta dai signori Ziliani Giuseppina nata a Bergamo il 29/8/1953 e Tasca Stefano nato a Trescore Balneario il 9/8/1980 per le quote di un quarto di proprietà e di un quarto di nuda proprietà ciascuno e dalla signora Belotti Anna nata a Bergamo il 15/2/1926 per la quota di un mezzo di usufrutto. E' stata rettificata la nota trascritta il 29-07-2000 ai n.31583 e 23233 in quanto al Catasto Terreni era stato riportato Foglio 3 invece di Foglio 2 e al Catasto Fabbricati era stata riportata come zona censuari SF invece di VF.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attuale/i proprietario/i). In forza di Conferimento in Società; trascritto a BERGAMO, in data 10/12/2012, ai nn. 52670/35818.

Note: Trattasi di scrittura privata di CONFERIMENTO IN SOCIETA'. Quote di: Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani al civico n. 21 al piano S1/T, particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al civico n. 21 al piano T/1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21 al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21 al piano 1, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al civico n. 21 al piano T, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al civico n. 21 al piano T/S1, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al civico n. 21 al piano S1/S, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 al civico n. 21 al piano T/1, particella 2408 natura C2 di mq. 26 al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 al piano SEM e al Catasto Terreni al foglio 2 particella 396 natura T di ha 1.64.40, particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 666 natura T di are 17.70, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, parti-



cella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30 e particella 919 natura T di are 8.40. Si allega Atto di conferimento. I beni di cui al Catasto Terreni Mappali 396-645-654-664-701-916-919 classificati come vigneto, sono oggetto dell'autorizzazione rilasciata a [REDACTED] dalla Regione Lombardia- Assessorato Agricoltura Foreste e Alimentazione nel 1985 e 1986 a diritto di reimpianto di vigneto. Tale diritto era esercitabile su una superficie di ha 02.53.00. [REDACTED] ha esercitato tale diritto per ha 00.43.00 ed ha venduto parte del suo diritto di ritto di reimpianto per ha 01.80.00. Sui terreni specificati rimane quindi attivo un diritto di reimpianto di vigneto di ha 00.73.00.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: Apertura di credito; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2005 ai nn. 40359/10294; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 1.200,00; Note: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-T, alla Sezione Urbana SF alla Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al piano T-1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al piano T, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al piano T-S1, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al piano S1-S, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 al piano T-1, alla Sezione Urbana VF alla Via Cedrone, al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26 al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 al piano SEM, al Catasto Terreni al foglio 3 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 396 natura T di ha 2.73.25, particella 402 subalterni 1/2 natura T di are 2.50 e al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SF, al foglio 3 particella 399 sub. 10 natura E.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/09/1996 ai nn. 26911/5244; Importo ipoteca: € 326.000.000; Importo capitale: L. 231.197.472; Note: Ipoteca giudiziale contro: Tasca Flavio nato a Bergamo il 06-09-1953 e deceduto il 06-02-1996 Ziliani Giuseppina nata a Bergamo il 29-08-1953 Belotti Anna nata a Bergamo il 15-02-1926 Ipoteca su: 1) quota di un terzo di nuda proprietà e di un mezzo di usufrutto delle unità immobiliari in Comune di Villongo/S. Filastro, distinti al Catasto Terreni al mappale 709 di ha 3.84.90, mappale 723 di ha 1.00.10, mappale 789 di are 1.50, mappale 908 di are 55.60, mappale 915 di are 82.00, mappale 916 di are 6.30, mappale 396 di ha 1.64.40, mappale 645 di are 11.40, mappale 654 di are 57.20, mappale 656 di are 5.60, mappale 664 di are 16.30, mappale 669 di are 20.70, mappale 701 di are 11.85, mappale 703 di are 21.80, mappale 911 di are 2.10, mappale 914 di are 18.40, mappale 403 di are 32.80, mappale 702 di are 71.90, mappale 909 di are 33.20, mappale 919 di are 8.40, mappale 666 di are 17.70, mappale 399/1 di are 6.70, mappale 399/3, mappale 399/4 e al NCEU al foglio 3 in Via Cedrone n. 21 al mappale 399/3, mappale 399/4, 399/5 e mappale 399/2 natura A/3 di 10 vani, di cui sono titolari per la quota di un terzo di nuda proprietà il signor Tasca Flavio, ed ora della signora Ziliani Giuseppina in qualità di erede legittima e per la quota di un mezzo di usufrutto la signora Belotti Anna; 2) quota di un terzo di proprietà della strada inedificabile in Villongo, distinta al Catasto Terreni con il mappale 403 sub. 1/2 di are 2.60, di cui è titolare il signor Tasca Flavio, ed ora della signora Ziliani Giuseppina in qualità di erede legittima.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Pretore di Bergamo del 02-10-1996 n.1759; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/1996 ai nn. 29719/5747; Importo ipoteca: L. 60.359.533; Importo capitale: L. 36.079.267; Note: Ipoteca giudiziale contro: [REDACTED] Ipoteca su: intera proprietà e quota di un mezzo di usufrutto delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 709 natura T di ha 3.84.90, parti-

cella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 789 natura R di are 1.70, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 396 natura T di ha 2.73.25, particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 703 natura T di are 21.80, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 702 natura T di are 71.90, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 399 natura R di are 22.95, al Catasto Fabbricati Sezione Urbana SF, in Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A al piano T-1, particella 399 sub. 4 natura A al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A al piano 1, particella 399 sub. 2 natura A al piano T-1S e al Catasto Terreni al foglio 3 particella 403/1/2 natura CO di are 2.60, di cui i signori Ziliani Giuseppina, Tasca Stefano e Tasca Diego sono titolari di un terzo di proprietà ciascuno e la signora Belotti Anna è titolare di un mezzo di usufrutto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/1996 ai nn. 29723/5749; Importo ipoteca: € 130.000.000; Importo capitale: L. 58.782.596; Note: Ipoteca giudiziale contro: [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca su: quota di un terzo di proprietà e quota di un mezzo di usufrutto delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 789 natura R di are 1.50, particella 908 di are 55.60, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 396 natura T di ha 1.64.40, particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 703 natura T di are 21.80, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 403 natura T di are 32.80, particella 702 natura T di are 71.90, particella 909 natura T di are 33.20, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, al Catasto Fabbricati, in Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 10 vani, particella 399 sub. 3 natura A di 5 vani, particella 399 sub. 4 natura A di 6 vani, particella 399 sub. 5 natura A di 6 vani e al Catasto Terreni al foglio 3 particella 399 sub. 1 natura R di are 6.70 alla Via Cedrone n. 21, di cui la signora Ziliani Giuseppina è titolare della quota di un terzo di proprietà e la signora Belotti Anna è titolare della quota di un mezzo di usufrutto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/1996 ai nn. 29912/5800; Importo ipoteca: L. 140.000.000; Importo capitale: L. 93.325.226; Note: Ipoteca giudiziale contro: [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca su: 1) intera proprietà e quota di un mezzo di usufrutto delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 709 natura T, particella 723 natura T, particella 789 natura T, particella 908 natura T, particella 915 natura T, particella 916 natura T, particella 396 natura T, particella 645 natura T, particella 654 natura T, particella 656 natura T, particella 664 natura T, particella 701 natura T, particella 703 natura T, particella 911 natura T, particella 914 natura T, particella 399/1 natura T, particella 399/3 natura T, particella 399/4 natura T, particella 666 natura T, particella 403 natura T, particella 702 natura T, particella 909 natura T, particella 919 natura T, particella 669 natura T e al Catasto Fabbricati in Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A, particella 399 sub. 3 natura A, particella 399 sub. 4 natura A e particella 399 sub. 5 natura A, di cui i signori Ziliani Giuseppina, Tasca Stefano e Tasca Diego sono titolari di un terzo di proprietà ciascuno e la signora Belotti Anna è titolare di un mezzo di usufrutto; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 403/1 natura T e particella 403/2 natura T, di cui i signori Ziliani Giuseppina, Tasca Stefano e Tasca Diego sono titolari di un terzo di proprietà ciascuno.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo Pretore di Bergamo del 12-10-1996 n.2246; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/10/1996 ai nn. 30683/5963; Importo ipoteca: L. 30.200.000; Importo capitale: L. 17.120.738; Note: Ipoteca giudiziale contro: [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca su: quote di tre sestimi di proprietà, di tre sestimi di nuda proprietà e di un mezzo di usufrutto delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 789 natura R di are 1.70, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 396 natura T di ha 2.73.25, particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella



703 natura T di are 21.80, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 702 natura T di are 71.90, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 908 natura T, particella 403 natura T, particella 909 natura T, particella 399 natura R di are 22.95 e al Catasto Fabbricati Sezione Urbana SF, in Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A, particella 399 sub. 4 natura A, particella 399 sub. 5 natura A, particella 399 sub. 2 natura A e al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 403 sub. 1 natura CO di mq. 260 e particella 403 sub. 2 natura CO, di cui i signori Ziliani Giuseppina, Tasca Stefano e Tasca Diego sono titolari delle quote di tre sestimi di proprietà e di tre sestimi di nuda proprietà ciascuno e la signora Belotti Anna è titolare della quota di un mezzo di usufrutto.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 23-12-1996 n.1078 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/1997 ai nn. 5324/4244; Ipoteca giudiziale contro: [redacted]

[redacted] il 17-04-1998 pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 709 natura T, particella 723 natura T, particella 789 natura T, particella 908 natura T, particella 656 natura T, particella 915 natura T, particella 916 natura T, particella 396 natura T, particella 645 natura T, particella 654 natura T, particella 664 natura T, particella 701 natura T, particella 703 natura T, particella 911 natura T, particella 914 natura T, particella 399 sub. 1 natura T, particella 399 sub. 3 natura T, particella 399 sub. 4 natura T, particella 666 natura T, particella 403 natura T, particella 702 natura T, particella 909 natura T, particella 919 natura T, particella 669 natura T e al Catasto Fabbricati in Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A, particella 399 sub. 3 natura A, particella 399 sub. 4 natura A e particella 399 sub. 5 natura A, di cui i signori [redacted] sono titolari delle quote di un sesto di nuda proprietà e di un sesto di proprietà ciascuno e la signora [redacted] titolare della quota di un mezzo di usufrutto; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 403 sub. 1 natura T e particella 403 sub. 2 natura T, di cui i signori [redacted] sono titolari della quota di un terzo di proprietà ciascuno.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro, [redacted] s.r.l.; Derivante da: Atto Notaio Paolo Mangili del 29-06-2005 Rep.n.100783; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2005 ai nn. 40359/10294; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: PROROGA di durata fino al 30-06-2012 in virtù di Atto notaio Palol Mangili del 18-03-2008 - Reg.G. n.42350 e Reg.P. n.9352 del 30-06-2008 Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-T, alla Sezione Urbana SF alla Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al piano T-1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al piano T, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al piano T-S1, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al piano S1-S, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 al piano T-1, alla Sezione Urbana VF alla Via Cedrone, al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26 al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 al piano SEM, al Catasto Terreni al foglio 3 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 396 natura T di ha 2.73.25, particella 402 subalterni 1/2 natura T di are 2.50 e al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SF, al foglio 3 particella 399 sub. 10 natura E.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro, [redacted] s.r.l.; Derivante da: Atto Notaio Paolo Mangili del 29-06-2005 Rep.n.100783; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2005 ai nn. 41983/10729; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: PROROGA di durata fino al 30-06-2012 in virtù di Atto notaio Palol Mangili del 18-03-2008 - Reg.G. n.42350 e Reg.P. n.9352 del 30-06-2008 Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-T, alla Sezione Urbana SF alla Via Cedrone n. 21, al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al piano T-1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al piano 1, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al piano T, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al piano T-S1, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al piano S1-S, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 al piano T-1, alla Sezione



Urbana VF alla Via Cedrone, al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26 al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 al piano SEM, al Catasto Terreni al foglio 3 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 666 natura T di are 17.70, particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 396 natura T di ha 2.73.25, particella 403 subalterni 1/2 natura T di are 2.50. Nel quadro D della nota si specifica che è stata rettificata la precedente nota iscritta il 13/7/2005 ai nn. 40359/10294 in quanto, è stato erroneamente indicato il mappale 402 subalterno 1/2 di are 2.50, mente in realtà, l'esatto mappale è il 403 subalterno 1/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro, [REDACTED]; Derivante da: Atto Notaio Elio Luosi del 01-12-2010 Rep.n.84655; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2010 ai nn. 64488/13206; Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00; Note: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SF al foglio 3 particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano T/1, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano 1, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano 1, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 alla Via Cedrone n. 21 al piano T, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano T/S1, particella sub. 8 natura A3 di 3 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-S2, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 alla Via Cedrone n. 21 al piano T/1, particella 399 sub. 1 natura X, particella 399 sub. 2 natura X, particella 399 sub. 10 natura X, alla Sezione Urbana VF alla Via Cedrone, al foglio 3 particella 2408 natura C2 di mq. 26 al piano SEM, particella 2410 natura C2 di mq. 7 al piano SEM, al Catasto Terreni al foglio 2 particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 666 natura T di are 17.70, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 82.00, particella 916 natura T di are 6.30, particella 919 natura T di are 8.40, particella 396 natura T di ha 1.64.40, particella 399 sub. 1 natura R, particella 401 natura T di are 1.20, particella 403 natura T di are 32.50, particella 789 natura R di are 1.50, particella 908 natura T di are 55.05, particella 909 natura T di are 32.73 e al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VF al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani alla Via Cedrone n. 21 al piano S1-T-1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 16-07-2015 n.7914 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/08/2015 ai nn. 35167/24257; Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villongo, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Cedrone, al foglio 3 particella 399 sub. 2 natura A3 di 11 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 3 natura A3 di 4,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 5 natura A3 di 5,5 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 6 natura C6 di mq. 51 al civico n. 21, particella 399 sub. 7 natura A3 di 12 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 8 natura A3 di 3 vani al civico n. 21, particella 399 sub. 9 natura C6 di mq. 740 al civico n. 21, particella 2408 natura C2 di mq. 26, particella 2410 natura C2 di mq. 7 e al Catasto Terreni al foglio 2 particella 396 natura T di ha 1.64.40, particella 645 natura T di are 11.40, particella 654 natura T di are 57.20, particella 656 natura T di are 5.60, particella 664 natura T di are 16.30, particella 666 natura T di are 17.70, particella 669 natura T di are 20.70, particella 701 natura T di are 11.85, particella 702 natura T di are 71.90, particella 703 natura T di are 21.80, particella 709 natura T di ha 3.84.90, particella 723 natura T di ha 1.00.10, particella 911 natura T di are 2.10, particella 914 natura T di are 18.40, particella 915 natura T di are 0.82, particella 916 natura T di are 6.30 e particella 919 natura T di are 8.40. Nel Contratto Costitutivo della [REDACTED] si specifica quanto segue: "La parte conferente precisa che ad eccezione delle ipoteche a favore del Credito Bergamasco e della Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba (Bergamo), Società Cooperativa, come qui di seguito meglio precisato, tutte le altre formalità sopra indicate sono puramente figurative, poiché i sottostanti debiti sono estinti; sussistono solo sottostanti debiti per la predetta ipoteca 13 luglio 2005 n. 40359/10294 (successiva rettifica), per un importo residuo di euro 162.000 (centosessantaduemila) circa, e l'ipoteca 07 dicembre 2010 n. 64488/13206 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba per un importo residuo di euro 737.941 (settecentotrentasettemila novecentoquarantuno) circa, debiti che, allo stato, restano di pertinenza della società conferente [REDACTED]".



Dati precedenti relativi ai corpi: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni

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: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni
 Fabbricato [X] sito in Villongo (BG), via Cedrone n.21

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

MAPPALI NON PIGNORATI

Il mancato pignoramento dei mappali 908-909-401-403-403 ½ (789), che risultano ancora intestati ai Sigg. [REDACTED] non consente l'accesso carrabile e la comoda fruibilità dei beni. I beni pignorati però non configurano un bene intercluso in quanto i mappali 654 e 396 presentano una ristretta porzione di terreno adiacente la strada comunale dove è possibile creare degli eccessi pedonali ai beni. I beni non pignorati non fanno parte del compendio per un susseguirsi di errori notarili e catastali (cfr. precedenti relazioni) pertanto l'acquirente potrà comunque utilizzare i beni nella loro totalità, pur non risultando proprietario di quanto sopra specificato. Sarà compito del custode spiegare questa situazione a coloro che manifesteranno interesse per l'acquisto. Si allega planimetria esplicativa

ACQUISIZIONE BENI NON PIGNORATI

Per i beni che non sono stati pignorati e che risultano ancora di proprietà dei Sigg. [REDACTED] sono possibili le seguenti soluzioni:

- Previa voltura dei beni a [REDACTED] estendere il pignoramento da parte del creditore (con ulteriore problematica connessa all'avvenuta cessazione e cancellazione della società dal Registro Imprese)
- Il nuovo proprietario (a seguito di aggiudicazione o di acquisto) potrà procedere con l'acquisizione, decorsi i termini minimi per legge, posto che nessuno degli aventi titolo (i soci) ha interesse a rivendicarne la proprietà, con le annesse trascrizioni ipotecarie per usocapione. Essendo evidente la volontà che tutti i mappali, pignorati e non pignorati, costituissero un unico bene e che le problematiche esistenti sono dovute ad errori catastali/notarili, l'aggiudicatario potrà godere di tutti beni.

I mapp. 2408 e 2410 riguardano invece degli apparati tecnici relativi alla distribuzione dell'acqua nel Comune di Villongo; deve essere garantito il libero accesso alla società Uniacque.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Immobili residenziali con annessa stalla e terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ho proceduto calcolo della consistenza mediante rilievo esterno del complesso immobiliare. Dato la difficoltà di accesso per alcune zone, alcune misure sono state prese per approssimazione. Per quanto riguarda i terreni ho considerato la superficie riportata nei dati catastali.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 724 / 2015

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Stalla e fienile	sup lorda di pavimento	720,00	1,00	720,00
Residenziale mapp.399 sub.2	sup lorda di pavimento	560,00	1,00	560,00
Residenziale mapp.399 sub.3	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
Residenziale mapp.399 sub.4-5-7	sup lorda di pavimento	355,00	1,00	355,00
Autorimessa mapp.399 sub.6	sup lorda di pavimento	85,00	0,50	42,50
Residenziale/agricolo mapp.399 sub.8	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Portico	sup lorda di pavimento	50,00	0,50	25,00
Locali accessori	sup lorda di pavimento	98,00	0,50	49,00
Terreni mapp. 656-666-669-702-703-709-723-911-914-915	sup lorda di pavimento	64.402,00	0,20	12.880,40
Terreni a vigneto mapp.396-645-654-664-701-916-919	sup lorda di pavimento	27.585,00	0,20	5.517,00
		94.060,00		20.353,90

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni sono tra loro facilmente divisibili in singole unità ed anche allo stato di fatto attuale essi costituiscono già unità separate. Si è costituito un lotto unico perchè gli immobili necessitano di un intervento di ristrutturazione globale, che coinvolga tutto il compendio immobiliare.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile ho applicato i criteri di stima sintetico-comparativi, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche dell'immobile, nonché del contesto di cui fa parte ed



analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona verificati con pubblicazioni di settore. Nell'analisi ho individuato tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima, quali: ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Nel calcolo delle superfici si è tenuto conto anche di terrazze, portici, aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI EN 15733:2011

Per il calcolo delle superfici, i valori a cui si è fatto riferimento sono stati desunti dalla documentazione allegata e da misurazione sul posto.

Sono state considerate le superfici al lordo dei muri esterni e conteggiati per il 50% quelli confinanti con terzi.

Per il valore al mq. si è fatto riferimento alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, ai valori di mercato reperibili in zona anche con analisi di annunci immobiliari riguardanti unità immobiliari di analoga tipologia ed immobili all'asta oggetto di analoghe procedure. In particolare il valore proposto tiene conto soprattutto dello stato di conservazione del bene, delle sue caratteristiche ambientali e storiche.

Per quanto riguarda i terreni ho fatto riferimento all Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni, valevole per l'anno 2019, redatta dalla Commissione Espropri della Provincia di Bergamo.

Per quanto riguarda il valore attribuito ai terreni classificati come vigneto, questo tiene conto anche del Diritto di Rimpianto Vigneto presente su suddetti beni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villongo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

Immobili.it

Case.it

Tecnocasa

Bergomi Immobiliare

Case & Terreni - 2019

Listino Immobili F.I.M.A. - 2018;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900,00 - 1.300,00;

Altre fonti di informazione: Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni - 2019 Commissione Espropri della Provincia di Bergamo..

12.3 Valutazione corpi:

Immobili residenziali con annessa stalla e terreni. Fabbricato [X]

Villongo (BG), via Cedrone n.21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 864.544,29.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stalla e fienile	720,00	€ 320,00	€ 230.400,00
Residenziale mapp.399 sub.2	560,00	€ 600,00	€ 336.000,00
Residenziale mapp.399 sub.3	107,00	€ 1.000,00	€ 107.000,00
Residenziale mapp.399 sub.4-5-7	355,00	€ 500,00	€ 177.500,00
Autorimessa mapp.399 sub.6	42,50	€ 600,00	€ 25.500,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 724 / 2015

Residenziale/agricolo mapp.399 sub.8	98,00	€ 320,00	€ 31.360,00
Portico	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Locali accessori	49,00	€ 600,00	€ 29.400,00
Terreni mapp. 656-666- 669-702-703-709-723- 911-914-915	12.880,40	€ 2,00	€ 25.760,80
Terreni a vigneto mapp.396-645-654-664- 701-916-919	5.517,00	€ 2,00	€ 11.034,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 988.954,80
Perizia risalente a tre anni fa; pandemia Covid detrazione del 7.00%			€ -69.226,84
Complessità del bene detrazione del 6.00%			€ -55.183,68
Valore corpo			€ 864.544,29
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 864.544,29
Valore complessivo diritto e quota			€ 864.544,29

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobili residenziali con annessa stalla e terreni	Fabbricato [X]	20.353,90	€ 864.544,29	€ 864.544,29

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 43.227,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Complessità tipologica del bene	€ -36.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 780.317,07
Valore diritto e quota	€ 780.317,07

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 780.317,07
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Considerata l'eterogeneità dei beni che costituiscono il lotto (comprensivi anche di beni di natura strumentale) e la diversa natura del possibile soggetto acquirente, non è possibile dare un'indicazione univoca di un unitario trattamento fiscale.



Allegati

Identificazione del bene
Spiegazione grafica consistenza mapp. 396 - terreno
Visura storica
Elaborato planimetrico mapp.399
Planimetrie catastali
Atto costitutivo FORNITURE GEIE
Atto compravendita SAN LUCA IMMOBILIARE
Atto Diritto di reimpianto vigneto
Certificato di Destinazione Urbanistica
Contratto d'affitto
Rilievo fotografico

22-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Paola Pennacchio



